

# Livre deuxième

## La non-réalisation du Plan Manhattan

- tel que conçu par le Groupe Structures  
et approuvé par les A.R. du 17 février 1967 -

Ou

Qu'est devenu le quartier Nord,  
4 décennies plus tard?...

2011-2012

# Introduction générale



Un socle de 13 m de haut. Archives d'Architecture Moderne

« ... C'était au temps du quartier Nord et de VDB. (...) Bruxelles a déjà failli avoir son Manhattan. A l'apogée des Golden sixties, VDB et le promoteur Charlie De Pauw faisaient exproprier la moitié du quartier Nord, afin de faire place nette pour le projet 'Manhattan'. A l'époque, nos politiciens priaient le dieu Béton. Rares furent les critiques. On s'attaqua à la place Rogier : naquirent ainsi la tour du même nom et le complexe... Manhattan (qui existe toujours). Puis on rase le quartier Nord. Vive les tours ! Etaient-ils fous, les urbanistes de l'époque ? Ou tout simplement aveuglés par ces projets mirobolants ?

**Avec le recul, ce projet apparaît comme singulièrement destructeur et surtout complètement mégalomane.** D'abord, parce qu'il sacrifiait un quartier populaire. Ensuite, parce qu'il ne tenait pas la route. Parmi les esquisses les plus folles, on retiendra celle d'un gigantesque plateau de béton d'où surnageaient les tours. Sous la dalle, un labyrinthe souterrain devait relier les immeubles entre eux et aboutir dans des galeries commerçantes et dans des parkings géants. Heureusement pour Bruxelles, ce Manhattan bruxellois ne supporta pas la crise du pétrole. Mais que de dégâts ! Le quartier Nord était irrémédiablement blessé. Pendant 20 ans, il ressembla à un immense terrain vague d'où émergeaient tristement quelques tours oubliées...<sup>1</sup>

\*

« (...) Nous pouvons citer, comme projet fou, le plan Manhattan. Faire du quartier de la gare du Nord, un véritable Manhattan à Bruxelles, fut l'un des projets en vogue à partir des années '60. C'est dans cette optique qu'est né le plan Manhattan, conçu par le Groupe Structures en 1965.

'Le plan Manhattan comportait, sur 53 hectares, 70 tours de bureaux d'une centaine de mètres de haut, sur un socle à 13 mètres du sol sous lequel aurait évolué la circulation automobile', nous explique-t-on encore du côté de l'Arau. Il était même question d'aller plus loin. 'Les urbanistes imaginaient à l'époque de prolonger cette approche sur tout le boulevard Jacquain au moins jusqu'à la place De Brouckère, ce qui explique le socle de l'immeuble du Centre administratif de la Ville de Bruxelles, Place De Brouckère', poursuit notre interlocuteur.

**Finalement, le projet n'aura jamais été mis en œuvre.** Des tours ont bien poussé dans le quartier Nord, mais elles sont encore peu nombreuses. **Du moins, si on compare les structures d'aujourd'hui à ce qu'[il] avait été prévu de faire il y a maintenant plus de 40 ans.** »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> François Robert, Le Soir, 2 septembre 2000.

<sup>2</sup> Des bureaux dans 70 tours de plus de 100 m : Manhattan dans le quartier Nord : article signé Ch.V., paru dans le journal La Capitale, daté du 18 mars 2010. Nous soulignons.

\*

« Dans les années '70, ce quartier devait laisser la place à un projet Manhattan, qui ne s'est jamais vraiment concrétisé à la hauteur des espérances de ses concepteurs. Au fil du temps, il est devenu **un vaste terrain vague**, avant de se transformer petit à petit en Espace Nord. »<sup>1</sup>

\*

« ... les tours semblaient avoir trouvé à Bruxelles leur jardin protégé, le Quartier Nord de sinistre mémoire. (...) La seule tentative, non aboutie, de plan d'ensemble intégrant des tours à Bruxelles s'est faite au prix du **démantèlement de tout un quartier**. L'aménagement du quartier Nord prévoyait, en effet, autour de deux axes autoroutiers, un ensemble de tours reliées par une dalle piétonne. Pur produit d'une conception urbaine importée des Etats-Unis à une époque de véritable fascination pour son modèle de développement, **ce plan a été victime de son gigantisme et n'a pas résisté aux soubresauts de la crise économique des années 1970.** »<sup>2</sup>

\*

« ... La spéculation qui a détruit un quartier entier, le Quartier nord, était **un acte de barbarie sociale et urbaine**. Et vraiment, je pense que le résultat actuel – mono-fonctionnalité de bureaux et architecture pompeuse peu créatrice – est un échec... »<sup>3</sup>

\*

« L' 'Harmonie' est un îlot du quartier Nord - le chancre honteux de la capitale, qui pourrit depuis vingt ans, en attendant qu'on lui refasse une santé... »<sup>4</sup>

\*

« C'est du cerveau du promoteur Charlie De Pauw que fuse, au cœur des sixties, l'idée de raser le quartier Nord pour en faire un centre financier et administratif d'une soixantaine de tours couvrant 70 ha, dont la plus haute culminerait à 162 m. **Le plan Manhattan ne verra, dans cette dimension, jamais le jour. 11.000 habitants ont pourtant été déplacés pour ce faire...** »<sup>5</sup>

\*

« On disait que tout, ou presque, était bon à jeter au quartier Nord après la balafre de la jonction Nord-Midi, le déplacement de la gare et le viaduc en prévision de l'Expo 58. Mais il avait gardé l'immense avantage d'être situé au croisement virtuel de plusieurs autoroutes. Sans les attermoissements des politiques, la combativité des habitants et la crise économique, il serait aujourd'hui un quartier d'affaires à l'américaine.

Le 'Plan Manhattan', au quartier Nord, a mûri à la faveur d'une série d'événements. L'exode urbain de l'après-guerre et les atteintes à l'environnement (jonction Nord-Midi, viaduc dans la perspective de l'Expo 58) incitent la Ville de Bruxelles à étudier un vaste plan d'assainissement. C'est à cette époque également que des promoteurs enthousiasmés par les innovations urbanistiques américaines planchent sur un nouveau quartier de bureaux comportant accessoirement quelques commerces, équipements collectifs et logements. Le projet, inédit pour la Belgique, est empreint des théories de l'architecte Le Corbusier qui, dans la Charte d'Athènes, prône le développement séparé des fonctions dans la ville. Un quartier pour travailler, un pour habiter, un autre encore pour se divertir, etc.

Au cœur du 'Plan Manhattan, qui devait comporter une cinquantaine de tours, le projet du 'World Trade Center', inspiré par celui de la baie de New York où un centre nerveux du commerce national et international met à la disposition des milieux économiques toutes les informations et services de nature à faciliter leurs activités. **Le programme bruxellois du WTC prévoit huit tours d'une centaine de mètres** (sur Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse) bâties sur des socles reliés entre eux par des passerelles pour piétons portées à 13 m

<sup>1</sup> Anne Gilain, Vlan, 19 mai 2010. Nous soulignons.

<sup>2</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles : la tentation de la ville verticale / Thierry Demey. – Bruxelles : Badaeux, 2008. - p. 8.

Cet ouvrage est une mine de renseignements. On ne peut que souhaiter une nouvelle édition mise à jour. Nous soulignons.

<sup>3</sup> Henri Simons, dans : Ville et habitants, n° 286. Décembre 1998.

<sup>4</sup> Jean-François Walhain, Le Soir, 20 septembre 1990.

<sup>5</sup> La Libre Belgique, datée du 14 septembre 1995.

de hauteur, tandis que les circulations mécaniques s'effectuent en sous-sol. Au niveau des piétons, les accès aux tours, les équipements collectifs et espaces verts. Aux étages des tours, des bureaux et logements.

**Très peu de séquences de ce rêve américain, encensé puis décrié, se réalisèrent.** Les multiples pouvoirs publics concernés ont tergiversé. La coordination des opérations (expropriations, infrastructures routières) fut très difficile et contrariée par l'existence du fameux plan routier de l'administration de 1964. Enfin, la crise économique est venue bouleverser les plans financiers des investisseurs. (...)

Le Plan Manhattan illustrera la toute-puissance d'un groupe de techniciens, d'urbanistes et de financiers face auxquels la qualité de vie des autochtones ne signifia pas grand-chose.

Jusqu'au début du siècle, les abords de la chaussée d'Anvers sont prospères. Commerces, industries, ateliers, entrepôts y foisonnent. Un viaduc routier construit pour l'Expo va écarteler le quartier caractérisé par ses nombreuses ruelles et impasses. Et le déplacement de la gare du Nord, à l'occasion de la jonction Nord-Midi, amorce son déclin. Les autorités envisagent de prolonger le boulevard Jacquain au-delà de la petite ceinture et d'aménager les abords de la nouvelle station ferroviaire. La tâche à mener est à ce point urgente, vaste et coûteuse que Bruxelles-ville se limite à quelques achats d'immeubles à l'amiable et fige le quartier dans l'attente d'un plan global où elle espère impliquer l'État et le secteur privé. L'effet est désastreux pour l'activité économique et la sérénité des habitants locataires. Les propriétaires commencent à délaisser leurs biens en escomptant les revendre un jour un bon prix. Les baux précaires se multiplient. L'insalubrité et l'exode redoublent.

Les énormes potentialités de ce quartier à la dérive n'échappent toutefois ni aux politiques (dont Paul Vanden Boeynants) ni aux promoteurs (dont Charlie De Pauw), ni aux bureaux d'études. Il est situé près d'un important nœud de communications (à regrouper au centre de communication Nord) et tout ou presque est jugé 'bon à raser' dans les environs. Le relogement des habitants expulsés sera d'autant plus problématique que la construction d'appartements est peu rentable, que les crédits du logement social sont minces et lents à venir. Enfin, la création d'un quartier d'affaires est, dit-on, peu propice à l'installation d'une population riveraine. Mais un vaste élan de solidarité se formera pour défendre ses intérêts et arracher quelques immeubles de logements sociaux. (...)

L'esquisse définitive du Plan Manhattan fut modifiée en fonction du plan des routes de l'administration qui voulait se faire croiser, au cœur du quartier, les autoroutes d'Ostende et de Liège, de Paris et d'Anvers. Il prévoyait d'ériger les huit tours à l'emplacement de ce nœud autoroutier, autour de la gare du Nord. Toutes les administrations, services publics et privés devaient s'y concentrer. État et communes accorderont de larges facilités au secteur privé, belge et étranger, pour lancer les opérations. Et pour les sauver in extremis ils prendront même d'énormes surfaces en location.

Le Manhattan Center, aux abords de la place Rogier, sera la première éruption du nouveau quartier, entre 1968 et 1973. Les huit tours du WTC devaient être construites en sept ans, à partir de 1969. Trois seulement ont été réalisées et, en 1978, **le projet sera abandonné**. On assistera, dans les années '80, à un ersatz de plan, avec le regain d'intérêt des pouvoirs publics pour l'endroit. Bruxelles abrite en effet de plus en plus d'administrations. La contestation des projets autoroutiers a miné le projet WTC à sa base : la rentabilisation de terrains coûteux impliquait de construire en hauteur, mais la densité d'occupation du sol induisait d'énormes dépenses d'infrastructures. La virulence croissante des comités de quartier attachés à la défense des intérêts des habitants malmenés a confirmé l'échec du Plan Manhattan... »<sup>1</sup>

Les premières lignes du dossier critique : Le plan Manhattan, ou que crèvent les expulsés ? ont été écrites à l'automne 1972, les dernières le 31 décembre 1974.

A ce moment-là, l'ensemble du quartier immolé a déjà pratiquement perdu la majorité de ses habitants expropriés ou invités à déguerpir. La plupart des immeubles habités sont détruits, à part une enclave autour de l'immeuble 'Harmonie' et une poche ten-noodoise partiellement affectée, il est vrai, à l'exercice de la prostitution.

<sup>1</sup> Michelle Lamensch, Le Soir daté du 22 août 1994.

Par contre, des ateliers, entrepôts, installations diverses de la STIB, de la RTT/Belgacom, de firmes privées... sont toujours debout et parfois même en activité. Des terrains immenses attendent, en ordre dispersé, le bon vouloir des promoteurs. Certaines tours destinées au tertiaire sont construites (Manhattan center, World trade center 1 et 2, R.T.T.). Le foyer Harmonie, les logements sociaux de la s.c. Foyer laekenois, et les logements semi-sociaux érigés par la S.A. Amelinckx (site Hélicoptère et site Progrès) ont accueilli ou vont accueillir leurs premiers occupants.

Depuis la conférence de presse de février 1975 présentant notre analyse, plus de 35 ans se sont écoulés pendant lesquels de nombreux spécialistes en disciplines diverses l'ont consultée, ont interrogé certains des auteurs régulièrement sollicités, ont voulu en savoir plus. Dès lors, mettre aujourd'hui ce document sur la 'toile', c'était répondre à une attente qui ne s'est pas démentie pendant près de quatre décennies et pallier le manque de plus en plus criant d'exemplaires disponibles.

Mais c'est aussi mettre à la disposition non seulement des chercheurs du monde entier et de tout qui s'y intéresse, un outil jugé par beaucoup comme extrêmement précieux, d'autant plus intéressant qu'il serait un des rares à rassembler de nombreuses données et archives.

Rares en effet sont les luttes urbaines – pourtant nombreuses – qui ont laissé autant de traces écrites rassemblées et présentées de manière cohérente en une compilation volumineuse, à l'image de ce projet mégalomane.

Toutefois, ce public, inconnu et universel, ne connaît pas nécessairement la suite de l'histoire ni ce qu'est devenu cette belle maquette ni toute une série d'aspects propres à la belgitude, difficilement compréhensibles pour qui n'est pas du lieu.

C'est une des raisons pour lesquelles un livre deuxième a été élaboré. Il est conçu de manière à  
 1° répondre – bien imparfaitement sans doute – à un certain nombre de questions,  
 2° proposer un bilan de ce mégaprojet et une grille d'analyse de tout projet d'une certaine envergure, dans n'importe quel endroit du globe, à condition d'adapter, le cas échéant, certains paramètres,  
 3° tracer des pistes de réflexion en ce qui concerne le droit au logement et les luttes urbaines.

Voilà pourquoi il nous a paru utile, intéressant, indispensable de franchir l'espace qui nous sépare de cette période et de jeter un rapide coup d'œil sur ce qui était annoncé comme le nouveau 'nombril du monde'.

Notre dossier collectif de 1975 n'aurait jamais vu le jour sans l'acharnement sans faille de Willy Hauwaert, pendant et à l'issue de son service civil. Le second volet de notre approche de la problématique n'aurait, quant à lui, jamais abouti sans la compétence et la collaboration assidues de toute une équipe, et notamment celles ô combien précieuses de Jean-François Hauwaert.

Dans son édition du 27 novembre 1974, en page littéraire, le journal Le Soir publiait la reproduction d'une vue d'artiste représentant quatre des huit tours du W.T.C. de Bruxelles, mouchetée d'hélicoptères. La photo illustre la présentation de l'ouvrage de M. Georges Elgozy : *Le bluff du futur*, édité par Calmann-Lévy, malicieusement sous-titrée : « *Demain n'aura pas lieu* ». Avec le recul du temps, en ce qui concerne le plan Manhattan bruxellois, il s'agissait là d'une parfaite prémonition.

## Présentation du livre 2 (2010-2011.)

Il se compose de quatre parties :

### La première partie,

intitulée *Le projet du Groupe Structures et du ministère des Travaux ne s'est pas réalisé, ou, La naissance d'un quartier 'bâtard' (Espace Nord - Espace Gaucheret, quartiers Gaucheret, Jacquemain, Harmonie, Hélicopter, Willebroeck...)*,

est un dossier collectif coordonné par Ghislaine Ormancey, élaboré entre 2010 et décembre 2012.

### La deuxième partie,

dresse le bilan de l'opération et aborde la question des mégaprojets, pour lesquels une grille d'analyse est proposée.

Elle est intitulée *Bilan du 'plan Manhattan' et grille d'analyse pour tout mégaprojet : l'état de la situation 44 ans après l'approbation des trois P.P.A. dits 'plan Manhattan' : un cas d'école pour illustrer les propos de Bent Flyvbjerg et M. Burawoy.*

Rédigée par Albert Martens, elle est disponible sur le site depuis 2011.

### La troisième partie

abordera les questions du logement, du droit au logement, des luttes urbaines...

### La quatrième partie

propose, sous forme d'annexes, un certain nombre d'informations complémentaires (cartes, documents de première main, correspondance, rapports de réunion, notes, prescriptions urbanistiques, qui étaient les propriétaires ?, aperçu de la presse ou des partis politiques...).

Elle est disponible depuis début 2012.

# Livre 2

## La première partie

Elle comprend trois titres, une conclusion finale et des références.

### **Titre 1 : *Du gigantesque gâchis au désert urbain***

Il comprend deux chapitres.

#### **Chapitre 1. *Des P.P.A. incontestables et incontestés... moult fois révisés et modifiés***

1. Les principes généraux sur lesquels reposait le plan Manhattan
2. Les îlots voisins et les immeubles rénovés à l'intérieur du P.P.A. bruxellois
3. La circulation automobile
4. Les logements nouveaux
5. La réalisation trop tardive de l'alternative proposée par l'ARAU et les habitants
6. De la sémantique
7. Des canards boiteux
  - 7.1. La crise économique expliquerait la désertification à deux pas de la Grand-Place de Bruxelles
  - 7.2. L'éradication de la prostitution
  - 7.3. Ordinateur personnel et internet
8. Le plan Manhattan en quelques chiffres

#### **Chapitre 2. *Une balade dans le nouveau quartier Nord***

1. Aperçu schématique de la partie ten-noodoise
  - 1.1. Le Manhattan center (îlot 1)
  - 1.2. Euroclear (îlot 5)
  - 1.3. Schengen, Edinburgh... (îlot 2)
  - 1.4. Novalis (îlot 3)
  - 1.5. North plaza et l'immeuble 'Croisades' (îlot 6)
  - 1.6. Le complexe Phoenix + Hendrik Conscience (îlots 7 et 8)
  - 1.7. Les tours Belgacom (îlot 9)
  - 1.8. Le Boréal (îlot 4)
  - 1.9. La place du Nord
  - 1.10. Tour Dexia et City Atrium
  - 1.11. Tour Polaris
  - 1.12. Passerelle
  - 1.13. Le boulevard Emile Jacqmain
  - 1.14. Ce qu'ils ont aussi détruit
  - 1.15. Pas de logements sociaux
  - 1.16. Conclusion
2. Aperçu schématique de la partie schaarbeekoise
  - 2.1. Le projet Zenith
  - 2.2. Le W.T.C. 7 ou tour Belgacom ou tour Pleiad (îlots 71/72)
  - 2.3. Les tours 5 et 6 du W.T.C., ou (...) : le North Galaxy (îlots 67/68)
  - 2.4. L'Ellipse (îlots 65/66)
  - 2.5. Le parc régional (e.a. îlot 62)
  - 2.6. Le P.P.A.S. 'Gaucheret'
  - 2.7. Hors mais à proximité du P.P.A. du 17.02.1967
  - 2.8. Conclusion

### 3. Aperçu schématique de la partie bruxelloise

- 3.1. Première caractéristique : la cité administrative fédérale et régionale et alii
- 3.2. Deuxième caractéristique : le logement
- 3.3. Troisième caractéristique : le parc Maximilien
- 3.4. Quatrième caractéristique : du neuf et de l'ancien
- 3.5. Conclusion

Conclusion de ce survol des trois PPA.

## **Titre 2 : *Le pénible accouchement de l'Espace Nord-Gaucheret-Jacqmain-Willebroeck...***

Il comprend 5 chapitres, outre l'introduction et la conclusion.

Introduction : Qui a construit quoi ? Qui est propriétaire de quoi ?

**Chapitre 1.** Le quartier Nord, une des formes de la 'bruxellisation' ?

**Chapitre 2.** Un urbanisme clandestin, spéculatif, de saucissonnage et arbitraire, ou, la saga des trois P.P.A. : de modifications en révisions, de PPA en PPAS, de PCD en PRD, de PRAS en plan de secteur, de contrat de quartier en ZIR, de demandes de révision en arrêtés d'annulation, d'abrogations - partielles ou totales - en vices de procédure...

1. Du P.P.A. ten-noodois
2. Du P.P.A. du quartier ouest de la gare du Nord à Schaerbeek à l'Espace Gaucheret
3. Du P.P.A. de Bruxelles

**Chapitre 3.** Regards de la presse sur un quartier 'bâtard' : florilège ou comment l'opinion publique (francophone) fut-elle informée ?

**Chapitre 4.** L'échec tout relatif de l'action menée par les habitants : la lutte des habitants et les mouvements de solidarité

**Chapitre 5 :** 'Bluff du futur' et 'mémoire du passé'

1. Etude historique
2. 'Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers... : parcours à travers la mémoire des anciens...'

**Conclusion** de ce titre 2

## **Titre 3 : *Abc du quartier Nord et de l'urbanisme (Bruxelles et ailleurs) : points de repère.***

1. Généralités
2. Sites existants, projets, projets avortés, réalisations, bluff du futur : petit inventaire...
3. Tours

**Conclusion générale : Le mammouth a accouché d'une souris difforme**

**Références**



Notre quatrième partie comporte des cartes très précises.

Cette première propose des schémas.

Pour consulter l'un ou l'autre schéma composé par nos soins, effectuez la recherche via : [aperçu schématique](#).

Pour avoir accès rapidement à l'un ou l'autre sujet abordé de manière synthétique et thématique dans notre titre 3 (ABC du quartier Nord et de l'urbanisme, points de repère), utilisez l'astérisque :

Exemple : \*Manhattan center, ou \*RRU, ou \*Tour & Taxis.

Les auteurs du site ont pris soin de respecter les droits d'auteur. Toute personne qui, malgré leurs recherches, s'estimerait lésée, est aimablement priée de prendre contact avec eux.

La partie rédactionnelle de ce site est soumise à la législation et aux règles habituelles en matière de protection des droits d'auteur.

En cas de litige, seuls les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

# Première partie

## Le projet du Groupe Structures et du ministère des Travaux ne s'est pas réalisé

Ou

## La naissance d'un quartier 'bâtard'

(Espace Nord - Espace Gaucheret, quartiers Gaucheret,  
Jacqmain, Harmonie, Hélicoptère, Willebroeck...)

Dossier collectif coordonné par  
Ghislaine Ormancey<sup>1</sup>

Janvier 2010 – décembre 2012

---

<sup>1</sup> Ghislaine Ormancey a découvert les habitants du quartier de la chaussée d'Anvers condamné par le plan Manhattan, lors de sa troisième année d'études d'assistante sociale (1970-1971), lorsqu'elle effectua, au sein du Service social logement, un stage centré sur le développement communautaire.

## Titre 1. Du gigantesque gâchis au désert urbain.

« 1967 (...) Fin février, sur proposition de M. De Saeger, ministre des Travaux publics, un arrêté royal a approuvé les plans d'aménagement du quartier Nord, baptisé 'Manhattan'. Il s'agit du plus vaste ensemble conçu jusqu'ici dans notre pays'.

On dirait vraiment que d'aucuns - très puissants - veulent la mort de Bruxelles. Quartier après quartier, les espaces vivants font place à des buildings-bureaux dont les portes se ferment à 5 heures et qui transforment en nécropoles des sites naguère animés et séduisants... »<sup>1</sup>

\*

«... Le projet ne sera que partiellement réalisé faute d'intérêt de la part des investisseurs mais le quartier est en grande partie détruit et ses habitants expulsés.

Après cette rénovation brutale, le quartier abandonné, vidé de ses habitants, se paupérise et décline rapidement... »<sup>2</sup>

\*

« ... Il y a longtemps que les gens avertis savent que le véritable urbanisme, c'est l'urbanisme possible, et pas du tout cette sorte de cataclysme dévastateur dont, de temps à autre, on menace les capitales. Mais les autres, ceux qui, au hasard d'une lecture désœuvrée, lisent le premier texte qui leur tombe sous la main, sont, ma foi, bien excusables de croire qu'il s'agit de raser Paris et Bruxelles et de les remplacer par des villes toutes neuves. Ces thèses ont été émises, et leur outrance, préméditée ou non, impressionne profondément le lecteur moyen.

Pourquoi faut-il qu'une idée nouvelle, qui a besoin pour se développer et pour réussir de l'adhésion du grand public, ait été présentée à celui-ci sous des dehors ébouriffants ?... »<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> *Le Soir : un siècle d'actualité* / sélection de textes et rédaction de Guido Van Hamme et Pierre Maury. – Bruxelles : Le Soir, 1987. – p. 335.

<sup>2</sup> Johan Van Dessel, *Etude historique, dossier de base du PPAS Gaucheret*, mai 1996.

<sup>3</sup> *Frontières de l'urbanisme* / Victor Bure, in Cahiers d'urbanisme n° 41 (1950), cité par Michel De Beule dans Brussels Studies n° 36, 2 mars 2010.

# Chapitre 1. Des plans particuliers d'aménagement incontestables et incontestés ... moult fois révisés !

« ... La Sobemap (...) reconnaît que la réalisation du plan Manhattan accuse un retard considérable et qu'elle demandera encore quelque 50 ans ! »<sup>1</sup>

\*

« Un projet à l'échelle mondiale, la mort d'un quartier.

Peu de temps après les festivités de l'Expo 58, et en partie à cause de la politique de grands travaux d'infrastructure routière que Bruxelles a connue à cette occasion, le quartier Nord vit une tragédie. Des plans grandioses ne voient le jour que par fragments réduits et isolés et plus de cinquante hectares prennent l'allure d'une zone sinistrée. L'Atelier de Recherche et d'Action urbaines résume le 'plan Manhattan' :

Le plan Manhattan : le champion de l'urbanisme technocratique.

Le quartier Nord est un territoire de 53 hectares qui fait partie de la ceinture<sup>2</sup> d'un kilomètre et demi délimitant la ville intérieure<sup>3</sup>, dans lequel les classes moins favorisées se sont retirées à l'époque de la déconcentration urbaine à partir d'environ 1890, et où l'habitat date essentiellement de cette période.

Déjà en 1828<sup>4</sup>, il existait un plan, conçu par V. Bourgeois, pour transformer le quartier en une zone étendue réservée au commerce et aux bureaux. A cause de cette menace, et pensant être expropriés, beaucoup de propriétaires ont cessé d'entretenir leur propriété dès cette époque, de sorte que l'habitat y a graduellement diminué. Petit à petit, la population active a émigré et à partir de 1962, sa place a été prise par des travailleurs étrangers. Néanmoins, le quartier comptait encore environ 11.000 habitants en 1967, c'est-à-dire environ 200 habitants par hectare, dont 35 % d'immigrés.

Les ambitions sont gigantesques :

Avec le nouveau plan que 'Structures' dut produire, le 'plan Manhattan', Bruxelles voulait pour ainsi dire dominer toutes les autres villes européennes dans le domaine de l'urbanisme technocratique. Le plan comporte 58 immeubles-tours dont la hauteur varie entre 40 et 160 mètres, posés de façon linéaire autour du croisement de deux autoroutes urbaines, ce qui exigeait la démolition et ensuite la reconstruction de la gare du Nord, déjà reconstruite en 1949.

Dans le plan de secteur, il apparaîtrait plus tard qu'il s'agissait d'un nouveau carrefour de l'Europe où l'axe Nord-Sud Amsterdam-Paris devait croiser l'axe Est-Ouest Londres-Cologne. Le croisement était encore souligné par les huit colosses luisants et sombres du World Trade Center ('ordinateurs du monde entier, unissez-vous !'), le point culminant de cette traîne hiérarchique destinée à être le nouveau centre moderne qui porterait Bruxelles à un niveau atlantique, loin au-dessus de l'échelle européenne. L'ensemble devrait être bâti sur un sol artificiel, une dalle réservée aux piétons, élevée à 13 mètres au-dessus du niveau du sol qui était intégralement réservé au transport mécanique.

En novembre 1971, environ cinq cents participants du congrès 'Habiter ?' organisé par l'ordre des architectes, signèrent une motion dans laquelle ils se prononçaient contre tout le plan Manhattan et dans laquelle ils insistaient sur la suspension immédiate et la révision du P.P.A. en question, en fonction d'un habitat humain pour les habitants du quartier Nord.

La critique que l'A.R.A.U. fit lors de sa conférence de presse du 21 mars 1972 sur le plan se raccrocha au consensus croissant des pouvoirs publics bruxellois sur l'effet néfaste des autoroutes urbaines. Au cours de

<sup>1</sup> Propos de Maurice Culot, architecte, membre de l'A.R.A.U. à la réunion du C.A.L., le 3 mars 1972 (voir Livre premier). Par livre premier, nous désignons donc le dossier critique paru en février 1975 : Le plan Manhattan ou que crèvent les expulsés ?

<sup>2</sup> Communément appelé 'la petite ceinture'.

<sup>3</sup> Communément appelée 'le pentagone'.

<sup>4</sup> 1928, selon nous.

1971, sept bourgmestres de l'agglomération bruxelloise, dont celui de Schaerbeek, avaient en effet ouvertement fait savoir qu'ils n'accepteraient plus sur leur territoire des autoroutes radiales de pénétration, car l'expérience de la rue de la Loi avait démontré que celles-ci mènent à un dépeuplement drastique.

Aussi les comités d'action locaux proposent-ils un plan de rechange :

Le plan reprit le tracé des routes dans l'ancien tissu dont les habitations encore épargnées seraient restaurées et complétées par du nouvel habitat et des espaces verts. Le zoning réservé aux bureaux fut réduit à la moitié de la superficie, les autoroutes supprimées ainsi que le niveau piétonnier, et le métro amené jusqu'à la zone d'habitat.

Malgré l'opposition de l'Etat et des communes, l'A.R.A.U. et le comité local d'action réussirent à convaincre le tout nouveau Conseil d'Agglomération à mettre sur pied un 'comité de concertation', 'une table ronde'.

Alors que les pouvoirs publics ont investi quelques milliards [de FB], rien que pour adapter le réseau d'égouts au nouveau P.P.A., la plupart des sociétés à la recherche de bureaux semblent donner la préférence à des emplacements moins problématiques et plus prestigieux, entre autres avec vue sur un parc ou dans les communes périphériques plus riches en espaces verts, où d'ailleurs elles sont accueillies à bras ouverts.

Car il faut bien dire que, tout en voulant faire du quartier Nord le nombril de la vie des affaires en Europe, les pouvoirs publics dans le même temps n'ont imposé aucune restriction dans le reste de l'agglomération pour ce qui est de la construction de bureaux... »<sup>1</sup>

\*

« En définitive, nos interlocuteurs ne sont pas loin d'estimer que ce socle de 13 mètres de hauteur 'coûte une fortune à la réalisation et ne sert à rien dans la pratique'. Et de se retourner sur eux-mêmes – et sur ceux qui les ont conduits à s'intégrer à ce projet devant couvrir quelque 53 hectares : une telle forêt de tours n'est plus concevable de nos jours... »<sup>2</sup>

\*

« Le comité de l'urbanisme de la société centrale d'architecture de Belgique a pris connaissance du projet d'aménagement des abords de la gare du Nord à Bruxelles. Les membres du comité se sont réjouis de voir enfin la rénovation de la capitale envisagée conjointement par trois communes sur un territoire de 50 hectares. Ils espèrent que la participation aux études du ministère des Travaux publics garantit l'intégration de celles-ci dans le plan d'ensemble de l'agglomération bruxelloise. Le comité tient toutefois à émettre quelques réserves.

Il déplore la densité trop élevée d'occupation du sol adoptée par les auteurs du projet. Le prix spéculatif du terrain ne peut être le critère principal de l'aménagement des villes ; la rentabilité de tout aménagement doit, en effet, être calculée en tenant compte des travaux d'infrastructures (routes, parkings, etc...) nécessaires à son bon fonctionnement. Il est regrettable que les avis émis à ce sujet, il y a plus d'un an, par la commission consultative de l'agglomération bruxelloise n'aient pas été suivis. Evacuer les nombreux parkings prévus pour 16.500 voitures exigera la création de voiries nouvelles et coûteuses, d'une efficacité limitée d'ailleurs. Rappelons, en regard de ce chiffre, que l'ensemble du Pentagone (350 ha) contient 25.000 véhicules pendant la journée. La densité d'occupation par les véhicules du nouveau quartier sera ainsi proportionnellement 5 fois plus élevée que celle du centre de la ville ! De tels chiffres ne seraient admissibles que si la priorité **absolue** était accordée au développement des transports en commun ; mais cette orientation ne se dessine pas encore.

L'occupation exagérée du quartier a conduit les auteurs du projet à la création d'une plateforme destinée à la circulation des piétons située à 13 mètres au-dessus du niveau du sol. Si le principe de la séparation des circulations des piétons et des véhicules est intéressant, aucun exemple n'est encore venu indiquer l'intérêt de telles différences de niveau ; bien au contraire. Les liaisons peuvent être aisées entre le sol et une plateforme située à 6 mètres maximum au-dessus de celui-ci ; par contre, gravir 13 mètres (plus de 4 étages) nécessite des moyens mécaniques coûteux (escalators, ascenseurs, etc...) qui doivent être prévus en nombre suffisant pour que l'animation, la vie urbaine soit effective au niveau supérieur. La ville devra assurer la police, l'entretien et l'éclairage de ces liaisons ainsi que de la plateforme elle-même. Il conviendrait aussi de créer à ce niveau un

<sup>1</sup> Contribution à une anthologie de l'espace bâti bruxellois : de Léopold II à nos jours / Georgette Lambotte-Verdicq. – Bruxelles : Louis Musin éditeur, 1978. – (Nos héritages ; 14). – pp. 205-209.

<sup>2</sup> Le Soir daté du 13 juillet 1979. L'interlocuteur cité est M. Jacques Lacrosse, administrateur-délégué du Consortium immobilier (W.T.C.)

véritable **espace urbain** constitué de places publiques, de rues, etc., remplissant de nombreuses fonctions, et non de simples passerelles enjambant les voiries. On peut aussi se demander si la création d'une plateforme située à telle hauteur n'est pas simplement une méthode ingénieuse pour augmenter la densité des volumes bâtis. Rappelons à ce sujet que la commission consultative de l'agglomération bruxelloise – dont les représentants des trois communes intéressées faisaient partie – préconise des densités maxima inférieures à celles qui ont été adoptées pour le projet des abords de la gare du Nord.

Enfin, le projet accentue le déséquilibre qui existe dans le centre de la ville entre le nombre de logements et le nombre d'emplois disponibles. Si la raison en est, une fois de plus, une rentabilité **immédiate** plus élevée que l'on retire de la construction d'immeubles, de bureaux ou de commerces, il faut souligner que cette politique augmente les migrations quotidiennes dans la région ; non seulement ces migrations sont une source d'usure, de fatigue, d'énerverment pour les individus, mais encore elles sont une perte de temps et d'argent pour la communauté, puisqu'elles ont une incidence sur les problèmes des transports en commun et individuels qui n'est pas négligeable. L'exemple de certaines villes américaines est, à cet égard, significatif. »<sup>1</sup>

\*

« ... Les explications à la stagnation sont multiples : la crise économique sans aucun doute, mais aussi le manque de coordination et de moyens des communes, l'absence de plan de relogement des expulsés, l'absence d'espaces verts et publics, un plan daté 1968 discutable. »<sup>2</sup>

\*

« ... Les plans eux-mêmes ne sont ni contestés ni contestables... »<sup>3</sup>

Des plans particuliers d'aménagement incontestables et incontestés, c'est du moins ainsi que le député-bourgmestre ten-noodois Guy Cudell (P.S.) les présentait à l'époque. Pourtant, avant même son approbation, le projet Manhattan avait subi le feu des critiques de différents milieux spécialisés.

Force est de constater maintenant que, notamment pour satisfaire les exigences de certains promoteurs potentiels, les trois administrations communales ont modifié leur P.P.A. respectif, sans tenir compte de leurs voisines, et ce à de très nombreuses reprises.

Bien plus, à l'heure présente, elles ont toutes trois renoncé à poursuivre les objectifs de 1967. Le plan Manhattan n'est pas réalisé ; tel qu'il avait été conçu, jamais, heureusement, il ne se réalisera.

Pourtant expropriations et déguerpissements ont été effectués au nom de l'utilité publique et en extrême urgence.

Quatre décennies plus tard, le projet est donc partiellement réalisé, fortement modifié, en partie abandonné, en partie étendu selon des conceptions urbanistiques heureusement radicalement différentes.

---

<sup>1</sup> Le Soir, 5 et 6 février 1967.

<sup>2</sup> Analyse de M. Patrick De Pauw, in Le Soir daté du 22 avril 1992.

<sup>3</sup> Guy Cudell, bulletin du conseil communal de Saint-Josse-ten-Noode, séance du 11 octobre 1966.

# 1. Principes généraux sur lesquels reposait le plan Manhattan et autres ‘vues d’artistes’ proposées par des promoteurs

*« La pensée urbanistique qui a prévalu dans l’élaboration des plans particuliers en 1967 reposait sur les principes de séparation des circulations automobiles et piétonnes et de suprématie de la fonction administrative. La concrétisation de cette pensée a débouché sur un urbanisme mégalomane de plus de 50 tours de bureaux sur socle avec liaisons piétonnes reliant ceux-ci à 13 m de hauteur. (...) La réalisation de cette pensée urbanistique fit faillite. (...) »*

*L’état de fait, découlant de l’expérience des dix années écoulées et l’état actuel de délabrement du quartier Nord, mettent en cause fondamentalement tant les principes urbanistiques que le mode de réalisation des bâtiments à fonction administrative qui ont prévalu dans la conception de ce quartier. »<sup>1</sup>*

\*

*« ... Tout a été étudié pour pouvoir être réalisé par l’initiative privée. (...) »<sup>2</sup>*

\*

*« ... en matière d’urbanisation et d’expropriation pour cause d’utilité publique, l’intérêt privé doit céder le pas à l’intérêt général... »<sup>3</sup>*

\*

*« ... Tout est d’utilité publique (...) dès que nous avons l’arrêté royal, tout est d’utilité publique. (...) Si un loustic, disons, s’opposait à la réalisation, il serait exproprié parce que (...) le plan particulier crée l’utilité publique. Tout ce que l’on fera conformément au plan particulier d’aménagement, - et on ne peut rien faire d’autre - sera d’utilité publique... »<sup>4</sup>*

Rappelons ici les principes fondamentaux<sup>5</sup> du projet Manhattan et confrontons-les à la réalité actuelle :

1.1. Les trois P.P.A. s’articuleraient sur le croisement de deux grands axes autoroutiers reliés à l’ensemble du réseau autoroutier. Heureusement il n’en est rien.

1.2. Pour l’ensemble bâti des 53 hectares, la circulation piétonne s’effectuerait sur une dalle piétonnière reposant sur un socle de 13 mètres de hauteur, et sur des passerelles<sup>6</sup> reliant ces différents socles. Heureusement il n’en est rien.

<sup>1</sup> Note du directeur général à monsieur le ministre des travaux publics, datée du 12 mars 1979. Voir notre annexe 15.2.

<sup>2</sup> Guy Cudell, bulletin du conseil communal de Saint-Josse-ten-Noode, séance du 14 juin 1966.

<sup>3</sup> Echevin Jodogne, bulletin du conseil communal de Schaerbeek, séance du 18 novembre 1966.

<sup>4</sup> Guy Cudell, op.cit.

<sup>5</sup> Voir notamment nos annexes dans la quatrième partie de ce livre 2 (prescriptions urbanistiques).

<sup>6</sup> Le dossier publié en 1975 reprend différentes discussions au cours desquelles certains affirmèrent qu’il n’était pas prévu de socle, de dalle piétonnière ni de passerelles. Dans sa note au ministre datée du 2 décembre 1969, le directeur général reprend le procès verbal du comité de coordination des travaux Nord (C.C.T.N.) dans lequel il est question d’un projet de tour de 200 m de hauteur et de la liaison entre socles qui peut se faire au niveau + 7 ; seule la liaison Nord-Sud entre deux socles sur Bruxelles doit obligatoirement se faire à une hauteur de + 13 m. Et d’ajouter : « Afin d’éviter aux piétons le désagrément des intempéries ainsi que des vents forts qu’engendrent les immeubles hauts, les auteurs du projet souhaitent couvrir la dalle piétonnière générale (niveau maximum + 13 m) d’un toit léger, étant entendu que les espaces verts imposés par le PPA (15 %) resteront à l’air libre. » Les rares socles construits ne comprennent évidemment pas 15 % d’espaces verts (0 % serait plus proche de la réalité sur certains socles dus à la promotion privée ou à la RTT). Voir aussi les documents repris dans notre quatrième partie, notamment le compte rendu de la réunion du 23 mars 1984.

Seules les premières tours furent érigées sur la base de ce principe. A charge de la ville de Bruxelles, un socle 'interne' aux logements (Amelinckx et Foyer laekenois<sup>1</sup>) fut bâti sur la partie bruxelloise du P.P.A. Heureusement aucune passerelle n'enjambe une voie de circulation importante ou secondaire.

Il n'est pas impossible que l'on puisse circuler sur certains socles, parfois même agrémentés de quelque verdure. Mais l'accès semble en être strictement privatif.

Enfin, rien n'est prévu pour permettre aux véhicules de secours d'accéder à la dalle, quand elle existe. En cas d'incendie, les hommes du service régional d'Incendie, non équipés pour intervenir par l'extérieur sur des immeubles de cette hauteur, a fortiori s'ils sont bâtis en recul par rapport à la voirie en raison du socle, seront sans doute envoyés, lourdement chargés, à l'assaut des gratte-ciel, par les escaliers intérieurs...<sup>2</sup>

1.3. Le plan Manhattan devait s'étendre au-delà des 53 hectares via les autoroutes à prolonger et par la construction d'immeubles de grand gabarit érigés sur socle au-delà de la petite ceinture jusqu'à la place De Brouckère pour y rejoindre les deux autres bâtiments élevés sur socle par C.D.P.<sup>3</sup>, voire plus loin encore : le siège du Crédit communal de Belgique<sup>4</sup> était relié à la cité administrative de l'Etat<sup>5</sup> par deux passerelles aujourd'hui démolies.

A l'intérieur du pentagone, la rénovation des immeubles laissés à l'abandon pendant des dizaines d'années ou la construction d'autres bâtiments de type classique au coin du boulevard Emile Jacqmain et de la petite ceinture indiquent que les quatre tours de 135 mètres de hauteur qui étaient prévues de part et d'autre du boulevard Baudouin percé d'un tunnel sont, elles aussi, heureusement à ranger dans le 'bluff du futur'.

1.4. Le quartier Manhattan devait concentrer une bonne partie du secteur tertiaire. Il ne l'a manifestement pas attiré ; au contraire ce secteur s'est implanté absolument partout ailleurs en région bruxelloise et dans sa périphérie. C'est Saint-Josse, au territoire exigü, qui offre l'exemple le plus caractéristique puisque c'est au-delà du chemin de fer et à proximité de la peau de chagrin qu'est devenu le splendide Jardin botanique, que plusieurs tours de bureaux ont été érigées ou 'reliées'.<sup>6</sup> Thierry Demey<sup>7</sup> n'hésite pas à écrire à juste titre «... *Le Jardin botanique écrasé par les tours (Botanic, Victoria Regia, Covent garden)*... »

Sans l'Etat, la Vlaamse overheid et Belgacom, l'échec du plan Manhattan aurait été encore plus retentissant dans ce domaine.

1.5. Des lignes de métro vont irriguer le secteur. Il n'y a aucune station de métro.

Les deux stations les plus proches sont situées en bordure des P.P.A. bruxellois et ten-noodois, à savoir les stations Rogier et Yser. Les souterrains du Centre de communications Nord sont réservés à des lignes de trams de la S.T.I.B. circulant tantôt en tunnel tantôt en voirie, à des autobus de la société régionale flamande De Lijn (ex-chemins de fer vicinaux), et à quelques dizaines de taxis.

Heureusement une liaison avec la gare ferroviaire est assurée. Néanmoins, d'aucuns s'interrogent à juste titre sur le coût du C.C.N. proprement dit et sur la nécessité de créer en béton une gigantesque

<sup>1</sup> Voir notre livre 1. Voir aussi notre titre 3.

<sup>2</sup> ... comme leurs courageux confrères sacrifiés le 11 septembre 2001 à New York !

<sup>3</sup> Centre Monnaie et le complexe Philips. Voir notre titre 3.

<sup>4</sup> Intégré au groupe Dexia, avant d'être racheté par l'Etat belge fin 2011.

<sup>5</sup> La cité administrative de l'Etat fut abandonnée pendant de nombreuses années, chancre urbain de première catégorie, finalement en voie de reconstruction (Pour plus de détails, voir notre titre 3 : Cité administrative).

<sup>6</sup> Tour Dexia (2003-2006 ; ex-Martini Center ou tour Rogier) et Botanic building (1962-1965), tour Victoria Regia (1976-1978), tour Covent garden (2005-2007), tour Fortis (2011 ?). Voir notre titre 3.

<sup>7</sup> « Coupé en deux par le boulevard de la jonction baptisé boulevard Saint-Lazare à cette hauteur, le Jardin Botanique est rapidement bordé d'une barre de bureaux peu profonde, posée sur **un socle** et adossée au viaduc ferroviaire. » (*Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., pp. 100 et 101. Nous soulignons.

<sup>8</sup> Voir notre titre 3.



dalle pour servir de terminus à quelques lignes d'autobus, et de parking à quelques taxis, sans parler des nuisances que ce trafic génère.<sup>1</sup>

1.6. Une seule passerelle relie deux tours, par leurs derniers étages respectifs. Elle est privative et non accessible au public. Elle n'est en rien une réalisation prévue par les PPA.

1.7. L'activité des héliports situés ou promis au sommet de certaines tours semble, à tout le moins, quasi inexistante. Au demeurant, seule la première tour du W.T.C. serait aménagée à cet effet.

1.8. La galerie commerciale du Manhattan center allait rivaliser avec la rue Neuve ; elle est un flop total<sup>2</sup>.

1.9. L'utilité publique, qui justifia les expropriations en extrême urgence, est – à tout le moins – éminemment discutable. Le fait qu'en 45 ans (février 1967 – février 2012) le plan ne soit toujours pas réalisé, qu'il a été considérablement modifié à de très nombreuses reprises, et qu'il est même abandonné ou abrogé, en dit long sur l'extrême urgence de la libération du sol qui s'imposait dans les années 1967-1974.

1.10. A la place d'un certain nombre de tours et autres bâtiments administratifs, s'étendent au pire des terrains en friche, parfois utilisés en parking à ciel ouvert, au mieux des parcs, une ferme pour enfants, des plaines de jeux, des 'jardins intérieurs' cernés par des complexes de logements ou de bureaux... neufs ou anciens, rénovés ou à l'abandon.

1.11. Il était annoncé que, sur les 53 ha rénovés, il y aurait du logement pour 300.000 personnes<sup>3</sup> ; entre 100.000 et 400.000 personnes y viendraient travailler chaque jour. Bien entendu, on est loin, très loin du compte. Bluff, encore et toujours. Flyvbjerg démonte bien le mécanisme de ce type d'annonces.<sup>4</sup>

1.12. Les pourcentages d'espaces verts prévus pour chaque socle ne sont évidemment pas respectés là où il a été construit. Toutefois, globalement, vu les parcs et autres bermes centrales, le pourcentage théorique de 'verdurisation' est probablement atteint, voire même dépassé.

---

<sup>1</sup> Voir à ce propos les réactions des habitants : « Le comité de quartier QuartierRogierWijk soutient le combat des 1.000 habitants du quartier qui luttent depuis un an pour le déplacement des 1.546 bus quotidiens, soit un toutes les 40 secondes de 5h00 à 00h00. Les habitants proposent que les bus passent par le Boulevard Roi Albert II. » (Extrait de quartierrogierwijk.blogspot.com).

<sup>2</sup> « ... le Manhattan Center (...) s'inscrivait dans le projet 'Manhattan' (...). Ce projet échoua lamentablement au début des années '70. (...) le Manhattan Center (...) gigantesque paquebot de 160.000 m<sup>2</sup>, avait été conçu pour s'imbriquer dans cette 'ville'. Il sombra avec le projet et l'opération se révéla un désastre financier. **Les galeries commerciales devaient voir défiler 50.000 personnes. Elles ne furent fréquentées que... par 500 personnes...** » (Le Soir, 28 octobre 1999).

<sup>3</sup> Voir notamment les propos de Guy Cudell repris dans La Libre Belgique et Het Laatste Nieuws, en date du 20 juin 1974, ou Le Soir du 21 juin 1974 (voir notre Livre 1).

<sup>4</sup> Voir la deuxième partie de ce Livre 2.

## 2. Les îlots voisins et les immeubles rénovés à l'intérieur du P.P.A. bruxellois

Dans les îlots voisins mais hors P.P.A., de nombreux immeubles sont ou ont été rénovés. Ils ressemblent à s'y méprendre, dans la plupart des cas, à ceux qui ont été démolis dans les années 1967-1975. A l'intérieur du P.P.A. bruxellois, certains, au demeurant, toujours debout, souvent rénovés (du moins extérieurement), parfois magnifiquement réhabilités, donnent une idée de ce qu'était 'la lèpre au flanc de la ville'. Ceci démontre qu'à part quelques dizaines d'immeubles insalubres non-améliorables, il eût été possible - à moindre coût - de restaurer et de rénover la plupart des immeubles condamnés. Et d'effectuer avec et pour les habitants de l'endroit une opération de rénovation urbaine en douceur.<sup>1</sup>

Ceci repose aussi la question des limites des trois P.P.A. telles qu'elles ont été fixées à l'époque. Dans la mesure où le quartier a été présenté comme 'pourri', insalubre, juste bon à être rasé, pourquoi s'arrêter au milieu d'une rue, pourquoi condamner le côté pair et laisser le côté impair ou vice versa ?

A contrario pourquoi les plans initiaux (des années 1950-1960) ont-ils été étendus à 53 hectares ? Pour des raisons de spéculations ?... Pourquoi n'ont-ils pas respecté une certaine logique urbanistique ? Parce que certains propriétaires étaient inexpropriables ?... Parce que d'autres souhaitaient être expropriés ?...

Côté sud, quatre îlots échappaient au bulldozer du 17 février 1967 :

- l'îlot formé par les rues du Frontispice, de l'Harmonie, de l'Angle, de l'Arc,
- l'îlot formé par les rues de l'Angle, de l'Harmonie, la chaussée d'Anvers, le boulevard Baudouin,
- l'îlot formé par ce même boulevard, les rues du Frontispice, de l'Arc et de l'Angle,
- le foyer Harmonie (rues du Frontispice, du Faubourg, de la Flèche et de l'Harmonie).

Certes, pour ce dernier, on peut comprendre puisqu'il avait fait l'objet d'un P.P.A. spécial et que l'immeuble a finalement été construit. Mais pour les trois autres îlots : pourquoi ? Actuellement on y trouve un mixte d'immeubles anciens en tous points semblables à ceux qui furent démolis en 1967-1975, des constructions nouvelles au gabarit modéré, des maisons anciennes rénovées, des ateliers... L'arrêté du gouvernement bruxellois daté du 10 novembre 2005 approuvera même le P.P.A.S. 70-20b 'Héliport' qui concerne une partie de l'ancien P.P.A. bruxellois dit Manhattan et s'étend désormais sur des îlots dans la prolongation de la chaussée d'Anvers, rue Masui, Allée verte, rue du Travail, rue des Rameurs. L'autre P.P.A.S. 70-20a, quant à lui, étend la surface à rénover jusqu'au quai de Willebroeck, étirant le 'quartier Nord' jusqu'à Tour et Taxis.<sup>2</sup> Nous y reviendrons.

Or, au départ, le quartier se présentait de la même manière et ses limites, naturelles ou artificielles (installations ferroviaires, boulevard de petite ceinture, canal...) étaient évidentes. Comme il est évident que la vision urbanistique ne visait pas la rénovation du quartier au bénéfice de ses habitants mais une vaste extension administrative du centre de Bruxelles auquel socle, tunnels et passerelles la relieraient. Le reste des constructions était secondaire et devait permettre une 'certaine' transition – au demeurant des plus discutables – entre les hautes tours et les îlots présentés comme pourris mais qui ne seraient ni démolis ni rénovés !

<sup>1</sup> Dans son remarquable ouvrage, *Espaces partagés espaces disputés : Bruxelles une capitale et ses habitants*, Christian Dessouroux publie une carte des impasses de Bruxelles en 1867. On n'en dénombre que cinq pour les trois P.P.A. qui nous concernent. Des 53 ha, environ une moitié est mentionnée comme extension du pentagone vers 1860, l'autre moitié comme urbanisation après 1930.

<sup>2</sup> Nous y reviendrons. Voir aussi notre titre 3 : Abc du quartier Nord, notre article : Tour et taxis.

### 3. La circulation automobile

La circulation actuelle sur les 'avenues plantées ou non d'arbres' est tout sauf démentielle. Il est vrai qu'un certain nombre de tours sont ou semblent vides, à vendre ou louer... Seuls les vigiles privés effectuant leur ronde suggèrent une présence.

L'axe principal Nord-Sud aménagé sur l'ancien lit de la Senne a d'abord été appelé boulevard Emile Jacqmain prolongé ; par la suite il a été rebaptisé, à la demande des promoteurs et l'accord du souverain, 'boulevard du roi Albert II'. Pas de tunnel pour rejoindre le centre : un rond-point équipé de feux de signalisation permet de traverser le boulevard Baudouin, même si les investissements ont été consentis pour y creuser, un jour peut-être, un tunnel.

Le boulevard du roi Albert II comprend deux bandes de circulation et une aire de stationnement dans chaque sens séparées par une large berme centrale plantée d'arbres, agrémentée d'œuvres d'art, de bancs publics (!)... au bout de laquelle s'est érigée la tour-phare (Zenith) moins élevée que prévu (162 m), vide depuis son achèvement en octobre 2009<sup>1</sup>, et au pied de laquelle les automobilistes font demi-tour !

*« Or donc, l'aménagement du boulevard Jacqmain par les sociétés immobilières riveraines, c'est du mécénat. Du moins si l'on en croit la Fondation Prométhéa, qui vient de leur décerner un **Caïus de l'environnement**, cette récompense qui honore annuellement la meilleure action de mécénat dans le domaine de l'environnement. Voilà donc des immobilières qui aménagent un boulevard dont elles sont les usagers principaux et les principaux bénéficiaires et qui se voient considérées comme des mécènes. On en entend de bonnes à Bruxelles ces derniers temps, mais celle-là, c'est vraiment la meilleure de l'année. Cela dit, si ça peut inciter les promoteurs à rénover l'espace public... »<sup>2</sup>*

Tout au long du boulevard, de part et d'autre, un certain nombre d'immeubles de bureaux, la plupart construits sans socle et occupés par des administrations de l'Etat ou de l'autorité flamande (Vlaamse overheid<sup>3</sup>).

Le deuxième axe (Est-Ouest), plus court et perpendiculaire au premier, a reçu l'appellation de boulevard Simon Bolivar. Il débouche d'une part sur le C.C.N. et se dédouble pour l'éviter avant de s'enfoncer dans les anciens tunnels sous le chemin de fer, passages anciens toujours aussi glauques et sordides.

Pas de viaduc au-dessus de la gare, pas de saccage des quartiers schaarbeekois et ten-noodois d'au-delà du chemin de fer. La circulation motorisée utilise les anciennes voiries schaarbeekois ou ten-noodoises, notamment la rue du Progrès redessinée jusqu'à la place Rogier sur base d'une berme centrale réservée aux autobus de la société De Lijn et aux taxis, non sans dommage pour les riverains excédés :

<sup>1</sup> Premier contrat de location annoncé fin août 2011 !

<sup>2</sup> Ville et Habitants n° 254, décembre 1995.

Le mécénat est souvent une belle vitrine d'honorabilité et de convenances sociales intéressante sur le plan fiscal : « Appel à projets Fonds Alain de Pauw n° 228 (...) : Pour la sixième année consécutive, le Fonds Alain de Pauw (géré par la Fondation Roi Baudouin) relance son appel à projets "Envie de changer votre quartier".

Destiné à encourager les esprits créatifs faisant montre d'une volonté de s'investir concrètement dans la vie de leur quartier, le Fonds offre l'encadrement et les moyens financiers afin de permettre la réalisation de ces initiatives. Ainsi, en 2006 des projets artistiques, culturels et folkloriques tels que le carnaval d'Anneessens ont vu le jour grâce à un soutien qui, à titre indicatif, oscillait entre 3.500 et 10.000 euros.

Les candidatures sont à soumettre via un formulaire téléchargeable sur le site de la Fondation Roi Baudouin ou au centre de contact de celle-ci avant le 30 juin 2007. » (Site de Alter Echos : bimensuel de l'actualité sociale à Bruxelles et en Wallonie).

<sup>3</sup> Vlaamse Overheid = l'autorité flamande. On désigne ainsi, dans l'attente de la création d'un Etat 'Flandre' (Vlaanderen), l'exécutif et tous les cabinets ministériels et administrations diverses de la Région flamande (Vlaamse Gewest) ou de la Communauté flamande (Vlaamse Gemeenschap), les deux ayant du reste fusionné.

« Le comité de quartier QuartierRogierWijk soutient le combat des 1000 habitants du quartier qui luttent depuis un an pour le déplacement des 1.546 bus quotidiens, soit un toutes les 40 secondes de 5h00 à 00h00. Les habitants proposent que les bus passent par le Boulevard Roi Albert II. »<sup>1</sup>

A l'Est, le boulevard serpente avant de s'écraser sur le quai de Willebroeck. La circulation s'y répand à gauche vers la place de l'Yser (vers le centre) ou à droite vers la place des Armateurs et son pont qui permet de franchir le canal, ou, plus loin, vers le pont de Laeken où l'on retrouve la partie du quartier Nord non concernée par les P.P.A. de 1967.

Pour la ville de Bruxelles, le P.P.A. initial du Groupe Structures n'est plus valable que pour une partie des immeubles construits (ou à construire) le long du boulevard du roi Albert II, à savoir le Boudewijncomplex<sup>2</sup>, les socles et les tours dites W.T.C. 1, 2, 3 et, un jour peut-être 4 - tours qui, vu leur occupation, n'ont de world trade center que le nom - la tour R.T.T., et quelques îlots à rénover dans le quartier Harmonie (arrêté du gouvernement bruxellois daté du 26 juin 2008 portant abrogation 'partiellement totale').

Le boulevard Baudouin n'a pas été élargi comme le souhaitaient certains au niveau de la province de Brabant :

« Vu son rôle accru de sortie du quartier rénové, un élargissement du boulevard Baudouin est nettement souhaitable. »<sup>3</sup>

Enfin, dans le très précieux numéro spécial de l'observatoire des bureaux<sup>4</sup>, le quartier Manhattan apparaît comme le lieu principal d'emplacements de parking excédentaires par rapport aux normes édictées par la Région de Bruxelles en la matière !

## 4. Les logements nouveaux<sup>5</sup>

Même s'ils n'ont pas accueilli les personnes du quartier Nord expropriées ou expulsées, des logements ont néanmoins été construits tardivement : les logements sociaux du Foyer laekenois et du Foyer bruxellois à l'intérieur du P.P.A., du Foyer schaarbeekois<sup>6</sup> en bordure du P.P.A., des logements à acquérir, dits semi-sociaux (4 tours d'Amelinckx-Héliport à l'Allée verte sur Bruxelles, 1 tour d'Amelinckx-Progrès à Schaerbeek).

Des logements à louer ou à vendre pour public plus fortuné sont ou furent construits, essentiellement dans le cadre des charges d'urbanisme (Thomas et Piron, Codic<sup>7</sup>...), parfois rachetés par le CPAS bruxellois ou par le Foyer laekenois.

<sup>1</sup> Extrait du 'quartierrogierwijk.blogspot.com.'. Voir aussi l'article paru dans La Dernière Heure datée du 4 octobre 1995. Et douze ans plus tard : « Des habitants à bout - Les habitants du quartier Rogier sont à bout : depuis un an, ils luttent pour le déplacement des 1.546 bus quotidiens, soit un toutes les 40 secondes (14 lignes De Lijn et 3 lignes Stib), qui circulent dans la rue du Progrès (St-Josse). Pour eux, ces bus circulent souvent à vide et ne desservent aucun arrêt dans la rue du Progrès. Le comité de quartier RogierWijk propose dès lors que les bus passent par le boulevard Roi Albert II. » (La Libre Belgique, mis en ligne le 7 avril 2007).

<sup>2</sup> Voir infra ou notre titre 3.

<sup>3</sup> Lettre datée du 6 janvier 1966 émanant du Gouvernement provincial du Brabant, adressée au ministre des Travaux publics.

<sup>4</sup> Bruxelles ses bureaux ses employés / coordonné par Michel De Beule et Christian Dessouroux. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, 2009. - p. 222.

<sup>5</sup> Pour plus de détails, voir Quartier Nord : le relogement des expulsés (voir bibliographie). Disponible sur ce site, livre 4.

<sup>6</sup> Place Gaucheret – avenue Philippe Thomas. Voir notre titre 3 : ABC du quartier Nord... : article : Complexe Thomas du FS.

<sup>7</sup> Voir notre titre 3.

Guy Cudell avait même envisagé de revoir complètement son PPA pour y implanter du logement, et notamment du logement social, sur les îlots 2, 3, 5, 6, 7 et 8, avant d'abandonner l'idée et de se réfugier, lui aussi, avec ou sans l'aide de ses 'amis' de la SDRB, dans les charges d'urbanisme, uniquement pour les îlots 2 et 3 (Novalis, Schengen, Edinburgh).

## 5. La réalisation trop tardive de l'alternative proposée par l'A.R.A.U. et les habitants condamnés

Paradoxalement, les idées directrices proposées par l'A.R.A.U., soumises aux habitants du quartier Nord, approuvées par une bonne partie de la population mais catégoriquement rejetées par les trois pouvoirs communaux<sup>1</sup>, sont désormais inscrites, à quelques nuances près, dans le sol, compte tenu, bien entendu, des démolitions qui se sont poursuivies entre-temps : concentration du quartier d'affaires limité à certains îlots à proximité des tours déjà construites, rénovation du logement, développement des espaces verts, limitation du trafic.

Couac, de taille : quand ces idées lumineuses sont enfin adoptées, le nombre de logements réhabilitables est évidemment très réduit. Et les habitants évacués depuis longtemps. Différents projets furent élaborés, étudiés, discutés pour sortir de l'impasse...

Sans risque de se tromper, on peut affirmer que c'est le gouvernement flamand, puis le gouvernement national qui ont relancé le projet de quartier administratif réduit essentiellement au boulevard Jacquain prolongé. En bordure, des terrains entiers sont dès lors transformés en parc public, en jardin privatif communautaire à l'intérieur d'un îlot, en espace de verdure clos entourés de bâtiments administratifs, en plaines de jeux...

## 6. De la sémantique

« ... on dit maintenant 'Espace Nord'. C'est chic et ça occulte le drame humain que charrient encore les mots Quartier Nord... »<sup>2</sup>

\*

« ...Vous savez que ceci, c'est la plus grande rénovation au monde par rapport à la taille de la ville... »<sup>3</sup>

Du plan Manhattan, de la gigantesque opération de rénovation urbaine annoncée comme unique en Belgique, voire en Europe, voire du monde, de 'la ville dans la ville' promise, il n'est plus guère question.

Le quartier a été rebaptisé *Espace Nord* pour ce qui du quartier d'affaires, de '*quartier Gaucheret*' pour ce qui de la partie schaarbeekoise, de '*quartier Jacquain*', de '*quartier Harmonie*', de '*PPAS Hélicoptère*' ou de '*PPAS Willebroeck*' pour la chaussée d'Anvers et ses îlots adjacents, et pour l'extension au-delà des frontières de 1967.

<sup>1</sup> Voir Livre premier.

<sup>2</sup> Le Soir du 22 avril 1992.

<sup>3</sup> Patrick De Pauw, in Le Soir daté du 15 février 1988.

## 7. Des canards boiteux...

### 7.1. La crise économique expliquerait la désertification à deux pas de la Grand-Place de Bruxelles

*« Les explications à la stagnation sont multiples : la crise économique sans aucun doute, mais aussi le manque de coordination et de moyens des communes, l'absence de plan de relogement des expulsés, l'absence d'espaces verts et publics, un plan daté 1968 discutable... »<sup>1</sup>*

La réalisation du plan Manhattan s'est enlisée jusqu'à la fin des années '80. Pendant près de 20 ans, d'après de nombreux auteurs, le plus grand désert urbain piqueté de quelques cheminées noires a démontré ce que la 'bruxellisation' signifiait : « ... si l'Espace Nord avait été terminé plus tôt, on aurait évité la bruxellisation... »<sup>2</sup>. Elle a - ô combien - démenti a posteriori l'urgence des expropriations et expulsions pratiquées au nom de l'utilité publique deux décennies plus tôt !

La crise économique des années '70 serait la cause de cet arrêt brutal des investissements immobiliers. L'argument est connu. Il est peu convainquant puisque un peu partout dans l'agglomération bruxelloise et dans sa périphérie des millions de m<sup>2</sup> de bureaux ont été construits !

D'après Thierry Demey<sup>3</sup>, si l'on s'en tient uniquement aux 'tours', entre 1968 et 1983, 274.500 m<sup>2</sup> de bureaux ont été construits (Astro tower, Blue tower, Finance tower, I.T.T. tower...) en dehors du quartier Nord où les terrains étaient disponibles. Si on compare – selon la même source et **uniquement pour des gratte-ciel** et donc sans compter tous les autres m<sup>2</sup> construits ou aménagés dans d'autres types de constructions, entre les A.R. de 1967 et 2009, on obtient les chiffres de 660.700 m<sup>2</sup> intra P.P.A. et 732.500 m<sup>2</sup> hors P.P.A.

Quant à Benoît Périlleux<sup>4</sup>, il livre des chiffres encore plus éloquentes. A la fin de la deuxième guerre mondiale (1945), le parc de bureaux n'atteignait pas les 400.000 m<sup>2</sup> en région bruxelloise pour atteindre le million de m<sup>2</sup> au début des années '60, deux millions à la fin des années '70. Il précise qu'un nouveau million de m<sup>2</sup> de bureaux ont été construits entre 1970 et 1975, et plus de 1.400.000 m<sup>2</sup> émergeront entre 1974 et 1978 (soit près de 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux construits ailleurs que dans le quartier Nord !), « **aboutissant à une crise de surproduction importante** », précise-t-il.

Il y avait des terrains en jachère dans le quartier Nord, réservés à la construction de bureaux ; il y avait des pouvoirs communaux qui suppliaient les promoteurs de venir s'installer sur leurs terres mais ... ils se sont implantés ailleurs. Ce n'est donc pas la crise économique qui justifie l'embourbement du plan Manhattan mais la surproduction de bureaux un peu partout dans l'agglomération, sauf dans le quartier prévu à cet effet !<sup>5</sup>

Ou comme l'écrivait déjà Michelle Lamensch en 1979<sup>6</sup> :

*« Si l'on avait empêché que surgissent, ici et là à Bruxelles, des immeubles de grande hauteur, dans le désordre que l'on sait (tours Madou, SAIFI, I.T.T., General<sup>1</sup>, la tour de la cité administrative<sup>2</sup> et celle*

<sup>1</sup> Propos de Patrick De Pauw, dans Le Soir du 22 avril 1992.

<sup>2</sup> Propos de Patrick De Pauw dans Le Soir du 22 avril 1992.

<sup>3</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit.

<sup>4</sup> *Bruxelles ses bureaux ses employés*, op.cit., p. 8. Nous soulignons.

<sup>5</sup> Le numéro 36 (2 mars 2010) de Brussels Studies publie les travaux de Michel De Beule sous le titre *Bureaux et planification à Bruxelles, 50 ans d'occasions manquées*, lequel est extrêmement éloquent à cet égard.

<sup>6</sup> Le Soir, daté du mercredi 8 août 1979.

voisine de la maison communale de Saint-Josse<sup>3</sup>, par exemple...) et si l'on avait fermement décidé de les concentrer dans une partie de la ville (et pourquoi pas au quartier Nord ?), cette portion de la ville serait aujourd'hui entièrement bâtie et sa destination clairement affirmée. Nous n'aurions plus un quartier bâtarde<sup>4</sup> laissé à l'abandon et qui ne parvient pas à trouver une reconversion... »

Ou d'autres :

« Alors que les pouvoirs publics ont investi quelques milliards [de FB], rien que pour adapter le réseau d'égouts au nouveau P.P.A., la plupart des sociétés à la recherche de bureaux semblent donner la préférence à des emplacements moins problématiques et plus prestigieux, entre autres avec vue sur un parc ou dans les communes périphériques plus riches en espaces verts, où d'ailleurs elles sont accueillies à bras ouverts... »<sup>5</sup>

« Il s'avère de plus en plus urgent qu'une décision (...) intervienne.

Cette urgence est requise pour plusieurs raisons et notamment :

- la suppression de ce 'chancre' bruxellois ;
- la détermination de nouveaux critères urbanistiques (par opposition à ceux de 1967 dont la poursuite serait utopique comme la tour de 162 m sur Schaerbeek et la conception de passerelles telle que figurée aux 'illustrations d'époque' (...) permettrait d'intéresser de **nombreuses réalisation[s] dont l'implantation à d'autres endroits de la région [fera]<sup>6</sup> ou a fait problème... »<sup>7</sup>**

« Ce quartier est un chancre. Comme tel, l'urgence de son réaménagement est requise. Cette urgence est demandée par l'administration depuis bientôt huit ans.

#### I. Constat du chancre

- Les options urbanistiques mégalomanes des années '60 ont payé leur tribu à la régression économique. Elles ont laissé :
- quelques brontosaures urbanistiques (tours de logement sur socle – W.T.C. – tours des T.P.<sup>8</sup>)
- des espaces sinistrés, vestiges d'une grandiose opération immobilière avortée
- des moignons d'autoroutes.

#### II. Si ce n'était ce passé révolu..., mais plus graves en sont les suites :

- sur le plan de l'aménagement local, alors que les potentialités du site sont énormes, **l'endroit est déserté, maudit.**
- sur le plan de l'urbanisme régional, **ce refus systématique de réalisme a comme conséquence directe des poussées, promotionnelles de bureaux, difficiles à maîtriser, qui se localisent préférentiellement dans les zones d'habitations Est de l'agglomération.** »<sup>9</sup>

« ...En 1991, le déménagement du Berlaymont a permis d'absorber 110.000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles. En 1992, le Parlement européen a confirmé son option sur 270.000 m<sup>2</sup> au quartier Léopold. En 1993, Belgacom<sup>10</sup> a remis le quartier Nord en selle, en concluant l'opération 'Tours Pleiad' portant sur 110.000 m<sup>2</sup>. Pendant ce temps, Tokyo, New York, Londres et Paris se tassaient ou s'effondraient. Les experts de Knight, Frank Rutley ont fait le point sur le marché bruxellois à l'aube de l'été 1993. (...) Depuis janvier 1993, peu de ventes se sont concrétisées mais la demande est néanmoins plus soutenue qu'à la même époque l'an dernier.

Actuellement, à peine 155.000 m<sup>2</sup> restent en construction sans option de location, alors qu'aucun nouveau programme important n'a été lancé ces 12 derniers mois. (...) Pendant les 6 derniers mois, environ 245.000 m<sup>2</sup> ont été loués ou vendus, principalement dans le quartier Nord (Tours Pleiad), et

<sup>1</sup> Pour ces tours, voir notre titre 3 : ABC du quartier Nord...

<sup>2</sup> Tour des Finances. Voir notre titre 3.

<sup>3</sup> Tour Astro probablement. Voir notre titre 3 : Tour Astro.

<sup>4</sup> « La zone du PPAS est implantée entre ces deux quartiers qui s'opposent à la fois par leurs typologies respectives et par leurs populations. » (PPAS QN-Gaucheret, Dossier de base. A. Cahier des notes et rapports, 2005).

<sup>5</sup> *Contribution à une anthologie de l'espace bâti bruxellois*, op.cit., p. 209.

<sup>6</sup> Le texte dit 'sera fait'.

<sup>7</sup> Voir la note pour Mme la Secrétaire d'Etat, datée du 25 avril 1984 (dans notre quatrième partie).

<sup>8</sup> Tour du ministère des Travaux publics, soit le W.T.C. 3. Nous soulignons.

<sup>9</sup> Note probablement datée du 24 février 1986, émanant vraisemblablement de la Région de Bruxelles-Capitale (reproduite dans la quatrième partie de ce livre 2 (Annexes).

<sup>10</sup> Voir l'article de Philippe Brewaeys : *La folie des grandeurs*, dans Le Soir illustré du 12/13 décembre 1994.

dans la 'ceinture verte' (rue Colonel Bourg, boulevard du Souverain, avenue Hermann-Debroux...). Les plus fortes disponibilités se concentrent dans la 'ceinture verte' (153.000 m<sup>2</sup>), et le quartier Léopold (106.000 m<sup>2</sup>).

Au total, dans les 19 communes, 480.000 m<sup>2</sup> sont vacants. (...) En ce qui concerne les projets, les surfaces en chantier se situent principalement au Nord et dans le centre (72.000 m<sup>2</sup>), ainsi qu'au quartier Léopold (56.000 m<sup>2</sup>). Dans les 19 communes, 155.000 m<sup>2</sup> sont en cours de réalisation.»<sup>1</sup>

La vraie question à poser est donc de savoir pourquoi, puisque la crise économique et immobilière sévissait, les promoteurs ont-ils investi ailleurs où les conditions ne devaient pourtant pas être particulièrement plus alléchantes que les tapis rouges déroulés par les édiles du plan Manhattan. Plusieurs hypothèses peuvent être retenues et sont complémentaires :

*Première hypothèse :*

L'action des habitants, de leur comité, de leurs alliés, a eu un impact certain sur l'opinion publique. Le plan Manhattan résonne d'abord comme un drame social et humain, ensuite comme une magouille politico-financière, enfin comme une gigantesque erreur architecturale et urbanistique<sup>2</sup>. Quel investisseur potentiel n'hésiterait pas, dans ce cas, à s'implanter dans un projet qui a si mauvaise réputation ? Le prestige qu'ils espèrent tirer de leurs bâtiments est terni avant même qu'ils n'aient été conçus et occupés. La Vlaamse overheid va inverser la vapeur en imposant son Boudewijngebouw.

*Deuxième hypothèse :*

L'argument précédent est valable également pour un certain nombre de décideurs politiques soit attentifs au bien-être en ville, soit craintifs par rapport aux réactions de l'opinion publique. Ils ne seront donc plus guère enclins à prendre en location des superficies de bureaux dans le quartier Nord. Une fois encore, ce souci d'un électorat quasi inexistant n'a évidemment pas pesé lourd dans le chef de la Vlaamse overheid, par rapport à sa volonté d'occuper le terrain bruxellois.

*Troisième hypothèse :*

La conception même du projet, tours, socles et passerelles, entraîne des surcoûts pour les promoteurs qui rechignent à les financer dès lors que les pouvoirs publics ne les prennent pas à leur charge :

« En définitive, nos interlocuteurs ne sont pas loin d'estimer que **ce socle de 13 mètres de hauteur coûte une fortune à la réalisation et ne sert à rien dans la pratique**' (...), une telle forêt de tours n'est plus concevable de nos jours... »<sup>3</sup>

« **Ces socles sont d'immenses espaces perdus. Il est impossible d'y mettre des parkings ou des bureaux. La seule destination rationnelle trouvée par les architectes a été d'y placer des blocs techniques contenant les machineries de conditionnement d'air et de chauffage.** »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> *Le marché des bureaux avait besoin de Belgacom au quartier Nord : la capitale du printemps calme de l'immobilier* /article de Daniel Couvreur paru dans Le Soir du 29 mai 1993.

<sup>2</sup> « *Vivre à Bruxelles : Pour la majorité des Bruxellois, les tours de bureaux évoquent la destruction de la ville, la spéculation immobilière et des projets mégalomanes comme le Quartier Nord. Qu'en est-il pour vous ?*

H.S. : Je dirais que moi aussi j'ai ce même sentiment. La spéculation qui a détruit un quartier entier, le Quartier Nord, était **un acte de barbarie sociale et urbaine**. Et vraiment, je pense que **le résultat actuel – mono fonctionnalité de bureaux et architecture pompeuse peu créatrice – est un échec** (...).

*Vivre à Bruxelles : Pensez-vous que le problème des tours vienne de leur hauteur ? N'est-ce pas plutôt leur intégration dans le tissu urbain et donc leur articulation avec le bâti environnant et l'espace public qui pose problème ?*

C.L. : (...) il est vrai que les socles posent des problèmes particuliers (comme aux WTC 1 et 2 conçus pour des passerelles à plus ou moins 10 mètres de haut). (...) La masse est aussi importante que la hauteur... »

(Réponses de Henri Simons et de Christian Lasserre, in *Vivre à Bruxelles*, n° 286, décembre 1998).

<sup>3</sup> Propos de l'administrateur-délégué du Consortium immobilier dans Le Soir, daté du 13 juillet 1979. Nous soulignons.

<sup>4</sup> Le Soir daté du 15 février 1988. Nous soulignons.



« Nous sommes parvenus (...) à **réduire l'inconvénient de l'usage du socle important entièrement fermé et aveugle** (...). Ainsi (...) diminuons-nous le volume des surfaces aveugles du **socle difficilement employable.** »<sup>1</sup>

C'est donc bien les principes fondamentaux du plan Manhattan qui ont découragé les investisseurs potentiels : un socle coûteux et aussi inutile qu'inutilisable pour séparer différents modes de mobilité et sur lequel s'érigent des tours.

Une petite génération plus tard, et avec la bonne conscience de cicatriser au mieux une gigantesque trouée dans l'espace urbain, différents pouvoirs publics, et tout particulièrement l'Etat fédéral et l'autorité flamande – globalement peu soucieux de la qualité de vie à Bruxelles - seront de nouveau disposés à prendre en location des tonnes de m<sup>2</sup> de bureaux. Ses arrières étant ainsi assurés, le groupe De Pauw, épaulé éventuellement par quelques autres investisseurs, réapparaît immédiatement. C'est la relance du projet par le Boudewijngebouw achevé en 1990, sans socle.

Les différentes modifications des P.P.A. par la suite rangeront aux oubliettes du côté du bluff du futur, socle, dalle piétonnière et passerelles,.

## 7.2 L'éradication de la prostitution<sup>2</sup>

L'opération de rénovation urbaine a été souvent recouverte du manteau de la moralité. Il fallait éradiquer la prostitution. La vérité a ses droits. La prostitution n'est pas illégale en Belgique. Elle est ouvertement pratiquée et apporte aux communes une partie non négligeable de leurs recettes !<sup>3</sup>

Toujours est-il qu'avant 1967, les vitrines éclairées, carrées, bars à filles, et autres 'chambres à louer' étaient essentiellement installés sur la partie ten-noodoise et dans certains îlots bruxellois. Ils ont disparu du quartier pour amplifier le phénomène de l'autre côté de la gare ou du boulevard de petite ceinture. Comme l'indiquent notamment de nombreux articles de presse<sup>4</sup>, la prostitution n'a pas été supprimée mais déplacée. Aux dires de la police spécialisée, les 'péripatéticiennes' ont été importées – en grand nombre - d'autres horizons (pays de l'Est, Ghana, Guinée, Amérique latine...) et attirent le client dans les rues et boulevards tout proches. Enfin la prostitution 'de luxe' a pris d'autres formes, plus discrètes, 'internetisées'. Et quand, dans les années '70, certaines brochures des promoteurs annonçaient que 'tout' serait mis à la disposition des hommes d'affaires, il ne faut pas être naïf.

<sup>1</sup> Lettre du groupe Structures datée du 28 février 1977, adressée au directeur général du ministère des Travaux publics. Voir notre quatrième partie. Nous soulignons. Pour rappel, le groupe Structures a conçu le plan Manhattan, et donc les socles. Il est composé d'architectes et d'urbanistes. Des petits génies manifestement !

<sup>2</sup> Voir aussi notre titre 3 : Abc du quartier Nord... : Article : Prostitution.

<sup>3</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 1975, la commune de Saint-Josse empoche 15.000 FB par serveuse, barmaid, chanteuse et danseuse (conseil communal du 9 octobre 1974) ; ce montant atteint les 20.000 FB pour 3 ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1977.

« Les tartufferies des Messieurs Propres.

*Les bourgmestres de Bruxelles, d'Ixelles, de Saint-Josse et de Schaerbeek jouent tour à tour les Messieurs Propres en matière de prostitution. Le manège est aujourd'hui actionné par Francis Duriau. Mais sans oser le dire réellement. Et tout en tendant la main pour toucher les taxes des bars, doublées d'ailleurs récemment. Officiellement, en effet, le maieur de Schaerbeek ne parle pas de prostitution, mais brandit les réglementations sur les débits de boisson. (...) Mais à demi-mots, M. Duriau avoue que c'est plutôt les filles qu'il aimerait chasser. Tout en concédant en même temps qu'elles existeront toujours. Et voyez : si la rue d'Aerschot est inquiétée, les bars du territoire schaerbeekois des rues Verte, Linné et des Plantes travaillent, eux, bien tranquilles.... » (Le Soir, 2 avril 1997. Nous soulignons).*

<sup>4</sup> Voir aussi notre titre 3 : Abc du quartier Nord... : Article : Prostitution.

L'éradication de la prostitution a été un drap pudique pour cacher l'opération financière ; c'est un leurre, un 'bluff du futur'. La dévastation du bâti existant a simplement déplacé le phénomène.

### 7.3. Ordinateur personnel et internet

Si tant est que le centre mondial du commerce (W.T.C.<sup>1</sup>) était indispensable aux hommes d'affaires et nécessitait en 1970 des socles entiers pour engranger des ordinateurs énormes, les progrès de l'informatique - et la miniaturisation tout particulièrement - ont complètement bouleversé les besoins en matière d'espace de stockage de l'information.

Par ailleurs, la connexion généralisée à internet permet l'accès à un nombre quasi infini d'informations constamment mises à jour et consultables à tout moment grâce à des appareils de très petites dimensions.

Rien ne justifie plus huit tours de 102 mètres de hauteur pour disposer d'une banque de données accessible aux hommes d'affaires. Il y a eu à ce niveau une méconnaissance totale de l'évolution probable des technologies informatiques.

## 8. Le plan Manhattan en quelques chiffres

Pour rappel, le plan Manhattan (trois P.P.A. approuvés par trois arrêtés royaux du 17 février 1967, c'était un socle de 13 mètres de hauteur maximale piqueté de 80 immeubles de hauteur variable, soit 64 tours (entre 31 et 162 m) et 16 minitours (entre 18 et 30 m).

Les deux tableaux suivants, repris de notre livre 1, peuvent servir de référence synthétique.

TABLEAU DE LA RÉPARTITION DES SUPERFICIES PAR COMMUNE ET PAR FONCTION (en m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>

Commune	Bureaux Hôtellerie	Parking Entrepôt	Logement	Commerce	Total
Bruxelles	307.000	313.000	232.000	203.000	1.055.000
Saint-Josse	232.000	130.000	28.000	131.000	521.000
Schaerbeek	145.000	111.000	145.000	41.000	442.000
Total	684.000	554.000	405.000	375.000	2.018.000

<sup>1</sup> « Avec le WTC naît la civilisation du bon de commande (1969-1975)

*Le rêve du promoteur Charles De Pauw d'être le premier à relever, en Europe, le défi lancé par la construction du World trade center de New York, signe le véritable démarrage du plan d'assainissement du quartier Nord.*

*Né à La Nouvelle-Orléans peu après la guerre, le projet WTC consiste à créer, dans chaque port important de la planète, un centre de collecte et de traitement rapide des flux d'information pour supprimer les obstacles au développement des échanges comme le manque de connaissance des débouchés ou des produits disponibles, des réglementations en vigueur, des arcanes administratifs propres à chaque pays ou des langues. Ces obstacles supprimés, ne resterait plus que le bon de commande pour stimuler le commerce.*

*Devaient être principalement intéressés par ce type de centre, l'administration des douanes, les consulats, les représentations commerciales, les sociétés de transport et d'import-export. » (Des gratte-ciel dans Bruxelles, op. cit., p. 91)*

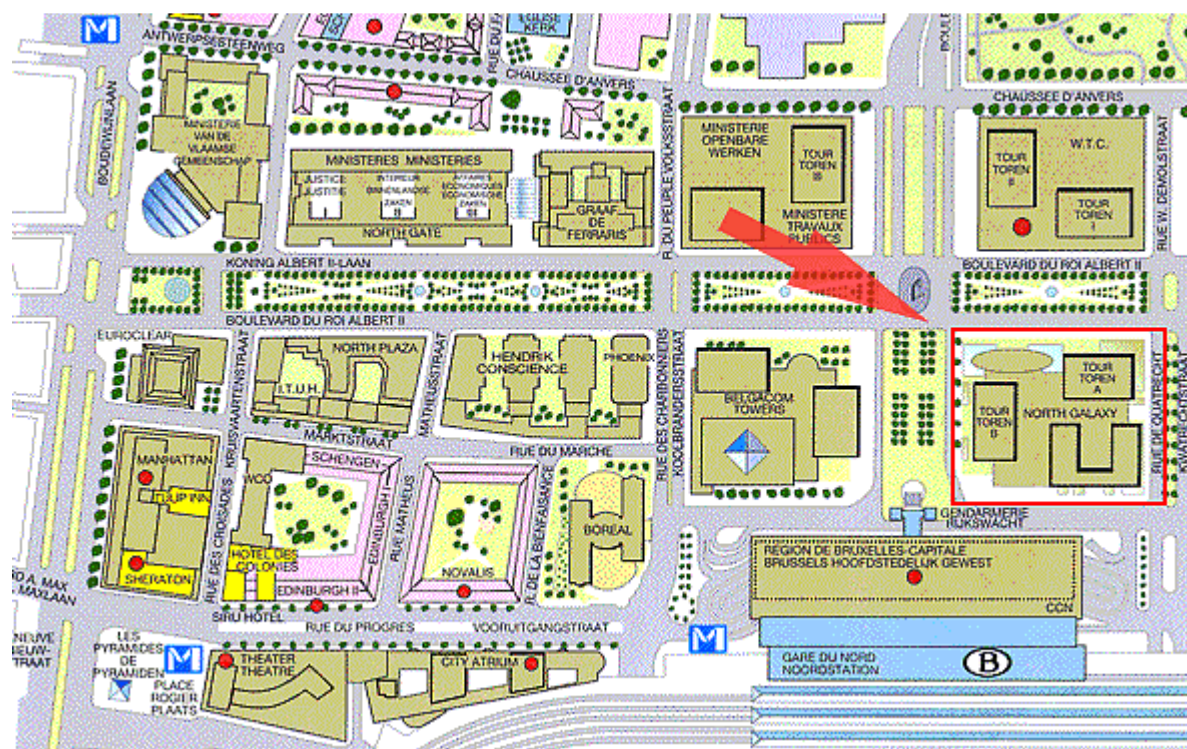
<sup>2</sup> Document 'Monsch', p. 13.

TABLEAU DE L'OCCUPATION FUTURE<sup>1</sup>

Période	Nombre d'occupants et de visiteurs quotidiens dans le quartier Nord rénové
Mi 74 – mi 75	146.000 à 201.000 personnes
Mi 77 – mi 78	297.000 à 363.000 personnes
Phase finale	475.000 personnes

<sup>1</sup> C.C.T.N. : Complément au rapport du 16 décembre 1969. Conséquences d'une réduction des budgets alloués au métro, p. 13, figure 3. D'après Johan Van Dessel (Dossier de base du PPAS Gaucheret, Etude historique, mai 1996), les 400.000 m<sup>2</sup> de logements auraient dû accueillir 92.000 habitants. Plus réalistes, Myriam Vanden Eede et Albert Martens considèrent qu'étaient prévus « 5.150 logements pour 13.500 personnes » (*Quartier Nord : le relogement des expulsés*, p. 12. Voir bibliographie). Ce livre est disponible sur ce site (Livre 4 : annexes)

## Chapitre 2. Une balade dans le ‘nouveau’ quartier Nord



Le plan ci-dessus provient du site du service public fédéral des finances. Il donne une idée ‘aérienne’ partielle des 53 ha arasés. On peut y voir l’axe principal Nord-Sud qu’est le boulevard du roi Albert II et, parallèlement une partie de la chaussée d’Anvers et de la rue du Progrès.

Sur la partie bruxelloise, le Boudewijngedebou, les North gate occupés par des ministères<sup>1</sup> (Justice, Intérieur, Affaires économiques) à l’arrière desquels se trouvent les bâtiments du Foyer laekenois, la petite place ‘parvis Saint-Roch’ nouvelle mouture, le complexe Graaf de Ferraris, à l’arrière duquel, en forme de ‘L’, on aperçoit l’immeuble de logements du CPAS de Bruxelles, puis, de part et d’autre de l’axe Est-Ouest (boulevard Simon Bolivar), les deux socles surmontés des tours W.T.C. 1 + 2 + 3 (ministère des travaux publics).

La partie ten-noodoise, à peu de choses près entièrement reconstruite, comprend le Manhattan center, les îlots de logements Schengen/Edinburgh (+ anciens hôtels + l’OMD<sup>2</sup>), et Novalis, le tout récent Boréal, et le long de l’ancien lit de la Senne, l’Euroclear, le North Plaza, les bâtiments Hendrik Conscience et Phoenix reliés entre eux par l’arrière (rue du Marché), les tours Belgacom et annexes, partiellement sur Schaerbeek (ex-W.T.C. 7 et 8).

Le C.C.N. et une partie du P.P.A. schaerbeekois à savoir les bâtiments du North Galaxy (ex-W.T.C. 5 et 6). Hors plan 1967, la tour Rogier/Dexia (théâtre !) et le City atrium.

Les ‘M’ désignent des entrées de stations de métro, hors périmètre.

Comment se présente donc le quartier actuellement ?

<sup>1</sup> Rebaptisés pourtant services fédéraux dans le cadre d’une Belgique fédérale (septembre 2012), site : [fiscus.fgov.be/fr/site/address.htm](http://fiscus.fgov.be/fr/site/address.htm).

<sup>2</sup> Organisation mondiale des douanes. Nous y reviendrons. Pour tous ces immeubles, voir aussi notre titre 3.

« Dans les années 70, ce quartier devait laisser place à un projet Manhattan qui ne s'est jamais vraiment concrétisé à la hauteur des espérances de ses concepteurs. Au fil du temps, il est devenu un vaste terrain vague, avant de se transformer petit à petit en Espace Nord. »<sup>1</sup>

Tout qui se promène dans le quartier sacrifié est frappé par son caractère hétéroclite. Là où en principe, sous la houlette du ministère des travaux publics de Jos De Saeger<sup>2</sup>, sous la coordination de la Sobemap et du concepteur (le groupe Structures<sup>3</sup>), les pièces d'un gigantesque puzzle urbain de 53 hectares devaient s'imbriquer les unes dans les autres<sup>4</sup>, avec en réserve, des pièces pour agrandir encore la superficie immolée, se sont élevées des constructions élaborées sans plan directeur général, îlot par îlot en fonction des demandes des promoteurs potentiels que les trois pouvoirs municipaux, sans plus aucune concertation entre eux, auront sollicités de toutes sortes de manières, en ce compris les autorisations 'sur mesure' d'ériger leurs ensembles de bureaux souhaités, assorties le cas échéant de charges d'urbanisme.

Quelques immeubles sur socle, quelques tours à l'ombre desquelles différents complexes et constructions d'aspects divers, moins hauts, offrent encore des bureaux. Sur certains îlots, quelques très rares commerces de proximité, et du logement neuf, vétuste, ou ancien et rénové. Plusieurs parcs (régional ou communal), des espaces de jeux ou socioculturels, des terrains en friche...

Les grands boulevards de 60 mètres de largeur sont très loin de ressembler au carrefour Léonard<sup>5</sup>. La circulation dans les rues est essentiellement locale, sauf le mercredi matin, jour de marché dans la chaussée d'Anvers non immolée (entre la rue Masui et le pont de Laeken).

Dans les pages qui suivent, nous présenterons chaque portion du plan Manhattan sous forme schématique<sup>6</sup>. L'échelle n'est absolument pas respectée. Certains détails notamment au niveau des artères peuvent être erronés, ainsi que la limite précise des PPA.

---

<sup>1</sup> Anne Gilain, Vlan, 19 mai 2010.

<sup>2</sup> Voir notre titre 3 : Abc du quartier Nord...

<sup>3</sup> Voir aussi notre titre 3.

<sup>4</sup> « *Le parallèle, risqué par d'aucuns, avec le quartier d'affaires de la presqu'île de Manhattan à New York est rejeté avec force par le groupe Structures. Au développement anarchique qu'il symbolise, il oppose la philosophie d'un plan d'aménagement où tout a été prévu dans les moindres détails : nombre d'immeubles, gabarit et affectation de chacun d'eux, séparation des circulations, tracé des voiries. Même si la part du secteur tertiaire est importante, il s'agit d'un morceau de ville regroupant toutes les fonctions, du logement aux commerces en passant par les espaces verts et les infrastructures de loisirs.*

*En l'absence de perspectives sur les futurs occupants du quartier, le programme apparaît toutefois trop rigide et disproportionné à la taille d'une petite capitale, et ne tient aucun compte de la trame urbaine existante, dont il fait table rase sans état d'âme. » (Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit, p. 88.)*

<sup>5</sup> Point de passage surencombré et obligé pour de nombreux automobilistes qui s'efforcent d'entrer dans Bruxelles chaque matin.

<sup>6</sup> Il n'est pas possible dans ce type de schémas de déterminer le partage du boulevard par rapport aux limites des trois communes. Voir aussi l'aperçu schématique des différents PPA et PPAS.

# 1. Aperçu schématique de la partie ten-noodoise<sup>1</sup>

< Est		Nord ^		Ouest >	
P.P.A. schaerbeekois		C.C.N.	Gare du Nord		
Bou- le- vard	îlot 9a. BELGACOM (1 tour + annexes)		îlot 9b. CCN + esplanade du C.C.N. + gare du Nord	place du Nord	Tunnels routiers sous les voies ferrées
	Rue des		Charbonniers	Rue	City
Du	îlot 8. PHOENIX GEBOUW (1 bâtiment relié à l')	Rue	îlot 4. BOREAL		Atrium
	passage privatif semi-public		Rue de la Bienfaisance + place	du	
Roi	îlot 7. HENDRIK CONSCIENCE GEBOUW(EN) (3 bâtiments reliés entre eux le long de la rue du Marché)	du	îlot 3. NOVALIS		(ex-Centre International Rogier)
	Rue Georges		Mathéus	Pro-	
Albert	îlot 6. NORTH PLAZA - Croisades	Mar-	îlot2. SCHENGEN + EDINBURGH + hôtels Siru et des Colonies + bunker de l'organisation mondiale des douanes	grès	(Tour Dexia ex- tour Rogier)
II	Rue des Croisades		Rue des Croisades	Place	Charles
	îlot 5. EUROCLEAR	ché	îlot 1. MANHATTAN CENTER	Rogier	+ Métro
Avenue du Boulevard					
Pentagone (Bruxelles-Ville)					

La ligne rouge délimite le P.P.A. ; le boulevard du roi Albert II est implanté sur une partie de l'ancien lit de la Senne.

<sup>1</sup> Le P.P.A. ten-noodois (n° 26) approuvé par l'A.R. du 17 février 1967 comprend 9 îlots. Il a été modifié ou révisé à sept reprises par des A.R. datés du 12 juillet 1971, 7 janvier 1974, 12 avril 1977, 27 juillet 1984, 18 septembre 1987, 15 avril 1988, et 19 avril 1990 (d'après : *Le patrimoine monumental de la Belgique : Région de Bruxelles-Capitale* – Vieilleville : IPS éditeurs. Volume : *Saint-Josse-ten-Noode*. - 1997, p. 142). Ce n'est pourtant pas ce qui figure dans le rapport que le Collège ten-noodois met à l'approbation du Conseil communal réuni en séance le 22 février 1989...

## 1.1. Le Manhattan-Center (îlot 1)<sup>1</sup>

A tout seigneur, tout honneur. Le premier complexe bâti est toujours debout sur l'îlot constitué par la place Rogier, l'avenue du Boulevard, la rue des Croisades et la rue du Marché.

Le Manhattan center en forme de F et bâti sur socle est occupé partiellement par la chaîne hôtelière Sheraton<sup>2</sup> et par le Thon hôtel Brussels<sup>3</sup> qui remplace l'hôtel Lendi, rapidement déclaré en faillite après ouverture.

La galerie commerciale qui allait supplanter la rue Neuve, le Manhattan shopping center<sup>4</sup>, se limite à bien peu de choses : quelques magasins au rez-de-chaussée, les autres galeries notamment reliées à la station de métro Rogier sont interdites d'accès. L'homme d'affaires est loin d'y trouver tout ce qu'il lui plairait d'acheter. Quant à l'agence bancaire KBC située au rez-de-chaussée, elle a fermé ses portes le 23 mars 2010.

*« En 1971, un deuxième immeuble de 29 étages à structure portante en béton armé et façades rideaux voyait le jour. Bâti sur les plans de Louis Van Hove et du groupe Structures, l'hôtel Sheraton – complété par des commerces et des bureaux - occupe tout le côté Ouest de la place... »<sup>5</sup>*

## 1.2. Euroclear, appelée aussi tour Baudouin, ou Morgan-Bank<sup>6</sup> (îlot 5)

Le plan prévoyait sur socle une tour de 135 m de haut. En fait, sur l'îlot (n° 5) formé par l'avenue du Boulevard, le boulevard du roi Albert II, les rues du Marché et des Croisades, s'élève un immeuble sans socle : l'Euroclear, au n° 1 dudit boulevard.

Ce projet de 1989, conduit par le bureau E.L.D. partnership – Erauwi, Lievens (architecte), Douglas (ingénieur), d'après un concept architectural de l'Atelier de Genval<sup>7</sup>, est un immeuble de bureaux constitué de trois parallélépipèdes imbriqués, le plus important étant au centre. Les façades sont *« largement vitrées avec accentuation de la verticalité, éléments de décor terminal triangulaires et couverture en pyramide tronquée rappelant le modernisme américain. Au pied de l'immeuble, à l'angle de l'avenue du Boulevard, sculpture de F.C. Benton, Double Folded Circle Ring, bronze 1992. »<sup>8</sup>*

*« La tour Euroclear, celle dont le toit dessine une pyramide dans le ciel du nord de Bruxelles, est en train de se terminer, au 151, boulevard Émile Jacqmain. Jones Lang Wootton, qui en commercialise une*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au livre 1. Voir aussi notre titre 3 : nos articles : Manhattan center, ou : Sheraton, ou : Thon, etc.

<sup>2</sup> Place Charles Rogier 3, 511 chambres.

<sup>3</sup> Avenue du Boulevard 17, 454 chambres.

<sup>4</sup> « ... Les galeries commerciales devaient voir défiler 50.000 personnes. Elles ne furent fréquentées que... par 500 personnes... » (Le Soir, 28 octobre 1999).

<sup>5</sup> *Saint-Josse-ten-Noode*, in Le patrimoine monumental de la Belgique, Région de Bruxelles-Capitale, op.cit., p. 243.

<sup>6</sup> D'après Le Soir, 9.11.1992, le complexe a été construit par le groupe De Pauw.

<sup>7</sup> « ...l'Atelier de Genval, c'est-à-dire André Jacqmain, à qui on doit la façade de pierre naturelle et de vitrage réfléchissant. André Jacqmain aura ainsi imprimé sa griffe sur la plupart des dernières réalisations de bureaux à Bruxelles : les deux flancs de la place Stéphanie, dont on s'accorde à reconnaître la qualité ; mais aussi le Marquis (à côté de Saint-Michel) et les cubes de fer blanc flanqués d'un cylindre tronqué du boulevard Baudouin pour la Vlaams Gemeenschap ainsi que l'immeuble de la place Surllet de Chokier pour la Communauté française, dont l'esthétique architecturale ne fait pas, c'est un euphémisme, que des heureux... » (Le Soir du 29 janvier 1992).

Le '\*Marquis' est un immeuble de bureaux, également très contesté, implanté par et pour la Vlaamse overheid à côté de la \*cathédrale des saints Michel et Gudule, ancienne collégiale dont le début de la construction remonte à l'aube du 13<sup>ème</sup> siècle.

<sup>8</sup> *Saint-Josse-ten-Noode*, in Le patrimoine monumental, op.cit., p. 142.

partie, vient d'annoncer la location à la RTT, future Belgacom, de 5.614 m<sup>2</sup> de bureaux et 51 emplacements de parking dans cet immeuble. La RTT installera les bureaux de sa haute direction aux étages 9, 10 et 11 du bâtiment qui en compte 16 : conseil d'administration, comité de direction, services généraux. Le bâtiment sera terminé en mars de cette année.

L'investissement est le fait de la Royale belge et d'une association de filiales d'Euroclear clearance system public limited company, le plus important système mondial de compensation et de liquidation de titres négociés sur les marchés internationaux. Le centre opérationnel d'Euroclear sera installé sur le rez et six étages. (...) Les Syndicats libres construisent leurs nouveaux bureaux derrière la tour Euroclear. »<sup>1</sup>

« En face de la soucoupe volante flamande<sup>2</sup> (...) l' (...) Euroclear, filiale de la Morgan guarantee trust company (...). Des logements seront construits en compensation dans les deux îlots situés rues du Progrès et du Marché. L'Euroclear operation center sera terminé en 1992 par le bureau ELD partnership.

Ce bureau anversois d'architectes et d'ingénieurs – fondé en 1958 par Walter Bresseleers (1927-1980) – sera également associé au bureau Jaspers, Eyers et Partners pour les promotions Proximus<sup>3</sup> (rue du Progrès 55 – 2000) et City atrium (rue du Progrès 56 - 2002), occupé par des ministères fédéraux belges. »<sup>4</sup>

### 1.3. Schengen, Edinburgh, 'bunker des douanes'<sup>5</sup> ... (îlot 2)

L'îlot formé par les rues du Progrès, des Croisades, du Marché et Mathéus présente trois types de bâtiments.

#### 1.3.1. Rénovés, l'hôtel des Colonies et l'hôtel Siru...

... sont toujours en pleine activité. Rescapés du bulldozer, ils sont repris tous les deux dans l'inventaire du patrimoine architectural établi par la Région de Bruxelles-Capitale<sup>6</sup> :

##### 1.3.1.1. L'hôtel des Colonies, rue des Croisades 6-8-10 : 97 chambres.

« Anciennement hôtel de Cologne, à l'origine composé d'un immeuble de tradition néoclassique, de quatre travées et trois niveaux et demi.

Connu sous l'appellation d'hôtel des Colonies à partir de 1906, agrandi vers la droite en 1910 par l'absorption de la maison mitoyenne, et vers 1920 par l'adjonction d'immeubles rue du Progrès (voir n° 9, 11, 13). Les immeubles se rejoignant à l'intérieur de l'îlot forment un ensemble en L. Rue du Progrès s'ouvre le restaurant automatique.

Transformation en profondeur et renouvellement de la façade vers la rue des Croisades en 1928, par la Société d'Alimentation automatique. Occupation de l'hôtel par les armées allemandes durant la seconde guerre mondiale puis, à la libération, par les troupes anglaises et américaines qui réalisent des transformations largement

<sup>1</sup> Le Soir, 29 janvier 1992. Les syndicats libres ont toujours pignon sur rue au boulevard d'Anvers à côté du nouvel immeuble occupé par l'Espace international Wallonie Bruxelles. Leur siège s'intègre en fait dans le North plaza au n°5 du boulevard du roi Albert II (voir infra). « ... la Morgan-Euroclear, l'immeuble des Croisades (terminé en avril 1993 et occupé pour un tiers par la Confédération internationale des syndicats libres)... » (Le Soir, daté du 9 novembre 1992).

<sup>2</sup> Autrement dit, le Boudewijngebouw.

<sup>3</sup> Actuellement le Boréal.

<sup>4</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 97.

<sup>5</sup> Voir notre titre 3 : Abc du QN, notamment les articles : GATT, ou : Edinburgh, ou : Schengen, etc.

<sup>6</sup> Voir le volume *Saint-Josse-ten-Noode* dans la série : Le patrimoine monumental de la Belgique : Région de Bruxelles-Capitale, op.cit.



visibles au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage. L'hôtel porte alors le nom de Rainbow Corner.

Réfection des salles et partiellement des chambres en 1946. En 1959, fermeture de l'hôtel et du restaurant de la rue du Progrès.

À partir de 1988, rénovation progressive et remplacement du mobilier de l'ensemble des chambres. Élévation de cinq niveaux plus deux en attique, le 1<sup>er</sup> inscrit dans le brisis d'ardoises, le 2<sup>ème</sup> construit en retrait et précédé d'un balcon.

Façade cimentée de style Art Déco, présentant au rez-de-chaussée - qui inclut un entresol - une large entrée axiale sous arc en plein cintre accostée par deux devantures modernisées, alignement de 5 baies à linteau au 1<sup>er</sup> étage, légèrement bombées aux étages suivants ; dans l'axe, série de trois baies rectangulaires liées verticalement par un même encadrement successivement devancé par un balcon sur consoles caractéristique, à garde-corps en maçonnerie, et par des balconnets ; latéralement, bow-windows de plan trapézoïdal, sur une importante console à décor caractéristique, chacun percé par niveau de quatre ouvertures inscrites et devancées de garde-corps en ferronnerie à motif géométrique.

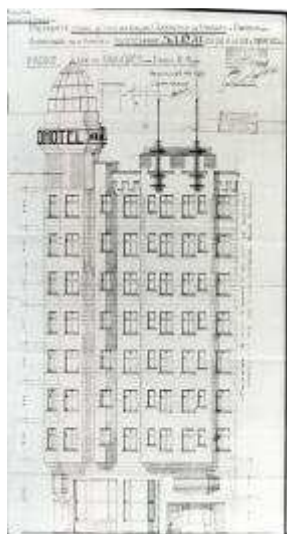
À l'attique, un balcon couronnant chaque oriel à garde corps en ciment, devançant des baies jumelées sous un pignon chantourné en simili-pierre blanche ; lucarne à décor identique au-dessus de la travée axiale.

Au dernier niveau baies rectangulaires devancées par un balcon continu à garde-corps en ferronnerie et à dés. Le rez-de-chaussée, avec son jardin d'hiver couvert d'une verrière sur colonnes de fonte est modernisé une 1<sup>ère</sup> fois en 1928. À la fin de la guerre, l'armée américaine qui occupe le bâtiment réaménage le hall, la salle des petits déjeuners et la salle de restaurant. Ces salles conservent la typologie de cette époque et une grande partie du mobilier. Dans le hall, dans les écoinçons des baies de l'ancien jardin d'hiver, écussons des régiments américains actuellement repeints.

Dans l'ancienne salle de restaurant, peinture murale réalisée par un soldat représentant deux figures féminines et les armées de terre, de l'air et de la mer. » (p. 86).

### 1.3.1.2. L'hôtel Siru, rue du Progrès 1 et rue des Croisades 2 et 4, New Hôtel Siru, anciennement Nord Hôtel (...). Immeuble de style Art Déco (1932).

À l'angle de la rue des Croisades et de la rue du Progrès, soit 1 place Charles Rogier. Building de style art-déco, à l'intérieur duquel on peut admirer une centaine d'œuvres d'art uniques. La décoration de chaque chambre est différente.



Rue du Progrès 1, projet de 1932 (ACSJ/Urb./TP 11765).

« Hôtel de style Art Déco érigé en 1932 d'après les plans de l'architecte Marcel Chabot, pour le compte de la Société immobilière rurale et urbaine. Important programme de restauration en 1989-1990 visant particulièrement à moderniser l'intérieur selon un concept original d'hôtel-musée, chaque chambre et le restaurant étant décorés par un artiste belge, peintre ou sculpteur, toutes tendances confondues. Au total ce sont plus de 130 artistes, souvent représentatifs du mouvement de La Jeune Peinture belge ou dessinateurs de bandes dessinées, qui ont déjà collaboré à ce projet dynamique et en perpétuelle élaboration, parmi lesquels R. Someville, R. Raveel, F. Schuiten, Sweetlove.

En façade, la restauration a consisté à couvrir la travée d'angle d'un dôme identique à celui d'origine, mais avec ajout d'un décor au néon dû au sculpteur F. Flauch. En 1994, adjonction et reconstruction du n° 4 rue des Croisades (ancien hôtel Rogier).

Élévation d'origine de 8 niveaux, le rez-de-chaussée intégrant un entresol, 6 travées rue du Progrès, 5 à l'angle de la rue des Croisades, 13 dont les 4 derniers de 5 niveaux plus 3 en retrait à l'attique.

*Façade en simili-pierre peinte, percée de séries de baies rectangulaires. Jeux de pleins et de creux formés par les oriels continus sur les niveaux supérieurs, de section rectangulaire ou triangulaire, et montant au-delà de la corniche.*

*Chaque oriel couronné par un élément terminal caractéristique à étendard sous couverture de plomb laminé, à l'exception de celui surplombant la travée biaise, initialement à structure de verre et métal et portant l'enseigne 'Nord-Hôtel'. Frise terminale à gouttes sous toit plat d'origine en zinc, à tasseaux et bande cannelée sous le dôme. » (pp. 233-234).*

Selon certaines informations, il semble qu'en avril 1977, les propriétaires de l'hôtel Siru aient constaté que la procédure d'expropriation de leur bien n'avait toujours pas été entamée. Ils ont dès lors demandé au pouvoir communal ten-nodois de renoncer à ladite expropriation, et ce conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi du 29 mars 1962.

Celui-ci accorde cette faculté aux propriétaires de biens visés par des P.P.A. si les expropriations décidées n'ont pas été effectuées dans la décennie qui suit.

### 1.3.2. Le 'bunker' des douanes : rue du Marché n°30

Un immeuble récent – sorte de camp retranché avec grille et cour intérieure - écrase une bonne partie de l'angle Marché-Croisades (environ un quart de l'îlot) : il est occupé par l'Organisation mondiale des douanes – Conseil de coopération douanière. Il n'y a pas l'ombre d'un fifrelin de socle.

### 1.3.3. Edinburgh, Schengen, Thomas et Piron, S.D.R.B.

Le reste de l'îlot est construit de manière récente par des bâtiments imitant la construction traditionnelle, d'une hauteur de 3+1 ou 3+2 selon les endroits. Il s'agit manifestement d'appartements d'un certain standing et mis en vente. Rue du Progrès, quelques rez-de-chaussée sont occupés par des petits commerces appartenant quasi tous au secteur Horeca.

La construction des ensembles Edinburgh 1 et 2<sup>1</sup> – avec jardin intérieur commun - a été assurée en partenariat entre la S.D.R.B. et une firme privée<sup>2</sup>, Thomas & Piron, considérée comme l'entreprise n° 1 de la construction de logements en Wallonie et au Grand-duché de Luxembourg, qui dispose également d'un département international (Europe, Afrique...). La SDRB ne serait pas intervenue dans la construction du complexe Schengen. Une photo de l'immeuble Schengen, rue du Marché, face à l'arrière désolant du North Plaza, a été publiée dans le numéro 248 de Ville et Habitants (mai 1995).

En plus du socle, sur cet îlot, le P.P.A. prévoyait (en hauteur) deux tours de 89 m, une barre de 23 m et une tour-barre de 43 m. Heureusement il n'en est rien. Le PPA a donc été modifié.

<sup>1</sup> Pour la petite histoire, sur le site du groupe local d'Ecolo, en date du 7 septembre 2006, figure un député régional, expert en logement, domicilié rue Georges Mathéus, dans l'Edinburgh 1.

<sup>2</sup> On retrouve cette entreprise sur un des derniers îlots en construction à l'heure actuelle sur la partie bruxelloise du P.P.A. du 17.02.1967, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons, à l'arrière des bâtiments North Light et North pole. Voir infra.

## 1.4. Novalis<sup>1</sup> (îlot 3)

Le même type de bâtiment (logement avec jardin intérieur et rez commerciaux - Horeca, pharmacie, coiffeur... - uniquement rue du Progrès) occupe l'îlot formé par les rues du Progrès, Mathéus, du Marché et de la Bienfaisance.

Sur cet îlot, le P.P.A. initial prévoyait sur socle une tour de 89 m, une autre de 43 et une troisième de 23 m. Il a donc été modifié, révision approuvée par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19 avril 1990.

La construction du Novalis a été assurée par une association momentanée des sociétés privées (Codic-CDP) en compensation des superficies de bureaux autorisées pour ériger ailleurs dans le P.P.A. des tours ou des complexes de bureaux (Phoenix). D'autres que nous évalueront le bénéficiaire engrangé en fin de compte par les promoteurs.

Ce complexe immobilier est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il n'est pas à la portée de toutes les bourses<sup>2</sup>. D'après les renseignements obtenus, l'accès à la copropriété demande un investissement non négligeable que la plupart des habitants de l'ancien quartier immolé n'auraient jamais pu s'offrir.

*« Un million de m<sup>2</sup> de bureaux et quelques centaines de logements de l'Espace Nord (...) - un complexe de 126 logements (...) vient de recevoir au Mipim de Cannes (Marché international des professionnels de l'immobilier), la palme du meilleur projet de logement.*

*A Saint-Josse (la rive Est de l'Espace Nord est sur son territoire), on est assez fier de la réussite de Novalis. Elle est la cerise architecturale sur un gâteau de béton qui a métamorphosé ce bout de terre ten-noodoise. Au point qu'il existe désormais un contraste flagrant entre le boulevard du Roi Albert II (et ses environs) et le reste de la petite commune.*

*Novalis s'est bâti en 1998. C'est le résultat concret des compensations en logements, obtenues par la commune de Saint-Josse lors de la construction des tours Phoenix pour le compte de la Communauté flamande, réalisée par le groupe CDP (De Pauw) et Codic. Le complexe carré (13.400 m<sup>2</sup>) est haut de 4 à 5 niveaux. Ses façades néoclassiques rappellent les grands boulevards du centre-ville. L'intérieur se compose d'un vaste jardin semi-privatif. Les appartements vont du studio au 3 chambres. Ils se sont vendus à un prix très raisonnable : 38.000 FB le m<sup>2</sup>.*

### *Réduire la cassure*

*En dessinant Novalis, le bureau Assar d'architecture a réussi un pari audacieux : ramener des habitants dans une zone de bureaux. Le soin apporté à ses appartements explique le succès de l'opération (la totalité des appartements ont été vendus en quelques mois). Les grandes toitures arrondies en zinc, à la parisienne, ont en outre convaincu le jury cannois<sup>3</sup>. La proximité du centre-ville, les nombreux transports en commun à proximité et une réelle quiétude en soirée ont séduit les acheteurs. Tout cela, à moins d'un kilomètre de la Grand-Place ! Le complexe n'est pas tout à fait terminé. Il faut encore construire une façade qui fermera l'îlot. Les travaux doivent être achevés en 2002.*

*Novalis est une belle réussite, commente le bourgmestre Jean Demannez. Il reste néanmoins beaucoup à faire. Il ne faudrait pas que l'Espace Nord soit isolé du reste de Saint-Josse. A nous de travailler pour supprimer cette cassure et éviter la gestion d'une commune à deux vitesses. »<sup>4</sup>*

<sup>1</sup> Voir notre titre 3 : Abc du QN, notamment l'article : Novalis.

<sup>2</sup> Pour la petite histoire, sur le site du groupe local d'Ecolo, en date du 7 septembre 2006, figure un fonctionnaire européen de nationalité française, domicilié dans le Novalis A, rue du Progrès.

<sup>3</sup> « Immobilier : Un Mipim Award pour le Mondrian : Du jamais vu du côté belge : c'est la première fois qu'un projet belge (et bruxellois) remporte l'Award de la catégorie Centre d'affaires. Un projet réalisé par le cabinet d'architectes Assar dont Eric Ysebrant est administrateur-gérant. (...) **En 2000, Assar se distinguait une première fois, dans la même catégorie par le projet de la Résidence Novalis (rue du Progrès à Saint-Josse).** En 2002... (B.P.) » (Tribune de Bruxelles, n° 116, daté du 17 mars 2007. Nous soulignons).

<sup>4</sup> Le Soir, 20 avril 2000.

« Se loger au quartier Nord

*Au fur et à mesure que le quartier Nord se remplit de bureaux, des logements 'compensatoires' sont réalisés à sa périphérie<sup>1</sup>. Après la chaussée d'Anvers, côté canal, c'est au tour de la rue du Progrès, côté gare, de voir pousser des logements. La résidence Novalis, qui vient d'être inaugurée<sup>2</sup>, en compte 126, qui sont mis sur le marché à 40.000 FB/m<sup>2</sup>. Et ça marche ! Près de 90 % sont d'ores et déjà vendus. Comment expliquer ce succès pour une construction certes agréable de l'intérieur (voir photo 'côté pile') mais qui n'en est pas moins cernée de tours de bureaux (voir 'côté face')<sup>3</sup>. Comme souvent c'est un faisceau de paramètres qui explique le succès de la commercialisation : un grand programme de logements diversifiés occupant en totalité un îlot, un vaste parc à deux pas du centre, des appartements traversants tournés vers l'intérieur de l'îlot, une très bonne accessibilité en transport public, et bien sûr un prix attractif. En bref, la démonstration magistrale qu'un programme de logements bien conçu peut attirer de nouveaux habitants vers le centre... même en plein quartier Nord ».<sup>4</sup>*

Novalis est érigé en carré autour d'un jardin commun sur l'îlot 3. Il comprend un sous-sol (caves), un rez-de-chaussée (dont 8 commerces du côté de la rue du Progrès), 5 étages (appartements de plain-pied, studios, duplex, certains duplex ayant été modifiés en petits appartements), 47 emplacements de parkings souterrains. C'est donc le bureau d'architecture ASSAR s.c./cv.<sup>5</sup> qui l'a conçu.

Pour ces deux îlots, pas la moindre petite épicerie, boulangerie ou boucherie autochtone ou allochtone. Le promeneur semble déambuler dans un désert urbain, sans vie. Il est vrai que le côté impair de la rue du Marché est absolument déprimant.

## 1.5. North Plaza et l'immeuble 'Croisades' (îlot 6)

En effet, l'îlot formé par la rue des Croisades, le boulevard du roi Albert II, la rue du Marché et la rue Mathéus est désespérément monotone. C'est l'arrière de l'immeuble de bureaux sans socle, sans recherche, sans envergure, aux vitres-miroir et murs gris métallisé, le North plaza, dont la façade ne se veut prestigieuse, aspect au demeurant très limité, que du côté du boulevard du roi Albert II.

On y trouve notamment au n° 5 l'International trade union house et l'International confederation of free trade unions (ICFTU) autrement dit le siège de la confédération internationale des syndicats libres (C.I.S.L.) qui occupent 15.000 m<sup>2</sup> sur les 43.000. Le solde (soit 28.000 m<sup>2</sup>) a été racheté par le groupe suédois Aranäs.<sup>6</sup> « *L'immeuble Croisades du suédois Aranäs sort de terre.* »<sup>7</sup>

Les numéros 7 et 9 du boulevard du roi Albert II sont mis en location (2010), notamment par Paribas. Cette réalisation a été autorisée par le P.P.A. du 19 avril 1990 modifiant le P.P.A. initial qui, lui, prévoyait (pour les îlots 6, 7 et 8) un socle et deux tours de 65 m.

Il y a lieu d'observer d'ores et déjà que le North Plaza et autres complexes prévus par ce P.P.A. modificatif du 19 avril 1990, sont repris à l'adresse des n° 155, 157 et 159 du boulevard

<sup>1</sup> L'auteur de cet article paru dans *Vivre à Bruxelles* (n° 281 - juin 1998) semble limiter le quartier Nord et les P.P.A. du 17 février 1967 au boulevard Jacquain prolongé. Novalis est pourtant bel et bien construit sur un îlot condamné et détruit par le plan Manhattan.

<sup>2</sup> Nous sommes en 1998, 31 ans après les A.R. du 17 février 1967 : voilà du logement pour les expulsés partis il y a trois décennies !

<sup>3</sup> La première photo montre le jardin intérieur de l'îlot bâti ; la deuxième photo montre le complexe écrasé par la silhouette des trois tours du Manhattan center et de l'Euroclear, ainsi que, à l'avant-plan, le terrain arasé (futur Boréal, mais on n'en est pas encore là !)

<sup>4</sup> *Vivre à Bruxelles* n° 281, juin 1998.

<sup>5</sup> Chaussée de la Hulpe 178 à Watermael-Boitsfort.

<sup>6</sup> *Le Soir*, 17 juin 1993.

<sup>7</sup> *Le Soir*, 29 janvier 1992.

Emile Jacqmain, avec façade postérieure rue du Marché 19, 31 et 51, et façades latérales rue des Croisades et rue Mathéus n° 25, 31, 35, 41, soit les limites de l'îlot 6, et non des îlots 6, 7 et 8, comme mentionné dans le volume du Patrimoine monumental de la Belgique consacré à Saint-Josse-ten-Noode<sup>1</sup>, qui ajoute<sup>2</sup> « *Projet regroupant trois immeubles de bureaux et commerces par le bureau d'architectes M. Jaspers* ». Plutôt rares les commerces !

C'est une réalisation du bureau d'architectes Michel Jaspers, terminée en 1993 par le groupe De Pauw associé à Burco<sup>3</sup>. En 2008, le complexe a été partiellement revendu à Banimmo<sup>4</sup> qui compte Ethias assurance, ex-SMAP parmi ses actionnaires.

## 1.6. Le complexe Phoenix + Hendrik Conscience (îlot 7 + îlot 8)

On retrouve le même aspect déprimant du côté de la rue du Marché sur l'îlot suivant, où flotte également le drapeau de la Flandre. Une enfilade de bâtiments monotones, fantomatiques, relie, par l'arrière, quatre complexes administratifs, sans socle, mêmes vitres-miroirs et murs métalliques, appelé Hendrik Conscience-gebouw pour les trois premiers, Phoenix-gebouw pour le quatrième. On peut entr'apercevoir derrière des grilles quelque verdure entre les différentes constructions.

La construction de l'Hendrik Conscience-gebouw (environ 43.000 m<sup>2</sup> de bureaux) remonte à 1998. Dans son n° 224 (mars 1993), Ville et Habitants annonce que le bâtiment est mis en location par I.B.J. (Immobilière du boulevard Jacqmain, soit CDP + Codic<sup>5</sup>).

*« Pour l'instant, les immeubles Phoenix ne sont qu'une énorme dalle de béton enfouie plus de 20 mètres dans le sol. Mais dans moins de deux ans et demi, en octobre 1998, les 3 petites tours bâties sur un même socle<sup>6</sup> combleront la dent creuse du début du boulevard Jacqmain prolongé. (...) Celles qui commencent à s'ériger entre l'immeuble North Plaza et les Belgacom Towers, sont à nouveau commanditées par la Communauté flamande. Celle-ci a visiblement misé sur l'Espace Nord. Elle possède déjà le Boudewijngebouw et le Ferraris Gebouw (50.000 m<sup>2</sup> chacun), dont la fin des travaux est prévue pour juillet 1997.*

*Le promoteur du projet n'est autre que Patrick De Pauw (CDP) associé à Codic-IBJ (Immobilière boulevard Jacqmain). Le complexe de tours flamandes s'appellera Hendrik Conscience et se trouve sur le territoire de Saint-Josse. Les trois immeubles totaliseront 43.000 m<sup>2</sup> hors sol et seront reliés entre eux par l'arrière. Ils feront 7 étages et posséderont 340 emplacements de parking.*

<sup>1</sup> Paru en 1997 pourtant.

<sup>2</sup> Page 142.

<sup>3</sup> Voir notre titre 3 : Abc du qn...

<sup>4</sup> « Bruxelles - 26 mars 2008 - L'Assemblée générale extraordinaire de Immo-North Plaza a approuvé aujourd'hui l'offre de Banimmo sur le bien sous-jacent "North Plaza" pour un prix total de € 32.000.000. Cette décision entraîne une liquidation anticipée du certificat immobilier "North Plaza", liquidation qui est attendue dans un délai de 3 à 4 mois. Pour rappel, l'immeuble est situé sur le Boulevard du Roi Albert II, 9 à 1210 Bruxelles (quartier Nord). L'immeuble comprend 13.630 m<sup>2</sup> de bureaux, 652 m<sup>2</sup> d'espace archives et 146 places de parking. **Les locataires actuels sont la Régie des Bâtiments et Fin-force, qui ensemble louent approximativement 80% des surfaces. Le solde est actuellement non occupé. L'immeuble génère un loyer courant en base annuelle de € 2,2 millions.**

**Vu la vétusté de l'immeuble (15 ans), Banimmo procédera à des travaux de rénovation qui sont indispensables pour remettre l'immeuble au niveau exigé par les standards actuels dans un quartier de bureaux très compétitif tel le Quartier Nord. Ces travaux seront réalisés en plusieurs phases, en fonction du départ des locataires actuels, et seront probablement exécutés entre 2008 et 2011. L'objectif est de pouvoir, après la rénovation de l'immeuble, proposer des surfaces de bureaux de haute qualité sur le marché locatif. Les premières surfaces rénovées (approximativement 2.700 m<sup>2</sup>) seront disponibles au début de l'année 2009. Cette acquisition s'intègre parfaitement dans la stratégie de repositionnement de Banimmo, à savoir une stratégie où la société acquiert des immeubles vétustes présentant un haut potentiel de redéveloppement pour les relouer après rénovation. Banimmo est dès lors totalement confiant dans la qualité de cette acquisition. (...) Contact : Christian Terlinden. CFO Banimmo (...)** » (D'après son site internet. Nous soulignons.).

Pour plus de détails sur Banimmo, voir aussi notre titre 3.

<sup>4</sup> Cf. Vlan, 9 juin 1993, Le Soir, 14 juillet 1994. Voir aussi notre titre 3 : Abc...

<sup>5</sup> Cf. Vlan, 9 juin 1993, Le Soir, 14 juillet 1994. Voir aussi notre titre 3...

<sup>6</sup> 'Socle' dans le sens de 'fondations', pas dans le sens du socle hors sol prévu par le PPA de 1967.

*Le rez-de-chaussée abritera, outre des bureaux, un vaste auditorium de 250 places, une cafétéria, un restaurant, une bibliothèque, une salle d'ordinateurs et des salles de réunion. Le tout éclairé par la lumière naturelle qui pénétrera abondamment dans les trois tours dessinées par l'architecte Jaspers et aux jardins intérieurs imaginés par le paysagiste Jacques Wirtz. Le nouveau complexe verra l'installation des départements onderwijs, kunst et landbouw.... »<sup>1</sup>*

Le P.P.A. prévoyait là deux tours de 65 mètres sur socle.

*« A noter que CDP, longtemps seul maître du boulevard Jacquain, a vendu une bonne partie de ses biens au groupe allemand IGV ces derniers mois : les immeubles North Gate, Graaf de Ferraris et Hendrik Conscience.*

*IGV est un énorme groupe d'outre-Rhin qui brasse un chiffre d'affaires de 16 milliards [de FB] qui mise sur Bruxelles pour son développement à long terme. La présence d'IGV dans l'Espace Nord confirme l'offensive allemande lancée depuis deux ans. »<sup>2</sup>*

## 1.7. Les tours Belgacom (tours Pleiad) (twins towers) (îlot 9)

Double immeuble, propriété de Belgacom qui les occupe, situé au boulevard du roi Albert II 25-27, à Schaerbeek/Saint-Josse-ten-Noode, c'est le soi-disant W.T.C. schaerbeekois et tennoodois ou W.T.C. 7 et 8.

C'est en effet de l'autre côté de la vieille rue des Charbonniers, sur l'îlot 9, que la tour tennooise avortée du W.T.C. (tour 8), sans socle, s'est muée en siège de l'ex-Régie des télégraphe et téléphone, qui aura décidément beaucoup investi dans le quartier Nord et réussi à placer au moins une passerelle, mais privative, reliant les derniers étages de ses deux tours.

Murs rideaux en verre réfléchissant :

*« Les vestales de verre et d'acier bleutée, dépourvues du socle (...) ont été financées par le groupe d'investisseurs suédois Pleiad (...) avant de revendre le tout à Belgacom, l'entreprise publique autonome créée en 1991. Les tours jumelles et désespérément lisses de Belgacom reflètent aujourd'hui l'ombre noire des tours North Galaxy... »<sup>3</sup>*

L'implantation des bâtiments ne correspond pas au prescrit du P.P.A. initial bien qu'il s'agisse une fois encore d'un projet du groupe Structures, d'après un permis de bâtir datant de 1988, dirigé par l'architecte Jacques Cremer<sup>4</sup>. La hauteur de 102 m pour la tour serait en outre dépassée. Si l'on tient compte de l'antenne, les Belgacom towers atteignent 134 mètres, offrent 101.000 m<sup>2</sup> de bureaux et sont reliées par une passerelle à leur sommet, sans oublier l'ascenseur panoramique. Selon les sources, il y aurait 25 ou 29 ou 32 étages. Pour Thierry Demey, c'est à Jaspers, Eyers & partners que l'on en doit l'édification, entamée en 1990 et achevée en 1994.<sup>5</sup>

*« ... les célèbres 'twins' Belgacom, des tours de bureaux datant de 1994, hautes de 134 m (y compris antenne) et de 102 jusqu'au toit. Elles comptent 32 étages. »<sup>6</sup>*

*« ...Le coup de poker des tours Belgacom*

*Ce n'est pas la première fois que les 'big deals' dérèglent le marché. En 1990, en pleine euphorie de la vague suédoise, Pleiad Real Estate AB (un groupe comprenant notamment Volvo et des banques*

<sup>1</sup> Le Soir du 18 juin 1996 (Départements : Art, enseignement, agriculture).

<sup>2</sup> Le Soir du 28 juillet 1998.

<sup>3</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op. cit., p. 97.

<sup>4</sup> Si l'on en croit le recueil consacré à *Saint-Josse* dans la série Le patrimoine monumental de Belgique, op.cit., p. 142.

<sup>5</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., pp. 194-195.

<sup>6</sup> La tribune de Bruxelles, du 24 au 30 août 2010.

suédoises) entreprenait imprudemment la construction de deux tours luxueuses et géantes totalisant 110.000 m<sup>2</sup>, dans l'Espace Nord.

Achevées deux ans plus tard, elles se positionnèrent dans un marché en plein marasme. Certains redoutèrent le pire : une offre surabondante menant à l'effondrement du marché.

Et puis, en mars 1993, coup de tonnerre et coup de poker : Bessel Kok, patron de Belgacom signa l'acte d'achat des 'Twins Sisters' bruxelloises. La transaction de 12 milliards [de FB] sauva ainsi les Suédois de la déroute et provoqua le redressement instantané et spectaculaire du marché bruxellois...»<sup>1</sup>

« C'était en 1992. Le marché immobilier bruxellois venait de vivre une bulle spéculative inédite. La construction de l'Europe et le soudain intérêt des investisseurs pour le marché 'vierge' qu'était Bruxelles, avaient propulsé les loyers de bureaux à des sommets inégalés, passablement surréalistes. Parmi ces investisseurs, les Suédois qui avaient construit les deux tours Pleiad dans le quartier Nord.

Totalisant plus de 100.000 m<sup>2</sup>, de remarquable facture, ces tours jumelles furent mises sur le marché, au moment où s'amorçait un spectaculaire reflux locatif. Les courtiers s'alarmèrent. Deux tours géantes vides pouvaient à terme faire plonger [...] le marché. Mais le miracle se produisit : Belgacom acheta et le marché se stabilisa. »<sup>2</sup>

## 1.8. Le Boréal (îlot 4)

Entre la tour Belgacom, l'arrière-bâtiment des Phoenix et Hendrik Conscience-gebouwen, le Novalis, la rue du Progrès et l'esplanade donnant accès à la gare du Nord et au C.C.N., un complexe sans socle et longtemps inoccupé : le Boréal.

L'implantation de l'immeuble, sorte de H dont la barre gauche aurait été éliminée par le haut, et la barre droite par le bas, ne correspond évidemment pas au P.P.A. initial : sur socle, une tour de 89 m, deux de 43 et 23 m.

L'ancienne petite rue de la Bienfaisance a été élargie sous forme de 'placette' équipée de bancs publics.

Il a été écrit que ce serait le siège de Proximus, filiale de Belgacom pour la téléphonie sans fil. Toutefois, en 2010, le siège et l'administration de Proximus se trouvent dans les tours jumelles de Belgacom.

« (...) l'îlot 4. Dans quelques mois, le trou actuel (d'ailleurs partiellement bétonné voici plusieurs années) se rebouchera, avec la construction de la dernière tour de l'Espace Nord : le Boréal.

C'est l'ancien îlot Lotimo, sur lequel on peut théoriquement construire une tour de 100.000 m<sup>2</sup>. La commune de Saint-Josse a cependant revu à la baisse les gabarits théoriques des lieux. Maximum 50.000 m<sup>2</sup>, a décidé l'échevin de l'urbanisme Jean Demannez, afin de garantir la transition avec les îlots 2 et 3 dévolus au logement et dont les hauteurs sont plus raisonnables.

### Toujours l'ombre de De Pauw

CDP (De Pauw) et Burco, les deux principaux acteurs de la construction de l'Espace Nord, se sont une nouvelle fois associés pour ériger le dernier de la famille nombreuse. Ils ont acquis l'espace et ont demandé aux bureaux Michel Jaspers (un autre vieil habitué des lieux) de dessiner le petit dernier.

De pierre et de métal, le futur complexe, baptisé Boréal, se contentera d'une superficie de 32.000 m<sup>2</sup>, soit un tiers seulement du monstre projeté naguère. Il s'agit en fait de deux petites tours (13 étages seulement) soudées par un bâtiment central, entièrement dévolu aux bureaux. La demande de permis d'urbanisme a été faite en juin et la commune n'a aucune raison de le refuser puisqu'il est en tous points conforme au P.P.A.S. (plan particulier) en vigueur<sup>3</sup>. Les premiers coups de bull sont pour la fin de l'année<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Le Soir, jeudi 27 septembre 2001.

<sup>2</sup> Le Soir, 30 décembre 2004.

<sup>3</sup> Revisé entre-temps et en conséquence de manière à satisfaire le promoteur comme nous le verrons plus loin (Titre 2, chapitre 2, point 1).

<sup>4</sup> 1998.

*Le montant de l'investissement n'a pas été communiqué, mais on peut raisonnablement penser qu'il tourne autour de 2,5 milliards [de FB]. Ce qui va procurer une coquette somme (250 millions ?) en charges d'urbanisme que la commune de Saint-Josse compte utiliser pour développer le logement. En outre, rue de la Bienfaisance, il reste encore quelques centaines de mètres carrés à construire (des appartements<sup>1</sup>), en collaboration avec la S.D.R.B. Terrains acquis à l'époque... grâce à d'autres charges d'urbanisme.»<sup>2</sup>*

La tour Boréal est actuellement occupée par BNP Paribas Fortis :

*« On en parlait depuis le début de l'année de façon officielle. Et les défenseurs de son dernier concurrent en lice, la tour Zénith voisine, avaient récemment reçu des signaux clairs de fin de non-recevoir. C'est finalement dans l'immeuble Boréal, laissé vide par Proximus, construit en 2000 et récemment relooké en partie, que BNP Paribas Fortis rassemblera dès l'an prochain une partie de ses troupes, en partance de la tour Astro, bientôt rénovée.*

*Le déménagement se déroulera fin de l'année et concernera essentiellement les départements centraux retail et private banking du Groupe. En tout, quelque 1.800 collaborateurs de BNP Paribas Fortis, travaillant actuellement sur plusieurs sites bruxellois, s'y rassembleront dès 2011.*

*C'est donc finalement le gestionnaire de fonds immobilier allemand DEKA, représenté en Belgique par Nicolas Renders, qui aura, au nez et à la barbe de son compatriote munichois MEAG (acquéreur de la tour Zénith agissant pour un fonds spécial allemand), rentabilisé ses quelque 35.793 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux vides pour 9 ans au moins.*

*La nouvelle adresse : le 55 de la rue du Progrès, sur le seuil de la gare du Nord, à Saint-Josse, affichait un loyer facial de 195 euros/m<sup>2</sup>/an. Mais dans la conjoncture actuelle, vu la longueur du bail, il est cousu de fil blanc que le nouvel occupant a négocié des modalités locatives bien en-deçà de la barre affichée.*

*Après BNP Paribas Real Estate (Frédéric Van de Putte), qui a négocié et finalisé le deal avec le propriétaire Deka, d'autres départements du Groupe en assureront la coordination des travaux d'aménagement et la gestion de l'immeuble. »<sup>3</sup>*

## 1.9. La place du Nord (Noord plein en néerlandais).

Place ten-noodoise située entre la gare du Nord, les tours Belgacom et Boréal (à hauteur de la rue des Charbonniers), ornée en 2001 de la sculpture 'Au Solstice' de Paul Jouret.

## 1.10. Tour Dexia et City Atrium.

De l'autre côté de la rue du Progrès, **hors P.P.A.**, à flanc de la place Rogier, la tour Rogier (Martini-Center) a été détruite et reconstruite en tour Dexia ; l'ex-Centre international Rogier a connu le même sort pour devenir le City Atrium.

D'aucuns considèrent à juste titre que cet ancien centre Rogier a constitué les prémises du plan Manhattan : **« Concocté à partir de 1959 par les urbanistes du Groupe Structures pour restructurer le quartier de la nouvelle gare du Nord (...), le plan Manhattan connaît une première réalisation sur le territoire de (...) Saint-Josse-ten-Noode dès avant son adoption : la fameuse tour Martini dont le parti architectural préfigure étrangement la typologie des immeubles sur dalle du futur quartier Nord. »<sup>4</sup>**

<sup>1</sup> Edinburgh.

<sup>2</sup> Le Soir du 28 juillet 1998.

<sup>3</sup> Trends tendances du vendredi 12 février 2010. Bâtiment relooké moins de 10 ans après sa construction !

<sup>4</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 69. Voir aussi pour plus de détails notre annexe 2 : Glossaire.



## 1.11. Tour Polaris.

« ...le processus de construction est plus lent à Saint-Josse où il nécessite la démolition des îlots contigus, e.a. pour y élever la tour Polaris, restée à l'état de projet. »<sup>1</sup>

La tour appelée un temps 'Polaris' a été reprise sous un autre nom par le groupe suédois Pleiad.<sup>2</sup>

## 1.12. Passerelle.

Dans le cadre du 'bluff du futur', précisons qu'aucune passerelle piétonnière publique ne relie entre eux les bâtiments situés à l'intérieur du P.P.A. ten-noodois ou à l'extérieur de celui-ci, comme prévu par le plan de 1967 ou comme annoncé notamment avec le City Atrium<sup>3</sup>.

## 1.13. Le boulevard Emile Jacqmain, aussi appelé Jacqmain prolongé, rebaptisé par la suite boulevard du roi Albert II.

« La prolongation du boulevard Emile Jacqmain, du croisement de l'avenue du Boulevard à la place Gaucheret à Schaerbeek en suivant le lit détourné de la Senne, fut tracé en 1974. L'artère se divise en deux chaussées séparées par un parterre arboré.

Le côté Ouest du boulevard appartient à la commune<sup>4</sup> de Bruxelles. Au Nord sur Schaerbeek et à l'Est partiellement sur Saint-Josse se développent, parallèlement à l'extension du centre de communication Nord et de la gare, de nouveaux complexes d'immeubles de bureaux s'intégrant dans l'opération quartier Nord amorcée dans les années 60.»<sup>5</sup>

## 1.14. Ce qu'ils ont aussi détruit<sup>6</sup>.

### 1.14.1. La rue de la Bienfaisance

« Reliant le boulevard Jacqmain à la rue du Progrès, et coupée perpendiculairement par la rue du Marché, la rue de la Bienfaisance fut tracée lors du développement du quartier de la gare du Nord (A.R. 2 septembre 1840). A l'image du quartier, elle était lotie d'**immeubles modestes ou bourgeois de tradition néo-classique** datant du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle. La proximité de la Senne et de la gare y a favorisé l'implantation de **fabriques et d'ateliers**. Anc. : Fabricable, fabriquant de câbles et fils électriques aux n° 36 à 42, fabrique de sacs puis Sirtaine, commerce en gros de matériel électrique et télématique au n° 50 et 37-39 rue Mathéus.

**En 1960, le dernier tronçon de la rue, entre les rues G. Mathéus et des Charbonniers, fut supprimé pour permettre l'aménagement d'un parking qui fut maintenu jusqu'en 1971.**

<sup>1</sup> *Saint-Josse-ten-Noode*, op.cit. p. 142. Une fois encore, 'bluff du futur' et n'importe quoi : comme si à Bruxelles et à Schaerbeek, il n'avait pas fallu aussi – après expropriation et expulsion – démolir les îlots.

Ne pas confondre avec le projet d'Alain Hubert (voir notre titre 3 : Abc... notre article : Musée polaire).

<sup>2</sup> Voir tours Pleiad ou tours Belgacom.

<sup>3</sup> La seule passerelle privative existante relie par leur sommet les deux tours de Belgacom (Pleiad).

<sup>4</sup> Le terme 'ville' nous paraîtrait plus exact.

<sup>5</sup> *Saint-Josse-ten-Noode*, in Le patrimoine monumental de la Belgique..., op.cit., p. 142.

<sup>6</sup> Les citations qui suivent sont extraites de *Saint-Josse-ten-Noode*, dans la série Le Patrimoine monumental de la Belgique : Région de Bruxelles-Capitale. Voir bibliographie. Nous soulignons.

*Incluse dans les plans d'aménagement de l'espace Nord (îlot 4), la rue perd son bâti originel de 1971 à 1994. Elle est actuellement réduite à l'état de chantier et attend une affectation définitive.<sup>1</sup>*

*Au Nord se développe[nt] le complexe du C.C.N. et des tours Pleiad (...).*

*La destruction partielle de l'îlot en 1974 pour l'aménagement du boulevard E. Jacquain, dégagea plusieurs pignons, qui servirent de support à des peintures murales monumentales exécutées à l'initiative de la société Sirtaine<sup>2</sup> par plusieurs artistes 'muralistes' : P. d'Alcantara, P. Gérard, Van Yvezele, P. Schupisser, la 'maison des femmes de Saint-Josse-ten-Noode', V. Thomas, S. Debacker et P. Van Nyverseel.*

*Ces peintures ont disparu en 1990 avec les murs qui leur servaient de support. »*

### 1.14.2. Rue des Croisades

*« Reliant la place Rogier au boulevard E. Jacquain, cette artère communiquait jadis avec le faubourg de Laeken grâce à un pont enjambant la Senne, érigé en 1855 par des particuliers. La rue fut ouverte à l'occasion de la construction de la gare du Nord et faisait partie du nouveau faubourg de Cologne, décrété par A.R. du 2 septembre 1840. La majeure partie du bâti était, à l'image des rues avoisinantes, constituée de maisons modestes ou bourgeoises du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, plusieurs d'entre elles à vocation hôtelière.*

*Au n°14 s'élevait une importante fabrique, à l'origine Fabrique de machines à coudre H.J. Petit, plus tard usine de machines-outils Le Progrès industriel – S.A. M.H. Rumpf et finalement manufacture de chapeaux.*

*C'est à l'emplacement de ce **complexe démoli vers 1970** et qui a laissé place à un **parking en plein air** aménagé à partir de 1973 (anciens n° 1-18) que se développa au début du 20<sup>ème</sup> siècle, le théâtre des Folies bergères et les hôtels Splendid et Suisse (deux immeubles réunis en un en 1922, aménagé en 1931 par l'architecte Ch. De Wys). Le théâtre auquel on accédait depuis une maison à front de la rue des Croisades, et dont la construction remontait à 1846, possédait une vaste salle de spectacle qui occupait une large part de l'intérieur de l'îlot (architecte G. Corr, 1910).*

*Incluse dans les plans d'aménagements de la place Rogier et de l'Espace Nord, la rue des Croisades a perdu la totalité de son bâti. Seuls ont échappé à la démolition côté Est l'hôtel des Colonies et l'hôtel Siru (1 rue du Progrès)<sup>3</sup>.*

*Vers le boulevard E. Jacquain, façades latérales des immeubles de bureaux des îlots 5 et 6 (...). Côté Ouest, construction du Manhattan Center d'après permis de bâtir de 1971... »*

### 1.14.3. L'avenue du Boulevard

*« Tronçon des boulevards situés entre la rue Gineste et le boulevard Emile Jacquain, la rue du Boulevard – devenue avenue en 1885 – fut tracée vers 1840 sur l'ancien chemin de ronde, alors que s'urbanisait le quartier de la gare du Nord. Elle fut rapidement **bâtie de maisons d'inspiration néo-classique aujourd'hui démolies** pour faire place, entre le boulevard Jacquain et la place Rogier, à des immeubles de bureaux postmodernes<sup>4</sup> et à l'hôtel Sheraton (1971)<sup>5</sup> et, entre la place Rogier et la rue Gineste, aux façades latérales aveugles de l'hôtel Palace rendues visibles par la destruction des maisons qui bordaient l'avenue et, en particulier, à l'angle de la place Rogier, d'un imposant hôtel de maître... »*

<sup>1</sup> Recette urbanistique : comment réussir la mort lente d'un quartier en extrême urgence pour cause d'utilité publique ? Vous supprimez une partie du bâti d'une rue pour en faire un parking à ciel ouvert pendant 11 ans. Vous détruisez tout le bâti restant sur une période de 23 ans. Vous laissez reposer...

<sup>2</sup> Pas de Caius pour cette entreprise pratiquant un réel mécénat ???

<sup>3</sup> Voir plus haut.

<sup>4</sup> 'Postmodernes' ? Mais à rénover apparemment tous les 10 ans...

<sup>5</sup> Le Manhattan center serait plus exact, le Sheraton n'occupant qu'une tour ayant aussi pignon sur la place Rogier et sur l'avenue du Boulevard.

#### 1.14.4. Rue des Charbonniers

« Liaison entre la place du Nord et le boulevard Emile Jacqmain, la rue des Charbonniers est percée dans les années 1850 sur des terrains appartenant aux barons de t'Serclaes (ouverture décrétée par A.R. du 2 septembre 1840). Avant le comblement de la Senne on y trouvait un pont à proximité de l'usine à gaz (...).

L'îlot formé par les rues des Charbonniers, du Marché, du Progrès et du Gazomètre était coupé par la rue des Piétons ; ces deux dernières ont disparu lors de l'aménagement de la jonction Nord-Midi (1939-1941) qui portait une première atteinte au bâti de tradition néo-classique.

S'inscrivant dans le plan d'ensemble de l'Espace Nord, la rue des Charbonniers est actuellement réduite à l'état de chantier.<sup>1</sup> A l'angle du bd E. Jacqmain s'élève le complexe Pleiad... »

#### 1.14.5. Rue du Marché

« Liaison entre l'avenue du Boulevard et la rue des Charbonniers, la rue du Marché fut tracée lors de la création de la gare du Nord (A.R. 2 septembre 1840). A l'origine, elle se prolongeait jusqu'à la place du Marché, aujourd'hui place Solvay<sup>2</sup> à Schaerbeek. Son tracé fut interrompu par les aménagements du quartier Nord.

La proximité de la Senne et de la gare y a favorisé tout au long du 19<sup>ème</sup> siècle et jusqu'au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle l'implantation d'**industries dont les bâtiments subsistent pour la plupart jusqu'en 1974**, année où ils furent démolis pour permettre l'aménagement du boulevard E. Jacqmain.

Au n° 69 se trouvait, depuis 1917, '**l'établissement Pelgrims**', dépôt d'articles pour automobile, initialement commerce de gros d'articles de carrosserie, charronnage et sellerie dans un bâtiment érigé en 1848 (1906 pour le bâtiment arrière). Au n° 79 (et n° 36 à 42 rue de la Bienfaisance) : **hôtel de maître** (1865) abritant le siège et le dépôt (1937) de la société **Fabricable** 'société belge pour la fabrication de câbles et fils électriques'.

Au n° 127 se trouvait **l'usine à gaz** de la société anonyme du gaz de Saint-Josse-ten-Noode, établie dès le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle et démolie en 1975. Elle occupait la totalité de l'îlot<sup>3</sup> formé par la rue du Marché, la rue des Charbonniers et la Senne ; le 5<sup>ème</sup> de sa superficie se trouvait sur Schaerbeek.

Outre des bâtiments administratifs aux façades de tradition néo-classique, s'alignaient des **bâtiments industriels : forge, centrale électrique, gazomètre** (à proximité de la Senne), **écuries** (vers la rue des Charbonniers). L'usine fut aménagée par les architectes H. Beyaert (1864-1871), R. Vranckx (1907-1930) et C. Polaster (1946).

En 1968, la construction du Manhattan center porta une première atteinte au bâti néo-classique, élevé entre 1851 et 1860. La création du boulevard E. Jacqmain, les aménagements du métro (1979)<sup>4</sup> et le projet Espace Nord entraînent d'autres démolitions.<sup>5</sup>

La destruction partielle de l'îlot en 1974 mit à nu plusieurs murs pignons vers le boulevard. Grâce à une initiative visant à revaloriser le quartier, ils devinrent les supports de peintures murales : façade pignon (...) vers le boulevard E. Jacqmain décorée par P. Van Nyverseel, longue façade aveugle (côté de la rue de la Bienfaisance) décorée par V. Thomas et S. Debacker. Ces peintures ont disparu en 1990 pour permettre la construction d'immeubles de bureaux.

Actuellement la rue est occupée à l'Ouest par les façades arrières des immeubles du boulevard E. Jacqmain (... îlots 5, 6, 7, 8, 9). **L'îlot formé** par la rue Mathéus, du Marché, de la Bienfaisance et le boulevard E. Jacqmain **attend une affectation**.

<sup>1</sup> L'A.R. date du 17.02.1967. En 1997, donc 30 ans plus tard, l'îlot est à 'l'état de chantier' dont la photo publiée donne une assez bonne idée : un vaste terrain vague...

<sup>2</sup> Sauf erreur, l'ancienne place Solvay se trouve désormais sous le boulevard Simon Bolivar et une petite partie des bâtiments du North Galaxy.

<sup>3</sup> Voilà qui simplifie grandement le problème de Guy Cudell pour reloger les habitants...

<sup>4</sup> Mais où est donc la ligne de métro qui aurait entraîné la démolition d'une partie de la rue du Marché ???

<sup>5</sup> 'D'autres démolitions', est un euphémisme.

A l'Est, les façades latérales du Manhattan Center occupent l'entièreté du premier tronçon, le deuxième, à l'angle de la rue des Croisades, présente un **parking à ciel ouvert depuis 1976**,<sup>1</sup> sur les tronçons suivants s'étend un large chantier.<sup>2</sup> »

### 1.14.6. Rue Georges Mathéus

« Reliant le boulevard Emile Jacqmain à la rue du Progrès, cette artère communiquait jadis avec le faubourg de Laeken grâce à un pont enjambant la Senne, érigé en 1855 par des particuliers. La rue fut ouverte à l'occasion de la construction de la gare du Nord (A.R. du 2 septembre 1840), elle s'appelait alors rue Zérézo du nom d'un ancien conseiller communal. En 1958, elle prit son nom actuel, en hommage à Georges Mathéus, résistant actif durant la deuxième guerre mondiale et afin de tenter d'effacer la mauvaise réputation de cette rue où sévissait la prostitution.

La majorité du bâti, à l'image des rues avoisinantes, était constituée de **maisons modestes ou bourgeoises** du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle (n° 13-15), plusieurs d'entre elles à vocation hôtelière. On y dénombrait aussi quelques **fabriques** qui profitaient de la proximité de la Senne et du chemin de fer. **En 1960**, le dernier tronçon de la rue du Marché, entre les rues Georges Mathéus et des Charbonniers, fut supprimé pour permettre l'aménagement d'un **parking qui persista jusqu'en 1971**.

Incluse dans le plan d'aménagement de 'l'espace Nord', la rue Georges Mathéus a été profondément bouleversée. Elle ne conserve actuellement de son bâti d'origine que les immeubles situés au croisement de la rue du Progrès (n° 25 et 27-29 rue du Progrès)<sup>3</sup>.

Aux numéros 17-19, actuellement démolis, s'élevait un immeuble fonctionnaliste, ancien 'Dépôt central de tabac manufacturé'. Egalement disparu, un ancien hôtel (n° 37-39) abritait la 's.a. Sirtaine', magasin en gros de matériel électrique et télémécanique. »

### 1.14.7. Rue du Progrès

« Cette large artère allant de la place Rogier à la place Masui à Schaerbeek fut tracée en 1840 le long du côté Ouest de la gare du Nord. Elle subit de nombreuses transformations portant atteinte tant à son bâti qu'à son tracé, lors de la démolition de l'ancienne gare en 1856<sup>4</sup> et la création à la même époque de la place du Nord face à la nouvelle gare.

Campagne de démolition en 1973 pour la construction du pré-métro en sous-sol. Actuellement incluse dans le plan particulier d'aménagement du quartier Nord, de nouvelles démolitions sont en cours.

A l'origine, la rue était bordée, à l'image de l'ensemble du quartier, de **demeures bourgeoises** de tradition néo-classique et de nombreuses **maisons à vocation hôtelière**. Les premier et deuxième tronçons côté impair conservent<sup>5</sup> encore quelques-uns de ces établissements du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle : au n° 25, brasserie Le Renard, aux numéros 27-29, brasserie In de Visser.

Aux n° 5, 7, 9-9 A, à l'origine ensemble symétrique de quatre maisons de rapport érigées d'après un permis de bâtir de 1843 (le n° 7 démolit en 1957 et remplacé par un immeuble de 7 niveaux), de trois travées et trois niveaux et demi chacune, les façades enduites, délimitées par des pilastres, percées de baies rectangulaires ou cintrées et agrémentées d'un balcon axial ; rez-de-chaussée marqués à l'origine par des refends ou percés d'une devanture classique, actuellement largement modifiées.

Au n° 17, salle de cinéma aménagée en 1956<sup>6</sup> et connue sous différents noms : Astral, Rheingold, Filmac, Progrès. (...) »

<sup>1</sup> Un parking à ciel ouvert pendant plus de 15 ans en lieu et place du bâti détruit en extrême urgence...

<sup>2</sup> 'Chantier', euphémisme pour un vaste terrain vague... pour cause d'utilité publique.

<sup>3</sup> Aujourd'hui tout l'ancien bâti a disparu.

<sup>4</sup> 1956 sauf erreur.

<sup>5</sup> Aujourd'hui disparus.

<sup>6</sup> Aujourd'hui disparue.

### 1.14.8. Place Charles Rogier<sup>1</sup>

« Place rectangulaire ouverte sur l'avenue du Boulevard et à laquelle aboutissent les rues des Croisades, du Progrès, de Brabant et Saint-Lazare. A l'emplacement de l'actuelle place Rogier – qui porte ce nom depuis 1885, année de la mort du ministre libéral Charles Rogier – s'élevait autrefois, en bordure des anciennes fortifications, un ensemble de 24 maisons destinées aux pestiférés. Construites en 1618 – une chapelle y était adjointe en 1626 -, elles étaient tombées en ruine lorsqu'en 1817 la ville les vendit à un particulier à charge de les démolir. La place, appelée d'abord 'des Nations' (on trouve également la mention 'place de Cologne'), fut tracée selon un plan d'ensemble décrété par A.R. le 2 septembre 1840, qui prévoyait également de construire une nouvelle gare, celle située à l'Allée verte devenant insuffisante.

Commencés en 1841, sous la direction de l'architecte François Coppens (Bruxelles, 1799 – Paris, 1873) qui en avait dressé les plans, les travaux de construction de la gare s'achevèrent en 1846. Flanqué de deux pavillons d'angle, le corps central [de cet édifice] rythmé par des pilastres [...], était couronné d'un attique à balustres. L'ensemble, avec ses baies en plein cintre soulignées par des archivoltes, était d'une allure sobre évoquant l'architecture des palais de la Renaissance. Les pavillons d'angle furent modifiés ultérieurement. Des toits en pavillon à terrasse faîtière percés de lucarnes remplacèrent les toits à croupes d'origine et les façades furent ornées dans les années 1860 de statues placées dans des niches.

Quatre figures féminines par Joseph Geefs évoquaient le Commerce, les Arts, l'Industrie et l'Agriculture (1862). A hauteur du premier étage, quatre autres allégories dues à Fraikin : l'Abondance, la Paix, le Progrès, la Fraternité (1861). Eugène Simonis sculpta également des figures allégoriques destinées aux écoinçons des fenêtres : l'Escaut, la Meuse, la Seine et le Rhin. Enfin, amortissant l'attique du corps central, un groupe héraldique attribué à Guillaume Geefs surmontait l'horloge. En 1863, la gare présentait enfin son aspect définitif. Encadrant les voies couvertes par une vaste verrière, ses ailes latérales donnaient respectivement sur les rues de Brabant et du Progrès.

Aplanie et éclairée en 1850, pavée en 1852, la place fut réaménagée en 1862 (A.R. 18.09). La gare du Nord en occupait le fond. Ses deux autres côtés étaient bordés de maisons d'esprit néo-classique - certaines fort imposantes -, toutes de même apparence avec leurs façades symétriques et uniformes, ainsi que le voulait l'A.R. de 1840. Plusieurs d'entre elles abritaient des hôtels pour voyageurs.

Cet ensemble homogène fut modifié dès le tournant du siècle, la régularité néo-classique étant dorénavant jugée banale et ennuyeuse. L'hôtel des Boulevards et le Cosmopolite furent transformés et exhaussés sur des plans de l'architecte Joseph Vincke. Le Royal Nord subit également des transformations. En 1908 enfin, A. Lener et A. Pompe construisaient le Palace Hôtel.

Mais c'est la démolition de la gare en 1956 et la construction à son emplacement du Centre international Rogier qui allait définitivement bouleverser l'aspect de la place et de l'ensemble du quartier. En 1971, un deuxième immeuble de 29 étages à structure portante en béton armé et façades rideaux voyait le jour. Bâti sur les plans de Louis Van Hove et du groupe Structures, l'hôtel Sheraton – complété par des commerces et des bureaux - occupe tout le côté Ouest de la place, à l'emplacement des trois premiers hôtels cités.

Aujourd'hui, c'est l'ensemble des rues avoisinantes qui sont démolies pour être intégrées au projet immobilier Espace Nord. Le Palace Hôtel lui-même et son voisin l'Albert 1<sup>er</sup> (architecte M. Polack, 1920) furent un temps menacés par les spéculateurs... »

## 1.15. Pas de logements sociaux

Aucun logement social n'a été construit.

Un projet de construction de 1.300 logements sociaux sur les îlots 6, 7 et 8 a pourtant été envisagé : c'est le seul point mis à l'ordre du jour de la réunion du 18 octobre 1974, organisée

<sup>1</sup> Voir aussi dans notre titre 3 : Abc... : notre article : place Rogier.

par la commune de Saint-Josse, en la maison communale de l'avenue de l'Astronomie, à laquelle étaient notamment invités les représentants des ministères des affaires bruxelloises, des travaux publics, des finances, de l'intérieur, de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Il est alors décrété que ce projet de logements sociaux n'est pas opportun le long de l'ancien lit de la Senne transformé en boulevard qui conduit aux tours du W.T.C.

Par la suite le groupe Structures mit encore la pression :

*« ... Depuis plusieurs années nous nous penchons sur l'étude demandée par la commune de St. Josse du plan modificatif de l'A.R. du 17 février 1967, provoqué par le souhait d'implanter davantage de logements qu'il n'en était initialement prévu. Cette étude occupe les îlots 6, 7, et 8 en bordure du boulevard Emile Jacqmain.*

*Nous sommes en contact, depuis le courant 1973, avec le confrère Barbier, et les représentants de l'administration communale pour implanter les 1.500 logements prévus sur les îlots ci-dessus.*

*Une réunion tenue le 8 octobre 1974 a permis aux principaux intéressés, auteurs de projet du plan particulier d'aménagement, auteurs de projets des immeubles et représentants de la commune, ainsi que de l'urbanisme central [,] de se mettre d'accord sur les objectifs poursuivis. (...)*

*Depuis lors, la commune modifia son attitude, demanda ou autorisa son architecte à dresser un projet différent qui nous fut soumis à la mi-mai.*

*D'un examen approfondi de son contenu et de l'essai qu'il fut fait d'insérer cette étude dans le contexte existant il est apparu au groupe Structures, l'impossibilité de répondre à la manière dont était envisagée cette nouvelle mouture de l'étude et dès lors fut envoyée au collège des bourgmestre et échevins en date du 27 juin 1975, une lettre demandant d'être déchargés de cette mission (...). »<sup>1</sup>*

## 1.16. Conclusion : déprimant

L'impression d'ensemble est désespérante, monotone, sans vie. Le soi-disant 'beau côté' des immeubles de bureaux se situe le long du boulevard du roi Albert II, l'arrière se limite à une longue enfilade de murs et de parois vitrées, anonymes et déprimants, parfaite illustration du 'on vient en ville pour travailler le matin et on la quitte vite fait le soir'.

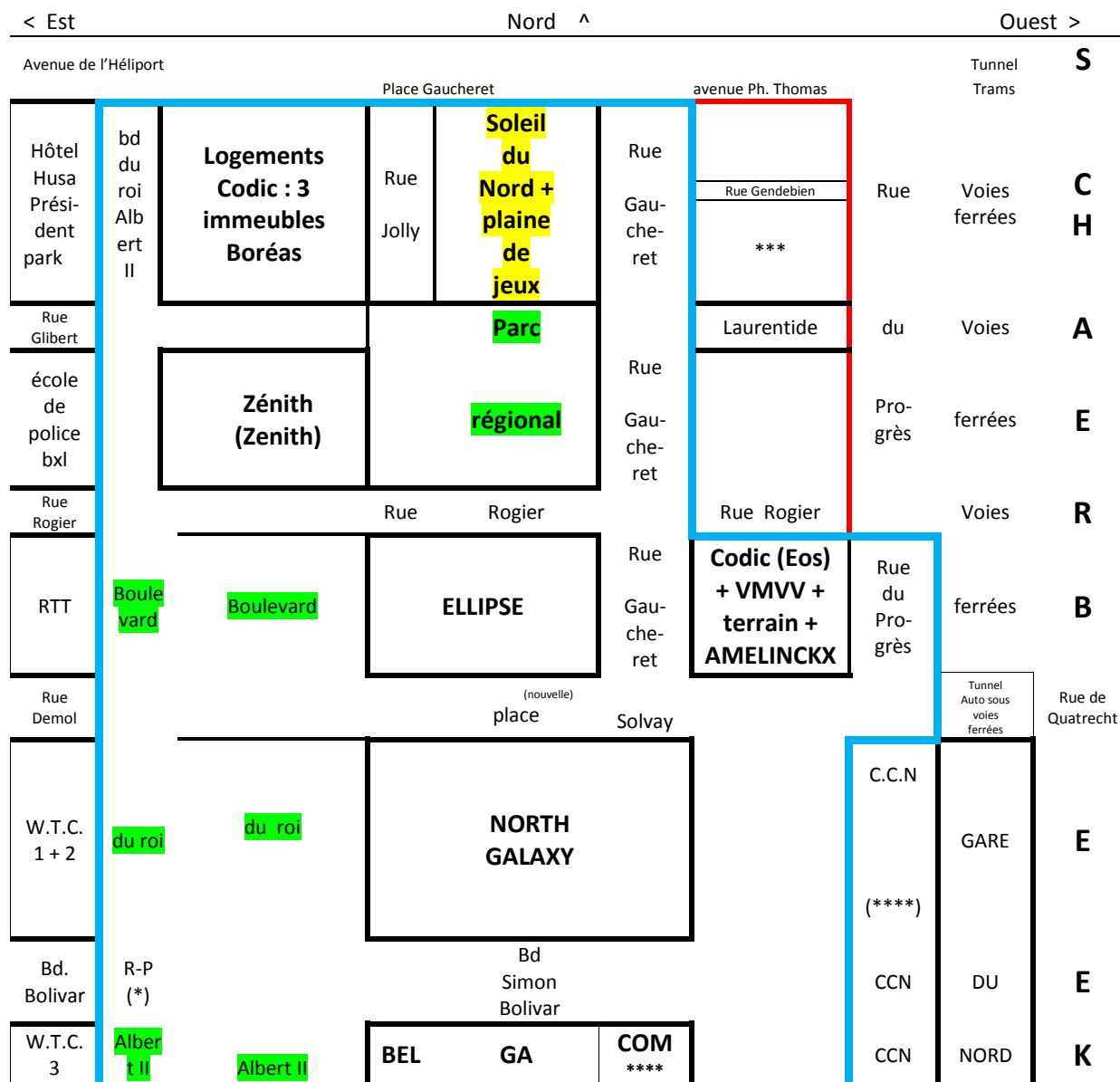
Il n'y a aucun bâtiment de logement social. Les logements (Novalis, Edinburgh, Schengen) sont centrés sur l'intérieur des îlots et ont connu un succès certain pour une autre population que celle qui habitait le quartier Nord, toutes municipalités confondues. Une toute petite partie entre dans la catégorie du logement conventionné dans la mesure où l'intervention de la SDRB a été sollicitée et obtenue par Guy Cudell.

Contrairement aux deux municipalités voisines volontairement embarquées dans la même galère, Saint-Josse a subordonné une partie non négligeable des expropriations et démolitions - à part l'îlot 4 - à la conception et à la réalisation de projets relativement élaborés tout en se lançant très rapidement dans des procédures globales et partielles de modification du PPA initial, changeant d'optique au fur et à mesure que les années passaient et que le projet ne se réalisait pas. Nous reviendrons plus loin sur les motivations - étonnantes - qui servirent à justifier la remise en question d'un PPA présenté pourtant par Guy Cudell comme non contesté et non contestable.

Cette absence de 'précipitation' a permis à la commune de Cudell de 'se retourner' notamment en fonction de nouveaux impératifs nés de la politique régionale d'une part - notamment les charges d'urbanisme, - et d'autre part d'un soutien certain de cette Région, entre autres pour rééquilibrer les finances communales, et en particulier de la SDRB en matière de logements de manière plus spécifique.

<sup>1</sup> Lettre du groupe Structures datée du 7 juillet 1975. Voir notre quatrième partie.

## 2. Aperçu schématique de la partie schaarbeekoise<sup>1</sup>



(\*) R-P : rond-point + pièce d'eau.

(\*\*) Limite du P.P.A. du 17.02.1967 : **ligne bleue**. Il s'agit d'un schéma. Il est possible qu'une partie de certaines artères soient partagées par les municipalités voisines.

(\*\*\*) Extensions du P.P.A.S. 2264/19F 'Gaucheret', arrêté du gouvernement bruxellois du 14 juillet 2005 : **ligne rouge**

(\*\*\*\*) Une ou deux passerelles sur cette partie du P.P.A. schaarbeekoise. La première est privative et relie, par les sommets, la tour de Belgacom à celle qui est située à Saint-Josse. La deuxième, de petite dimension, prolonge la salle des pas perdus de la gare du Nord/CCN vers l'entrée (ou la sortie) flanquée d'un escalier monumental.

A l'extérieur droit du P.P.A., l'emprise des voies ferrées et de la gare cachée derrière le Centre de communication Nord rehaussé, continue bien sûr à isoler le quartier du reste de la commune. Les tunnels qui permettent le passage sous les voies restent sordides.

<sup>1</sup> Le P.P.A. (D2264/19) approuvé par A.R. daté du 17 février 1967 a été révisé par l'A.R. du 12.07.1971, partiellement modifié par l'A.R. du 20.03.1974, révisé par l'A.R. du 23.01.1975, totalement modifié le 31.10.1978, abrogé partiellement par le PRD le 03.03.1995, soumis à une révision demandée par l'introduction d'un dossier de base approuvé le 14.01.1999, sans suite, et par un nouveau dossier de base le 27.05.2004, qui, lui, aboutira à une modification partielle et à l'extension par arrêté du 27.07.2005.

La philosophie de la ville et par conséquent l'ambiance sont bien différentes à Schaerbeek. Certes, le *nolsisme*<sup>1</sup>, aux yeux de nombreux analystes, a provoqué bien des dégâts à Schaerbeek. Les terrains mis à nu par la destruction rapide et totale du quartier durent attendre plus de 20 ans qu'une nouvelle génération de gestionnaires communaux s'attaque au problème pour sortir tant bien que mal de l'impasse, 15 ans plus tard, notamment grâce à l'aide régionale (entre autres les charges d'urbanisme et l'intervention de l'IBGE dans la création d'un parc).

Il en résulte une profonde coupure dans le tissu urbain ancien immolé pour le secteur tertiaire intégré à 'l'Espace Nord', d'un côté, un espace vert relativement vaste piqueté en bordure par trois immeubles de logements et par un bâtiment consacré à l'équipement socioculturel d'autre part.

## 2.1. Le projet Zénith (Zenith)

*« A l'extrémité du boulevard du roi Albert II en impasse, le quartier d'affaires est désormais ponctué d'une nouvelle tour dont la ressemblance avec la tour Dexia de la place Rogier est assez troublante. Le projet Zénith, développé par Codic via sa filiale, la s.a. Gaucheret, a pour principaux objectifs de fermer la perspective du boulevard du roi Albert II et d'assurer une transition douce entre le quartier d'affaires et le bâti traditionnel du quartier Gaucheret. Il comprend trois volets : une tour-phare dans le prolongement du boulevard, trois immeubles de logements sur rez commerciaux – totalisant 106 appartements – entre le parc Gaucheret et l'hôtel Président, et, enfin, un ensemble derrière la résidence Nord (tour Amelinckx) de la rue Rogier, comprenant un immeuble pour entreprises, deux immeubles à appartements et 7 maisons. L'ensemble du projet, qui représente un investissement de 120 millions d'euros, devrait être terminé en 2010. »<sup>2</sup>*

### 2.1.1. La tour Zénith, ou Zenith building (îlots 61 et partiellement îlot 66 ?)

Le boulevard du roi Albert II s'écrase sur la tour Zénith achevée fin 2009 et au pied de laquelle les automobilistes ont intérêt à tourner en épingle à cheveu à 360°. De part et d'autre de la tour sans socle, une voirie limitée dans l'espace semble d'un côté prolonger le boulevard et desservir l'Hôtel Husa Président Park sur le territoire de Bruxelles tandis qu'un étroit sentier pavé continue à porter le joli nom de 'rue Jolly'.

Le P.P.A. de 1967 prévoyait qu'une tour-phare de 162 m de haut, sur socle, devait s'ériger parallèlement aux bâtiments aujourd'hui occupés par la police de Bruxelles et par l'hôtel Husa Président, là où se terminent les immeubles de logements construits en compensation des bureaux.

La tour Zénith s'élève – boulevard du roi Albert II à Schaerbeek - à une hauteur de 80 mètres (soit moins de la moitié de la hauteur permise : 164 m). Elle présente un certain nombre de 'prouesses techniques' : triple vitrage, récupération des eaux de pluie pour les chasses d'eau, coefficient d'isolation qualifié d'exceptionnel par ses concepteurs, jardins suspendus sur la façade pour permettre aux futurs occupants de prendre l'air à l'abri du vent...

La superficie totale des 20 étages + rez-de-chaussée atteint les 30.274 m<sup>2</sup>. Chaque plateau varie entre 1.000 et 1.500 m<sup>2</sup>, soit un espace de travail de 12,5 m<sup>2</sup> en moyenne. On dénombre 174 emplacements de parking.

<sup>1</sup> Rappelons que c'est le bourgmestre Gaston Williot qui a invité les élus schaerbeekois à approuver le plan Manhattan, puis le cahier des charges régissant les cessions immobilières dans le quartier de la gare du Nord, le 24 avril 1970, quelque 8 mois avant les procédures massives d'expropriations en extrême urgence et pour cause d'utilité publique que Roger Nols entama début 1971. Voir aussi notre titre 3 : Abc..., l'article : Nols.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 99.



« L'immeuble de 30.000 m<sup>2</sup>, 80 mètres et 21 niveaux hors sol viendra fermer la perspective du boulevard du roi Albert II. Dessiné par les bureaux SCAU et Cerau, celui-ci se veut translucide. Des jardins suspendus seront taillés sur 6 étages et visibles de l'extérieur. Ils constitueront le prolongement du jardin Wirtz, au centre du boulevard. La semaine prochaine, les fondations seront entamées. Mais un permis est nécessaire pour la suite des événements. Le chantier devrait durer entre 18 et 24 mois...<sup>1</sup>

\*

« La première pierre de la tour-phare a été posée en août 2006. Il s'agit d'une tour de bureaux de 24 étages conçue par les architectes français Michel Macary et Luc Delamain (bureau SCAU), en collaboration avec José Vandevoorde (bureau CEREAU). Point d'orgue sans être une barrière infranchissable (?), elle devrait se caractériser par la légèreté de la composition et des matériaux utilisés. Ses auteurs la présentent comme un objet d'art pour la ville, formé de trois sommets plantés dans le sol comme des couteaux... Tentative de briser l'aspect monolithique des grands cubes vitrés que sont les tours bruxelloises, on y retrouve la même imbrication de volumes, la même variation dans les hauteurs pour souligner le découpage vertical et les mêmes toitures inclinées que dans la tour Dexia. Mais elle gagne en dynamisme par l'asymétrie des volumes, les jeux de vides et de pleins à l'intérieur de la façade double peau, les terrasses garnies de jardins suspendus ou le portique monumental qui couvre la cour d'accès. »<sup>2</sup>

\*

« La première pierre de la tour Zénith a été posée vendredi. Haute de 23 étages, elle offrira 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux et fermera la perspective du boulevard Albert II. (...) 'La tour Zénith n'est pas une fin en soi mais bien le début d'un vaste projet mené par le groupe Codic, en concertation avec les autorités régionales et communales', note Thierry Behiels, administrateur-délégué de Codic. De fait, l'espace Gaucheret, situé sur une zone d'intérêt régional (ZIR) développera, sur plus de 1,6 ha, 55.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux, des logements, des commerces et des équipements répartis sur huit nouveaux immeubles. (...)

Elancée sur 23 étages, la tour Zénith, visible depuis la place de Brouckère, fermera la perspective du boulevard du Roi Albert II. Elle assurera également la transition entre le quartier d'affaires de l'Espace Nord et la zone résidentielle ancienne du quartier Gaucheret. Elle offrira 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 800 m<sup>2</sup> de fonctions d'animation et 174 emplacements de parking en sous-sol.

Cet immeuble a été conçu par les architectes et urbanistes français Michel Macary (...) et Luc Delamain, du bureau parisien SCAU (...), en collaboration avec le belge José Vandevoorde, du bureau Cerau.

'L'immeuble a été pensé comme un objet d'art pour la ville, avec la volumétrie comme fondement de notre réflexion', explique Michel Macary. S'élèvent ainsi trois lames verticales de hauteurs différentes tandis que les façades sont constituées d'un jeu de doubles parois, créant une dynamique visuelle selon les angles de vues. La peau intérieure forme un jeu de pleins et de vides. La peau extérieure, totalement vitrée et transparente, habille, elle, la totalité de la tour. Le socle de l'immeuble est fait d'un vaste hall d'accueil vitré auquel on accède par une large esplanade surmontée en partie par un porte-à-faux. En outre, 'sur la façade de la tour, face au boulevard, seront suspendus six jardins. Ces terrasses donneront l'impression de prolonger verticalement l'allée verte, au bénéfice des promeneurs', ajoute M. Behiels.

Le groupe Codic s'est par ailleurs attaché à construire un immeuble performant, de 'haute qualité environnementale'. La tour sera donc équipée de triple vitrage, de lumière 'premier jour' pour tous les occupants et d'un ratio d'occupation hors norme. (...)

'Entre les premières esquisses et le premier coup de pelle, en passant par l'obtention du plan particulier d'affectation du sol (...) et des permis, moins de 36 mois se seront écoulés', se félicite M. Behiels. La première phase de construction de la tour Zénith a démarré en février 2006 avec la réalisation des murs emboués. La livraison de l'immeuble est prévue fin 2008. (...)

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 12 janvier 2006.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit, p. 99.

*L'investissement global de Codic est estimé à 120 millions d'euros. L'ensemble du projet devrait être finalisé d'ici mi-2010. . »<sup>1</sup>*

Les travaux de construction se sont achevés en février 2009. Le promoteur Codic s'occupe aussi de la commercialisation des espaces. Son directeur général est M. Philippe Weicker. Le nouveau propriétaire (MEAG) est un investisseur allemand.

*« Zéro locataire après 10 mois. Du jamais vu dans le secteur immobilier de bureau. (...) 'La tour est vide. Mais il existe des contacts avancés avec 5 candidats, qui proviennent aussi bien du secteur public que du secteur privé', rassure Philippe Weicker. Des candidats qui souhaitent louer toute la tour ou partiellement, avec des superficies allant de 4.000 à 10.000 m<sup>2</sup>. (...) La tour Zénith est un bâtiment exemplaire avec ses coefficients aussi élevés. Et donc, il va de soi que les meilleurs produits disponibles sur le marché seront ceux qui seront loués en premier...' »<sup>2</sup>*

### 2.1.2. Logements Codic (e.a. îlot 61). Projet Boréas.

Les charges d'urbanisme obligeaient le promoteur Codic à compenser la superficie de m<sup>2</sup> de bureaux par trois immeubles de quatre étages, deux en parallèle par rapport à l'hôtel Husa Président, l'autre perpendiculaire aux deux premiers soit avenue de l'Héliport soit place Gaucheret. Comme pour Novalis, l'accès à ces 106 appartements sur rez commerciaux ne sera pas accessible à toutes les bourses.

*« La société Espace Gaucheret, constituée par Codic, érigera 100 appartements répartis sur trois blocs de 5 niveaux face au Président. 'De deux à trois chambres, ceux-ci seront destinés aux ménages moyens', précise Philippe Weicker, directeur de Codic Belgique. (...) Des commerces seront aménagés au pied des unités de logements. 'Il fallait faire revenir le commerce dans cette partie de la ville.' (...) »<sup>3</sup>*

### 2.1.3. Amelinckx + Codic (îlot 64) + 'Progrès'

Entre l'arrière déprimant de l'Ellipse, fort semblable à l'arrière du North Plaza et autres complexes Hendrik Conscience, rue du Marché, l'îlot formé par les rues du Progrès, Charles Rogier, Gaucheret et la place Solvay est partiellement occupé par l'immeuble-barre Amelinckx-Progrès<sup>4</sup> - qui vieillit mal sur son socle, où l'on peut chercher désespérément les crèches et autres bibliothèques publiques promises dans les années '70, et au pied duquel subsiste un terrain, tandis que se réalise la troisième partie du projet Zénith, un immeuble pour entreprises, deux immeubles à appartements et 7 maisons. L'immeuble pour entreprises s'appellerait 'Progrès'. Le complexe est en construction sous la houlette du groupe Codic (De Pauw) au profit de la Vlaamse maatschappij voor Watervoorziening<sup>5</sup>, qui quitterait ainsi son siège de la rue Belliard à Bruxelles. Cette société flamande fournit de l'eau potable à 2.600.000 clients habitant dans 170 communes flamandes (pas à Bruxelles).

*« La société Espace Gaucheret, constituée par Codic, (...) développera 40 logements<sup>6</sup> au pied de la tour Amelinckx ainsi que sept maisons individuelles. La demande de permis pour les logements devrait être introduite fin janvier. (...) 5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives à destination de start-up verront le jour toujours au pied de la tour Amelinckx, le long de la rue du Progrès.*

<sup>1</sup> Stéphanie Bocart, dans La Libre Belgique datée du samedi 6 octobre 2007.

<sup>2</sup> La Capitale, 15 décembre 2009. Question : si ce sont les meilleurs produits qui partent en premier, pourquoi la tour Zénith est-elle restée vide de toute occupation pendant deux ans, et pourquoi l'est-elle encore en grande partie (septembre 2012)?

<sup>3</sup> La Libre Belgique, 12 janvier 2006.

<sup>4</sup> Voir Livre 1.

<sup>5</sup> [www.vmw.be](http://www.vmw.be).

<sup>6</sup> Eos ? (Voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Eos).

*Coût pour le Zénith, les logements et le bloc 'petites entreprises' : près de 100 millions d'euros. (...) Des commerces seront aménagés au pied des unités de logements. 'Il fallait faire revenir le commerce dans cette partie de la ville.' (...) Codic devra verser des charges d'urbanisme à la commune de Schaerbeek et se chargera de la construction d'une crèche côté rue Rogier... »<sup>1</sup>*

\*

*« La première pierre de la tour Zénith a été posée vendredi. Haute de 23 étages, elle offrira 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux et fermera la perspective du boulevard Albert II. Des logements, des commerces et une crèche sortiront aussi de terre. (...) L'espace Gaucheret, situé sur une zone d'intérêt régional (ZIR) développera, sur plus de 1,6 ha, 55.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux, des logements, des commerces et des équipements répartis sur huit nouveaux immeubles. (...)*

*L'immeuble Progrès, situé face à la sortie latérale du CCN sur la place Solvay, fournira 5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives et 29 places de parking en sous-sol. (...) Le projet Gaucheret comporte aussi une aile résidentielle. 17.000 m<sup>2</sup> de logements moyens (confiés aux bureaux d'architecture A2RC et ASSAR) seront développés en deux phases. La première (10.000 m<sup>2</sup>), située face à l'hôtel Husa Président (avenue du Roi Albert II et avenue de l'Héliport) a déjà débuté. Elle comprend trois immeubles représentant en tout 106 appartements<sup>2</sup>, un rez commercial et 146 emplacements de parking. La seconde, implantée rue Gaucheret, comprend 37 appartements (avec un commerce de 600 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée), 7 maisons et 130 places de parking. Coût d'un appartement ? Comptez 1.700 €/m<sup>2</sup>.*

*Le développement de l'Espace Gaucheret générera plus de 3.300.000 euros de charges d'urbanisme, issus de la construction des édifices Zénith et Progrès. La commune de Schaerbeek a décidé d'affecter ces charges à la création d'une crèche communale de 1.000 m<sup>2</sup> qui pourra accueillir 48 bambins, à l'aménagement du boulevard du Roi Albert II, à l'extension du parc Gaucheret et à l'aménagement d'espaces verts rues Gaucheret et Rogier. Ces charges d'urbanisme seront mises en œuvre par la société s.a. Gaucheret afin d'en garantir la réalisation en même temps que les bâtiments attenants. L'investissement global de Codic est estimé à 120 millions d'euros. L'ensemble du projet devrait être finalisé d'ici mi-2010. »<sup>3</sup>*

\*

*« ... la Zone d'Intérêt Régional (...) occupe une surface de plus de 2,2 hectares. On retrouve en tout huit immeubles neufs de bureau. Le bâtiment Progrès, par exemple, accueillera le futur siège de la VMW (Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening). L'espace Gaucheret a également accru son offre de logements. Les résidences Boréas proposent sur trois bâtiments 106 appartements et un rez commercial contre 49 dans la résidence EOS. Tout a d'ores et déjà été vendu. Cécile Jodogne (...), la bourgmestre de Schaerbeek, espère 'la réconciliation du quartier d'affaires et d'habitation au travers de ce projet'. D'ailleurs, une crèche sortira de terre pour mars 2011 et 600 m<sup>2</sup> de commerces sont déjà en gestation. »<sup>4</sup>*

On est loin des deux tours de 79 mètres autorisées en février 1967, dont la tour Amelinckx-Progrès, la seule construite vieillit mal.

## 2.2. Le W.T.C. 7 (îlots 67/68, 71/72) > Tours Belgacom > Tours Pleiad

Comme à Saint-Josse pour la tour 8, la tour 7 du W.T.C. a une architecture différente des 'grandes cheminées noires' bruxelloises. Elle a été construite par le groupe suédois Pleiad et revendue à Belgacom qui y est installée et a fait relier les étages supérieurs par une passerelle privative. Il n'y a pas de socle. La hauteur (prévue au P.P.A.) serait légèrement supérieure.

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 12 janvier 2006.

<sup>2</sup> Boréas ? (Voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Boréas).

<sup>3</sup> Stéphanie Bocart, La Libre Belgique, samedi 6 octobre 2007.

<sup>4</sup> La Libre Belgique, 6 mai 2010.

De l'autre côté du boulevard du roi Albert II, la tour 3 du W.T.C. bruxellois, toujours orpheline, occupée par le ministère des Travaux, fait l'objet d'une rénovation par Fedimmo.

### 2.3. Les tours 5 et 6 du W.T.C. (ou tours Gemini ou Twins towers, ou Dollarland : le North Galaxy (îlots 67/68))

Comme les WTC 7 et WTC 8, les tours WTC 5 et WTC 6 se rangent dans le placard du 'bluff du futur'. Face à la tour 1 et à la tour 2 du W.T.C. bruxellois qui, entre-temps, ont déjà dû être rénovées par Fedimmo, s'élève l'ensemble sans socle du North Galaxy pris en location par le service fédéral des finances.

Les deux tours auraient 107 m de hauteur, 28 étages, et, selon les sources 108 à plus de 109.000 m<sup>2</sup>. L'immobilière North Galaxy appartient au groupe Atenor.

L'implantation sur socle ne correspond évidemment pas au P.P.A. de 1967 (sur socle, deux tours de 102 m et un bâtiment de 23 m) même si on s'en rapproche.

Le bâti d'arasement inférieur qui relie les deux tours ne ressemble en rien au socle et ne permet aucune liaison par passerelle au-dessus du boulevard du roi Albert II.

### 2.4. L'Ellipse (îlots 65 et partiellement îlot 68 ?)

L'îlot compris entre le boulevard du roi Albert II, les rues Gaucheret et Rogier, et la place Solvay – qui n'a plus de 'place' que le nom puisqu'il s'agit en fait d'une voirie carrossable - est occupé par un immeuble élevé, sans socle : l'Ellipse<sup>1</sup>, haut de 23 étages, soit 85 m, d'une superficie de 47.900 m<sup>2</sup>. S'y engouffrent chaque matin les fonctionnaires de la Vlaamse overheid. C'est un immeuble de 79 mètres sur socle qui était prévu.

*« A la lisière du parc Gaucheret, l'Ellipse building inauguré le 25 janvier 2007, a été conçu sur mesure par les architectes d'Art & build et Montois partners architects, pour la Communauté flamande qui poursuit la centralisation de ses bureaux bruxellois autour de la gare du Nord. Elle occupe actuellement 60 % de la capacité du complexe financé par Fortis real Estate et Immobel (CIB).*

*L'ensemble comprend une tour elliptique de 23 niveaux, entourée de deux petits immeubles cubiques en gradins qui augmentent de volume vers le coin de la rue Rogier et du boulevard, passant de 5 à 9 niveaux pour ne pas écraser les immeubles résidentiels riverains. Pour limiter l'ombre portée, la hauteur est réduite du côté du parc Gaucheret.*

*A la différence des autres mastodontes cubiques et vitrés du quartier, l'Ellipse change de profil en fonction de son environnement bâti : il est droit vers le boulevard et cadre ainsi la perspective avec le bâtiment TBR<sup>2</sup> qui lui fait face. Il est au contraire arrondi du côté de la tour de logements Amelinckx. Son élévation est rythmée par des profils horizontaux en saillie et des surfaces vitrées qui brouillent la division classique par étages et lui donnent l'aspect d'une gigantesque sculpture abstraite, originale dans le skyline bruxellois. Les différents modules sont reliés entre eux par un hall elliptique central en verre qui s'avance comme une proue de navire dans un jardin intérieur à deux niveaux. Les grilles d'acier Korten qui ferment le jardin, combinant six motifs placés en ordre aléatoire, sont censées assurer une perméabilité avec l'espace public. »<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> 23 étages, 85 m de haut, 47.900 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> R.T.T., voir notamment le Livre 1 : l'affaire Baudrin.

<sup>3</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., 97-98.

## 2.5. Le parc régional (essentiellement l'îlot 62)

La construction d'un socle de 13 mètres entre la tour-phare et les immeubles de la rue Gaucheret est passée à la trappe. Le terrain a été aménagé en modeste parc géré par la Région, quelques arbres, un peu de verdure. L'animation y est intense. Enfants du quartier et adolescents s'y côtoient comme ils le faisaient jadis sur la place Solvay, elle aussi à l'époque plantée d'arbres et équipée d'engins de sports. Le parc régional se prolonge par une aire de jeux et de jets d'eau jaillis du sol pour le plus grand plaisir des petits par temps chaud.

A flanc de la place Gaucheret, le bâtiment sans étage (ou avec un étage ?) de Soleil du Nord, la maison du citoyen chargée de prévention et d'animation socioculturelle.

Aux dires des gardiens du parc, la fréquentation vespérale et nocturne est malheureusement très différentes (bandes de jeunes, drogues, etc.).

On peut évidemment s'interroger sur la nécessité d'exproprier et de démolir des îlots entiers dans les conditions que nous avons décrites dans le livre 1 pour finalement, 30 ou 35 ans plus tard, aménager un parc ou une aire de jeux...

## 2.6. Le P.P.A.S. 'Gaucheret' (hors PPA de 1967)

L'habitat dans ce qui reste des rues Jolly, Gaucheret, du Progrès, ou dans les rues voisines (Destouvelles, Gendebien...) donne une bonne idée de l'état dans lequel cette partie de Schaerbeek se trouvait, et des rénovations effectuées çà et là, parfois avec beaucoup de réussite.

C'est aussi le cas sur l'îlot formé par les rues du Progrès, Gendebien, Gaucheret et Rogier : un mixte d'habitations anciennes parfois mal entretenues, de logements magnifiquement restaurés et une nouvelle construction du groupe Atenor, le Laurentide<sup>1</sup>, ensemble de logements et de bureaux bâti autour d'une cour intérieure avec accès de part et d'autre (rues Gaucheret et du Progrès), dont les matériaux s'intègrent très mal au quartier mais sur lequel flotte ici aussi le drapeau de la Flandre.

## 2.7. Hors mais à proximité du P.P.A. du 17.02.1967

Le Foyer schaarbeekois a finalement construit des habitations sociales à l'angle de la place Gaucheret et de l'avenue Philippe Thomas<sup>2</sup>.

Un nouveau complexe est prévu pour 2013 :

*« Le projet de logements 'Gaucheret-Thomas' suit son cours : le permis d'urbanisme a été délivré pour la construction dans cette zone, de 25 logements sociaux, sous l'égide du Foyer schaarbeekois. Il s'agira de 19 logements à 2 chambres, de 3 à 3 chambres et de 3 à 4 chambres. Le coût total de cette opération est estimé à 1.734.000 euros. Ces logements ne seront pas du type passif, mais 'basse énergie', et leur livraison est fixée au mois de mars 2013, selon le secrétaire d'Etat au logement Christos Doukéridis (Ecolo). »<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Voir aussi notre titre 3 : ABC du QN...

<sup>2</sup> Voir aussi notre titre 3 : ABC du QN, articles : Foyer schaarbeekois, ou : Complexe Thomas du FS.

<sup>3</sup> La Capitale, 13 juillet 2011.

## 2.8. Conclusion : une immense trouée

Contrairement à son homologue ten-nodois, le pouvoir communal, en concertation avec les habitants, n'a pas bâti l'intégralité de sa superficie de 10 hectares ; là où devait se construire un socle de 13 m tout en longueur entre les rues Gaucheret et Jolly, c'est donc un parc qui s'étend partiellement bordé par trois bâtiments de logements<sup>1</sup> et le pavillon du Soleil du Nord.

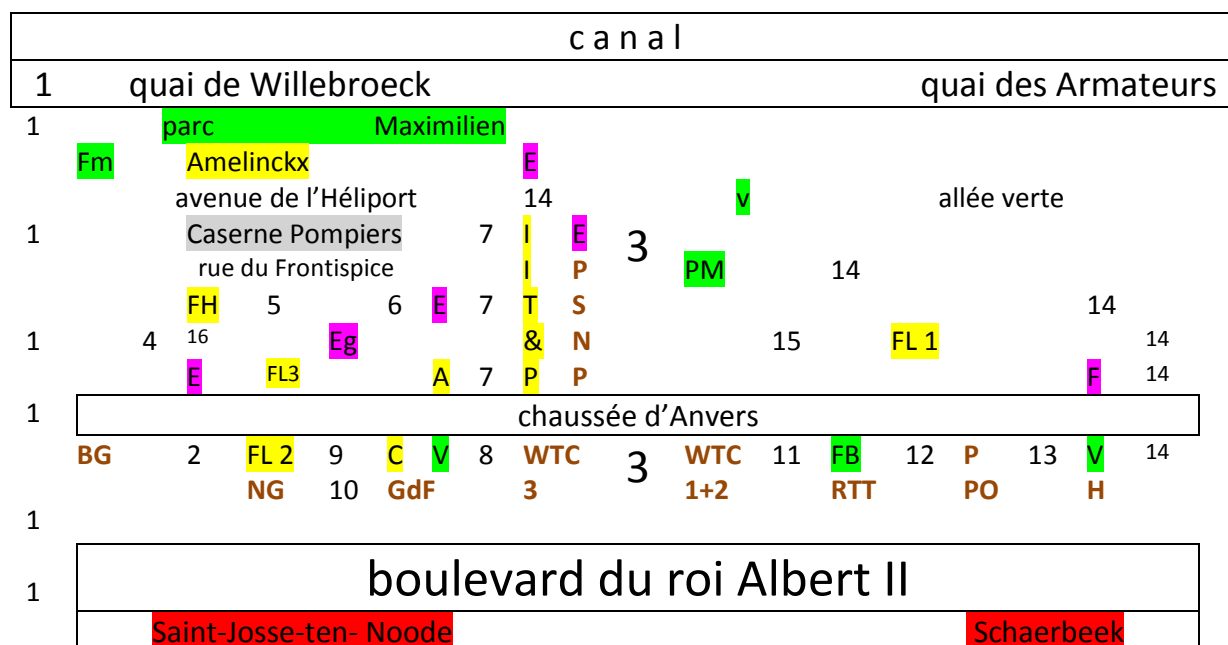
Parc, plaine de jeux et rues proches grouillent de monde. L'effort de prévention et d'animation socioculturelle porte certains fruits. Les nouveaux habitants de ce quartier devront néanmoins vivre dans une sorte de grande cuvette creusée au pied des immeubles tours et fermée par les rues avoisinantes dont l'habitat est ancien, ou rénové, ou neuf, et sur lesquelles s'est étendue la volonté publique de rénovation.

On ne sort pas de là sans une formidable impression que la nature aurait repris ses droits après quelque bombardement ou autres 'ground zero'.

---

<sup>1</sup> Boréas – Codic.

### 3. Aperçu schématique de la partie bruxelloise<sup>1</sup>



1. Petite ceinture (place de l'Yser, place Saintelette, boulevard Baudouin, porte d'Anvers...);  
 2. Rue Frère-Orban ; 3 : boulevard Simon Bolivar ; 4 : rue de l'Harmonie ; 5 : rue du Faubourg ; 6 : rue Nicolay ; 7 : rue Simons ; 8 : rue du Peuple ; 9 : petite place ; 10. Passage public privatif ; 11 : rue Willem Demol ; 12 : rue Rogier ; 13 : rue Glibert ; 14 : avenue de l'Héliport ; 15 : rue Herry ; 16 : rue de la Flèche.

A : projet Anvers-Simons-Frontispice

BG : Boudewijngebouw

C : CPAS (Batipromo)

E : écoles

Eg : église Saint-Roch (nouvelle) et son (nouveau) parvis

F : foyer des jeunes Pôle Nord

fM : ferme du parc Maximilien

FB : Foyer bruxellois

FH : Foyer Harmonie

FL 1 : Foyer laekenois (1973)

FL 2 : Foyer laekenois (Batipromo : Anvers-Orban)

FL 3 : Foyer laekenois (Batipromo : Anvers-Faubourg)

GdF : Graaf de Ferraris

H : hôtel Husa Président parc

IIT&P : Insula 1 et 2 de Thomas & Piron

NG : North gate 1, 2 et 3

NP : North pole (GDF Suez)

P : parking de la police

PM : parc Maximilien

Po : police de Bruxelles (ex-Ecole de police – Erip)

PS : Pole star (GDF Suez)

V : jardin ou espace vert

Si la commune de Saint-Josse a rebâti ses 10 hectares, quitte à transformer l'une ou l'autre rue en 'place' plutôt désertée, si elle a remplacé les nombreux commerces parfois bien 'spécifiques' par de rares établissements apparemment aseptisés, si elle a permis que le 'beau côté' des immeubles dits prestigieux jette de la poudre aux yeux du côté du boulevard du roi Albert II en se contentant des arrière-bâtiments déprimants ; si Schaerbeek a autorisé l'érection des tours sans socle et sans tenir compte de l'implantation prévue, à part une construction de 13 mètres remplacée par un parc, si l'impression d'ensemble ne peut pas effacer le massacre urbain que la commune de Williot, Nols et

<sup>1</sup> Remarques relatives au schéma :

1. il s'agit d'un schéma, non d'une reproduction à échelle ;

2. 'Allée verte' qualifie ici à la fois la voirie et un certain nombre de sièges d'entreprises dans des immeubles neufs ou anciens (années 1950/60) hors P.P.A. 1967 ;

3. Certaines rues et les impasses ne sont pas mentionnées.

4. A propos du parc, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Parc Maximilien.

consorts a délibérément perpétré sur les 10 hectares initiaux, la ville de Bruxelles - joliment empêtrée elle aussi - a choisi une solution différente<sup>1</sup>. Un point commun est néanmoins évident : les bâtiments privés (tours ou complexes) de bureaux sont essentiellement loués grâce à l'argent des contribuables, pour le plus grand bénéfice des promoteurs ou des nouveaux propriétaires. C'était donc ça l'utilité publique...

Par ailleurs, les nouvelles constructions engloutissent d'anciennes rues. Ainsi le boulevard Bolivar s'étend sur l'emplacement de l'ancienne église paroissiale et du parvis Saint-Roch. Les rues des Mécaniciens, du Maçon, du Téléphone, du Théâtre... disparaissent de la carte.

### 3.1. Première caractéristique : Une cité administrative pour l'Etat et la Vlaamse overheid

Le patcwork, ici, est de mise. La ville de Bruxelles a choisi, elle aussi, de privilégier la poudre aux yeux en autorisant le groupe De Pauw à construire sans socle le long du boulevard du roi Albert II, surnommé par les habitants 'l' \*avenue des Amériques'<sup>2</sup>. L'ex-autoroute urbaine prévue sur les terrains abandonnés recouvrant la Senne, redessinée en 'parc' sur la large berme centrale, sert, ici aussi, d'alibi de 'réussite' en matière de rénovation urbaine : 'Voyez comme c'est beau !'.

Entre le boulevard Baudouin (pentagone) et les 3 tours du W.T.C., trois complexes de bureaux – sans socle donc - sont occupés ou ont été occupés :

- le premier recouvre tout l'îlot jusqu'à la chaussée d'Anvers accueille la Vlaamse Gemeenschap (Boudewijncomplex) ; il a sonné, en 1990, la relance du plan Manhattan modifié ;

<sup>1</sup> Le dédale administratif est périlleux :

Le P.P.A. (46-20/21) a été approuvé par l'A.R. du 17 février 1967. Une demande de modification partielle a été approuvée par l'A.R. daté du 28 novembre 1974 ; le P.P.A. modificatif (46-22) a été adopté par le conseil communal en séance du 11 octobre 1976 ; il fut refusé par l'autorité de tutelle.

Une nouvelle demande de modification fut décidée par le conseil communal en séance du 25 juin 1979, et approuvée par l'A.R. du 18 juillet 1980 (plans 5.197 A et 5.197 B).

L'A.R. du 10 novembre 1983 approuve le PPAS 46-60 'Harmonie-Faubourg'.

L'A.R. du 6 janvier 1987 modifie partiellement le P.P.A. pour permettre au Ministère de la Vlaamse Gemeenschap de construire ce qu'il veut sur l'îlot choisi.

Une modification partielle (n°46-65) 'quartier Emile Jacqmain' est approuvée par l'A.R. du 13 juin 1988. Un problème de procédure entraînera un nouvel A.R. d'approbation d'une modification partielle le 21 février 1989 (n° 46-65bis, même dénomination).

Le P.P.A. initial sera partiellement modifié par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 5 mars 1992 de manière à le rendre conforme aux décisions de ce même exécutif relatives aux options urbanistiques préconisées par le schéma directeur pour la rénovation et le développement de la 'Zone du canal de Bruxelles' adopté le 11 juillet 1991 (voir le document repris dans notre quatrième partie).

Le 27 mai 1999, le gouvernement régional bruxellois approuve par arrêté le programme du contrat de quartier 'Nord'.

Le 18 juillet 2002, par arrêté, la même autorité règle la mise en œuvre du programme de la ZIR via l'établissement de deux PPAS 'Willebroeck' (70-20a) et 'Héliport' (70-20b). Ce dernier sera approuvé par un arrêté du même gouvernement en date du 10 novembre 2005.

Le 17 mars 2008, le conseil communal bruxellois votait l'abrogation totale du P.P.A. de 1967. Une abrogation partielle sera approuvée par arrêté daté du 26 juin 2008 (M.B. du 24.07.2008).

Quant à l'approbation définitive du PPAS 70-20a, elle est effective par décision du conseil communal de Bruxelles en séance du 19 janvier 2009 et par l'arrêté du gouvernement régional bruxellois daté du 19 mars 2009 (M.B. daté du 25 mars 2009).

<sup>2</sup> Voir notamment : *Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers... : parcours à travers la mémoire des anciens = Het was ééns de Antwerpsesteenweg... : expo photos du 18/09 au 31/1997 = foto's expo vanaf 18/09 tot 31/10/1997* / Centre de contact Millénaire (150 chaussée d'Anvers). – Bruxelles : Ville de Bruxelles, Centres de contact a.s.b.l. (éditeur responsable Moune L'Heureux), 1997. Partiellement reproduit sur ce site : Titre 2, chapitre 5, point 2. 'Au bon vieux temps...



- le deuxième complexe (North Gate 1, 2 et 3) est occupé par les fonctionnaires des ministères (ou services publics fédéraux) de la Justice, de l'Intérieur et des Affaires économiques, classes moyennes...
- le troisième (North gate 4 ou North star, rebaptisé Graaf de Ferraris gebouw) est un fief de la Vlaamse overheid.

Le P.P.A. prévoyait la disparition de toutes les rues pour faire place à un gigantesque socle piqueté de tours : une de 135 m, quatre de 89 m, cinq de 65 m, cinq de 23 m.

### 3.1.1. Le Boudewijngebouw (îlots 39B, 40B)

C'est un triple bâtiment de 40.000 m<sup>2</sup> relié par un patio couvert d'une ellipse en verre, construit par le groupe De Pauw, entre 1987 et 1990, sur l'îlot délimité par le boulevard du roi Albert II, le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, la rue Frère-Orban. Il a été conçu par le bureau d'architecture Jaspers, Eyers & Partners. Il est occupé par la Vlaamse Gemeenschap qui en est – jusqu'à preuve du contraire – propriétaire.<sup>1</sup>

*« ... le complexe Baudouin, vaisseau métallique de la Communauté flamande, est construit à l'angle du boulevard Jacquain et du boulevard d'Anvers par... CDP, l'immobilière des héritiers de Charlie De Pauw. »<sup>2</sup>*

\*

*« Les fils de Charlie, Patrick et Alain, ont réveillé le rêve américain. La Communauté flamande a craqué la première. Elle a élevé le Boudewijnlaan Gebouw, un immeuble au squelette d'acier et de béton nu, inspiré par le siège administratif de l'État d'Illinois, aux États-Unis. La Flandre a tenté d'écrire un essai d'architecture moderne. Le projet a été diversement apprécié. (...) L'administration de l'exécutif flamand étale ses 40.500 m<sup>2</sup> de surface brute sous une imposante verrière donnant accès à trois petits cubes d'aluminium anodisé de teinte argentée. »<sup>3</sup>*

Notons toutefois que le plan de secteur avait transformé cet îlot en zone mixte d'habitations et d'entreprises. Les bureaux y étaient exclus. Qu'à cela ne tienne, un nouveau P.P.A. sera voté et approuvé.

*« Le comité des habitants (OHAH) négocia directement avec le promoteur des compensations, soit 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux vendus à bon prix au Foyer laekenois. »<sup>4</sup>*

### 3.1.2. Les North gate : North gate 1, North gate 2, North gate 3, North gate 4 ou North Star - Graaf de Ferraris (îlots 23B, 36B, 37B, 38B, partiellement 24B, 25 B, 34B, 35B)

Trois immeubles du groupe De Pauw sont implantés le long du boulevard du roi Albert II depuis la rue Frère-Orban jusqu'au socle du W.T.C. 3.

*« Les North Gate I-II-III : 60.000 m<sup>2</sup> de bureaux, cachés par des murs rideaux de vitres collées. La technique utilisée est une première en Belgique. Le vitrage, spécialement fabriqué par les glaceries Saint-Roch, est fixé sans châssis apparent. »*

<sup>1</sup> Voir aussi *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit.

<sup>2</sup> Vlan, 9 juin 1993.

<sup>3</sup> Le Soir du 15 janvier 1993.

<sup>4</sup> *Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers...*, op.cit. Voir aussi Vanden Eede et Martens (voir bibliographie) disponible intégralement sur ce site (livre 4), ou encore notre titre 3 : Abc du QN, articles : Quartier Harmonie, ou : Relogement.

*Pourtant l'originalité des façades est ailleurs, dans les portiques d'entrée en aluminium coulé, présentés comme de véritables pièces d'orfèvrerie industrielle. L'œuvre a l'ambition de marquer le quartier d'une empreinte esthétique indélébile... Les North Gate I-II sont déjà réservés au ministère de la Justice.*

*Après 1995, Patrick De Pauw prévoit encore un North Star futuriste de 40.000 m<sup>2</sup> à côté du North Gate III... »<sup>1</sup>*

\*

*« Derrière ce bâtiment du boulevard Baudouin, les 18.000 m<sup>2</sup> de la première phase du North Gate ont été loués à la Régie des bâtiments pour loger la Sûreté de l'État. »<sup>2</sup>*

En 1994, les North gate I et II seront effectivement pris en location par le ministère de la Justice. Actuellement les trois complexes sont occupés respectivement par les Services publics fédéraux de la Justice (1), de l'Intérieur (2), des Affaires économiques (3).

Le bâtiment est très connu dans la mesure où des centaines de demandeurs d'asile envahissaient chaque matin le trottoir et la berme centrale du boulevard royal pour obtenir un statut. Ils s'agglutinent désormais sur le trottoir de la chaussée d'Anvers où les 'services d'accueil' ont été déplacés et logés dans... le socle du WTC 1.

*« ... avant de s'engager dans de nouvelles tours, De Pauw et les promoteurs attendent l'achèvement des Pleiad. Si le marché peut assimiler d'un coup 100.000 m<sup>2</sup>, c'est bon signe. Sinon, la dernière phase (l'après 1995) de l'opération Espace Nord (320.000 m<sup>2</sup>) sera retardée. Mais les tours North Gate IV, le North Star, les Gemini, Residentia, et les projets de Dollar-Land verront le jour avant l'an 2000. En principe ! »<sup>3</sup>*

Apparemment, le Graaf de Ferraris est le North gate 4 rebaptisé par la Flandre :

*« ...les tours du Manhattan bruxellois (...) qui commencent à s'ériger entre l'immeuble North Plaza et les Belgacom Towers, sont à nouveau commanditées par la Communauté flamande. Celle-ci a visiblement misé sur l'Espace Nord. Elle possède déjà le Boudewijngedouw et le Ferraris Gebouw (50.000 m<sup>2</sup> chacun), dont la fin des travaux est prévue pour juillet 1997. »<sup>4</sup>*

\*

*« A noter que CDP, longtemps seul maître du boulevard Jacquain, a vendu une bonne partie de ses biens au groupe allemand IGV ces derniers mois : les immeubles North Gate, Graaf de Ferraris et Hendrik Conscience. IGV est un énorme groupe d'outre-Rhin qui brasse un chiffre d'affaires de 16 milliards [de FB] qui mise sur Bruxelles pour son développement à long terme. La présence d'IGV dans l'Espace Nord confirme l'offensive allemande lancée depuis deux ans. »<sup>5</sup>*

### 3.1.3. W.T.C. 3 (îlot 22B)

Plus loin, le ministère des Travaux publics s'est installé dans les 102 mètres de la tour du W.T.C. 3 qui est en cours de rénovation<sup>6</sup> et attend toujours sur son socle le W.T.C. 4. Il faudra attendre 2010 pour que la commission de concertation examine un projet !!!

<sup>1</sup> Le Soir du 15 janvier 1993.

<sup>2</sup> Le Soir du 29 janvier 1992.

<sup>3</sup> Le Soir daté du 9 novembre 1992.

<sup>4</sup> Le Soir daté du 18 juin 1996.

<sup>5</sup> Le Soir du 28 juillet 1998.

<sup>6</sup> Sur chantier, on apprend que le propriétaire de la tour WTC 3 est FEDIMMO, dont la Régie des bâtiments serait locataire.

### 3.1.4. W.T.C. 1 et 2 (îlots 16B (partiellement), 17B et 20B)

De l'autre côté du pompeux boulevard Simon Bolivar, les W.T.C. 1 (tour Paribas) et W.T.C. 2<sup>1</sup> dans le socle duquel, notamment un commissariat de police fut installé ; au 26 A du boulevard du roi Albert II, dans le socle du WTC 1+2, se trouve actuellement le commissariat général aux réfugiés et apatrides<sup>2</sup>...

En clair, cette portion du plan bruxellois à laquelle il faut ajouter des îlots entiers des deux communes voisines, comme on l'a vu, forme finalement une nouvelle cité administrative de l'Etat et de la Vlaamse overheid.

Rappelons ici comment les promoteurs du W.T.C. avaient annoncé leur projet à la presse :

*« Le World Trade Center de Bruxelles comportera huit tours de 28 étages (...). Situé au point de croisement des grandes voies de communications continentales, il sera en relation directe, par trottoir roulant, avec la gare du Nord. Il bénéficiera aussi de la jonction de l'hinterland ferroviaire avec le métro dont une gare sera intégrée au complexe. (...) L'héliport prévu au sommet l'unira aux World trade centers de Liège et d'Anvers. (...) Ses show-rooms seront le reflet d'une exposition permanente de tous les produits du monde. (...) Nous verrons ainsi 360.000 m<sup>2</sup> consacrés aux échanges internationaux. (...) Ce sera l'avènement de la civilisation du bon de commande. »<sup>3</sup>*

\*

*« 50.000 personnes vivront au centre, qui comportera un hôtel de luxe de 80 à 100 chambres, celui dont on va commencer la construction place Roger<sup>4</sup> étant considéré comme de standing moyen. (...) Dans cette 'ville dans la ville' on pourra... (...) Dans le socle du 'centre' serait installée une gare de 'transports internationaux routiers (T.I.R.), ainsi que le marché national de Bruxelles... »<sup>5</sup>*

'Bluff du futur' 100 %.

### 3.1.5. R.T.T ou BTTR (îlot 16B partiellement)

Au-delà du W.T.C., l'ex-tour de la R.T.T. Baudrin et c<sup>6</sup> coté boulevard du roi Albert II abrite les services bruxellois de Belgacom. Son socle est relié par une minuscule passerelle à l'immeuble construit à front de la chaussée d'Anvers par le Foyer bruxellois !

### 3.1.6. Polbru (îlot 13B)

Ensuite, un immeuble peu élevé, qui ressemble à un socle sans sa tour, est occupé par la police de Bruxelles. Il fut, un temps, le siège de l'école régionale et intercommunale de police. A l'arrière, côté chaussée d'Anvers, caché par la verdure, le parking à ciel ouvert des véhicules de la police. L'entrée de ce commissariat est située dans la rue latérale (rue Glibert).

<sup>1</sup> Voir livre 1.

<sup>2</sup> L'Etat fédéral affirme chercher toutes sortes de solutions, y compris les hôtels, pour loger les milliers de demandeurs d'asile qui logent dans la rue. Il y a pourtant des tours vides, juste à côté du commissariat. Ah oui ! C'est vrai ! Ce sont des tours de bureaux qui attendent locataires...

<sup>3</sup> Propos de Charles De Pauw, dans Le Drapeau rouge du 1<sup>er</sup> mai 1972.

<sup>4</sup> Les hôtels Sheraton et ex-Lendi implantés dans les tours du Manhattan center.

<sup>5</sup> Le Soir, 12 décembre 1968.

<sup>6</sup> Voir livre 1.

### 3.1.7. L'hôtel Husa président Park Brussels (îlot 12B)

Enfin, l'ex-hôtel Président W.T.C. repris par la chaîne espagnole Husa. L'entrée principale de l'hôtel Husa Président se situe au 44 du boulevard du roi Albert II de l'autre côté duquel les charges d'urbanisme - imposées par Schaerbeek en contrepartie de l'érection de la tour Zénith - obligent le groupe Codic à construire trois complexes de logements 'haut de gamme' (au niveau des prix en tout cas).

Le P.P.A. prévoyait sur ces trois îlots une tour de 80 m sur socle et deux immeubles bas ou socle de 13 mètres. L'hôtel Husa Président semble plus élevé.

## 3.2. Deuxième caractéristique : le logement

### 3.2.1. Foyer laekenois (Batipromo) et CPAS<sup>1</sup>

Entre le boulevard Baudouin et les socles des W.T.C., contrairement à sa voisine Saint-Josse, Bruxelles a découpé ses îlots. Il en résulte un petit espace intérieur de verdure à l'arrière des complexes sur lequel donne aussi l'arrière des bâtiments de logements construits à front de la chaussée d'Anvers, dont les trottoirs sont ombragés, de part et d'autre de la voirie, par une rangée d'arbres.

Relativement peu élevés, d'architecture faussement traditionnelle mais qui s'inscrit mieux dans le paysage du quartier, radicalement différents du type 'tour' ou 'barre', ces immeubles ont été construits (3 à 4 étages sans socle) soit par le groupe De Pauw et revendus à la s.c. Foyer laekenois<sup>2</sup> bien après la phase de 'désert urbain' mentionné plus haut, soit au CPAS de la ville, une partie de l'îlot à front de la rue du Peuple étant aménagée en espace vert privatif.<sup>3</sup>

Interrogé à propos de ce complexe du CPAS, le fonctionnaire compétent nous a confirmé qu'il ne s'agissait pas de logement social, ou de logements pour démunis, demandeurs d'asile, réfugiés ou sans-abri. Il s'agit d'un investissement immobilier qui se doit d'être non seulement rentable mais largement bénéficiaire pour renflouer la caisse du CPAS. A ce propos, on retrouve l'esprit 'Codic' des logements ten-noodois Novalis et autre Schengen, ou annexes du Zénith à Schaerbeek.

*« Le quartier Nord poursuit sa rapide métamorphose. Chaussée d'Anvers, de nouveaux logements viennent d'être inaugurés par Yvan Mayeur, président du CPAS de Bruxelles-Ville. Ils font partie des charges d'urbanisme (du logement) imposées par la Ville de Bruxelles. Il s'agit de 24 appartements et 3 commerces au rez (35-39) dont la taille moyenne est de 85 m<sup>2</sup>. Ils ont été construits par Batipromo (groupe De Pauw) en compensation aux immeubles à bureaux North gate I, II et III et Graaf de Ferraris, situés sur le boulevard Jacquain (...).*

<sup>1</sup> Voir plus loin, l'aperçu schématique détaillé des logements du Foyer laekenois et du CPAS (côté Harmonie). Voir aussi notre titre 3 : Abc du quartier Nord.

<sup>2</sup> Dans un article consacré aux charges d'urbanisme, Yaron Pesztat pose, en légende d'une photo de ces immeubles du Foyer laekenois, la question de savoir : « Ces logements (...) construits au quartier Nord par les héritiers De Pauw à titre de compensation ont été rachetés par une société de logement social : où est donc la compensation ? » (Ville et Habitant n° 242, novembre 1994).

<sup>3</sup> « ... Les riches bureaux riverains aiment vivre dans un beau cadre. (...) C'est ainsi que (...) Patrick De Pauw (propriétaire de la tour du World Trade Center et promoteur de l'Espace Nord) va embellir l'espace public. La ville de Bruxelles vient de lui délivrer des permis de bâtir pour plusieurs aménagements.

Il s'agit d'abord de la construction d'un passage pour piétons et d'un petit parc public sur le terrain situé au coin du boulevard, de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple. Le coût est estimé à 7 millions et le parc, que l'on doit à Johan Van Dessel, sera terminé pour l'été... » (Le Soir, 30 mai 1997). Il semble en tout cas peu accessible au public...

*A première vue, ils ressemblent comme deux gouttes d'eau aux immeubles sociaux déjà construits au début de la chaussée pour le compte du Foyer laekenois : mêmes gabarits, même allure et même architecture. Pourtant, il ne s'agit pas d'immeubles sociaux et les loyers pratiqués pour un deux chambres évoluent entre 15 et 19.000 FB.*

*Ce complexe de logements appartient aujourd'hui au CPAS de Bruxelles-Ville, le Foyer laekenois ayant renoncé à l'acquérir. Le CPAS a fait là une excellente affaire : 22.000 FB le m<sup>2</sup>, soit à peu près la moitié du coût normal pour des habitations de ce type et de cette qualité. Il en a profité pour installer une antenne sociale où travaillent deux travailleurs sociaux. Ils doivent aider les familles et les personnes du quartier à surmonter des situations critiques.*

*Yvan Mayeur s'est montré satisfait de cette opération immobilière, qui n'a duré 'que' deux ans. Le CPAS, a-t-il expliqué, est soumis à des délais de procédures extrêmement longs 'de sorte qu'une activité frénétique peut par moment donner l'image d'une quasi-immobilité'.... »<sup>1</sup>*

\*

*« Au quartier Nord, rebaptisé Espace Nord, Patrick De Pauw a marqué le paysage urbain de son empreinte indélébile. Une bonne partie des tours lui appartient et même la construction de logements sociaux le concerne. C'est en tant qu'administrateur de Batipromo qu'il a inauguré 98 logements sociaux, chaussée d'Anvers. Ces logements sont la contrepartie du formidable essor des bureaux dans le quartier Nord. (...)*

*Batipromo, propriétaire du terrain (CDP et Bâtiments et Ponts), s'est engagé à construire 18 % des 120.000 m<sup>2</sup> en logements et commerces. Les bureaux occuperont donc à peu près 100.000 m<sup>2</sup>. Ce programme s'est divisé en deux phases. La première intègre les 98 logements inaugurés hier. Pour les construire, on a élaboré un projet mixte privé/public, financé par la Région, au terme duquel les logements sont acquis clé sur porte par le Foyer laekenois.*

*Esthétiquement, cet ensemble d'immeubles est une belle réussite. Il est tellement bien construit que le promeneur non averti ne soupçonne pas sa vocation sociale. Une attention particulière a été apportée au choix des matériaux. Le complexe abrite 10 appartements de 3 chambres, 65 appartements de 2 chambres et 23 appartements d'une chambre, avec des superficies de 110, 75 et 63 m<sup>2</sup>.*

*Et c'est là que le bât blesse, du moins aux yeux de l'union des locataires du quartier Nord et de l'organisation des habitants du quartier Harmonie. Ils reprochent au Foyer laekenois d'avoir délibérément empêché le relogement des habitants (immigrés dans une écrasante majorité) qui ont dû quitter le quartier. Comment ? En limitant le nombre de chambres par logement. (...) Le ministre Gosuin s'est engagé à corriger le tir. Lors de la prochaine phase (38 logements), 15 devront comporter 3 chambres et 10 autres 4 chambres. Fin des travaux en 1995. »<sup>2</sup>*

### 3.2.2. Place publique, nouveau parvis, nouvelle église Saint-Roch, école, commissariat...<sup>3</sup>

Entre le North Gate 3 et le Graaf de Ferraris, un passage sert de parking à la Vlaamse overheid et aux ministères, parfois fermé par de solides grilles. Ce passage débouche sur une petite place publique en gradins ornée de quelques arbrisseaux et bancs publics, entre les immeubles du CPAS et du Foyer Laekenois.

*« ... Les riches bureaux riverains aiment vivre dans un beau cadre. (...). C'est ainsi que (...) Patrick De Pauw (propriétaire de la tour du World Trade Center et promoteur de l'Espace Nord) va embellir l'espace public. La ville de Bruxelles vient de lui délivrer des permis de bâtir pour plusieurs aménagements.*

*(...) un autre passage pour piétons, cheminement entre les tours North Gate et Graaf de Ferraris, débouchera sur un autre petit parc public<sup>4</sup> situé à côté du Foyer laekenois et en face de l'église Saint-Roch.*

<sup>1</sup> *Bruxelles-ville : Charges d'urbanisme : Logements neufs au Nord* : article de François Robert paru dans Le Soir daté du vendredi 31 octobre 1997.

<sup>2</sup> Le Soir daté du 29 octobre 1992.

<sup>3</sup> Voir plus loin : Schéma détaillé des logements du Foyer laekenois et du CPAS (côté Harmonie).

<sup>4</sup> Petite place plantée de quelques arbres, oui, parc public, non. C'est du bluff.

*C'est ce deuxième aménagement qui sera le plus coûteux. Batipromo (groupe De Pauw) compte dépenser là 18 millions et il a été confié à Jacques Wirtz, qui a déjà redessiné avec bon goût les abords du boulevard Jacquain. Au centre du parc sera installée une fontaine. Il y aura des bancs et des arbres. Les travaux seront également achevés en juillet. »<sup>1</sup>*

Cette place publique se retrouve partiellement de l'autre côté de la chaussée d'Anvers, baptisée parvis Saint-Roch, orné également de quelques arbrisseaux et bancs publics au fond duquel le bâtiment qui remplace l'église paroissiale Saint-Roch démolie en 1972 pour le tracé du boulevard Simon Bolivar<sup>2</sup>.

*« La nouvelle église Saint-Roch, finie en 1995, a, depuis ce 24 avril, un parvis. L'espace, délimité par la chaussée d'Anvers et les rues Nicolay et du Faubourg, a été baptisé 'parvis Saint-Roch' et devient ainsi le troisième parvis de Bruxelles-Ville, avec Sainte-Gudule et Notre-Dame. »<sup>3</sup>*

*« En 1987, la chaussée d'Anvers affichait de tristes bacs à fleurs publics essayant sans succès de lui apporter un peu de joie. Avec ses murs de brique pelées, la large voie du Quartier Nord n'affichait pas fière allure à l'époque. Dix-huit ans plus tard, un vent de rénovation a soufflé fort de ce côté-là de la ville. L'immeuble du coin affiche désormais visage plus frais et l'église Saint-Roch est apparue avec pignon sur rue. »<sup>4</sup>*

*« ...Le ministre Didier Gosuin a heureusement accepté d'augmenter le nombre des appartements à 4 chambres dans la deuxième phase (une cinquantaine d'appartements, soit 6.500 m<sup>2</sup>) au coin de la chaussée d'Anvers et de la rue du Faubourg. Trois candidats sont en lice pour hériter de ces logements : le Foyer laekenois, l'Assam et le Home familial bruxellois... »<sup>5</sup>*

Les vitraux de la nouvelle église sont l'œuvre de Marcelle Majerus-Nizet, maître-verrier<sup>6</sup>. Tous les premiers samedis du mois, à 18 h, l'office religieux est célébré en langue espagnole (communauté chilienne). Les communautés africaines y organisent également des offices.

Dans la rue Nicolay, un bâtiment avec jardin en façade, manifestement neuf, et l'ancienne école communale toujours debout dont les cours de récréation s'étendent à l'arrière le long de l'avenue de l'Héliport et de la rue Simons<sup>7</sup> ; en face de l'école, et oui, encore un... commissariat de police... L'architecture est traditionnelle, que les immeubles soient anciens, neufs ou rénovés.

Largement élargie, la rue Simons est, d'un côté plantée de conifères cachant les murs de la cour de récréation et du jardin privé, de l'autre côté, bordée par un long immeuble (180 mètres ?) en construction<sup>8</sup> par les entreprises Thomas et Piron, haut de 4 à 5 étages<sup>9</sup>, sans socle évidemment.

Quelques rez-de-chaussée commerciaux de proximité, ça et là, mettent un peu d'animation, laquelle n'a plus rien à voir avec celle qui régnait jadis.

<sup>1</sup> Le Soir, 30 mai 1997.

<sup>2</sup> Voir notre titre 3 : ABC... , article : Eglise Saint-Roch.

<sup>3</sup> Tribune de Bruxelles, n° 71, 29 avril 2004.

<sup>4</sup> Tribune de Bruxelles, article non datable agrémenté de deux photos significatives. Voir son site [www.tribunedeb Bruxelles.be](http://www.tribunedeb Bruxelles.be) ou [www.tbX.be/fr/16.04/7/app.rvb](http://www.tbX.be/fr/16.04/7/app.rvb) .

<sup>5</sup> Le Soir, 26 mars 1992.

<sup>6</sup> Voir notre titre 3 : Majerus-Nizet.

<sup>7</sup> Un projet appelé parfois 'Anvers-Simons-Frontispice' est en cours d'élaboration pour cet îlot. Voir notre titre 3 : ABC du quartier Nord, article : Projet Anvers-Simons-Frontispice, ou synonymes : Projet Democo, Projet Simons-Anvers...

<sup>8</sup> En 2011.

<sup>9</sup> Voir notre titre 3 : ABC du quartier Nord, article : Insula.

Faut-il préciser qu'il reste encore quelques immeubles sacrifiés en 1967, et que, bien entendu, la situation actuelle n'est en rien conforme à ce que prévoyait le P.P.A. du groupe Structures. Heureusement.

### 3.2.3. Le Foyer bruxellois<sup>1</sup>

Au-delà des tours sur socle des WTC, à l'arrière de la tour ex-RTT, à front de la chaussée toujours, c'est le Foyer bruxellois qui, finalement, a construit du logement social sous forme d'immeuble 'barre' mais de dimension raisonnable (9 étages) ; le socle n'aurait que 6 mètres de hauteur. Comme nous l'avons dit plus haut, une petite passerelle relie les socles de ces deux constructions, enjambant une sorte de terrain vague à l'abandon qui les sépare du socle de la RTT.

Le P.P.A. prévoyait un immeuble long de 31 m de hauteur sur socle.

### 3.2.4. Le Foyer laekenois

En face, de l'autre côté de la chaussée d'Anvers, l'ensemble du Foyer laekenois (dont il est question dans notre livre 1), soit 6 bâtiments reliés par un socle peu élevé dans lequel il y a une 'maison de quartier', et un bâtiment central. A front de l'avenue de l'Héliport, un bâtiment bas construit par la ville, pour son service de la jeunesse, abrite le foyer des jeunes 'Pôle Nord'<sup>2</sup> ; il fut inauguré le 23 janvier 2006. Le P.P.A. prévoyait là 8 immeubles sur socle (3 de 39 m, 4 de 45, 1 de 65).

## 3.3. Troisième caractéristique : le parc Maximilien

Au pied des tours 1 et 2 du W.T.C., de l'autre côté de la chaussée d'Anvers, espaces verts et plaine de jeux équipée attirent énormément de monde. On y retrouve l'animation présente à Schaerbeek au pied des tours Zénith et Ellipse. Certaines cartes mentionnent 'plaine de jeux Willem de Mol' (la rue portant ce nom ayant disparu), d'autres l'intègrent au parc Maximilien.

De même, entre le quai du Batelage (aux pieds de la tour Amelinckx) et la place de l'Yser, hors P.P.A. 1967 donc, un parc de plus petite dimension a aussi été aménagé et intègre une ferme pour enfants, dite ferme du parc Maximilien.

Les espaces verts (prévus sur socle) le long du quai de Willebroeck forment un parc très fréquenté par des joggeurs dont la plupart, semble-t-il, viennent travailler dans le quartier et profitent de leur pause-midi pour s'aérer.

Le parc Maximilien s'étend donc via cette partie qui longe la voirie, de la place de l'Yser (ferme des enfants) aux immeubles du Foyer laekenois, par-delà le boulevard Simon Bolivar (plaine de jeux Willem De Mol).

<sup>1</sup> Pour plus de détails : notre titre 3 : ABC du quartier Nord, articles : Foyer bruxellois, Foyer laekenois, etc.

<sup>2</sup> D'après leur site [www.jeunesseabruelles.be](http://www.jeunesseabruelles.be) : « Jeunesse à Bruxelles ASBL : organisation d'activités sportives et culturelles sous forme de stages, de plaines ou de séjours en Belgique et à l'étranger pendant les congés scolaires pour les enfants de 3 à 16 ans. Objectifs : Coordination de l'organisation et du suivi des activités de vacances pour les enfants. Activités/services : Asbl paracomunale de la Ville de Bruxelles chargée de l'organisation, en collaboration avec le Service de la Jeunesse, d'activités pour les enfants et adolescents durant les vacances scolaires. L'association coordonne aussi la gestion des projets communaux de cohésion sociale (décret COCOF) ainsi que la coordination communale des activités durant les temps libres dans le cadre du décret ATL de l'ONE. »

## 3.4. Quatrième caractéristique : du neuf et de l'ancien

La partie bruxelloise du quartier Nord qu'il nous reste à explorer – entre les boulevards Baudouin et Simon Bolivar, le quai de Willebroeck et la chaussée d'Anvers - est particulièrement hétéroclite. Les limites du P.P.A. de 1967 ont été plusieurs fois repoussées. Il est ardu de s'y retrouver.<sup>1</sup> Commençons par ce qui est connu, notamment grâce au livre 1.

### 3.4.1. Hors P.P.A. 1967

#### 3.4.1.1. Le Foyer Harmonie

Cette tour-barre construite avec retard sur l'îlot Harmonie (rues du Frontispice, du Faubourg, de la Flèche, de l'Harmonie) est toujours géré par la ville de Bruxelles.<sup>2</sup>

#### 3.4.1.2. La caserne centrale du service régional des sapeurs-pompiers

La caserne centrale a été construite sur une partie de l'îlot formé par les deux rues parallèles (avenue de l'Héliport et rue du Frontispice)<sup>3</sup>. Par contre le musée des pompiers (installé dans d'anciens locaux de la STIB, rue Simons) a disparu dans la réalisation des immeubles Insula de Thomas & Piron.

#### 3.4.1.3. Ferme des enfants<sup>4</sup>

Comme dit plus haut, un espace vert et une ferme ont été aménagés entre la première tour d'Amelinckx (dont l'orientation diffère des trois autres) et la place de l'Yser ; on y trouve la ferme pour enfants.

#### 3.4.1.4. Trois îlots en voie de rénovation<sup>5</sup>

Trois îlots se composent de logements anciens, parfois fort bien rénovés, et d'immeubles neufs d'allure traditionnelle, de hauteur modérée. Il semble y régner encore une certaine mixité des fonctions.

Lorsque l'on part de la porte d'Anvers, les rez-de-chaussée commerciaux du premier îlot donnent une impression de délabrement et de non-activité. La rénovation est urgente si l'on ne veut pas permettre au pourrissement de faire son œuvre et d'appeler le bulldozer à la rescousse.

### 3.4.2. A l'intérieur du P.P.A. 1967<sup>6</sup>

#### 3.4.2.1. Ecoles, crèche, logements...

La remarque est valable également pour le deuxième îlot qui comprend notamment une école du réseau libre (chaussée d'Anvers) et une crèche (rue de la Flèche).

<sup>1</sup> Plus de détails dans notre titre 3 : ABC du quartier Nord, article : Quartier Harmonie.

<sup>2</sup> Voir livre 1 ou notre titre 3 : ABC du quartier Nord, articles : Foyer Harmonie, ou : quartier Harmonie, ou : projet Frontispice-Harmonie.

<sup>3</sup> Voir notre livre 1.

<sup>4</sup> Voir notre titre 3 : Ferme des enfants, ou : Parc Maximilien.

<sup>5</sup> Rue de l'Arc, rue de l'Angle, boulevard Baudouin, rue de l'Harmonie et chaussée d'Anvers (partiellement).

<sup>6</sup> Plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du quartier Nord, article : Quartier Harmonie.



Les deux îlots suivants présentent un mixte de terrains en jachère, plus ou moins aménagés, et d'immeubles de logements soit rebâti à l'ancienne, soit rénovés, soit en mauvais état.

Le P.P.A. prévoyait là successivement un socle et deux bâtiments de 20 m, un socle et 3 tours de 65 m auxquelles s'ajoutait un immeuble de 23 m.

L'école paroissiale Saint-Roch dispose de nouveaux locaux dans le périmètre de l'îlot 50B, près du boulevard Simon Bolivar, enclavée dans le parc Maximilien.

#### 3.4.2.2. Amelinckx-Héliport

Des six immeubles annoncés, quatre 'tours-barres' ont été construites sur un socle de hauteur limitée dont le bâti fut imputé au budget communal. L'infrastructure socioculturelle promise relève du 'bluff du futur', comme les 2 bâtiments non encore construits, ou alors il y a un fameux problème de signalisation.

#### 3.4.2.3. Le dernier carré

Le dernier îlot est en pleine construction<sup>1</sup> tout au long de la rue Simons et à front du boulevard Bolivar - immeuble en U renversé - à front du boulevard Bolivar : c'est le projet de Fortis Real Estate qui comporte 2 tours de 62 mètres (environ 71.000 m<sup>2</sup> de bureaux) : les North Light (la plus proche du WTC) et la Pole Star (la plus proche du canal). L'enseigne annonçait une prochaine occupation par le groupe GDF-Suez<sup>2</sup>.

Du côté de la rue Simons, l'immeuble de logements (charges d'urbanisme) construits par les entreprises Thomas et Piron : Insula 1 et Insula 2.

*« Les 2 dernières tours du boulevard Albert II sont en passe d'être construites. (...) En cette fin août (...), un nouveau chantier de bureaux débute au coin des boulevards Simon Bolivar et Albert II, avec la construction du 'North Light'.*

*La tour, 35.000 m<sup>2</sup> étagés sur 15 niveaux, va parachever la perspective de l'Espace Nord. Elle est signée par le bureau d'architecture Jaspers & Eyers, qui a réalisé sur cette artère une bonne partie des immeubles à bureaux.*

*Une seconde tour suivra en 2010, la North Star, totalisant 40.000 m<sup>2</sup>. (...)*

*S'il fallait citer un nom évoquant l'Espace Nord, c'est bien celui de Patrick De Pauw. Il a orchestré pratiquement tous les développements du quartier d'affaires, depuis les deux tours du World Trade Center où il possédait ses bureaux. Ce n'est pourtant pas lui qui l'achèvera. Voici deux ans, il a vendu ses deux derniers terrains à Fortis Real Estate pour y ériger les deux dernières tours de bureaux. La seconde Pole Star, sera d'ailleurs orientée vers le canal, augurant une nouvelle perspective qui mènera au futur quartier d'affaires appelé à se développer durant la prochaine décennie : Tour & Taxis. (...) Ces deux nouvelles tours (75.000 m<sup>2</sup>) vont procurer de très importantes charges d'urbanisme. Elles doivent financer l'érection de deux complexes de logement rue Simons. Le premier (travaux en cours) se composera de 45 unités et le second de 64 unités. »<sup>3</sup>*

\*

*« Les échevins bruxellois de l'Urbanisme, Christian Ceux (C.D.H.), et des Propriétés communales, Mohamed Ouriaghli (P.S.), ont posé, mardi, la première pierre d'un complexe de 109 logements et de deux commerces, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons. 45 logements tomberont dans l'escarcelle de la ville, les autres*

<sup>1</sup> Les visites dans le quartier datent de 2010 et 2011.

<sup>2</sup> Ce qui semble bien être le cas en septembre 2012. Voir, pour plus de détails, le titre 2, chapitre 3, l'article : GDF Suez.

<sup>3</sup> Le Soir, 25 août 2008.

restant propriété du privé. 'Ces logements sont des logements moyens dans le cadre d'une stratégie de peuplement diversifié de ce quartier', explique l'échevin des propriétés communales.

En dehors de ce projet, (...), la ville prévoit d'autres logements du même type : 51 face au nouveau complexe, au croisement de la rue Simons et de la chaussée d'Anvers, dans un projet mixte impliquant notamment une école<sup>1</sup>, et 15 logements au croisement de l'avenue de l'Héliport et de la chaussée d'Anvers, dans le prolongement du centre Nord<sup>2</sup>. La Région prévoit, de son côté, de développer une offre de 180 logements dont 90 sociaux sur un terrain appartenant à la ville à l'angle de la rue<sup>3</sup> Bolivar et de l'Allée Verte.

L'échevin de l'urbanisme a rappelé ses exigences exprimées, lors de la commission de concertation, de revoir à la hausse le nombre d'appartements de trois ou quatre chambres trop peu nombreux par rapport au nombre de studios prévus. L'objectif annoncé est 'd'accueillir des plus grandes familles sur le territoire de la ville mais aussi d'assurer une mixité au sein des habitants'.

Comme Mohamed Ouriaghli, qui rappelle les dégâts provoqués par le 'délire manhattanesque' du quartier, transformé en quartier administratif composé de tours et de bureaux, Christian Ceux plaide pour que ce quartier retrouve 'un espace de vie qualitatif'. (...) Le projet devrait accueillir ses premiers occupants au début 2011. »<sup>4</sup>

A l'avenue de l'Héliport, la ville de Bruxelles a transformé en école fondamentale<sup>5</sup> et en centre administratif de santé<sup>6</sup> les bâtiments du Fonds de prévoyance en faveur des victimes des maladies professionnelles et de la S.A. Immobilière bruxelloise de bonneterie et ganterie<sup>7</sup>; elle a aussi transformé en place publique le bâti qui, lui, n'a pas échappé au massacre.

Il y a encore des terrains en friche...

Le P.P.A. prévoyait un gigantesque socle, deux tours non reliées entre elles, de 65 m de hauteur, parallèles à l'autoroute Est-Ouest, et, perpendiculairement à la rue Simons, celles-ci, trois tours de 55 m, non reliées entre elles.

### 3.5. Conclusion

Tout est loin d'être bâti (comme à Saint-Josse) ou rénové. A la place de certains immeubles rasés en son temps, des terrains sont parfois à l'abandon, parfois transformés en espaces verts clôturés, ou en parc public et plaine de jeux, quand ce n'est pas en parking pour les véhicules de la zone locale de police. L'extrême urgence et l'utilité publique des mesures d'évacuation décrites dans le livre 1 trouvent ici aussi leur pleine et entière justification !

Seules les constructions neuves les plus anciennes correspondent au PPA de 1967. Les nouvelles s'en écartent radicalement. La cité administrative de l'Etat et de la Vlaamse Overheid se concentrent le long du boulevard du roi Albert II.

<sup>1</sup> Projet Anvers-Simons-Frontispice. Voir notre titre 3 : ABC du QN...

<sup>2</sup> Peu d'informations à ce sujet. L'indication de lieu nous reporte dans l'espace Foyer laekenois/Foyer des jeunes ?...

<sup>3</sup> Boulevard Simon Bolivar. Même remarque que supra : Peu d'informations à ce sujet. De quel côté du boulevard Simon Bolivar : côté North light ou côté parc Maximilien (ex-rue Herry) ?...

<sup>4</sup> Le Soir, 25 mars 2009. Nous soulignons.

<sup>5</sup> Annexe de l'école fondamentale Nicolay, avenue de l'Héliport 17.

<sup>6</sup> Centre de santé Héliport : service de promotion de la santé à l'école, avenue de l'Héliport 19.

<sup>7</sup> Respectivement 9,12 et 9,71 ares.

Des logements (sociaux ou non, grâce aux charges d'urbanisme ou non, à l'intérieur ou en bordure du PPA de 1967) ont été construits, mais trop tard pour la toute grande majorité des expulsés, et en tout cas hors de prix pour bon nombre d'entre eux.<sup>1</sup>

Certains îlots ou parties d'îlots ont échappé au massacre (quartier Harmonie). Des nouveaux immeubles y côtoient des anciens, rénovés ou pas<sup>2</sup>. L'animation typique de la chaussée d'Anvers n'est pas revenue. Les rares rez-de-chaussée commerciaux apparemment en activité n'ont rien de comparable à la vie intense qui régnait jadis dans cette artère et les rues avoisinantes. En tout cas, c'est fou ce qu'il y a comme locaux occupés par la police dans ce petit quartier.

---

<sup>1</sup> En ce qui concerne le relogement, notre dossier de 1975 (livre 1) donne des renseignements précieux, complétés par *Quartier Nord : le relogement des expulsés* / Myriam Vanden Eede, Albert Martens, ouvrage paru en 1994 et disponible sur ce site (voir aussi notre bibliographie).

<sup>2</sup> Voir aussi titre 3 : ABC du QN, article : Quartier Harmonie.

## Conclusion de ce survol<sup>1</sup> des trois P.P.A.

*« ... M. Noeth, vous avez posé la question de savoir s'il existe une garantie quelconque quant à la réussite de ce grand projet. Il faut être honnête vis-à-vis du conseil communal : le Collège n'est pas en possession d'éléments lui permettant de lui donner une telle garantie, **ni le collège de la ville de Bruxelles, ni celui de Saint-Josse, ni celui de Schaerbeek.** (...)*

*Le département de l'urbanisme croit qu'il y aura des demandes en suffisance pour réaliser, progressivement, bien entendu, le plan connu maintenant sous le nom de plan 'Manhattan'... »<sup>2</sup>*

'Incontestable et incontesté', le plan Manhattan (1967) – tel qu'aujourd'hui réalisé 'en extrême urgence'... durant 45 ans, et 'pour cause d'utilité publique' - est très éloigné – et c'est un euphémisme – de ce qui avait été conçu, prévu, présenté à la presse et à l'opinion publique à grand renfort d'interviews, de conférences de presse, de brochures, de rapports présentés aux conseillers communaux, de maquettes et de vues d'artistes...

Partiellement, au niveau des bureaux certainement, c'est une nouvelle cité administrative de l'Etat qui permet à l'autre de pourrir sur place, les deux opérations étant aux frais des contribuables. La Flandre, dans le cadre d'un redéploiement de ses administrations à implanter impérativement dans sa capitale communautaire, Brussel, se taille ... la part du lion.

Pour le moment en tout cas, le projet démentiel d'autoroutes urbaines et autres voies rapides consacrées au 'tout à la voiture' est provisoirement remis au placard. En ressortira-t-il un jour ? La pression politique des écologistes et un pouvoir régional démocratiquement élu devraient suffire à établir un barrage solide. Une gouvernance de Bruxelles par cogestion de deux Etats confédérés, ou par la seule Flandre dans le cadre d'une absorption pure et simple, pourrait remettre au goût du jour un Bruxelles vidé de ses habitants, sorte de gigantesque égout pour voitures.

Différentes suggestions de la province de Brabant<sup>3</sup> tendaient à élargir le boulevard Baudouin, à étendre la zone de verdure entre l'axe central et le boulevard Baudouin, à fixer l'emplacement et la superficie minimum des points de liaison entre les différents quartiers (les passerelles) proportionnellement aux superficies des quartiers et immeubles à desservir. Elles n'ont été ni retenues ni réalisées, et pour cause en ce qui concerne le troisième point puisqu'il n'y a pas de socle sur l'ensemble de la superficie bâtie.

Grâce notamment aux charges d'urbanisme, certains édiles communaux et mandataires régionaux ont tenté de cicatrifier la gigantesque plaie béante, 'véritable défi à l'urbanisme' : logements pour différents budgets, petites places publiques, parcs, plaines de jeux, locaux pour animation socioculturelle et pour des actions de prévention, l'effort est éminemment louable. De là à parler de rénovation urbaine planifiée et concertée, il ne faut pas rigoler. Au regard du coût – humain tout d'abord<sup>4</sup>, financier et à charge du contribuable ensuite<sup>5</sup>, au niveau d'un aménagement globalement réussi et planifié et non pas improvisé au fil des années et des changements d'opinion des élus, c'est donc un beau gâchis.

Alors une seule question : comment en est-on arrivé là ?

<sup>1</sup> Effectué essentiellement, rappelons-le, en 2010 et en 2011.

<sup>2</sup> Gaston Williot, bourgmestre de Schaerbeek, bulletin du conseil communal, séance du 24 juin 1966.

<sup>3</sup> Lettre datée du 6 janvier 1966 émanant de la province et adressée au ministre des Travaux publics.

<sup>4</sup> Voir Livre 1.

<sup>5</sup> Voir notre deuxième partie : Bilan du 'plan Manhattan' et grille d'analyse pour tout mégaprojet.

## Titre 2. Le pénible accouchement de *l'Espace Nord* – *Gaucheret – Jacqmain-Willebroeck...*

*« En faisant de la terre une marchandise et de la nature une matière à spéculation et à exploitation, ce qui a été livré aux convoitises du capital, à la 'liberté d'entreprise', aux lois aveugles du marché, c'est beaucoup plus que la terre des propriétaires fonciers, c'est l'ensemble du milieu vital de l'homme.*

*L'illustration la plus immédiate est fournie aujourd'hui par le problème de la construction, de l'urbanisme, et du massacre de l'environnement. Les scandales immobiliers n'en sont que l'aspect anecdotique et superficiel (la partie émergée de la banquise !). Nul problème ne montre mieux la collusion néo-capitaliste des grandes entreprises privées et de l'Etat (...)*

*Maîtresses de ces terrains, les grandes firmes peuvent à leur gré saccager la nature (15.000 hectares de forêts rasés en un siècle dans la seule région parisienne), souiller l'air et l'eau pour ne pas payer le coût d'épuration de leurs déchets, sacrifier aux intérêts privés les espaces publics... »<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> *L'alternative* / Roger Garaudy. – Paris : Robert Laffont, 1972. – pp. 61-62.

## Introduction :

### Qui a construit quoi ? Qui est propriétaire de quoi ?<sup>1</sup>

Dans le livre premier, non sans peine, nous avons essayé de savoir qui construisait quoi pour le compte de qui, pour le revendre ou le louer à qui ?

Il n'avait guère été facile de s'y retrouver dans ce maquis de sociétés qui se créent, fusionnent, 'dé-fusionnent', s'allient au sein d'association momentanée, ne sont que des prête-noms à d'autres groupes ou personnes plus importantes qui se révèlent plus tard ou qui restent dans l'ombre.... L'opacité de ce dédale d'opérations actées par des notaires est – selon certains experts fiscalistes – voulu en raison de son caractère fort rentable. Elle est donc loin d'être innocente ou issue du plus grand des hasards. C'est un des aspects qui sera abordé dans notre deuxième partie par le biais de l'analyse des mégaprojets par Bent Flyvbjerg et quelques autres.

Qu'y a-t-il de surprenant dès lors à constater que tout est aussi 'délicat' pour cette seconde période (1975-2012). D'aucuns en arrivent même à se demander, notamment dans le cadre des copropriétés, si les intéressés savent eux-mêmes exactement ce qu'est leur bien. Il est quand même surprenant de constater que des sociétés immobilières importantes mentionnent dans leur portefeuille d'immeubles un bien dont l'adresse n'est pas autrement précisée que par des termes du style 'sur le coin de tel boulevard et de telle chaussée'. Comme il y a quatre coins !

Par ailleurs, tout ce domaine est extrêmement fluctuant. On vend, on (r)achète, on revend, on loue, on renonce à la location, on vend à une société filiale... le tout ou une partie, et ce à une allure époustouflante. Plus fort encore quand il s'agit de l'Etat, qui vend un bien à un tiers pour le lui prendre en location par la suite !...

Bref les informations rassemblées dans ce titre deuxième doivent chaque fois être remises dans leur contexte temporel.

---

<sup>1</sup> Par rapport à l'évolution des décisions des différents pouvoirs concernés – qu'ils soient publics ou privés – des articles de presse peuvent aider à mieux voir clair sur le terrain. Pour y accéder régulièrement, il suffit d'effectuer la recherche à partir d'une année précise, précédée de \* : exemples : \*1988, ou \*1994, ou \*2004...

## Chapitre 1.

### Le quartier Nord, une des formes de la 'bruxellisation' ?

« ...En 1967, débute la destruction rapide du quartier pour réaliser le projet 'Manhattan'. Inspiré par un urbanisme audacieux et optimiste qui s'inspire des grandes tendances urbaines des années '60, le plan Manhattan prévoit, en lieu et place de 55 hectares du QN sur Saint-Josse, Schaerbeek et Bruxelles, un vaste projet de construction d'un nouveau quartier mixte (700.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 400.000 m<sup>2</sup> de logement pour 92.000 habitants<sup>1</sup>) sous la forme d'immeubles-tours reliés par un réseau de passerelles et de jardins publics au-dessus du niveau du sol, ce dernier étant réservé aux circulations motorisées. Pour rencontrer ces objectifs à court terme et attirer les investisseurs, le pouvoir public exproprie et démolit rapidement les bâtiments existants et trace une partie du niveau réseau viaire. Quelques bâtiments sont construits (WTC, immeuble Amelinckx...). La crise économique<sup>2</sup> qui intervient au début des années '70 provoque l'avortement de ce projet et le quartier entre dans une phase de très rapide déclin urbain<sup>3</sup>. De nombreux terrains vagues issus des démolitions des îlots, l'inachèvement du réseau de circulation, la concentration de logements sociaux<sup>4</sup> et le repli des investisseurs marginalisent alors ce vaste quartier.

Ce projet laissera des traces profondes dans le quartier comme en témoigne l'actuelle morphologie et la césure nette entre le quartier 'traditionnel' et le quartier d'affaires :

- au niveau morphologique : une trame classique est brusquement interrompue par la trame fonctionnaliste qui s'y superpose,<sup>5</sup>
- au niveau sociologique : un quartier mixte d'habitat et d'artisanat/petite entreprise s'épuise subitement vers le quartier monofonctionnel de bureaux...»<sup>6</sup>

\*

« ...Pourtant, notre passé ne plaide pas en faveur des tours. Nous en avons une peur atavique : les tours, c'est bon pour l'Amérique ou l'Asie. Pas pour nous.

Cette phobie ne part pas de rien. A Bruxelles, nous avons connu une première tentative qui s'est révélée catastrophique. Dans les années 1960, certains rêvaient d'un petit Manhattan dans le quartier Nord en rasant des quartiers entiers. On a fini par appeler cela 'la bruxellisation', que l'on a enseignée dans les écoles d'architecture. L'exemple à ne pas suivre : Bruxelles est devenue la lie des villes européennes.»<sup>7</sup>

\*

« Paul Vanden Boeynants a été inhumé samedi en terre bruxelloise. Le crocodile a ainsi retrouvé 'sa' ville. Parce qu'il faut rappeler que ce 'Brusseleir'<sup>8</sup> fut l'un des maîtres d'œuvre de la 'bruxellisation', terme qui hante, depuis, les traités d'urbanisme et de sociologie. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La citation est extraite d'un document officiel. 55 hectares au lieu de 52. Quant aux 92.000 habitants futurs, c'est moins que certaines 'projections' des années 66-73.

<sup>2</sup> A propos de la crise économique, voir notre livre 1, partie 1, titre 1, point 7. Les canards boiteux.

<sup>3</sup> Définition du 'déclin urbain' : exproprier, vider les immeubles de leurs occupants, murer portes et fenêtres, raser un maximum, laisser reposer les terrains pendant vingt ans.

<sup>4</sup> Selon les auteurs de ce dossier destiné à Schaerbeek, où pas un seul logement social n'a été construit ou n'est prévu sur les 10 hectares rasés 30 ans plus tôt, la 'concentration de logements sociaux' serait une des causes de l'échec du plan Manhattan. Les autorités de la ville de Bruxelles ont pourtant répété dès le départ qu'il fallait construire là, en première phase, du logement, et du logement social. Pendant plus de 20 ans, les terrains étaient arasés et seuls le foyer Harmonie et les quelques bâtiments du Foyer laekenois (Anvers-Héliport) étaient construits et occupés. Peut-on vraiment parler de 'concentration' ? Les auteurs tentent d'expliquer l'échec des années 1970-1990 par la situation existante en 2005 !...

Cette argumentation spéieuse reviendrait à dire que les institutions européennes ne sont pas implantées dans le quartier Nord dans les années 1970-1990 à cause des bâtiments construits après 1990 pour l'Etat belge ou la Vlaamse Gemeenschap ! Anachronisme 100 %.

<sup>5</sup> Qu'on ne s'y trompe pas : la même césure morphologique et sociologique serait apparue si le projet du groupe Structures s'était réalisé ; mais elle serait apparue un peu plus loin, à la limite des 53 hectares. Désormais elle est inscrite au cœur même des 53 hectares. C'est la meilleure preuve que tant sur le plan d'un bon aménagement du territoire urbain que sur le plan social, le projet du groupe Structures était un non-sens, en tout cas à cet endroit de l'agglomération bruxelloise.

<sup>6</sup> Dossier de base du P.P.A.S. quartier Nord-Gaucheret : A. Cahier des notes et rapports / Boa, architectes-urbanistes, 2005.

<sup>7</sup> Le Soir, 8 avril 2011.

<sup>8</sup> 'Bruxellois', en dialecte... bruxellois.

\*

« Situé entre la gare du Nord et le port de Bruxelles, le quartier Nord se développe au 19<sup>e</sup> siècle et reste un des quartiers les plus dynamiques de la capitale jusqu'à la veille de la deuxième guerre mondiale. Son déclin commence avec la réalisation de la jonction Nord-Midi et la délocalisation des industries. (...)

Dès la fin des années 1950, la prospérité générale accroît la demande de nouveaux espaces commerciaux et de bureaux. Le quartier Nord devient alors la cible des promoteurs. (...) Un premier plan de rénovation complète du quartier est présenté en 1962. Il reste sans suite. (...)

En 1964, il est prévu de construire un échangeur autoroutier en plein cœur du quartier Nord. Les autorités locales révisent leurs batteries. Le plan 'Manhattan' peut naître. Colossal ! 54 tours sur 53 ha. La maquette est impressionnante. Piétons et automobilistes circulent à des niveaux différents.

(...) les expropriations commencent. Les habitants sont chassés avec la promesse de pouvoir se reloger sur place dans des immeubles-barres. Mais les premiers ne seront accessibles qu'en 1973. La même année, le plan 'Manhattan' vire au cauchemar. La crise économique pulvérise ses ambitions.<sup>2</sup> Les autoroutes ne sont jamais construites. Seules quelques tours (dont le World Trade Center<sup>3</sup>) seront achevées et resteront pendant 20 ans au milieu de terrains vagues. (...)

A la fin des années 1980, le quartier est réinvesti par divers organes privés et publics dans un esprit d'aménagement global plus contemporain.

Il faudra 20 ans de travaux pour que le quartier Nord, rebaptisé Espace Nord, trouve un visage définitif (...). Dans l'esprit des Bruxellois, ce quartier demeure néanmoins le symbole de l'affairisme, du soutien politique inconditionnel à des promoteurs immobiliers contre les habitants.

Le 'projet Manhattan' : une métaphore de la tension entre 'l'urbanisme du capital' et 'l'urbanisme pour les habitants.'<sup>4</sup>

Telle est en tout cas l'opinion de Christian Dessouroux qui publie quelques photos tout à fait éloquentes dans son splendide ouvrage et pour lequel le 'visage définitif' de l'Espace Nord est même 'avenant'. Notons simplement que si, pour l'auteur, les 53 hectares du plan Manhattan initial<sup>5</sup> sont un des exemples de ce que, sur le plan international, architectes et urbanistes appellent la 'bruxellisation', pour certains promoteurs au contraire, l'Espace Nord est un projet urbanistique destiné à sauvegarder le patrimoine architectural de Bruxelles : une certaine façon de présenter la destruction massive de 53 hectares de tissu urbain et social très dense :

« Alexis Du Pont : D'aucuns comparent plus volontiers ce qui a été réalisé ici à Bruxelles avec le quartier de la Défense à Paris.

Patrick De Pauw : La comparaison ne me paraît pas pertinente même s'il s'agit de deux projets urbanistiques réalisés, l'Espace Nord et la Défense, en vue de créer de grands centres d'affaires destinés à sauvegarder le patrimoine architectural [sic] de ces villes. »<sup>6</sup>

Christian Dessouroux<sup>7</sup> publie notamment une photo prise en 1981 qui montre un socle en construction sur lequel s'érige la tour 3 du W.T.C., et une photo prise en 1982 dont la légende est rédigée en ces termes :

« La construction des premières tours du World Trade Center est suivie d'une longue période de crise immobilière. Les terrains engazonnés ou entourés de palissades en sont les traces. En haut à gauche, les logements sociaux construits en compensation de l'habitat détruit. »

Le terme 'compensation' est ici ambigu. A notre connaissance, à cet endroit et à ce moment, les logements sociaux (de la s.c. Foyer laekenois) n'ont fait l'objet d'aucune intervention de la part des promoteurs de tours de bureaux. A l'époque, il n'est pas encore question de 'charges d'urbanisme'.

<sup>1</sup> Le Soir, lundi 15 janvier 2001.

<sup>2</sup> Cf. supra : Partie 1, titre 1, chapitre 1, point 7. Des canards boiteux.

<sup>3</sup> Trois des huit tours présentées comme le nouveau nombril de la terre, et qui, au vu de leur occupation, n'ont rien d'un centre mondial du commerce.

<sup>4</sup> Espaces partagés... / Christian Dessouroux. Op.cit.

<sup>5</sup> Pour rappel, les prescriptions urbanistiques sont identiques pour les trois plans particuliers d'aménagement (voir notre quatrième partie).

<sup>6</sup> Paris Match daté du 30 décembre 1999.

<sup>7</sup> Espaces partagés..., op.cit., p. 119.



Le Foyer laekenois, émanation de la ville de Bruxelles et subventionné par l'Etat alors national, a supporté seul le coût (réduit au maximum) des constructions.

On peut voir sur cette deuxième photo la berme centrale du boulevard Emile Jacqmain prolongé, engazonnée, ornée même de quelques arbrisseaux, dotée de trois bandes de circulation dans chaque sens, d'une double bande de stationnement. Le moins que l'on puisse dire, c'est que la circulation automobile y est plus que réduite !

Le socle de la tour W.T.C. 3 attend déjà la tour W.T.C. 4 et... l'attend toujours à l'heure actuelle. Derrière les WTC 1 et 2, se dresse la tour de la R.T.T. qui abrite actuellement les services bruxellois de l'ex-régie de M. Baudrin, devenue Belgacom. Les terrains arasés, partiellement transformés en parking à ciel ouvert, ne voient s'ériger aucune des tours W.T.C. 5, 6, 7 et 8, et qui, en tant que telles, ne viendront jamais.

L'îlot ten-noodois mitoyen est encore bâti, de même que l'îlot bruxellois au pied de la tour du W.T.C. 3 de l'autre côté de la chaussée d'Anvers (immeubles d'habitations alors vides, entrepôts et garages de la R.T.T. et ateliers encore en activité, terrains...).

Le parvis Saint-Roch a disparu au profit de l'axe Est-Ouest où circulent quelques voitures. De l'autre côté, au pied des tours W.T.C. 1 et 2, entre l'ancien parvis et les immeubles du Foyer laekenois, un vaste terrain vague.

Terrains vagues également sur la partie schaarbeekoise complètement détruite. Un seul des deux immeubles Amelinckx-Progrès se dresse en haut à droite.

A droite de la photo apparaît aussi le C.C.N. à l'époque, bâtiment sans grande consistance, pyramidal sur ses flancs, haut de quelques étages seulement.

Cette photo est d'autant plus parlante qu'en regard, sur la page 118, trois reproductions de maquettes ou de dessins d'artistes présentent le 'bluff du futur', notamment en ce qui concerne la dalle piétonnière, les passerelles, les étages en escalier du C.C.N. de l'époque, le tout puissamment agrémenté de verdure.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Voir aussi notre quatrième partie.

## Chapitre 2.

### Un urbanisme clandestin, spéculatif, de saucissonnage et arbitraire,

Ou, la saga des trois P.P.A. : de modifications en révisions, de P.P.A. en P.P.A.S., de P.C.D. en P.R.D., de PRAS en plan de secteur, de contrats de quartier en ZIR, de demandes de révision en arrêtés d'annulation, d'abrogations partielles ou partiellement totales, de vices de procédures en non-parution d'arrêtés au moniteur belge...

*« La pensée urbanistique qui a prévalu dans l'élaboration des plans particuliers en 1967 reposait sur les principes de séparation des circulations automobiles et piétonnes et de suprématie de la fonction administrative. La concrétisation de cette pensée a débouché sur un urbanisme mégalomane de plus de 50 tours de bureaux sur socle avec liaisons piétonnes reliant ceux-ci à 13 m de hauteur.*

*Dans les années qui suivirent un groupe immobilier entreprit d'affecter les 8 tours centrales à un World trade center tandis que l'administration des routes projetait que les deux axes principaux soient des autoroutes urbaines raccordées au réseau d'ensemble<sup>1</sup>.*

*Enfin, le ministère des communications décida de la construction du centre des communications du Nord et la direction de la coordination de l'ensemble fut confiée à une commission mixte placée sous l'égide du service des routes de Bruxelles-Capitale.*

*La réalisation de cette pensée urbanistique fit faillite.*

*Quelques réalisations d'ensemble de logements sociaux mises à part, elle n'a laissé derrière elle que chaos et blessures qui se localisent spécialement dans l'axe Nord-Sud et au centre de la composition. Le croquis 1 (...) illustre bien les ruptures occasionnées :*

- en jaune les routes
- en blanc les espaces vides par démolition
- en beige, brun foncé et noir la gradation des ruptures avec la typologie urbaine ancienne en rapport avec les gabarits et implantations.

*L'état de fait, découlant de l'expérience des 10 années écoulées et l'état actuel de délabrement du quartier Nord, met en cause fondamentalement tant les principes urbanistiques que le mode de réalisation des bâtiments à fonction administrative qui ont prévalu dans la conception de ce quartier.*

*La conjoncture économique, incitatrice de cette conception, a tellement évolué depuis lors qu'il est improbable que le quartier puisse continuer à s'aménager en continuité du concept d'origine. Pour preuve de cette mise en cause, les modifications des plans particuliers proposées par les communes...<sup>2</sup>*

\*

*« On ne s'est pas tenu à l'aménagement à l'américaine voulu par les promoteurs et par les communes il y a quelques décennies. On ne s'en tient pas davantage au plan de secteur qui n'est vieux que d'une dizaine d'années.*

*Au quartier Nord, les déroqations à ce plan se suivent et se ressemblent. Des projets d'envergure sont acceptés. (...) Ce sont (...) des manières de faire inacceptables, surenchérissement Paul Vermeylen, d'Inter-Environnement Bruxelles, et Hilde Geens, du Brusselse raad voor het leefmilieu. Il s'agit d'un urbanisme clandestin, spéculatif, de saucissonnage et arbitraire.*

<sup>1</sup> « En liaison autoroutière avec toutes les capitales européennes ainsi qu'avec Londres via l'eurotunnel. » Bruxelles, nœud autoroutier international, reste un atout aux yeux des autorités régionales comme l'indique cette citation extraite de la brochure : *Bruxelles / conception et réalisation de Encres couleurs, communication d'entreprises*; préface de Charles Picqué. Page 11. Non datée [1993 ?]. Voir bibliographie. Sans doute faut-il considérer le terme de 'capitales européennes' au sens restreint de capitales des pays formant la Communauté européenne à l'époque.

<sup>2</sup> Extrait d'une note du directeur général de l'administration de l'urbanisme adressée au ministre des Travaux publics, datée du 12 mars 1979. Voir notre quatrième partie.

**Clandestin** parce que les trois communes intéressées (...) mènent leurs barques isolément et que la Région bruxelloise ne fait pas la globalité.

**Spéculatif** parce qu'il s'agit d'un seul groupe de promoteurs.

**De saucissonnage** parce que les PPA ne concernent que des petites parcelles.

**Arbitraire** parce que les 'compensations' en matière de logements changent de 0 % sur des parcelles à 209 % sur d'autres, alors que le plan directeur du boulevard Léopold II exige 50 % et que ces parcelles sont inscrites en zones d'habitat ou mixtes au plan de secteur. »<sup>1</sup>

## Introduction

Pour rappel, le triple P.P.A. initial est approuvé par trois arrêtés royaux datés du 17 février 1967, qui ont paru au Moniteur belge en date du 9 mars 1967 et dans lesquels il est spécifié :

*'Il est indispensable, pour cause d'utilité publique, de prendre immédiatement possession des immeubles figurés au plan d'expropriations ci-annexé<sup>2</sup>, ou encore : 'Il y a lieu d'appliquer à cette expropriation la procédure d'extrême urgence prévue par la loi du 26 juillet 1962'.<sup>3</sup>*

Sur le plan législatif, un élément capital va remettre en question les grandes options urbanistiques du projet Manhattan englué dans la boue des terrains vagues : le plan de secteur arrêté le 28 novembre 1979 détermine l'affectation du sol<sup>4</sup>. Pour le quartier Nord, des îlots entiers repassent dans les zones de logements ou de logements et entreprises.

Par ailleurs, la Belgique s'est engagée dans un processus de fédéralisation du pays. La création de la Région de Bruxelles-Capitale a finalement été décidée par une loi spéciale adoptée le 12 janvier 1989, suivie d'élections le 12 juin 1989. Aux yeux de beaucoup, elle n'est volontairement pas placée sur pied d'égalité avec les autres Régions. Entre autres exemples, les Régions votent des 'décrets', Bruxelles doit se contenter d' 'ordonnances' qui ont, sur le plan législatif, une valeur moindre ! Il n'empêche : la Région de Bruxelles-Capitale a modifié la donne à bien des points de vue et notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire dont toute la réglementation a été revue et adaptée.

Sans entrer dans les détails techniques, retenons qu'à partir de l'ordonnance<sup>5</sup> de 1992, la procédure est dédoublée : le pouvoir communal doit d'abord présenter un '*dossier de base*' (nouveau projet, projet modificatif partiel ou total...) qui doit être approuvé par un arrêté de l'Exécutif de la Région avant d'établir le '*dossier technique complet*' qui, lui aussi, devra être, s'il échet, approuvé par l'Exécutif régional avant d'être applicable.

A partir de 2004, le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) sera en vigueur : il maintient la double étape : la première ne s'appelle plus '*dossier de base*' mais '*projet de plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.)*', et la décision finale s'inscrit désormais dans un arrêté du Gouvernement régional bruxellois.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Jean-Claude Vantroyen, dans Le Soir daté du jeudi 23 juin 1988.

<sup>2</sup> Article 2.

<sup>3</sup> Article 3.

<sup>4</sup> Il a été remplacé par la suite par le Plan régional d'affectation du sol (PRAS).

<sup>5</sup> Synonyme de 'loi régionale'.

<sup>6</sup> Au vu des documents relatifs au plan Manhattan, cette double procédure semble avoir considérablement gonflé la masse de papier et de 'rapports divers' sans parler des différentes instances appelées à donner un avis. Par ailleurs, les bureaux d'études et concepteurs de projets vont rapidement prendre l'habitude de 'gonfler' le dossier de base qui deviendra de plus en plus technique de manière à limiter le travail global, ce qui, semble-t-il, n'a pas diminué, au contraire, leurs honoraires. Voir à ce sujet dans notre quatrième partie : que trouve-t-on dans les dossiers de présentation des PPAS ?

## 1. Du P.P.A. ten-nodois (D 2273/26)

### 1.0. Aperçu schématique du P.P.A. ten-nodois (A.R. 17.02.1967)

ancien lit de la Senne = boulevard Emile Jacqmain prolongé = boulevard du roi Albert II									
av. du b o u	<b>îlot 5.</b>  *135 S13 + ? %	r. des c r o i	<b>îlot 6.</b>  *65 + *65 S13 + 15 %	r u e  G.	<b>îlot 7.</b>  *65 S13 + 15 %	r u e  de la	<b>îlot 8.</b>  *65 S13 + 15 %	r. des C h a r b	<b>îlot 9.</b>  *23 S13 + 15 % *102
rue du Marché									
l e v a r d	<b>îlot 1.</b>  S13 + 15 %  *89	s a d e s	<b>îlot 2.</b>  *89+?%+*89 *23 S13 *43	M a t h é u s	<b>îlot 3.</b>  *89 + ? % *23 S13 *43	Bi en fa is an ce	<b>îlot 4.</b>  *89 S13 *23 43	o n n i e r s	CCN
rue du Progrès									
								CCN + gare	
Pl. Rogier		Tour Rogier et Centre international Rogier > Tour Dexia et City atrium				Tunnel			
Commentaires : Il s'agit d'un schéma. La rue du Marché, par exemple, disparaît purement et simplement sous le socle de l'îlot 9. La numérotation des îlots est officielle. *135 = hauteur maximale permise du bâtiment s13 = socle de 13 m de hauteur + .. % = pourcentage d'espaces verts sur socle									

#### 1.1. Un rapport<sup>1</sup> du collège échevinal présenté au conseil communal sous forme de bref historique

Le P.P.A. et son annexe d'expropriations furent adoptés par le conseil communal ten-nodois de manière provisoire en séance du 14 juin 1966 et de manière définitive le 11 octobre 1966.<sup>2</sup>

*«Initialement, l'aménagement de ce quartier était régi par le plan particulier d'aménagement n° 26 approuvé par arrêté royal du 17 février 1967 couvrant les neufs îlots délimités par la limite communale et la rue du Progrès. La révision de ce plan fut autorisée par arrêté royal du 12 juillet 1971.*

<sup>1</sup> Nous soulignons... et aérons quelque peu ce rapport du Collège ten-nodois monolithique et rédigé en petits caractères.

<sup>2</sup> Voir Livre 1.

Suite à cet arrêté royal de 1971, un premier arrêté royal du 7 janvier 1974 approuva le plan particulier d'aménagement de **l'îlot 4** délimité par les rues du Progrès, des Charbonniers, du Marché et de la Bienfaisance.<sup>1</sup>

Un deuxième arrêté royal du 12 avril 1977 approuva le plan particulier d'aménagement de **l'îlot 9** délimité par les rues du Progrès, des Charbonniers et les limites communales de Schaerbeek et de Bruxelles.<sup>2</sup>

Telle était la situation existante de droit au moment de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 28 novembre 1979 arrêtant le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise qui affecte les îlots 2, 3, 5, 6, 7, 8 en zone mixte d'habitation et d'entreprise<sup>3</sup>, et les îlots 1, 4 et 9 en zone d'activités administratives.

Enfin, suite encore à l'arrêté royal du 12 juillet 1971, l'arrêté royal précité du 27 juillet 1984 approuva le plan particulier d'aménagement des îlots 2, 3, 6, 7, 8, à l'exclusion de l'îlot 5 délimité par les rues des Croisades, du Marché, l'avenue du Boulevard et le boulevard E. Jacqmain qui constitue la porte d'accès du quartier.

Vous vous souviendrez qu'en raison de la localisation de cet îlot 5<sup>4</sup>, de l'évolution urbanistique et du manque d'intérêt de la S.D.R.B. à la collaboration de l'établissement de petites et moyennes entreprises dans la zone, vous avez jugé opportun, par délibération du 15 février 1984, d'entamer l'étude d'une autre forme d'aménagement pour cet îlot 5 et d'élaborer un nouveau plan particulier d'aménagement limité à ce seul îlot. Au terme d'une longue étude et d'une procédure soumise aux mesures particulières de publicité, favorablement accueillies par les autorités à compétence consultative, le plan particulier d'aménagement de l'îlot 5 fut approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988<sup>5</sup>. Ce plan entend favoriser des fonctions à caractère économique de type tertiaire et quaternaire. La mise en œuvre de ce plan a été entamée tout récemment et les expropriations judiciaires, nécessaires à sa réalisation, ont été autorisées.

Entre-temps et d'un même contexte, la révision du plan particulier des îlots 2, 3, 6, 7, et 8, approuvé par arrêté royal du 27 juillet 1984, a été demandée, d'une part, par votre délibération du 2 septembre 1987 approuvée par arrêté royal du 19 février 1988 pour les îlots 6, 7 et 8 (délimités par les rues des Croisades, du Marché, des Charbonniers et le boulevard E. Jacqmain), ainsi que d'autre part, par votre délibération du 20 avril 1988 approuvée par arrêté royal du 28 juin 1988 pour les îlots 2 et 3 (délimités par les rues de Croisades, du Marché, de la Bienfaisance et du Progrès).

Alors que la révision de ce plan s'engage, il apparaît que **ces délibérations et arrêtés royaux précités sont sommairement motivés**.<sup>6</sup>

Sans remettre en cause le principe de cette révision, il nous paraît approprié, pour la bonne fin du projet de réhabilitation et de revalorisation de l'ensemble du quartier,<sup>7</sup> de vous inviter à prendre une nouvelle décision de mise en révision du plan particulier d'aménagement approuvé par l'arrêté royal du 27 juillet 1984.

Il est en effet souhaitable de mieux expliciter les orientations urbanistiques qui devraient présider à l'élaboration du plan particulier modificatif, à la lumière des études de notre service de l'urbanisme et des préoccupations de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la Région bruxelloise.

Comme l'étude entreprise à l'occasion de l'élaboration du plan modificatif de l'îlot 5 l'a fait apparaître, les orientations urbanistiques doivent être actuellement revues et redéfinies en fonction de l'évolution,

<sup>1</sup> Actuellement l'immeuble Boréal, finalement le dernier bâtiment construit sur la partie ten-noodoise et achevé 26 ans après cet A.R., en 2.000 !

<sup>2</sup> Actuellement une des deux tours Belgacom, achevées en 1994, quelque 16 ans après l'A.R. !

<sup>3</sup> Le plan de secteur est arrêté par le ministre national des affaires bruxelloises. Il bouleverse complètement le plan Manhattan de 1967 et oblige la commune à revoir sa copie pour envisager du logement sur 6 des 9 îlots condamnés.

<sup>4</sup> Actuellement Euroclear ou Morgan-Bank.

<sup>5</sup> En 1988, le groupe De Pauw s'intéresse à cet îlot 9 dont il rachète le terrain (voir Le Soir du 18 janvier 1989 et autres coupures de presse (à propos de la transaction) dans notre chapitre 3 ou dans notre annexe 2 : Glossaire : tour Euroclear...). Euroclear s'élabore dès 1989 pour s'achever en mars 1992. On est donc sorti du prescrit du plan de secteur (dérogation).

<sup>6</sup> Sic.

<sup>7</sup> Sic. Le plan de 1967 prévoit de tout raser, ce qui a été fait en partie. Le processus va continuer et s'étendre à la presque totalité des 10 ha condamnés et le rapport scabinal parle de 'réhabilitation' !!!

*en tout cas depuis 1984, des circonstances de fait, sociales et économiques liées notamment à la fin de la situation de crise ainsi qu'à la reprise subséquente. En effet, il existe depuis peu une nette demande en espaces de bureaux, à laquelle il importe de pouvoir répondre adéquatement.*

*Il convient également de tenir compte de l'évolution du quartier et de son environnement tout en y garantissant le maintien d'une fonction de logement. Par ailleurs, la vétusté des logements et la profonde dégradation du tissu urbain<sup>1</sup> créent aussi des besoins urbanistiques nouveaux qu'il faut prendre en considération dans des conditions conformes aux exigences du bon aménagement local.*

*Le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise inscrit les îlots concernés en zone mixte d'habitation et d'entreprise, c'est-à-dire en une zone affectée aux logements, aux commerces et aux ateliers et pouvant aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux bureaux dans la mesure où les conditions locales le permettent et sans porter atteinte aux fonctions principales. Les îlots concernés s'adaptent parfaitement à cette mixité de fonctions. En effet, en raison de leur situation en bordure du boulevard E. Jacqmain, les îlots 6, 7 et 8 se prêtent mal à du logement de qualité<sup>2</sup>. Le boulevard est appelé à connaître dans un avenir proche un développement important, comme en témoigne par exemple la construction du siège de la Communauté flamande sur le territoire de la ville de Bruxelles, en face de l'îlot 5.*

*Il convient aussi de sauvegarder l'aspect général du boulevard E. Jacqmain. Pour ces raisons, il s'indique donc de regrouper des activités administratives principalement en bordure du boulevard E. Jacqmain, tout en permettant des affectations commerciales<sup>3</sup> au niveau par exemple des rez-de-chaussée.*

*Quant aux logements, ils seraient certainement mieux regroupés à l'intérieur de la zone, sur les îlots 2 et 3 où ils pourraient ainsi être harmonieusement intégrés à d'autres fonctions qui leur sont compatibles.*

*En conclusion, vous pouvez observer que l'aménagement projeté permet de recréer une animation dans ce quartier, qu'il importe de revitaliser le plus rapidement possible, et que ce projet d'aménagement précise, en fonction de l'évolution de l'économie ainsi que des perspectives de transformation et des besoins du quartier, les prescriptions du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise dont les données essentielles et l'économie générale sont maintenues.*

*Par conséquent, nous vous convions, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération ci-après. (...)'*

*Après discussion, les conclusions de ce rapport sont **adoptées à l'unanimité.** »<sup>4</sup>*

Commentaires :

- Il y a neuf îlots concernés. De ce bref historique, en ce compris la décision du jour, apparaissent six arrêtés royaux modificatifs ! Et nous ne sommes pas au bout de nos peines.
- 23 ans après l'adoption du PPA par le conseil ten-noodois, seul l'îlot 1 exproprié a été reconstruit : le Manhattan center par lequel le ver entra dans le fruit. C'est le seul îlot qui n'aura pas été modifié et qui correspond au PPA initial. 1 îlot sur 9 !!!
- 'Des délibérations et des arrêtés trop brièvement motivés', est-ce possible ? On croit rêver !
- Combien de conseillers communaux ont compris ce rapport limpide ?

Décortiquons si possible...

<sup>1</sup> Le quartier est condamné depuis plus de vingt ans, avec interdiction plus ancienne encore d'y opérer des travaux d'entretien ou de transformations !

<sup>2</sup> Pourquoi du logement de qualité ne pourrait-il pas s'implanter le long d'un beau boulevard planté d'arbres ?

<sup>3</sup> Quasi inexistantes en 2012 ! Bluff du futur pour obtenir l'adhésion des conseillers communaux qui pourraient manifester quelque réticence.

<sup>4</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du Conseil communal de Saint-Josse-ten-Noode, séance du 22 février 1989, extrait du rapport du Collège signé par Guy Cudell, bourgmestre, le secrétaire communal ff étant A. Vankalck, les échevins étant Dradin, Demannez, de Streel, Wigny, Van de Wiele et Sauwen.

## 1.2. L’A.R. du 12 juillet 1971 autorise la révision générale du P.P.A. approuvé le 17 février 1967.

Comme la plupart des A.R., la motivation est effectivement lacunaire puisque le roi – en réalité son ministre – se contente d’approuver les justifications du pouvoir communal demandeur. Sur base de quel argumentaire, le conseil communal ten-noodois, réuni le 27 avril 1971, a-t-il voté une première révision générale de son P.P.A. ?

*« ...Une étude des plans de détail faite conjointement avec la ville de Bruxelles et la commune de Schaerbeek, fait apparaître que des modifications devraient être apportées à ce plan pour sauvegarder l’esthétique générale et rationaliser la construction de certains immeubles-tours.*

*En effet, (...) l’implantation de huit tours au centre de la composition tenait compte uniquement d’un aménagement bi-symétrique marquant l’accent sur l’axe perpendiculaire à la gare du Nord. En principe, ces huit tours pouvaient être construites par huit promoteurs différents. Les circonstances ayant évolué, un seul promoteur, en l’occurrence **le World trade center**, réalisera vraisemblablement l’ensemble dans le cadre d’une architecture unique.<sup>1</sup>*

*Dès lors, le déplacement de deux tours situées sur les territoires respectifs de Schaerbeek et de Saint-Josse-ten-Noode apparaît fonctionnellement et esthétiquement indispensable, afin d’établir une symétrie complète entre les quatre groupes de deux tours.<sup>2</sup> Cette nouvelle articulation nécessite le recours à une demande en révision du plan particulier approuvé.*

*Nous estimons, d’autre part, qu’il y a lieu d’étendre la modification du plan à l’ensemble du territoire concerné. C’est ainsi que nous pensons qu’il serait souhaitable de pouvoir réaliser un ensemble de logements dans les îlots 2, 3, 6, 7 et 8.<sup>3</sup>*

*D’autre part, en ce qui concerne l’îlot n° 5, la nécessité de rendre rentable la tour projetée<sup>4</sup> emporte l’obligation d’en augmenter la superficie des plateaux.*

*Il nous paraît enfin indispensable de rétablir un équilibre dans la composition de l’environnement du nœud de communications situé face à la gare du Nord en modifiant l’implantation des bâtiments prévus dans l’îlot 4<sup>5</sup>... »<sup>6</sup>*

Reste au ministre Jos De Saeger à déclarer, dans l’article 1, qu’il y a lieu de réviser son bébé chéri. Le roi signera le 12 juillet. Ce même 12 juillet 1971, le Comité de coordination des travaux du Nord se réunissait pour confronter les différents points de vue.<sup>7</sup>

## 1.3. L’A.R. du 7 janvier 1974 : l’îlot 4 (en final voir Boréal)

*« Un arrêté royal du 9 octobre 1973 a approuvé le plan particulier d’aménagement de l’îlot (...) 4 (...). A l’heure actuelle, la construction de l’immeuble comprenant des salles d’exposition et des bureaux n’a pas encore été entamée dans cet îlot.*

<sup>1</sup> Le ‘vraisemblablement’ garde toute sa saveur puisqu’il n’y a que ‘3 cheminées noires’ sur le territoire bruxellois, les quatre autres tours de l’ex-WTC ne leur ressemblent pas et ne se ressemblent pas entre elles. Quant à la huitième, elle est à l’étude en cette année... 2012 ! Un coup d’épée dans l’eau donc pour l’argumentaire de cet A.R. modificatif. Nous soulignons.

<sup>2</sup> Dans une note adressée au ministre, datée du 2 décembre 1969, soit un an et demi plus tôt, le directeur général du ministère reprenait le procès-verbal du Comité de coordination des travaux Nord (C.C.T.N.) pour préciser que les promoteurs du W.T.C. souhaitent uniformiser la superficie des plateaux des huit tours à 1.500 m<sup>2</sup>, que Schaerbeek est d’accord pour demander une révision de son PPA sur lequel les tours n’ont que 1.100, 1.100 et 1.200 m<sup>2</sup> et pour rétablir une certaine symétrie. Par contre, Saint-Josse-ten-Noode demandait à réfléchir... durant un an et demi.

<sup>3</sup> Bluff du futur, sauf pour l’îlot 3 et les ¾ de l’îlot 2.

<sup>4</sup> Pas forts en math les architectes concepteurs !? L’îlot 5 permettait une tour de 135 mètres de haut !

<sup>5</sup> Actuelle tour Boréal.

<sup>6</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du Conseil communal ten-noodois, 27 avril 1971.

<sup>7</sup> Voir notre 4<sup>ème</sup> partie, annexe 2.1.

Le bureau d'études E.R.U. poursuit actuellement sa mission d'étude d'un nouveau plan particulier d'aménagement pour les 7 îlots du quartier Nord qui n'ont pas encore fait l'objet d'une révision. Ce projet de plan d'aménagement modificatif (...) maintient les alignements actuels.

A cet égard, une difficulté est apparue dans la rue de la Bienfaisance car l'assiette du bâtiment prévu sur l'îlot 4 empiète sur la voirie actuelle et créerait de ce fait un goulot vers le coin de la rue du Marché<sup>1</sup>. Tout en n'infirmant pas la possibilité de construire l'immeuble-tour sur l'îlot 4, il serait possible de modifier son socle de manière à le maintenir sur l'alignement ancien, conservant ainsi une largeur de voirie constante.

Il conviendrait donc de revoir le plan (...) approuvé par l'A.R. du 9 octobre 1973 en vue de modifier l'alignement de la rue de la Bienfaisance. »<sup>2</sup>

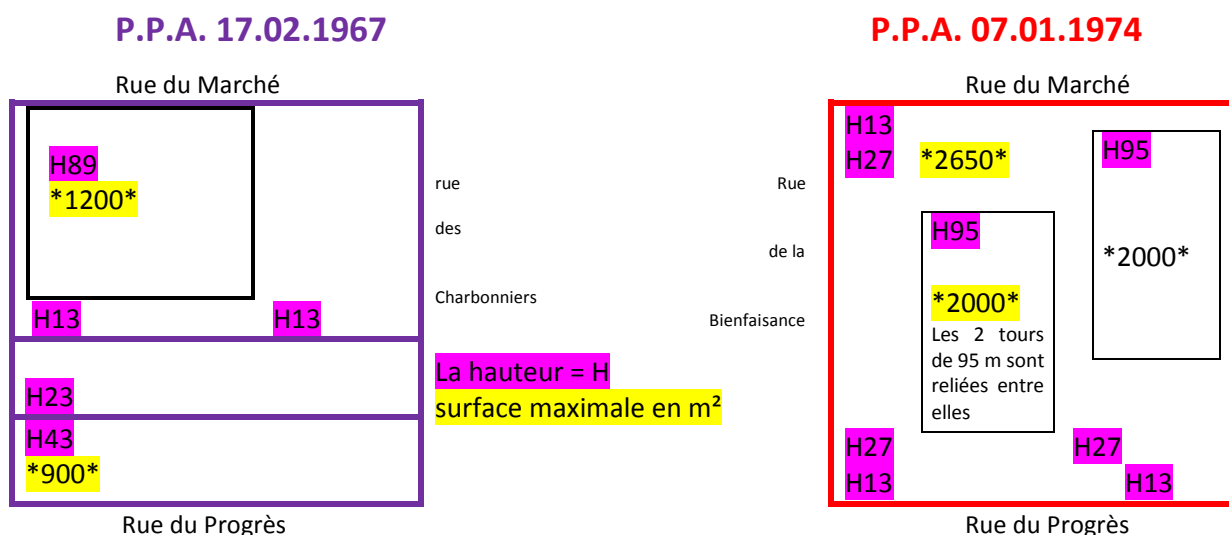
Sur base de ce rapport du Collège, le Conseil décide donc de demander une modification du PPA pour cet îlot 4, projet qu'il adoptera définitivement, sous la présidence de Jean Mardulyn, bourgmestre ff, en sa séance du 9 octobre 1973, et qui sera approuvé par l'A.R. du 7 janvier 1974, contresigné par... Guy Cudell, ministre des affaires bruxelloises et 'bourgmestre empêché'.

L'article 8 des prescriptions précise notamment qu'il faut des 'communications horizontales publiques' souterraines ou aériennes, entre les îlots, à définir par le collège scabinal, et à charge des propriétaires des socles voisins. Il en existe trois sur le plan, rue du Progrès, rue du Marché, rue de la Bienfaisance.

L'îlot est bâti sur son périmètre par un socle de 13 m de hauteur (4 niveaux max.), par des bâtiments intermédiaires de 27 m de hauteur (6 niveaux max.), et par une double tour de 95 m de hauteur (27 niveaux maximum) en forme de H amputé vers le haut à gauche et vers le bas à droite, les hauteurs indiquées ne pouvant être dépassées. Des passerelles sont prévues au-dessus des trois rues précitées.

Le P.P.A. initial prévoyait sur socle une tour de 43 m de hauteur à front de la rue du Progrès, un immeuble intermédiaire de 23 mètres de hauteur, et une tour de 89 mètres de hauteur nichée dans l'angle Bienfaisance-Marché.

#### Aperçu schématique de l'îlot 4 (rues de la Bienfaisance, Marché, Charbonniers, Progrès).



<sup>1</sup> Surprenant ! Le groupe Structures a conçu un plan qui prévoit un socle qui empiète sur l'ancienne voirie et crée un goulot. Personne n'a protesté ni à l'urbanisme communal, ni à l'urbanisme provincial, ni à l'urbanisme national. Et tout à coup, six ans plus tard, cela pose problème !

<sup>2</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil : rapport du collège daté du 28 mai 1979 dont les conclusions seront adoptées par ladite assemblée, sans discussion et à l'unanimité, lors de la séance du 6 juin 1979.



## 1.4. L'A.R. de modification partielle, daté du 12 avril 1977 (îlot 9<sup>1</sup>)

Le rapport du Collège, daté du 13 février 1975, propose au conseil communal d'adopter provisoirement un plan modificatif pour l'îlot 9, « *les études relatives aux autres îlots ne sont, en effet, pas encore suffisamment au point, pour pouvoir les intégrer au présent plan modificatif. D'autre part, une convention a été signée entre notre commune et une société privée pour la réalisation du plan d'aménagement sur l'îlot 9 précité. Il est de la plus haute importance que cette convention puisse sortir ses effets dans les délais les plus brefs.* »<sup>2</sup>

L'enquête légale ne donne lieu à aucune observation ou réclamation; l'avis de la Commission consultative pour l'aménagement de l'Agglomération bruxelloise est réputé favorable, par expiration du délai; le conseil de l'Agglomération de Bruxelles émet un avis défavorable le 19 novembre 1975, qui parviendra seulement à l'administration ten-noodoise fin janvier 1976 :

« *Sans faire d'objections particulières à l'îlot 9 concerné par la présente révision, il<sup>3</sup> demande une révision concertée de l'ensemble des plans du quartier Nord sur le territoire des trois communes et formule les recommandations suivantes à cet effet :*

- *La concentration et la diminution des zones réservées aux bureaux ;*
- *Une priorité accrue aux logements, mais en des gabarits plus réduits ;*
- *Des immeubles plus petits dans le prolongement du pentagone ;*
- *Une révision des principes de circulation. (...)*

*Il convient de remarquer que le conseil d'Agglomération avait émis les mêmes objections que ci-dessus pour l'îlot 4 (première partie).*

*Actuellement, la partie du territoire communal concernée par la présente révision est entièrement dégagée de toute construction et il est de la plus haute importance que les projets d'aménagements puissent se réaliser dans les plus brefs délais afin que le quartier de la gare du Nord prenne enfin son aspect définitif.* »<sup>4</sup>

L'A.R. d'approbation est signé par Paul Vanden Boeynants, ministre des affaires bruxelloises, le 12 avril 1977. Est ainsi adoptée la nouvelle implantation des tours souhaitée par le promoteur du W.T.C. Pour faire simple, sur le socle, les deux bâtiments respectivement de 1.500 m<sup>2</sup> et 2.000 m<sup>2</sup> prévus sur l'îlot 9 changent de place et d'orientation.

Les communications horizontales publiques (passerelles) sont prévues au-dessus de la rue des Charbonniers et vers les îlots<sup>5</sup> de la ville de Bruxelles. Quant à « *la partie du territoire communal (...) entièrement dégagée* », elle va rester encore quelques longues années à l'état de terrain vague, puisque les tours Pleiad, première mouture, seront construites entre ... 1990 et 1992, soit 13 à 15 ans après l'A.R.

<sup>1</sup> Actuelle tour Belgacom.

<sup>2</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil, séance du 26 mars 1975 : 14 voix pour, 4 votes contre : Waver, Flamion, Rubbens et Weber (PLP et FDF).

<sup>3</sup> Le conseil de l'Agglomération de Bruxelles.

<sup>4</sup> Rapport du Collège daté du 24 mars 1976. Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil qui adopte définitivement le plan modificatif en sa séance du 3 mai 1976. Nous soulignons.

<sup>5</sup> Au pluriel. Sauf erreur, les tours Belgacom ne correspondent pas à cette implantation. Il n'y a évidemment aucune passerelle publique.

## 1.5. L’A.R. du 26 février 1980 (îlot 9)

Il faut en effet mentionner que cet îlot 9 sera l’objet d’un autre A.R. modificatif, signé par Cécile Goor et... Guy Cudell, respectivement ministre des affaires bruxelloises et secrétaire d’Etat à la Région bruxelloise. La motivation est limpide : « *Considérant que les prescriptions dudit plan s’opposent à des travaux d’intérêt public à savoir la construction par l’Etat d’immeubles destinés à ses services...* ».

A ce moment-là, l’îlot était probablement toujours entre les mains du groupe De Pauw. Aucun plan n’est annexé à l’A.R. et l’objectif repris dans l’article 1 est on ne peut plus explicite. Il répond au considérant cité : « *afin de permettre la construction par l’Etat d’immeubles destinés à ses services.* ».

Toutefois, cet A.R. est nul et non avenue dans la mesure où il n’a jamais été publié au Moniteur belge. En tout cas, nous n’en avons trouvé aucune trace.<sup>1</sup>

## 1.6. L’A.R. du 21 mars 1980

Cet A.R. est signé par les mêmes compères ; il répond à une demande du conseil communal ten-noodois formulée le 19 avril 1979 et porte sur l’aménagement d’un espace vert public sur les terrains communaux sis le long du boulevard Emile Jacqmain, par et aux frais de l’Etat, pour un montant dépassant le million de FB<sup>2</sup>. La gestion de cette zone verte est à charge de la commune. Il s’agissait plus que probablement d’un aménagement provisoire aujourd’hui disparu.

## 1.7. L’A.R. du 27 juillet 1984

Le 10 décembre 1980, le conseil communal avait adopté provisoirement le PPA modificatif pour les îlots 2, 3, 5, 6, 7 et 8. Un rapport du Collège daté du 27 janvier 1982 précise :

*«Rappelons que ce plan d’aménagement diffère totalement du plan d’aménagement initial approuvé par A.R. du 17 février 1967, puisqu’il prévoit des gabarits réduits, le respect des alignements, une affectation prioritaire au logement et de nombreuses dispositions permettant la réhabilitation du quartier.*

*Ce plan a, par la suite, été soumis aux formalités de l’enquête légale et une critique formulée nous a semblé fondée. Elle émane d’un groupe immobilier, propriétaire d’une grande partie de l’îlot 2, délimité par les rues du Progrès, des Croisades, du Marché et G. Mathéus. Ce groupe a demandé que la zone de constructions annexes dans l’îlot 2 (...) puisse couvrir la totalité du centre d’îlot pour permettre la création d’établissements commerciaux importants, tel des cinémas, ou pour autoriser l’aménagement de galeries commerciales. Il nous a paru nécessaire de faire droit à cette argumentation et nous avons demandé à l’auteur de projet, à savoir le bureau E.R.U., de modifier les prescriptions graphiques et littérales du projet de plan particulier en question, étant entendu que ces constructions annexes seront soumises à des prescriptions strictes en matière de gabarits, de matériaux ou de couverture (...) Cette modification entraînant la nécessité d’adopter à nouveau provisoirement le plan d’aménagement en cause... »<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Une lettre du ministère des travaux publics datée du 18 avril 1980 acterait cette caducité pour non-parution.

<sup>2</sup> 1.002.489 FB, environ 25.000 €.

<sup>3</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil communal, séance du 18 février 1982. Nous soulignons.

Le nouveau plan d'aménagement pour ces 6 îlots est donc adopté provisoirement par le conseil communal en séance du 18 février 1982 – pour satisfaire un promoteur potentiel - et soumis à l'enquête légale.<sup>1</sup> Il est approuvé définitivement en séance du 8 décembre 1982.

Nouveau rebondissement en 1984 : « *L'évolution de la situation urbanistique laisse cependant craindre que l'aménagement prévu pour l'îlot 5<sup>2</sup>, (...) ne correspond plus à la réalité. En effet, le plan fut réalisé en prévision de l'établissement dans cet îlot de petites et moyennes entreprises, en collaboration notamment avec la SDRB, hypothèse qui ne s'est pas vérifiée.*

*Pour cette raison, nous avons l'honneur de vous proposer de retirer l'îlot en cause du plan d'aménagement modificatif en question avant que celui-ci ne soit soumis à l'approbation royale<sup>3</sup>. Cela permettra d'entamer l'étude d'une autre forme d'aménagement compte tenu des besoins actuels en matière d'affectation, de la disponibilité des terrains de la presque totalité de l'îlot et de la présence de deux artères importantes que sont l'avenue du Boulevard et le boulevard Jacquain<sup>4</sup>. Le nouveau plan particulier d'aménagement modificatif de l'îlot 5 vous sera dès lors soumis à une séance ultérieure pour approbation provisoire. (...) En outre, les nouvelles options urbanistiques seront étudiées en accord avec la ville de Bruxelles pour sauvegarder l'aspect général du boulevard E. Jacquain. »<sup>5</sup>*

Et une fois de plus, ce rapport est approuvé à l'unanimité, sans la moindre discussion. L'îlot 5 est retiré du PPA modificatif en cours d'approbation et un nouveau PPA modificatif pour ce seul îlot 5 sera élaboré par les services compétents.

L'A.R. du 27 juillet 1984 est contresigné par le ministre Paul Hatry (P.L.P.) et par la secrétaire d'Etat Cécile Goor (P.S.C.) ; il approuve donc à la fois les décisions du conseil communal tennoodois réuni en séance le 8 décembre 1982 - il y est demandé la revision des îlots 2, 3, 5, 6, 7 et 8, soit six huitièmes du projet - et réuni le 15 février 1984 pour exclure l'îlot 5 promis à un autre avenir.

Sur ces parcelles désormais, les constructions auront une profondeur maximale de 10 à 17 mètres, la hauteur maximale sous corniche s'inscrit entre 7 et 21 mètres, soit 2 à 7 niveaux. Il est question de toitures à deux versants, à la Mansart, ou plates, de terrasses rentrantes en toiture. En outre les prescriptions urbanistiques stipulent (II, 5) « *les constructions à ériger à usage partiel de bureaux doivent être prévues avec des équipements adaptables en cas de conversion à l'usage de logements...* »

Bref, on est très loin du P.P.A. de 1967, du socle, de la dalle piétonnière, des passerelles, des tours de 43, 65 ou 89 mètres, d'autant plus loin qu'il est prévu des zones rouges exclusivement réservées au logement, des zones de bureaux, des zones mixtes, des entreprises, de l'artisanat, des dépôts, des logements avec commerces, des cours, des jardins... conformément au prescrit du plan de secteur arrêté le 28 novembre 1979, qui y prévoit une zone mixte.

<sup>1</sup> Lors de cette même séance et dans le même rapport du collègue, le conseil est invité à adopter provisoirement un autre P.P.A. qui concerne l'autre flanc de la place Rogier (soit l'îlot délimité par l'avenue du Boulevard et les rues Saint-Lazare et Gineste, et une partie de l'îlot délimité par lesdites rues, la rue de Brabant et le chemin de fer), soit une construction de 39.000 m<sup>2</sup> de bureaux : « *cette affectation administrative nouvelle est largement compensée par les dispositions du présent projet qui favorise nettement le logement* ». L'argument vaut son pesant d'or quand on sait que finalement les îlots 4, 5, 6, 7 et 8 seront finalement consacrés à la fonction administrative !

<sup>2</sup> Îlot délimité par l'avenue du Boulevard, le boulevard Jacquain, la rue des Croisades et la rue du Marché, actuellement Euroclear.

<sup>3</sup> Faut-il en déduire que, au début de 1984, l'adoption définitive par le conseil le 8 décembre 1982 n'a toujours pas été soumise à l'approbation du gouvernement ?

<sup>4</sup> L'argument des deux artères est amusant puisque d'une part l'avenue du Boulevard existe depuis belle lurette (tracée en 1840, devenue avenue en 1885) et puisque, d'autre part, le boulevard Jacquain, c'est en fait l'axe autoroutier Nord-Sud quelque peu modifié. Rien de neuf qui justifierait une modification du projet pour l'îlot 5.

<sup>5</sup> Rapport du collègue daté du 2 février 1984. Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil communal, séance du 15 février 1984.

## 1.8. Les arrêtés royaux du 18 septembre 1987 et du 15 avril 1988 (îlot 5 - Euroclear).

Le conseil communal se réunira le 13 mai 1987<sup>1</sup> pour approuver un « *projet de convention à passer avec une société privée en vue de l'aménagement futur de l'îlot n° 5 du quartier Nord. Comme vous le savez, les prescriptions urbanistiques à cet endroit ne répondent plus aux données actuelles d'aménagement du territoire. Il convient, en conséquence, de définir d'autres axes qui soient en harmonie notamment avec le complexe immobilier qui sera réalisé, d'ici peu, sur le territoire de la ville de Bruxelles, situé en vis-à-vis de notre îlot n° 5, à l'angle des boulevards Baudouin et Jacquain*<sup>2</sup>. A cet effet, nous vous convions à mettre le plan particulier d'aménagement de l'îlot n° 5 en révision et de désigner un auteur de projet, de gré à gré... »<sup>3</sup>

Ce rapport du collège, présidé par Guy Cudell et daté du 8 mai, est adopté, sans discussion, par 22 voix et 1 abstention<sup>4</sup>; il vaut son pesant d'or. En clair en effet, l'autorité publique décide de modifier ses prescriptions urbanistiques pour les 'harmoniser' avec celles de la municipalité voisine qui – nous le verrons plus loin – a modifié complètement le plan de 1967 pour permettre au groupe De Pauw de construire le 'Boudewijngebouw' pour la Vlaamse gemeenschap. Elle désigne aussi de gré à gré un auteur de projet.

L'A.R. daté du 18 septembre 1987 autorise la modification partielle (îlot 5) du plan de 1967 (lui-même déjà modifié...); il est signé par les mêmes ministre et secrétaire d'Etat<sup>5</sup>. Cinq jours plus tard, le conseil communal approuve provisoirement le nouveau projet. Il l'adopte définitivement, à l'unanimité et sans discussion, sous la présidence de Guy Cudell, en séance du 3 février 1988.

L'arrêté royal daté du 15 avril 1988 approuve cette dernière décision unanime. On peut y lire notamment au point IV.1 des prescriptions que l'implantation des constructions est libre et que les hauteurs maximales s'élèvent à 40 mètres pour toute la zone constructible et 68 mètres pour la zone en retrait (compte non tenu de 2 étages supplémentaires dits 'techniques'). On est donc très loin du projet de 1967. En clair, l'abandon par la ville de Bruxelles de la tour de 135 mètres, qui devait avoir 3 répliques, deux sur son territoire à l'intérieur du Pentagone et la troisième à Saint-Josse, entraîne l'abandon du projet dans le fief de Cudell qui permet au promoteur d'implanter un immeuble de 68 mètres de haut à son gré<sup>6</sup> !

<sup>1</sup> Et non le 19 mai comme indiqué dans l'arrêté royal contresigné par le ministre des affaires bruxelloises François-Xavier De Donnée (P.L.P.) et par le secrétaire d'Etat Jean-Louis Thys (P.S.C.).

<sup>2</sup> Soit le Boudewijngebouw.

<sup>3</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil communal, séance du 13 mai 1987.

<sup>4</sup> Mme Holland-Nagant.

<sup>5</sup> Paul Hatry et Cécile Goor.

<sup>6</sup> Sauf erreur, le toit pyramidal du bâtiment central et principal de l'Euroclear Operation Center semble plus élevé que 68 mètres plus 2 étages techniques. Les charges d'urbanisme pour cet immeuble auraient permis la construction du logement sur les îlots 2 et 3, d'après Thierry Demey, op.cit., p. 95. Le projet du bureau Jaspers porterait sur 20.934 m<sup>2</sup>, dont 17.146 m<sup>2</sup> hors sol, soit encore 14.461 m<sup>2</sup> de bureaux. Le complexe Euroclear actuel s'étend sur 37.000 m<sup>2</sup>.

Aperçu schématique de l'îlot 5 : Euroclear  
(Boulevard Jacquain, avenue du Boulevard, rue des Croisades, rue du Marché)

	Senne bd Jacquain		Senne bd Jacquain	
ave- nue du Bou- le- vard		<p>&lt; P.P.A. 1967</p> <p>P.P.A. 1988 &gt;</p>	<p>Implantation libre</p> <p>H40 ou H68</p>	<p>rue des Croi- sa- des</p>
	rue du Marché		rue du Marché	

(\*) Espaces verts

Au niveau des expropriations, à peu près un quart de l'îlot appartient à la STIB, soit un terrain de 13,02 ares rue du Marché, avenue du Boulevard et ancien lit de la Senne. Sauf erreur, la STIB ne figurait pas sur la liste des propriétaires jointe à l'A.R. du 17 février 1967. La commune et l'Etat possèdent une trentaine d'ares.

## 1.9. L'A.R. du 28 mars 1989 et les arrêtés de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale signés Charles Picqué (PS), datés du 19 avril 1990 et 7 juin 1990

Bref résumé : Les îlots 2, 3, 6, 7 et 8 font partie du PPA approuvé par l'A.R. du 17 février 1967, dont la modification est acceptée en 1984. Le 2 septembre 1987, le conseil communal décide la mise en révision du PPA pour les îlots 6, 7 et 8, approuvée par l'A.R. du 19 février 1988. Le 20 avril 1988, le même conseil décide la mise en révision des îlots 2 et 3. Ces deux dernières décisions seront retirées par le même conseil en séance du 26 avril 1989.

Flanqué de son secrétaire communal, J. Pycke, qui actera l'unanimité, le bourgmestre Guy Cudell propose au conseil communal réuni le 2 septembre 1987, d'adopter une nouvelle mise en révision du P.P.A. (1967+1984) en ces termes :

*« L'aménagement du quartier Nord est actuellement régi par le P.P.A. de 1984 dont toutes les prescriptions ne répondent plus aux besoins actuels. Or, toute relance de ce quartier implique la mise en révision du P.P.A. en question, qui touche actuellement les îlots 6, 7 et 8 délimités par les rues (...). Aussi les affectations et les gabarits pourraient être redéfinis sur des bases nouvelles... »<sup>1</sup>*

Voilà donc l'impasse dans laquelle se trouve Saint-Josse vingt ans après, comme l'écrivait Alexandre Dumas. Cette demande de révision est approuvée par l'A.R. daté du 19 février 1988 contresigné par le ministre de la Région bruxelloise François-Xavier De Donnée (P.L.P.) et le secrétaire d'Etat Jean-Louis Thys (P.S.C.). Toutefois cet A.R. sera annulé et remplacé par l'A.R. daté du 28 mars 1989. Pourquoi ?

<sup>1</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil communal. Nous soulignons.

### 1.9.1. Convention avec des promoteurs privés

En séance du 25 mai 1988, le conseil communal ten-noodois adopte un « *projet de convention à passer avec des promoteurs privés pour la rénovation des îlots 2, 3, 6, 7 et 8 (...). En résumé, il s'agissait d'imposer aux promoteurs de réaliser 20 % des superficies de bureaux construites sur les îlots 6, 7 et 8, à la rénovation des îlots 2 et 3. Une variante leur permettait de participer au capital d'une société mixte réunissant les secteurs public et privé, en raison de 2.000 FB/m<sup>2</sup> des superficies de bureaux construites, pour la rénovation desdits îlots 2 et 3.* »<sup>1</sup>

Ce rapport du Collège d'une séance ultérieure précise que cette décision a suscité trois remarques de la part de l'autorité régionale bruxelloise exerçant la tutelle : «

- 1) *la garantie d'acquisition des propriétés des îlots 2 et 3 n'est pas expressément prévue ;*
- 2) *la société mixte à constituer n'est pas expressément décrite ;*
- 3) *le montant de 2.000 FB par m<sup>2</sup> de bureaux construits semble insuffisant.*

*Après examen par nos services et des consultations avec l'autorité de tutelle, il s'avère qu'au stade actuel, la mise sur pied d'une société mixte de l'espèce est prématurée.*

*D'autre part, eu égard à la situation incertaine du secteur immobilier, la référence à un prix par m<sup>2</sup> de bureaux mis en parallèle avec le quota de logements à rénover dans les îlots 2 et 3 (cf. 2.000 FB/m<sup>2</sup>), n'apporte pas une solution satisfaisante pour les parties en cause. Le projet de convention que vous avez voté le 25 mai 1988 a dès lors été adapté en vue de rencontrer les observations de la tutelle.* »<sup>2</sup>

Le nouveau projet de compromis de vente à conclure avec les promoteurs intéressés par les îlots 2, 3, 6, 7 et 8 fut donc voté par le conseil ten-noodois en séance du 24 août 1988. Il est exécutoire par une dépêche du ministère de la Région bruxelloise datée du 3 février 1989. La convention avec l'Association momentanée Burco-CDP fut signée le 7 février 1989. Pour effectuer les acquisitions amiables ou expropriations judiciaires, elle accordait un délai de 5 ans et de 7 ans, respectivement pour les îlots 2 et 6, et pour les îlots 3, 7 et 8.<sup>3</sup>

### 1.9.2. De réunions en réunions

Face à la volonté de l'Exécutif régional bruxellois (E.R.B.) clairement exprimée le 13 juillet 1988, et visant à imposer un quota de logements sur les îlots 6 et 7, plusieurs réunions de travail furent organisées entre la Région et la commune sous la présidence de Guy Cudell pour en arriver à préconiser la suppression des logements dans la rue Georges Mathéus entre le boulevard Jacquain et la rue du Marché. La principale raison invoquait les frais financiers inhérents aux expropriations<sup>4</sup> que n'aurait pas manqué de susciter l'élargissement de la rue Georges Mathéus. Décision

<sup>1</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil communal, séance du 24 août 1988, rapport du collège, même date.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> A partir de la date du 4 mai 1990. Avec l'accord des promoteurs privés, ces échéances seront portées au 4 mai 2000 par le conseil communal ten-noodois (décision prise en séance du 9 mars 1994, actée selon le secrétaire communal M. Van den Driessche, par 23 voix et l'abstention du conseiller Robert Wauters (SJ2000) - cf. registre aux procès-verbaux du conseil, séance du 9 mars 1994). **Les expropriations d'utilité publique et en extrême urgence sur la partie ten-noodoise se sont donc étalées dans le temps sur une période approximative de 33 ans (1967-2000).**

<sup>4</sup> Tout porte à croire qu'il ne s'agit pas des expropriations prévues en 1967 mais de l'expropriation d'un promoteur qui a déjà acquis le terrain...

fut prise de concentrer les logements uniquement sur les îlots 2 et 3, 20 % étant à charge du promoteur de projet à front du boulevard Jacquain.<sup>1</sup>

Au cours d'une réunion qui eut lieu le 12 septembre 1988, à laquelle assistent aussi l'administration de l'urbanisme, l'atelier 50 Architecture, urbanisme, environnement P. Jouret et H. Krokaert<sup>2</sup>, le groupe De Pauw, et les architectes Jaspers et Marijnissen, ces derniers vont présenter des documents illustrant la difficulté, selon eux, d'implanter des logements sur les îlots 6 et 7. Il n'y a plus, dès lors, qu'à modifier une nouvelle fois le PPA, et donc de solliciter l'autorisation nécessaire au conseil communal puis à la tutelle.

### 1.9.3. Demande de mise en révision du PPA (îlots 2, 3, 6, 7 et 8)

En séance du 22 février 1989, le conseil communal examine un nouveau rapport<sup>3</sup> du collège présidé par Guy Cudell afin de demander la révision du P.P.A. de 1967 en ce qui concerne les îlots 2, 3, 6, 7 et 8. Il vaut la peine qu'on s'y arrête puisqu'il résume ce que nous venons de relater :

« ... Initialement, l'aménagement de ce quartier était régi par le P.P.A. n° 26 approuvé par **A.R. du 17 février 1967** couvrant les neufs îlots (...). La révision de ce plan fut autorisée par **A.R. du 12 juillet 1971**. Suite à cet A.R. de 1971, un premier **A.R. du 7 janvier 1974** approuva le P.P.A. de l'**îlot 4** (...). Un deuxième **A.R. du 12 avril 1977** approuva le P.P.A. de l'**îlot 9** (...). Telle était la situation existante de droit au moment de l'entrée en vigueur de l'A.R. du 28 novembre 1979 arrêtant le **plan de secteur** de l'agglomération bruxelloise qui affecte les îlots 2, 3, 5, 6, 7, 8 en zone mixte d'habitation et d'entreprise et les îlots 1<sup>4</sup>, 4<sup>5</sup> et 9<sup>6</sup> en zone d'activités administratives.

[Actuellement l'aménagement du quartier de la gare du Nord sur le territoire de notre commune est notamment régi par le P.P.A. modificatif, approuvé par **A.R. du 27 juillet 1984**. Ce plan concerne les **îlots 2, 3, 6, 7, 8** (...)] à l'exclusion de l'îlot 5<sup>7</sup> (...) qui constitue la porte d'accès du quartier. Vous vous souviendrez qu'en raison de la localisation de cet **îlot 5**, de l'évolution de la situation urbanistique et du manque d'intérêt de la S.D.R.B. à la collaboration

<sup>1</sup> Voir notamment les lettres du Collège ten-noodois à M. Jacques Van Grimbergen, datée du 6 février 1989, et au secrétaire d'Etat à la Région, Jean-Louis Thys, datée du 9 février 1989 (voir notre quatrième partie) : « Assurer une perméabilité du tissu urbain projeté depuis le quartier Harmonie jusqu'au complexe Rogier et dans le souci de rencontrer l'esprit du plan de secteur, le PPA prévoira l'élargissement de la rue Mathéus qui sera bordée de logements depuis la rue du Progrès jusqu'au boulevard Jacquain ». Bluff du futur, puisque finalement le logement s'arrête au coin de la rue du Marché et que l'autre tronçon de la rue Mathéus est bordé de bureaux.

<sup>2</sup> Dans un de ces projets, l'Atelier 50 proposait la répartition suivante pour les surfaces (en m<sup>2</sup>) :

Îlot	Bureaux	Logements	Horeca	Total
2	6.407	3.120	9.885	19.412
3	-	12.170	2.643	15.343
6	40.375	-	725	41.100
7	26.092	-	864	26.956
8	38.950	-	-	38.950
Total	111.824	15.930	14.117	141.771

<sup>3</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil communal. Les termes 'arrêté royal' et 'plan particulier d'aménagement' en toutes lettres dans le texte sont ici abrégés, soit 'A.R.' 'P.P.A.'. Nous remettons toutefois le premier paragraphe à sa place chronologique, entre crochets. Nous soulignons.

<sup>4</sup> Déjà bâti : le Manhattan Center.

<sup>5</sup> Terrain vague. Actuellement tour Boréal.

<sup>6</sup> Terrain vague. Actuellement tour Belgacom (ex-tour WTC 8).

<sup>7</sup> Actuellement Euroclear.

de l'établissement de petites et moyennes entreprises dans la zone, vous avez jugé opportun, par délibération du 15 février 1984, d'entamer l'étude d'une autre forme d'aménagement pour cet îlot 5 et d'élaborer un nouveau P.P.A. limité à ce seul îlot (...) approuvé par **A.R. du 15 avril 1988**. Ce plan entend favoriser des fonctions à caractère économique de type tertiaire et quaternaire. La mise en œuvre de ce plan a été entamée tout récemment et les expropriations judiciaires, nécessaires à sa réalisation, ont été autorisées.

Entre-temps et d'un même contexte, la révision du P.P.A. des îlots 2, 3, 6, 7 et 8, approuvé par l'A.R. du 27 juillet 1984, a été demandée d'une part, par votre délibération du 2 septembre 1987 approuvée par A.R. du 19 février 1988 pour les îlots 6, 7 et 8 (...), ainsi que d'autre part, par votre délibération du 28 juin 1988 pour les îlots 2 et 3 (...).

Alors que la révision de ce plan s'engage, il apparaît que ces délibérations et arrêtés royaux précités sont sommairement motivés.<sup>1</sup> Sans remettre en cause le principe de cette révision, il nous paraît approprié, pour la bonne fin du projet de réhabilitation et de revalorisation de l'ensemble du quartier, de vous inviter à **prendre une nouvelle décision de mise en révision du P.P.A. approuvé par l'A.R. du 27 juillet 1984**<sup>2</sup>. Il est en effet souhaitable de mieux expliciter<sup>3</sup> les orientations urbanistiques qui devraient présider à l'élaboration du plan particulier modificatif, à la lumière des études de notre service de l'urbanisme et des préoccupations de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la région bruxelloise.

Comme l'étude entreprise à l'occasion de l'élaboration du plan modificatif de l'îlot 5 l'a fait apparaître, les orientations urbanistiques doivent être actuellement revues et redéfinies en fonction de l'évolution, en tout cas depuis 1984, des circonstances de fait, sociales et économiques liées notamment à la fin de la situation de crise ainsi qu'à la reprise subséquente.<sup>4</sup> En effet, il existe depuis peu une nette demande en espaces de bureaux, à laquelle il importe de pouvoir répondre adéquatement.

Il convient également de tenir compte de l'évolution du quartier<sup>5</sup> et de son environnement tout en y garantissant le maintien d'une fonction de logement.<sup>6</sup>

Par ailleurs, la vétusté des logements et la profonde dégradation du tissu urbain<sup>7</sup> créent aussi des besoins urbanistiques nouveaux qu'il faut prendre en considération dans des conditions conformes aux exigences du bon aménagement local.

Le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise inscrit les îlots concernés en zone mixte d'habitation et d'entreprise, c'est-à-dire en une zone affectée aux logements, aux commerces et aux ateliers<sup>8</sup> et pouvant être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux bureaux dans la mesure où les conditions locales le permettent et sans porter atteinte aux fonctions principales. Les îlots concernés s'adaptent parfaitement à cette mixité de fonctions. En effet, en raison de leur situation en bordure du boulevard E. Jacqmain, les îlots 6, 7 et 8 se prêtent mal à du logement de qualité<sup>9</sup>. Le boulevard est appelé à connaître dans un avenir proche<sup>10</sup> un développement important, comme en témoigne par exemple la construction du siège de la Communauté flamande sur le territoire de la ville de Bruxelles, en face de l'îlot 5.<sup>11</sup>

<sup>1</sup> En toutes lettres !

<sup>2</sup> Approuvant le P.P.A. révisé des îlots 2, 3, 6, 7 et 8. Pas l'îlot 5.

<sup>3</sup> Cinq ans plus tard !!!

<sup>4</sup> Autrement dit, il y a des promoteurs qui se présentent. Il faut modifier le plan pour les satisfaire.

<sup>5</sup> Faut reconnaître que l'évolution du quartier et de son environnement est plutôt catastrophique vu la politique menée depuis 1967, voire avant.

<sup>6</sup> Plan de secteur oblige...

<sup>7</sup> A qui la faute ?

<sup>8</sup> En un mot, ce qui existait et qui a été condamné en 1966-1967.

<sup>9</sup> Et pourquoi diantre un logement de qualité ne pourrait-il attirer une certaine population à deux pas du centre le long d'un splendide boulevard ?

<sup>10</sup> 'Proche' : tout est relatif... comme nous le verrons. 'Bluff du futur' !

<sup>11</sup> L'argument est important. D'une part c'est la construction par le groupe De Pauw du Boudewijngebouw qui relance le plan Manhattan, revu et corrigé, sans socle et au nombre réduit de tours étêtées. D'autre part, l'option de transformer les berges de l'ancien lit de la Senne en cité administrative sans vie est consacrée par les trois pouvoirs communaux. Et par le



*Il convient aussi de sauvegarder l'aspect général du boulevard E. Jacqmain.<sup>1</sup>*

*Pour ces raisons, il s'indique donc de regrouper des activités administratives principalement en bordure du boulevard E. Jacqmain, tout en permettant des affectations commerciales au niveau par exemple, des rez-de-chaussée [...].<sup>2</sup>*

*Quant aux logements, ils seront certainement mieux regroupés à l'intérieur de la zone, sur les îlots 2 et 3 où ils pourraient ainsi être harmonieusement intégrés à d'autres fonctions qui leur sont compatibles.<sup>3</sup>*

*En conclusion (...). »*

Et voilà, le tour est joué. Le conseil unanime approuve ce rapport dûment 'motivé' et demande la révision du PPA pour la partie concernée. Cette décision est approuvée par l'A.R. daté du 28 mars 1989, contresigné par le ministre Philippe Moureaux (P.S.) flanqué de son secrétaire d'Etat (P.S.C.) Jean-Louis Thys.

#### 1.9.4. Un auteur de projet et un projet

En séance du 26 avril 1989, dans la mesure où « l'arrêté royal du 28 mars 1989 (...) a autorisé cette révision », le Collège invite le conseil à retirer ses délibérations des 2 septembre 1987 et 20 avril 1988 « demandant la mise en révision des prescriptions relatives aux îlots 2, 3, 6, 7 et 8 » et obtient satisfaction après discussion et à l'unanimité.

Le conseil désigne également l'auteur chargé d'élaborer les projets de PPA, choix approuvé par un arrêté ministériel daté du 6 juin 1989.<sup>4</sup> Cet auteur de projet travaille vite puisque l'étude qui lui a été confiée est déjà terminée 35 jours plus tard (!) soit le 11 juillet et présentée au conseil communal le 19 juillet 1989 ! Il a, bien évidemment, tenu compte d'une part des nouvelles orientations urbanistiques explicitées dans le rapport abondamment cité plus haut<sup>5</sup>, et d'autre part du plan de secteur qui classe les îlots en question en zone affectée aux logements, commerces, ateliers, éventuellement aussi aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, voire même aux bureaux sous certaines conditions, autrement dit une affectation pour le moins élastique recouverte du doux nom de 'zone mixte d'habitation et d'entreprise'.

En clair, les nouvelles orientations permettent des activités administratives non pas de manière limitée ('sans porter atteinte aux affectations principales') mais sur l'ensemble de trois îlots : 6, 7 et 8. Quant à la fonction principale qui était le

---

fait même, est définitivement enterré le projet de construction de 1.300 logements sociaux sur les îlots 6, 7 et 8, envisagé notamment lors de la réunion de différents ministères, le 18 octobre 1974 (cf. supra : partie 1, titre 1, chapitre 1, 1.15. Pas de logements sociaux).

<sup>1</sup> Qu'est-ce à dire ? Il n'y a plus que des terrains vagues et les trois tours du WTC. A Saint-Josse, quelques maisons, entrepôts, ateliers... que plus personne n'entretient vu l'échéance fatale et le refus de tout permis en la matière depuis près de 20 ans !...

<sup>2</sup> Pourquoi ne pas mettre les petits commerces au 10<sup>e</sup> ou au 15<sup>e</sup> étage ? Ou sur une dalle piétonnière posée sur un socle ?!... Après tout, les mettre au rez-de-chaussée, ce n'est finalement pas une bête idée !!!

<sup>3</sup> Voilà donc l'option : deux îlots de logements face au Centre international Rogier, écrasés par le Manhattan center tout d'abord, par la future construction de l'îlot 4 (Boréal) ensuite, et enfin, par l'arrière déprimant des bâtiments administratifs qui, eux, ont le privilège de s'ériger à flanc du boulevard. Beaucoup de mots et de papier pour endormir l'assemblée appelée à voter, peu d'arguments pertinents.

<sup>4</sup> Voir registre aux procès-verbaux du conseil communal (séance du 19 juillet 1989), et notamment le rapport du Collège daté du 11 juillet 1989.

<sup>5</sup> Séance du conseil du 22 février 1989.

logement, elle est réduite aux îlots 2 et 3, tout en maintenant, voire même en permettant l'extension des équipements hôteliers existants<sup>1</sup>, et en autorisant, en outre mais 'accessoirement' des bureaux<sup>2</sup>. CQFD.

Le plan projeté est donc présenté comme favorable à la protection, sur les îlots 2 et 3, de la fonction résidentielle et des petites entreprises<sup>3</sup>, voire même la rénovation des immeubles<sup>4</sup> ou leur reconstruction dans la typologie du quartier, « *le traitement harmonieux des espaces publics et l'amélioration du contexte social.* » Ce plan, lui aussi, passera mieux avec beaucoup de confiture !

*« Il tend, en ce qui concerne les îlots 6, 7 et 8 (...) au développement de surfaces tertiaires dans une architecture de qualité, à l'élargissement et à la mise en valeur des espaces publics, au maintien d'éléments d'animation urbaine<sup>5</sup> le long de la rue G. Mathéus et enfin également à l'amélioration du contexte social.*

*Ces zones ne sont pas cloisonnées. En effet, la zone d'activités administratives peut également accueillir les fonctions principales et complémentaires<sup>6</sup> (...) Le plan prévoit également une zone de services obligatoires (commerces de détail, cafés, restaurants, services au public) dans le tronçon de la rue G. Mathéus entre les îlots 6 et 7<sup>7</sup> et une petite zone d'activités administratives<sup>8</sup> dans le tronçon de la rue des Croisades sis dans l'îlot 2 au pied de la tour de l'hôtel Sheraton<sup>9</sup>, à côté des hôtels existants<sup>10</sup>.*

*Vous observerez enfin que, pour des motifs de sécurité routière et architecturaux tenant notamment à la continuité des lignes de façades, le plan projeté supprime le tronçon de la rue de la Bienfaisance entre l'îlot n° 7 et l'îlot 8.<sup>11</sup> »*

S'ensuivent quelques couches de confiture supplémentaires :

*« La revitalisation du quartier et son développement doivent également être examinés sous l'angle économique et de l'aménagement rationnel. Son dépeuplement et sa dégradation<sup>12</sup> sociale profonde ne pourront être enrayerés en ne réalisant que les affectations principales prévues par le plan de secteur<sup>13</sup>. Ces affectations doivent dès lors être complétées par d'autres*

<sup>1</sup> Qui ont survécu au tsunami manhattanesque : hôtel des Colonies et l'hôtel Siru. Observons ici que l'article 35 de la loi du 29 mars 1962 permettait aux 'expropriés' de demander au pouvoir expropriant de renoncer à l'expropriation si celle-ci n'est pas arrivée à son terme dans un délai de 10 ans. Les plans d'aménagement et d'expropriations datant de février 1967, c'est dès 1977 que les propriétaires pouvaient éventuellement faire entendre leur voix, ce que fit l'hôtel Siru par lettre datée du 15 avril 1977 :

*« Nous devons constater que les acquisitions qui devaient se faire en exécution de ces dispositions n'ont pas été réalisées. La procédure d'expropriation de notre bien n'a pas été entamée. (...) Nous vous demandons de renoncer à l'expropriation de notre immeuble. »*

La documentation qu'il nous a été permis d'examiner ne nous autorise pas à affirmer que la réponse communale fut favorable, dès ce moment-là, ni qu'une demande semblable aurait été introduite par l'hôtel des Colonies.

<sup>2</sup> Le bunker de l'organisation mondiale des douanes (O.M.D.). Plus de détails dans notre titre 3, article : GATT.

<sup>3</sup> In fine, le moins qu'on puisse dire, c'est qu'il n'y en a pas beaucoup !

<sup>4</sup> In fine, le moins qu'on puisse dire, c'est qu'il n'y en a pas beaucoup, exception faite des deux hôtels !

<sup>5</sup> Alors là, il faut bien chercher !

<sup>6</sup> In fine, le moins qu'on puisse dire, c'est qu'il n'y en a pas beaucoup !

<sup>7</sup> On a beau chercher...

<sup>8</sup> Petite zone ? A vue de nez, un quart de l'îlot : c'est l'O.M.D. !!!

<sup>9</sup> Le Sheraton est à flanc de la place Rogier et de l'avenue du Boulevard. Du côté de la rue des Croisades, c'est l'hôtel Siru. L'OMD est en fait en face de l'ex-hôtel Lendi devenu Thon hôtel Brussels.

<sup>10</sup> Hôtel des Colonies et hôtel Siru.

<sup>11</sup> Il est indubitable que si l'on supprime un tronçon de rue, la sécurité routière et l'alignement continu des façades sont plus facilement garantis ! N'importe quoi pour justifier l'approbation par l'autorité publique d'un PPA conçu sur mesure pour les promoteurs, en l'occurrence la jonction entre le complexe Phoenix et les 3 immeubles de l'Hendrik conscience gebouw reliés par l'arrière (rue du Marché).

<sup>12</sup> Plus de 20 ans de condamnation officielle à disparaître avec interdiction d'effectuer des travaux...

<sup>13</sup> Pourquoi diantre l'autorité publique a-t-elle conçu un plan de secteur ? Pour le modifier sur demandes des promoteurs ?

*fonctions compatibles et favorables au développement du quartier, telle la fonction administrative. En outre, la mixité des fonctions prévue au plan constitue pour le secteur privé un incitant à la nécessaire collaboration à la revitalisation sociale, économique et physique de l'ensemble de ce quartier.*

*En conclusion, l'aménagement projeté permet de poursuivre la réhabilitation<sup>1</sup> du quartier, déjà entreprise à l'occasion de l'élaboration du plan modificatif de l'îlot 5<sup>2</sup> (...), tout en permettant une mixité de fonctions conformes aux prescriptions du plan de secteur (...) que le projet d'aménagement précise<sup>3</sup>, en fonction de l'évolution de l'économie ainsi que des perspectives de transformation et des besoins du quartier. La réalisation des prescriptions de ce nouveau plan d'aménagement nécessitera des expropriations... »<sup>4</sup>*

Faut-il ajouter qu'après discussion, le secrétaire communal ff, M. Allaert, actera que le PPA modificatif des îlots 2, 3, 6, 7 et 8 et le plan des expropriations sont provisoirement adoptés à l'unanimité.

Le 20 décembre 1989, le conseil communal rejette les arguments des opposants qui se sont exprimés lors de l'enquête publique, vote une dérogation au plan de secteur, et adopte définitivement un nouveau plan pour les îlots concernés<sup>5</sup> et les prescriptions y afférentes, par 18 votes favorables, 2 négatifs et 4 abstentions, ayant obtenu l'avis favorable de la commission de concertation (le 30 octobre 1989) et de la commission de consultation pour l'aménagement de l'agglomération bruxelloise (le 6 novembre 1989). La délibération précise même que  
*« Les objectifs du projet de plan répondent donc à la nécessité et au besoin impérieux de résoudre ces difficultés<sup>6</sup> et de faire revivre le quartier. »*

Le Collège privilégie pour les îlots 6, 7 et 8 la fonction administrative (le long du boulevard Emile Jacqmain, donc) et non plus la zone mixte habitat-bureaux. C'est la porte grande ouverte à la réalisation, à flanc du boulevard, des complexes aujourd'hui occupés par la Vlaamse overheid et reliés entre eux par l'arrière (rue du Marché) : les Phoenixgebouw et Hendrik Consciencegebouw.

Par contre, il souhaite, pour les îlots 2 et 3 *« instaurer un mode de vie plus proche de l'habitant qui y réside<sup>7</sup> »* : pas de gabarit élevé dans le souci de recréer et de favoriser à cet endroit une fonction d'habitat, sans cloisonnement toutefois puisque une partie de l'îlot 2 est quand même sacrifié au secteur tertiaire (l'organisation mondiale des douanes). Il précise en outre dans son rapport daté du 13 décembre 1989 : *« S'il n'y a pas eu plus de concertation entre les trois communes concernées par l'aménagement du quartier Nord, c'est pour la raison qu'il est apparu difficile d'aboutir à un résultat concerté, pratique et concret. Chaque commune a sa propre appréciation de l'aménagement du territoire. »*

La concertation entre les services régionaux, communaux, les promoteurs et les auteurs de projet a permis l'approbation - par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles, signé Charles Picqué (P.S.) daté du 19 avril 1990 - des décisions prises par

---

En outre, pour ce qui concerne ces îlots, l'affectation est plutôt élastique !

<sup>1</sup> Sic.

<sup>2</sup> Lui aussi sur mesure en fonction du projet du promoteur.

<sup>3</sup> Le terme est bien choisi, euphémisme pour 'modifié' ?

<sup>4</sup> Registre aux procès-verbaux du conseil communal ten-noodois, rapport du collège daté du 11 juillet 1989, séance du conseil du 19 juillet 1989.

<sup>5</sup> Îlots 2, 3, 6, 7 et 8. L'Atelier 50 P. Jouret (de Watermael-Boitsfort) en est l'auteur.

<sup>6</sup> A savoir la profonde dégradation de l'habitat !!!

<sup>7</sup> 'Le futur habitant qui y résidera...' serait plus exact.

le conseil communal ; un second arrêté de la même autorité, daté du 7 juin 1990<sup>1</sup>, décrète les expropriations pour cause d'utilité publique et l'extrême urgence en la matière pour le même motif : il y a lieu de « *prendre possession immédiatement de tous les immeubles* », en ce compris le bien situé à l'angle des rues du Marché et des Croisades appartenant à l'Université libre de Bruxelles, qui, pourtant, n'apparaissait pas sur les listes des propriétaires à exproprier jointe à l' A.R. du 17 février 1967. Mystère ?...

Les nouveaux PPA à élaborer par la commune devaient permettre à la s.a. Association momentanée Burco-CDP (pour les îlots 2 et 6) et à la S.A. CDP (pour les îlots 3, 7 et 8) d'y construire selon un calendrier commun des bureaux et au moins 20 % de logements.

D'après des conseillers communaux interrogés à l'époque, ces promoteurs s'engageaient non seulement à racheter les biens expropriés par le pouvoir public mais à en financer l'achat par la commune. En échange ils obtenaient le droit de marquer ou non leur accord sur le prix des acquisitions amiables ou de la renonciation amiable des baux, avant même que la commune ne signe l'acte et obligeant cette dernière à entamer immédiatement la procédure judiciaire en cas de désaccord sur le prix fixé à l'amiable par la commune et l'exproprié, les immeubles étant libres de toute occupation. Nous assistons donc à une parfaite illustration du propos de Jacques Aron, cité dans notre livre 1 : « *(Les promoteurs) cherchent à se rendre maître des terrains les mieux situés et dont l'utilisation reste exceptionnelle pendant un temps suffisamment long. C'est l'écrémage des sites pour la construction d'immeubles hauts. Mais, dans les villes, le sol est aujourd'hui morcelé et réparti entre de nombreux possesseurs. Si le promoteur veut acquérir à l'amiable les terrains qui lui sont nécessaires, il s'expose à devoir céder la plus grande part des surprofits qu'il escompte à leurs propriétaires actuels (...). Ne possédant pas le droit de les exproprier, il s'en remet aux Pouvoirs Publics, afin de déposséder de leurs biens les propriétaires, de chasser les habitants et lui faire place nette...* »<sup>2</sup>

Bémols : les 'charges d'urbanisme' imposant la construction de logements et le fait que la commune ne doive pas recourir à l'emprunt (et à ses charges) puisque toutes les sommes nécessaires<sup>3</sup> lui sont 'avancées' par les promoteurs.

## 1.10. Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-capitale, daté du 9 avril 1992, **modifiant d'office** le P.P.A. (C.C.N.)

C'est encore Charles Picqué, ministre-président de l'Exécutif bruxellois, qui signe un arrêté le 9 avril 1992. L'article 2 est rédigé comme suit : « *Il y a lieu de réviser partiellement le plan particulier d'aménagement 'quartier de la gare du Nord' de la commune de Saint-Josse-ten-Noode approuvé par l'arrêté royal du 17 février 1967, en vue de permettre l'extension du Centre de communication du Nord, rue du Progrès, 84, pour les besoins de la Région de Bruxelles-Capitale.* »

Il s'agit donc ici d'une décision prise unilatéralement par la Région de manière à rehausser le C.C.N. (première mouture) pour y installer (une partie de) son administration. C'est une toute petite portion de la partie sud du CCN qui empiète sur le territoire ten-noodois, là où le P.P.A. de 1967 ne prévoit qu'une voirie, et non un bâtiment.

Ni cet article 2 ni les attendus ne font allusion à l'A.R. du 12 juillet 1971 autorisant la révision générale du plan de 1967.

<sup>1</sup> Un arrêté rectificatif a été publié au M.B. le 20 septembre 1990 pour une modification de dates !

<sup>2</sup> Jacques Aron, *Théorie et politique de la spéculation foncière*, Bruxelles, 1973, page 43. Voir aussi la deuxième partie de ce livre 2.

<sup>3</sup> Prix de vente, déguerpissement, indemnités éventuelles, frais de justice, honoraires d'experts ou d'avocats... Dès que les promoteurs auraient ainsi acquis plus de 50 % de chaque îlot, l'intermédiaire de la commune n'est plus nécessaire et ils traiteront de plein droit directement avec les expropriés condamnés à vendre.

## 1.11. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale, daté du 19 décembre 1996<sup>1</sup> (O.M.D. - W.C.O.)

Par cet arrêté (notamment l'article 2), signé Charles Picqué, ministre-président, et Hervé Hasquin, ministre régional (PL), la commune de Saint-Josse est invitée à introduire un dossier de base dans un délai de 15 mois de manière à présenter son projet de modification du P.P.A. pour autoriser la construction d'un complexe administratif, à l'angle d'un des îlots consacré antérieurement au logement<sup>2</sup>, destiné à accueillir les services de la World Customs organisation<sup>3</sup>, ce projet bien entendu revêtant un caractère d'intérêt public !

Dans l'état actuel de la documentation qu'il nous a été permis d'examiner, il n'y aurait jamais eu de dossier communal. Le permis de bâtir aurait été délivré d'office par la Région dans la mesure où ce complexe était revêtu du manteau de 'l'utilité publique'.

L'article 1 précise qu'

*« il y a lieu de modifier partiellement le PPAS approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional en date du 19 avril 1990<sup>4</sup> (...) afin de permettre **la construction, par la commune**, d'un complexe situé à l'angle des rues des Croisades et du Marché<sup>5</sup> et destiné à accueillir les services de la 'World Customs organisation' ».*

Ce serait donc la commune désargentée, la plus pauvre de Bruxelles, qui a été chargée de construire ce bunker grand luxe. Mais, si l'on en croit la presse, les choses semblent un peu plus compliquées, et en tout cas, rentables pour le réel promoteur. Qu'on en juge :

*« Entre gratte-ciel administratifs et ministériels, le quartier Nord (le 'Manhattan bruxellois') s'apprête à accueillir le nouveau siège administratif de l'Organisation mondiale des douanes (OMD). Créée en 1953 par les six qui constituaient alors la C.E.E., l'organisation intergouvernementale a grandi pour compter la plupart des pays du globe. Son volet économique a débouché sur la création de l'OCDE. L'OMD a notamment pour mission d'harmoniser et d'améliorer les règles douanières des 142 pays membres.*

*Vendredi dernier, son conseil regroupant 82 délégations et leurs directeurs généraux a tranché la question de son futur domicile. Il restera bruxellois. Malgré les propositions d'accueil alléchantes (mise à disposition gratuite de bâtiments) de l'Allemagne (Bonn, Berlin), des Pays-Bas (La Haye, Amsterdam), et du Maroc (Casablanca). (...)*

*L'actuel siège administratif est situé dans le quartier Arts-Loi, au contact des institutions européennes majeures. Les séances plénières se font dans des salles inadaptées. 'Sur 4 ou 5 membres d'une délégation, 2 trouvent un siège', commente ce haut fonctionnaire. Plutôt qu'une modernisation problématique, l'organisation a opté pour le départ en juillet 1998, à l'issue de son actuel bail de 18 ans.*

*Intervenant pour moitié dans la charge locative, l'Etat belge, ministère des affaires étrangères, a proposé six sites d'implantation, de la gare Josaphat au projet 'Astro 2' des AG contigu aux bureaux du parlement bruxellois (avenue de l'Astronomie). Trois localisations ont finalement passé la rampe : la gare du midi sur une promotion à venir d'Eurostation (filiale TGV de la SNCB), les bâtiments de la CGER derrière le Théâtre royal de la Monnaie et 'l'îlot 2' à l'entrée du quartier Nord.*

*La promotion proposée par le groupe Burco-CDP (groupe De Pauw) vient d'emporter la mise. Voisine des tours Rogier et du Manhattan center, cette friche accueillera bientôt le futur domicile de l'OMD : 9.800 m<sup>2</sup> de bureaux et trois salles de conférences enterrées, ce qui nécessitera une dérogation de*

<sup>1</sup> Publié au M.B. le 31 janvier 1997.

<sup>2</sup> A l'angle des rues des Croisades et rue du Marché, soit plus d'un quart de l'îlot Schengen – Edinburgh.

<sup>3</sup> Le fameux 'bunker' de l'organisation mondiale des douanes.

<sup>4</sup> Îlots 2, 3, 6, 7, 8.

<sup>5</sup> Sauf erreur, ce serait une partie, si pas la totalité du terrain revendiquée par l'Université libre de Bruxelles, bien que son nom n'apparaisse pas dans l'A.R. du 17 février 1967.

*l'actuel plan particulier d'aménagement (...). Le quadrilatère sera fermé par 15 à 20.000 m<sup>2</sup> de logements-commerces.*

*L' 'îlot 3' voisin est, lui, en cours d'élévation (promotion CDP-Codic) : 28.000 m<sup>2</sup> de logements purs et mixtes (flanqués de commerces) y ont déjà été programmés. On cite le chiffre de 35.000 FB/m<sup>2</sup>.*

*L'Etat belge (le ministère des finances désormais) paiera '80 % du futur loyer' de l'organisation mondiale des douanes. A l'expiration du bail emphytéotique (27 ans) qui sera conclu 'dans les jours prochains', la location évolutive (58 millions par an, indexés) débouchera, 'contre un franc' sur une copropriété partagée entre l'OMD et l'Etat belge (ministère des finances).»<sup>1</sup>*

En clair, pendant 27 ans, les loyers indexés et payés par le contribuable belge bénéficieront largement au promoteur. Quand le bâtiment sera vieux et devra être rénové, il deviendra une copropriété de l'Etat belge et de l'OMD !...

## 1.12. Arrêté du gouvernement régional bruxellois, daté du 3 février 2005, refusant la demande d'abrogation totale.

Le plan communal de développement, modifié par le CoBAT, approuvé par l'arrêté du gouvernement régional bruxellois, daté du 3 février 2005<sup>2</sup>, abroge un certain nombre de P.P.A.S. ten-noodois. La demande d'abrogation d'autres PPAS comme celui du quartier de la gare du Nord<sup>3</sup>, neufs îlots, est, quant à elle, refusée par le même arrêté.

## 1.13. Conclusion

Le P.P.A. initial a donc été modifié et/ou révisé à de très nombreuses reprises, soit à la demande des autorités communales soit d'office par l'autorité fédérale ou régionale.

Epingleons parmi les raisons invoquées par le pouvoir communal, une motivation inadéquate des décisions antérieures !

Ainsi modifié, remodelé, défiguré, le plan Manhattan a été réalisé et couvre l'ensemble des 10 hectares, donnant à ce quartier une configuration hybride très différente de la vision du groupe Structures et totalement étrangère à ce qu'il était avant sa condamnation.

Les deux seuls îlots consacrés aux logements sont malgré tout amputés par le bunker de l'OMD - dont on aurait pu croire que la place était plus justifiable au sein d'un world trade center – construit aux frais du contribuable. Ils sont tournés vers l'intérieur et ne sont pas accessibles à toutes les bourses (Novalis, Schengen), même ceux qui sont conventionnés (SDRB : Edinburgh).

Deux anciens hôtels échappent au massacre, sont rénovés et fonctionnent encore, contrairement à l'hôtel Lendi qui ne sera exploité que quelques mois.

Seul le Manhattan center présente trois tours sur socle. Il aura été partiellement construit grâce à un sauvetage financier de la commune ten-noodoise, qui, quelques années plus tard, sera au bord de la faillite, sauvée in extremis par les fonds régionaux.

<sup>1</sup> Article de Philippe Godard intitulé *L'organisation mondiale des douanes choisit le quartier Nord : Son conseil mandaté par ses 142 membres maintient son siège administratif à Bruxelles. Ecartant Bonn, La Haye ou Casablanca*, paru dans La Libre Belgique en date des samedi et dimanche 14 et 15 décembre 1996. Une photo de la maquette de l'îlot 2 montre l'ampleur de la citadelle et l'absence de socle. Voir aussi notre titre 3 : *Abc du QN*, article : GATT.

<sup>2</sup> Nous n'en avons pas trouvé la trace dans le M.B. (20.06.2006 ?).

<sup>3</sup> N° 26.

Boréal, et jumelles de Belgacom se rangent dans la catégorie des tours, contrairement aux autres complexes de bureaux. La discussion est possible à ce sujet quant à un des trois éléments de l'Euroclear.

Les expropriations s'étalèrent finalement sur plus de 30 ans. Il aura fallu quelque 40 ans pour rebâtir la zone condamnée en 1966 sans réaliser le plan initial. Il n'y a aucun logement social, ni aucun espace vert digne de ce nom accessible au public.

## 2. Du plan particulier d'aménagement du quartier Ouest de la gare du Nord (n° 19) à Schaerbeek à l'Espace Gaucheret.

### 2.0. Aperçu schématique du P.P.A. schaarbeekois (A.R. 17.02.1967)

WTC 3	2	WTC 1 & 2	3	Foyer Bruxellois RTT	4	Pol bru	5	Hôtel Husa	6
limite territoriale avec Bruxelles [bd du roi Albert II]									6
axe autoroutier Nord-Sud							îlot 61		6
futur boulevard du roi Albert II							h62 *1900		
ancien lit de la Senne = ex-boulevard Emile Jacqmain prolongé							Sv		
ex- îlot 66									7
1	s 30 % îlot 71	2	s 30 %	h102 *1500	rue Jolly		rue Jolly		
	W s		h102 *1500	30 % s îlot 68	s h79 *1800	s 15 %	4	îlot 62 v	8
	îlot 72		h23 *1500	s	s îlot 65	s	s + 15 %		
rue du Progrès – îlot 67					rue Gaucheret		rue Gaucheret		
CCN (non prévu en 1967)					îlot 64 v		4 Hors PPA voir PPAS Gaucheret (extensions) [îlots 63 et 59 sud]		
gare du nord					A 15 %		9		
					v		rue du Progrès chemin de fer		
<p>S = socle (13 m de hauteur maximale) ; Sv = socle et espaces verts, % = % d'espaces verts  h : hauteur maximale des constructions prévues  *superficie de mètres carrés autorisés  A : tour Amelinckx-Progrès : chacune des deux tours de cet îlot : h79 et *900  W : WTC 7 : socle de 13 m et 2 tours de 102 m, une partie des deux étant située sur Schaerbeek (*1500).</p>									
<p>1. Limite territoriale avec Saint-Josse-ten-Noode et/ou Bruxelles (lit de la Senne),  2. Axe Est-Ouest, futur boulevard Simon Bolivar,  3. rue Willem Demol, 4. Rue Rogier, 5. Rue Glibert, 6. Avenue de l'Héliport,  7. Place Gaucheret, 8. Nouvelle place Solvay, 9. Rue sans-nom &gt; avenue Philippe Thomas.</p>									
<p>La nouvelle disposition des lieux ne correspond pas aux anciens îlots, lesquels sont mentionnés de manière à établir des points de repère.  Actuellement : îlot 61 : tour Zénith et logements Boréas (Codic, charges d'urbanisme) ; îlot 62 : parc Gaucheret ;  îlot 64 : tour Amelinckx sur socle + projet Zénith : bureaux et logements (Eos) ; îlot 66 : boulevard ; îlots 67 et 68 : North Galaxy ; îlot 71/72 : Belgacom.  Ont disparu l'ancienne place Solvay, la rue du Casino, la rue des Camions et la partie schaarbeekoise de la rue du Marché (entre les îlots 71 et 72) ; elles sont englouties sous les actuelles tours de Belgacom ou sous l'axe Est-Ouest.  Une partie du centre de l'îlot 65 (un magasin communal). La RTT occupait une partie des îlots 65 et 66, la s.a. société bruxelloise du gaz l'îlot 71.</p>									



Le conseil communal de Schaerbeek a adopté le fameux P.P.A. et le plan des expropriations y afférent, soit 313 propriétaires répertoriés, en séance du 18 novembre 1966. Bien entendu, l'arrêté royal d'approbation daté du 17 février 1967<sup>1</sup> précisait en son article 2 qu'il était « *indispensable pour cause d'utilité publique de prendre immédiatement possession des immeubles...* », et, en son article 3, d'utiliser pour ce faire la procédure d'extrême urgence.

Le livre 1 a montré comment Gaston Williot et son collègue, puis Roger Nols, Léon Weustenraad et l'ensemble du conseil communal, à l'exception de Roger Daubresse, se sont appliqués à mettre ces deux arrêtés à exécution : immeubles acquis à l'amiable ou par voie d'expropriation, par l'intermédiaire du comité d'acquisition des immeubles ou par le biais de la société coopérative des locataires, habitants 'invités' à déguerpir, bâtiments arasés...

Les 10 hectares du PPA schaarbeekois furent pendant près de trois décades un bel exemple de désert urbain, partiellement 'arrangé' en aire de jeux provisoire, au sud de laquelle Belgacom dépensait des sommes importantes pour relier le sommet de ses deux tours et attirait les passants pour un voyage en montgolfière.

Ici aussi la transition entre la maquette du Groupe Structures et la situation actuelle passe par un long cheminement administratif jalonné de décisions et d'arrêtés, de blocages et de révisions, voire de projets d'extensions sur d'autres îlots. In fine, le projet Manhattan schaarbeekois ne correspond en rien au plan initial.

## 2.1. Les A.R. de révision globale, daté du 12 juillet 1971 et de révision partielle, daté du 20 mars 1974.

Dès le 26 mars 1970, le conseil communal présidé par Gaston Williot demandait déjà l'autorisation de réviser ce plan, ce qu'un A.R. du 12 juillet 1971 lui accorda.

En séance du 28 janvier 1972, le nouveau conseil communal présidé par Roger Nols adoptait définitivement la révision partielle des îlots 61, 62, 64 à 68, 71 et 72, décision approuvée par l'A.R. du 20 mars 1974<sup>2</sup>. Il s'agit notamment de réaligner les futures tours schaarbeekois du W.T.C. pour obtenir la symétrie avec leurs consœurs bruxelloises. 'Bluff du futur'.

## 2.2. Les A.R. datés du 23 janvier 1975 (C.C.N.) et du 31 octobre 1978.

Le 11 juillet 1974, le conseil communal décidait de « *demander au Roi de décréter que les plans particuliers d'aménagement des abords de la gare du Nord (...) doivent être révisés partiellement dans la mesure stricte où cela s'avère indispensable pour permettre l'implantation du Centre de communications projeté<sup>3</sup> et pour préciser davantage les conditions relatives à l'esthétique des constructions et aux clôtures, le plan des expropriations (...) demeurant inchangé.* »

D'emblée il faut épingler que les élus schaarbeekois s'adressent au Roi pour demander non pas la révision partielle<sup>4</sup> du PPA communal mais '**les plans particuliers d'aménagement**'.

La commune voisine de Cudell affirmait que des décisions et des A.R. n'étaient pas toujours suffisamment motivés. Voyons donc ce qu'il en est chez Roger Nols. Les considérants sont

<sup>1</sup> Publié au M.B. le 9 mars 1967.

<sup>2</sup> Paru au Moniteur belge daté du 27 avril 1974.

<sup>3</sup> Par l'Etat, à savoir la Régie des bâtiments.

<sup>4</sup> La partie schaarbeekoise à réviser se situe sur les îlots 72, 67 et partiellement le 64.

très éclairants : « *l'implantation d'un centre de communications devant la gare du Nord présente un grand intérêt tant pour l'agglomération entière que pour la commune...* ».

De quel grand intérêt s'agit-il ? Aucune précision<sup>1</sup>.

La presse a rapporté des rumeurs selon lesquelles les promoteurs du WTC souhaitaient la démolition de la gare et la construction d'un immeuble auquel le socle des WTC serait relié par des passerelles. Par ailleurs,

*« cette implantation nécessite une modification des alignements des socles des immeubles-tours qui font face à la gare du Nord ainsi qu'une révision des destinations de la zone comprise entre ces socles et la gare (...) ».*

Tout indique en effet que les limites du P.P.A. schaarbeekois ne prévoient pas la construction d'un immeuble à cet endroit qui semble plutôt être une voirie (la rue du Progrès). Il y a là en outre un surplus de terrains expropriés par la S.N.C.B. pour la gare du Nord, transformés par la suite en parking payant à ciel ouvert, friche qui a accentué l'état de délabrement d'une partie du quartier.

Le dernier considérant intéressant n'est pas flatteur pour le Groupe Structures puisqu' « *il s'indique de préciser davantage les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et aux clôtures.* » De quelles clôtures s'agit-il ? Celles qui vont entourer les espaces verts sur les socles, qui ne se construiront jamais ?

Le 20 novembre 1974, le Conseil de l'Agglomération de Bruxelles émet un avis favorable à la demande de mise en révision des îlots 64, 67 et 72 sous réserve qu'en cas de révision partielle, celle-ci soit réalisée de manière concertée...

*« Considérant que les motifs invoqués par la commune sont de nature à promouvoir un aménagement rationnel du quartier intéressé »*, le ministre des affaires bruxelloises, Paul Vanden Boeynants contresignera l'A.R. daté du 23 janvier 1975 qui permettra d'élaborer le PPA en fonction du C.C.N. – première mouture.

1975 : c'est aussi en cette année<sup>2</sup>, que le ministère des travaux publics informe par note le ministre des affaires bruxelloises que Schaarbeek n'envisage pas, dans l'immédiat, de procéder à l'exécution des expropriations prévues dans l'îlot 62 sur lequel doit se construire un long socle de 13 mètres de hauteur sans tour. Il y est précisé qu'il n'y a aucun acquéreur potentiel pour cet îlot (rues Jolly et Rogier, rue et place Gaucheret) et que le comité d'acquisition donne priorité à d'autres phases de la réalisation du projet Manhattan. Or, à partir du 24 mars 1977, il y aura 10 ans que les A.R. du 17 février 1967 auront été publiés au Moniteur et que dès lors tout propriétaire pourra, en vertu de l'article 35 de la loi du 29 mars 1962, demander à la commune de renoncer à l'expropriation. Faute de décision en ce sens dans l'année, tout propriétaire menacé depuis plus de 10 ans déjà peut réclamer auprès des Tribunaux de première instance des indemnités telles que prévues aux articles 37 et 38 de la même loi. Le pouvoir expropriant et si peu actif peut aller en appel : « *Les actions en indemnités prévues au dernier alinéa de l'article 35 sont prescrites 15 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du plan* ».<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Le rapport n° 148 approuvé par le collège scabinal en séance du 27 juin 1974 était un chouia plus précis : « *Un centre de communications (...) regrouperait les installations de la S.N.C.B., le métro, une gare d'autobus et de trams rapides, des emplacements de stationnement pour taxis, des bureaux d'accueil pour les sociétés de transports aériens ainsi que des services postaux.* » La réalité sera bien différente puisque primo la plupart des installations de la SNCB sont restées dans les bâtiments de la gare (où des locaux sont vides et auraient pu accueillir les services postaux et les bureaux d'accueil), et secundo le métro n'y passe pas (!). Pour ce qui est de la nécessité de construire en surface un bâtiment dont les sous-sols servent de grands courants d'air pour les usagers des bus et des taxis, elle reste à démontrer.

<sup>2</sup> Le 26 mai.

<sup>3</sup> Voir, dans notre quatrième partie, la lettre d'une propriétaire schaarbeekoise mise en exergue dans notre annexe 3 : *Qui étaient donc les propriétaires de ce quartier... ?*.

En ce qui concerne le CCN, c'est le 31 octobre 1978, Léon Defosset (F.D.F.) étant ministre des affaires bruxelloises, qu'un nouvel A.R. va approuver l'adoption définitive d'un plan modificatif approuvé par le conseil communal du 29 mars 1977.

Le rapport du Collège daté du 15 février 1977 précise que l'adoption provisoire avait été votée en séance du 20 mai 1976, que l'enquête publique au mois d'août (du 2 au 31) n'a suscité aucune réaction, que la commission consultative pour l'aménagement du territoire de l'agglomération bruxelloise a émis un avis favorable. Seul couac : le conseil de l'Agglomération de Bruxelles en sa séance du 22 décembre 1976, en guise de cadeau de Noël à MM. Nols et consorts, émettait un avis défavorable et souhaitait que pour un nouveau projet éventuel, la « *commune revoie l'implantation et le gabarit de l'immeuble de 162 m de hauteur (...), réétudie la nécessité du socle massif de 13 m de hauteur prévu<sup>1</sup> (...), précise les mesures envisagées pour la circulation des piétons et des véhicules sur les constructions d'arasement inférieur, les liens entre les différentes circulations et notamment l'accès dans les bâtiments Amelinckx en cours de réalisation<sup>2</sup>.* »

Il faut épingler dans cette délibération un considérant significatif : « Considérant que le projet modificatif a pour objet principal de **légaliser les constructions, en voie d'achèvement, du Centre de communications Nord** ».

Autrement dit on construit d'abord, on demande l'autorisation ensuite. Quoi d'étonnant dès lors si les élus schaarbeekois suivront l'échevin Weustenraad et ne tiendront aucun compte de cet avis défavorable. Ils adoptent définitivement la deuxième modification du PPA de 1967 « *pour permettre l'implantation du Centre de communications qui groupera une gare de métro<sup>3</sup>, une gare d'autobus, une station de taxis et des locaux de service ...* »

## 2.3. L'A.R. du 26 février 1980 : les bâtiments de l'Etat !

Cet A.R. est contresigné par Cécile Goor, ministre des affaires bruxelloises, flanqué du Guy Cudell, secrétaire d'Etat. Il décrète qu'il y a lieu de modifier d'office le P.P.A. schaarbeekois « *afin de permettre la construction par l'Etat d'immeubles destinés à ses services* ».

La commune n'a donc pas à se prononcer. Un même arrêté avait été pris par les mêmes mandataires pour les mêmes motifs et concernait l'îlot 9 (WTC 8) du PPA ten-noodois.<sup>4</sup> On peut supposer dès lors, faute d'indications précises dans cet arrêté qu'il s'agit de la tour 7 du WTC sur Schaerbeek, voire des tours 5 et 6 du WTC initial.

Toutefois, pour que cet A.R. soit valable, il aurait dû être publié au Moniteur belge, ce qui ne semble pas avoir été le cas, comme nous l'avons vu à Saint-Josse. Il est dès lors nul et non avenu.<sup>5</sup>

## 2.4. L'A.R. du 15 mai 1986

Il faudra quasi 7 mois au roi, à son ministre des affaires bruxelloises Xavier De Donnea et à son secrétaire d'Etat Jean-Louis Thys pour, le 15 mai 1986<sup>6</sup>, apposer leurs signatures au bas d'un A.R. qui approuve la décision du conseil communal prise le 12 septembre 1985 estimant qu'effectivement il y a lieu de réviser le plan des îlots 61, 62, 64 à 68, 71 et 72 !...

<sup>1</sup> Sur l'îlot 62. Cf. supra.

<sup>2</sup> Le bâtiment en l'occurrence, le deuxième restant dans les cartons du 'bluff du futur'...

<sup>3</sup> Toujours pas réalisée en 2012. Bluff du futur !

<sup>4</sup> Cf. supra.

<sup>5</sup> Une lettre du Ministère des travaux publics datée du 18 avril 1980 acterait cette caducité pour non-parution.

<sup>6</sup> Moniteur belge en date du 14 juin 1986.

C'est en effet le 12 septembre 1985 que le conseil communal unanime<sup>1</sup> décide de demander au roi l'autorisation de réviser partiellement le P.P.A. sur base du rapport n° 126 de l'échevin Léon Weustenraad, adopté par le collège échevinal le 27 août 1985. Or ce rapport remet fondamentalement en question le P.P.A. schaarbeekois tel que conçu par le Groupe Structures :

- abandon de la tour-phare de 162 m dont l'érection est qualifiée d' 'illusoire'<sup>2</sup>,
- modification de la largeur des voiries,<sup>3</sup>
- élargissement des deux îlots sur lesquels auraient dû s'ériger la tour-phare et le socle très allongé de 13 mètres de haut, sans tour (les îlots 61 et 62),
- conservation le long de la rue Gaucheret des immeubles dont la hauteur est limitée à 13 m,
- construction le long du boulevard des immeubles d'une hauteur maximale de 21 mètres en lieu et place des tours,<sup>4</sup>
- introduction d'une zone de verdure près de la place Gaucheret.

Il aura donc fallu 14 ans de terrains vagues et d'intérêts faramineux liés aux emprunts à rembourser pour que la majorité Nols-Weustenraad se rallie à l'avis des habitants qu'elle a expulsés entre 1971-1975 ! Mais pourquoi l'autorité de tutelle a-t-elle tant tardé ?

Il semble qu'il y ait eu de nombreuses réunions sous la houlette de Cécile Goor, notamment les 23 mars et 25 avril 1984, 21 août 1985 et 24 février 1986, de manière à aboutir à un consensus « *dans l'esprit de la nouvelle conception d'ensemble du quartier Nord.*

*Cette nouvelle conception défendue depuis de nombreuses années par mon administration repose sur les principes suivants :*

- 1) *restructuration des caractéristiques urbanistiques (gabarit – implantation) ;*
- 2) *hiérarchisation des circulations piétonnes et automobiles ;*
- 3) *rétablissement de la mixité des fonctions. (...)*

*C'est dans la sauvegarde de ces principes et particulièrement celui de réaménager les zones centrales de voiries de 60 m de largeur (2 bandes de circulation dans chaque sens et réalisation d'un parc urbain cruciforme, que la décision du 21 août 1985 de prévoir le prolongement axial du boulevard à la condition expresse que les espaces centraux soient réaménagés, a été prise. (...)*

*Les documents communiqués par la commune (...) sont en contradiction flagrante avec les principes de la nouvelle conception qu'il y a lieu de préconiser. Les 5 conditions émises par la commission consultative<sup>5</sup> reprennent ces points de contradiction.*

*A ces 5 conditions, il y a lieu d'ajouter que la voirie ne comportera pas de berme centrale, mais sera traitée comme une avenue à deux bandes bordée d'arbres en alignement. (...) Quant aux gabarits(...), ils permettent de garantir une intégration aux caractéristiques urbanistiques subsistantes de l'ancien tissu urbain, tout en ménageant une solution de transition avec les réalisations plus récentes ... »<sup>6</sup>*

<sup>1</sup> Y compris Gaston Williot !

<sup>2</sup> « ... la construction prévue d'une tour de 162 m de hauteur est devenue illusoire, en raison de l'évolution des conceptions urbanistiques. » Elle redeviendra d'actualité par la suite (cf. notamment Le Soir, 5 et 6 novembre 1988 : « ...la tour de 165 mètres imaginée en 1970. Elle reste plus que jamais d'actualité. »

<sup>3</sup> « ...ramener le boulevard Emile Jacqmain à une largeur de 60 m entre la place Solvay et la rue Rogier (comme au sud de la place Solvay) ; de le prolonger jusqu'à l'avenue de l'Héliport sur une largeur de 30 m environ, l'axe de la partie Sud étant conservé... ». Question : si on 'ramène' la largeur à 60 mètres, quelle était la largeur initiale prévue ?...

<sup>4</sup> Du côté de Saint-Josse, pour rappel, on avait aussi envisagé la construction de logements tout au long du boulevard Jacqmain prolongé, avant de renoncer à cette option. Cf. supra.

<sup>5</sup> La commission consultative, en séance du 4 novembre 1985 émettait un avis favorable sous réserve de 5 remarques. Le 28 janvier 1986, la ville de Bruxelles n'émettait aucune objection dans le cadre de son avis mais avançait une remarque quant à l'alignement de l'îlot compris entre la rue Rogier et la place Gaucheret, sur celui compris entre la rue Rogier et la place Solvay. Le 7 mars 1986, l'administration des routes de Bruxelles-Capitale émettait deux réserves dans son avis.

<sup>6</sup> Note pour monsieur Jean-Louis Thys, secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, probablement datée d'avril 1986 (peu de temps avant la signature royale le 15 mai 1986), émanant de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire du ministère de la Région bruxelloise.

Un aperçu schématique permet de mieux visualiser la réalisation proposée par la Région, la tour de 162 mètres étant exclue, le boulevard Jacqmain prolongé, d'une largeur de 60 mètres avec parc central, aboutirait à la place Solvay à partir de laquelle il perd 15 mètres de chaque côté, ce qui permet l'implantation de verdure sur la partie située du côté bruxellois, et de disposer dans l'alignement d'une avenue d'une largeur de 30 mètres, plantée d'arbres.

partie bruxelloise							
			3		4		5
boulevard		7		7		7	
parc central 1		9		9		9	
	2	8		8		8	
		9		9		9	
Jacqmain	2		3	(13)	14	(13)	
		(15)					6
		rue		Gaucheret		rue Gaucheret	
			3			10	
							11

1. Boulevard Emile Jacqmain prolongé, largeur 60 mètres, parc central en lieu et place de la berme centrale ; 2. place Solvay ; 3. Rue Rogier ; 4. Rue Glibert ; 5. Avenue de l'Héliport ; 6. Place Gaucheret plantée d'arbres ; 7. Nouveaux espaces verts devant les constructions sur la partie bruxelloise ; 8. Berme centrale plantée d'arbres ; 9. Prolongations dans l'alignement du boulevard E. Jacqmain s'étendant sous forme d'avenue de 30 mètres de largeur ; 10. Rue Gendebien ; 11. avenue Philippe Thomas ; (13). Hauteur maximale des habitations sur ces îlots avec jardins intérieurs ; (15). Hauteur maximale des constructions, les 15 mètres étant situés à l'angle des rues Rogier et Gaucheret (trait rouge) – jardins intérieurs ; 14. Nouvelle voirie ?

Le 19 janvier 1987, l'administration des routes de Bruxelles-capitale sollicite un permis de bâtir en vue de réaliser la voirie de prolongement. Elle obtient ce permis le 5 juin 1987. Pour le reste, apparemment cet arrêté royal du 15 mai 1986 ne sera suivi d'aucun projet concret ou de plans précis et approuvés. Nous avons pu retrouver une note ministérielle très parlante<sup>1</sup>, datée probablement du 24 février 1986, qui donne certaines indications concernant la concertation entre commune et ministère.

Coup de théâtre ! Le conseil communal qui avait demandé et obtenu l'autorisation de réviser le PPA, se réunit le 13 octobre 1988, deux ans et demi plus tard, pour décider, à l'unanimité des présents, d'approuver le rapport du Collège réuni le 11 octobre 1988 : « Pour la bonne règle, nous vous proposons (...) de demander au Roi de décider qu'il n'y a pas lieu de réviser le plan particulier d'aménagement. »<sup>2</sup>

Pour quelles raisons et pourquoi 'pour la bonne règle' ? Les considérants sont muets quant aux motivations de ce revirement. Par contre dans le rapport du Collège, l'échevin des travaux publics, de l'urbanisme et de l'environnement mentionne que cette révision demandée nécessitait un échange de terrains, appartenant à l'Etat et situés entre la rue Colonel Bourg et l'autoroute Bruxelles-Liège, contre les terrains appartenant à Schaerbeek et sur lesquels l'administration des routes effectuerait les travaux de prolongation du boulevard Jacqmain comme indiqué plus haut. Pour des raisons qui ne sont pas précisées et que nous ne connaissons pas, cet échange ne s'est pas concrétisé.

'Pour la bonne règle' ? Essayons d'éclairer cette question de manière chronologique :

1° - Le 26 avril 1988, le conseil communal décidait de mettre en vente une parcelle de terrain de 41 m sur 165, d'une superficie de 6.701 m<sup>2</sup>, située dans l'axe du boulevard Emile

<sup>1</sup> Voir les annexes publiées dans notre quatrième partie.

<sup>2</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil, séance du 13 octobre 1988. Nous n'avons pas retrouvé d'arrêté relatif à cette décision des élus communaux revenus à la case départ, tandis que la presse répercutait les intentions de vendre le terrain litigieux (voir notre chapitre 3 : Regards de la presse...)

Jacqmain, entre la rue Rogier et l'avenue de l'Héliport. Il n'est pas question de la rue Jolly mais tout porte à croire que c'est bien l'emplacement prévu pour la tour de 162 m, soit l'îlot 61. Le prix minimum exigé s'élève à 12.000 FB le m<sup>2</sup>, ce qui est fort peu. L'objectif est de permettre d'y réaliser les dispositions prévues par le P.P.A.<sup>1</sup>

Apparemment l'autorité de tutelle ne s'est pas opposée à cette décision que la commune considèrera donc comme approuvée par expiration du délai imparti à la Région bruxelloise pour se prononcer. La commune ayant sollicité son avis, le 20 avril, le Secrétaire d'Etat avait pourtant clairement signifié que la réalisation du PPA ne pouvait plus être envisagée en raison de l'AR de révision demandé.

2° - Le 5 juillet 1988, une réunion rassemblait les représentants de l'Exécutif de la Région bruxelloise<sup>2</sup> (notamment Jef Valkeniers, secrétaire d'Etat, et le chef de cabinet du ministre-président), et les bourgmestres des trois communes : Roger Nols, Guy Cudell, Michel Demaret. Il y avait été acté entre autres :

- qu'aucun projet de PPA n'était à l'étude à Schaerbeek,
- que l'A.R. de révision du 15 mai 1986 était dès lors opposable à tout qui souhaiterait réaliser l'ancien plan de 1967,
- que dès lors la tutelle régionale se verrait contrainte de casser toute option de vente en vue de réaliser la tour prévue (162 m),
- qu'il y avait lieu de désigner un auteur de projet pour élaborer un nouveau projet de PPA.

3° - Deux jours plus tard, le 7 juillet 1988, le conseil communal décide « de s'en tenir aux dispositions du plan particulier d'aménagement » ... de 1967 (déjà modifié en 1974 et en 1978) « et de lancer un appel d'offres en vue de la vente de la parcelle de 41 m de largeur et de 165 m de longueur située dans l'axe du boulevard Emile Jacqmain au nord de la rue Rogier. » Pour ce faire, il arrête les conditions d'un appel d'offres général en vue de la vente de cette parcelle. Et, sans attendre l'approbation par la tutelle, la procédure est lancée. Deux offres sont régulièrement introduites : l'une<sup>3</sup> propose 13.200 FB le m<sup>2</sup>, l'autre<sup>4</sup> 14.001 FB le m<sup>2</sup>. Ici les choses se corsent.

4° - Le 27 septembre 1988, le Collège décide de communiquer l'estimation du Receveur de l'enregistrement à la seule firme qui a remis l'offre la plus importante. Pourquoi ? Est-ce régulier ?

Toujours est-il que,

- primo, ledit Receveur estime la valeur à 22.000 FB le m<sup>2</sup>, soit quelque 8.000 FB de plus par m<sup>2</sup>, soit un manque à gagner non négligeable pour la commune qui se serait élevé à plus de 53,6 millions de FB<sup>5</sup> !
- secundo, les bons gestionnaires schaarbeekoïses ne communiquent pas l'information à la firme qui a remis l'offre la moins chère et qui n'a donc pas la possibilité de surenchérir.
- tertio, l'information est donnée par la commune à une seule firme le **27 septembre** alors que la notification du procès-verbal du receveur de l'enregistrement ne lui parvient que le **4 octobre**, soit 7 jours après que la firme ait été informée par MM. Nols et consorts !<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Lequel ? L'initial daté de 1967 ? Celui de 1967 modifié ? Et si oui, modifié à quelle date ?

<sup>2</sup> ERB.

<sup>3</sup> S.A. Sobru.

<sup>4</sup> B.V. Rijnhof.

<sup>5</sup>  $(6.701 \text{ m}^2 \times 22.000 \text{ FB}) - (6.701 \text{ m}^2 \times 14.001 \text{ FB}) = 147.422.000 - 93.820.701 = 53.601.299 \text{ FB}$ , environ 1.340.000 €.

Ou :  $6.701 \text{ m}^2 \times 7.999 \text{ FB} (22.000 - 14.001) = 53.601.299 \text{ FB}$ .

<sup>6</sup> Dans une note au ministre de la Région bruxelloise, datée probablement du 8 décembre 1988, le fonctionnaire chargé de la tutelle osait les remarques suivantes (nous soulignons) : « 1° Comment ne pas s'étonner que le Collège du 27 septembre 1988 ait pris la décision de notifier l'estimation du Receveur connue officiellement le 4 octobre seulement ?

2° L'estimation du receveur modifie les clauses du marché. La commune de Schaerbeek, en informant uniquement la B.V. Rijnhof n'a-t-elle pas méconnu les droits de l'autre soumissionnaire ? En ne faisant pas jouer la concurrence, la commune s'est peut-être privée d'une offre supérieure.

5° - Le 13 octobre 1988, le conseil communal décidait de maintenir et de justifier la délibération du 7 juillet suspendue par le gouverneur. Désormais la décision finale est entre les mains du Roi (gouvernement).

Il décide le même jour de demander au Roi de déclarer qu'il n'y a pas lieu de réviser le P.P.A. de 1967 dont il considérait pourtant les conceptions urbanistiques périmées et illusoires, puisque soudain, il peut engranger quelques dizaines de millions de FB par vente de terrains désespérément vagues mais chèrement acquis 15 ans plus tôt !

6° - Par lettre datée du 26 octobre 1988, le promoteur ainsi informé de l'estimation du receveur de l'enregistrement porte son offre à 22.000 FB le m<sup>2</sup>. Il s'engage en outre à construire la tour dans les 54 mois (4,5 ans et demi), à compter à partir de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Il propose de signer, sous conditions suspensives, dès le lendemain 27 octobre, le compromis de vente assorti du versement de la somme de 15 millions de FB à titre d'arrhes. Enfin deux banques, Amro Nederland et la Société générale de Banque, fourniraient une garantie couvrant le respect des engagements.

7° - Le 27 octobre 1988, le Collège schaarbeekois signait le compromis de vente, sous conditions suspensives.

8° - Le même collègue, dans un rapport daté du 26 octobre, mentionne : « *Vu le compromis de vente signé, sous conditions suspensives, le 27.10.1988* ». Curieuse concordance des temps puisque le compromis de vente est considéré comme déjà signé la veille de la signature ! Ce qui ne posera aucun problème aux conseillers communaux.

9° - Le 3 novembre 1988 en effet, unanime, par vote nominal<sup>1</sup>, le conseil communal accepte ce rapport et décide :

*« 1 - de marquer son accord sur l'aliénation, au prix de 22.000 FB/m<sup>2</sup>, d'une parcelle de 6.701 m<sup>2</sup> du terrain communal situé dans l'axe du boulevard Emile Jacqmain, entre la rue Rogier et l'avenue de l'Héliport, cadastré 9<sup>ème</sup> division n°33r8 pour une contenance de 85 ares 20 centiares<sup>2</sup>, à la société qui a remis l'offre la plus élevée à la suite de l'appel d'offres général lancé, celle-ci paraissant, d'une manière générale, la plus intéressante sur base des critères de choix énoncés par le cahier des charges ;  
2 - de ratifier les termes du compromis de vente de la parcelle en cause, signé le 27 octobre 1988. Délibéré, en séance publique, à Schaerbeek, le 3 novembre 1988. »*

10° - Le 9 novembre, le ministère de la Région bruxelloise est officiellement avisé de la décision communale dont la presse avait donné tous les détails. Le jour de la fête de la Dynastie, le secrétaire d'Etat régional, chargé par l'exécutif de la Région de Bruxelles de prendre des contacts avec la commune en vue de trouver un 'terrain d'entente', si l'on peut dire, lui envoie un courrier.<sup>3</sup> Jean-Louis Thys y rappelle au collège schaarbeekois la position de l'ERB, à savoir sa détermination à « *annuler si nécessaire toute décision de la commune de Schaerbeek qui serait de nature à hypothéquer de manière irréversible les lignes urbanistiques que j'avais été chargé de fixer pour un développement urbain intégré de cette partie du quartier Nord, en concertation avec la ville de Bruxelles et les communes de Saint-Josse et Schaerbeek.*

---

*Enfin, on doit s'étonner de l'empressement de la firme qui rapidement passe d'une offre de 14.001 FB à 22.000 FB le m<sup>2</sup>, soit 57 % d'augmentation. Mais il n'entre pas dans l'intention de l'administration d'émettre des considérations sur la spéculation immobilière qui semble entourer ce dossier. »*

<sup>1</sup> Sont présents Nols, Weustenraad, Pualet, Bosquet, Nimal, Pipart, Van Gompel, Toussaint, Bureau (membres du Collège), Mmes Delhayve veuve Corbisier, Marchand veuve Clerckx, Trichet veuve Authom, Jossa épouse Guillaume, Fontaine veuve Collard, Carlier, et MM. Williot, A. Van Brussel, Lambert, Noeth, Verhaegen, Charels, Deloos, Tombelle, De Jaegher, Germain, Burvenich, Lalot, Guillaume, Lozet, Noël, Ell, Permentier, Molenberg, François, conseillères et conseillers communaux.

<sup>2</sup> Ici on coince : comment un terrain de 6.701 m<sup>2</sup> peut-il avoir une contenance de 85 ares 20 centiares ?

<sup>3</sup> Lettre datée du 15 novembre 1988, réf. V/bh/III/29-2/14.11.

*En d'autres termes, il est clair que je ne pourrai accepter que l'on en revienne à l'aménagement du site (tour de 162 m) régi par le PPA 1967, alors que celui-ci a été soumis à révision en février 86, à votre demande expresse, en vue de prolonger le boulevard Emile Jacqmain. (...)*

*Toutefois, je reste toujours disposé à examiner en profondeur toute proposition architecturale et urbanistique qui me sera proposée ... »*

'Pour la bonne règle' prend dès lors toute sa saveur. Pour pouvoir à nouveau agir dans le cadre du plan de 1967, sans être bloquée par la tutelle régionale, Schaerbeek devait annuler ou retirer sa demande de révision du même plan ! Mais ce n'est pas tout !

11° - A huis clos le conseil communal prend, le jeudi 8 décembre 1988 de nouvelles décisions importantes. Il nous faut ici aussi revenir en arrière pour essayer de comprendre le même mécanisme foireux pour deux autres îlots, les 65 et 71<sup>1</sup>.

Le 24 mars 1988, l'autorité schaarbeekoise confère à un représentant de la même société, un droit d'option, au prix de 12.000 FB le m<sup>2</sup>, sur ces deux terrains vagues chèrement acquis 15 ans plus tôt. La tutelle ne s'oppose pas à cette double décision. La levée d'option s'opère donc au nom de la Dollar land (Manhattan) limited le 20 septembre 1988, au prix fixé. Lors de la même séance du 13 octobre 1988, le conseil communal entérine cette transaction : les terrains des îlots 65 et 71 sont vendus au prix de 12.000 FB le m<sup>2</sup>.

A nouveau le grain de sable qu'est le Receveur d'enregistrement va gripper les rouages de cette opération. Ici aussi son estimation est bien supérieure : la valeur du m<sup>2</sup> est estimée à 22.000 FB pour l'îlot 65 et à 20.000 FB pour l'îlot 71... (soit 10.000 et 8.000 FB de plus au m<sup>2</sup> !!!). Cette estimation est acceptée par Dollar land par lettre du 8 novembre 1988.

Apparemment il n'y a pas eu d'appel d'offres puisque le conseil communal marque son accord sur l'aliénation de gré à gré des deux terrains communaux aux prix convenus, après avoir retiré sa délibération du 13 octobre 1988 (même aliénation mais à 12.000 FB/m<sup>2</sup>). Nous renvoyons au registre aux procès-verbaux du conseil communal pour les différentes conditions et modalités de paiement.

Nous relevons toutefois le point 7 de la décision qui ne manque pas de sel : *« de transmettre sur le champ expédition de la présente délibération à Monsieur le Ministre de la Région bruxelloise et à Monsieur l'observateur du Fonds d'aide au redressement financier des communes, en leur demandant de faire connaître leur position dans les plus brefs délais, afin de ne pas différer la perception du prix des terrains<sup>2</sup> et de faire courir les délais dans lesquels les constructions doivent être réalisées[,] et ainsi permettre d'importantes rentrées fiscales. »*

Comme ne manque pas de sel ce passage du rapport du Collège daté du 22 novembre 1988 qui invite le conseil à approuver cette opération :

*« Compte tenu des ces estimations<sup>3</sup> et en vue de répondre à d'éventuelles objections de l'autorité de tutelle, la firme précitée a, par lettre du 8.11.1988, proposé d'acquérir les parcelles visées au prix de 22.000 FB/m<sup>2</sup> pour l'îlot 65, et 20.000 FB/m<sup>2</sup> pour l'îlot 71 (...)* ;

*Considérant la recette supplémentaire importante<sup>4</sup> qui résulte de cette proposition<sup>5</sup> et l'intérêt qu'elle représente pour la commune, le Collège (...) a accepté que les compromis soient signés à ces conditions sous réserve (...)* »

<sup>1</sup> Pour rappel, l'îlot 65 est délimité par le boulevard Jacqmain, les rues Rogier et Gaucheret, la place Solvay. C'est le terrain occupé aujourd'hui par l'Ellipse building. L'îlot 71 est délimité par la limite avec Saint-Josse-ten-Noode, les boulevards Jacqmain et Bolivar, la rue du Progrès. C'est le terrain occupé actuellement par le complexe de Belgacom (deux tours à la fois sur Schaerbeek, ex-WTC 7, et sur Saint-Josse, ex. WTC 8).

<sup>2</sup> 5% à la signature du compromis, 10 % à la signature de l'acte authentique qui devra intervenir dans les 4 mois, et 85 % endéans les 12 mois, avec inscription hypothécaire d'office au profit de la commune.

<sup>3</sup> Celles du receveur de l'enregistrement. Nous soulignons.

<sup>4</sup> Cette recette supplémentaire aurait-elle été plus élevée par le recours à un appel d'offres ? La question vaut d'être posée.

<sup>5</sup> Est-ce à dire que, si le promoteur n'avait pas pris l'initiative de relever de 57 % son offre de départ, la Commune n'aurait pas tenu compte de l'estimation du Receveur de l'enregistrement ? Et comment se fait-il que cette nouvelle offre qui tombe du ciel corresponde comme par miracle à l'estimation du Receveur ?



La balle est dans le camp de l'autorité de tutelle. L'inspection régionale émet un avis négatif : « La situation n'a pas évolué. L'inspection régionale souhaite toujours que l'autorité de tutelle annule ces délibérations, sur base des éléments fournis précédemment. »<sup>1</sup>

Quant au service de l'Urbanisme du ministère de la Région bruxelloise, il est tout aussi lucide et critique :

« Ces rétroactes illustrent bien d'une part les difficultés de maintenir un consensus quant à un aménagement 'raisonnable' du quartier et, d'autre part, l'absence d'une politique urbanistique prospective communale. L'instruction du cabinet d'organiser une réunion de travail risque, dans ce climat, de ne conduire à rien de positif, tous les arguments urbanistiques s'opposant à un discours de rentabilité immédiate.

*Il faut admettre que les options urbanistiques de restructuration du quartier Nord, proposées et défendues de manière permanente par mon administration depuis plus de huit ans, ont été successivement battues en brèche tant sur Bruxelles que Saint-Josse ou Schaerbeek.*

*Néanmoins il s'indique toujours d'essayer d'obtenir un consensus visant à un aménagement cohérent du quartier Nord. (...) »*

Et de suggérer notamment :

« 1. Seraient invités à cette réunion, mise à part la commune, un représentant de l'administration des routes et/ou du cabinet des travaux publics, cela afin d'avoir confirmation (ou infirmation) de la réalisation du prolongement du boulevard.

2. Si certains motifs (...) qui fondent l'A.R. de révision du 5 mai 1986 s'opposent à la construction de la tour (du fait de la réservation du terrain pour la voirie axiale), d'autres présentent de sérieuses critiques qui furent signalées à l'occasion de la notification de l'A.R. de révision.

*Il faut considérer que cet arrêté :*

- Constitue un pis-aller : s'il conduit à l'abandon de la tour, il permet la réalisation de la voirie axiale.
- Ne s'oppose pas aux affectations prévues au plan particulier de '67, plus particulièrement aux activités administratives.
- N'aura plus de valeur d'opposabilité le 15 mai 1989. (...)

*Pourrait être signalé à la commune qu'il est toujours possible :*

A. soit de décréter la révision d'office des îlots 61 – 62 (en zone mixte) et 64 – 65 (zone d'habitation) pour motifs de non-conformité au plan de secteur : du point de vue affectations et modification des caractéristiques urbanistiques.

B. soit d'utiliser les possibilités jurisprudentielles offertes par l'application de l'arrêt Steeno du Conseil d'Etat : à savoir la considération que toutes les dispositions des plans particuliers, contraires aux prescriptions du plan de secteur, seraient ipso facto abrogées... »<sup>2</sup>

12° - Il n'est sans doute pas inutile de rappeler que les décisions du conseil communal sont prises peu de temps avant les élections d'octobre ou dans la période de transition qui précède l'installation du nouveau conseil<sup>3</sup> issu des urnes et au sein duquel la liste du bourgmestre remporte la majorité, à savoir 27 conseillers de la liste NOLS sur 47 élus. En l'occurrence, si Nols, bourgmestre, Weustenraad, Paulet, Bosquet, Nimal se maintiennent, de nouveaux échevins, les Guillaume, Charels, Van Gorp, Germain et Op de Beeck s'installent, ce dernier ayant comme attributions l'urbanisme et l'environnement. Les échevins Vanhemelrijck, Pipart, Van Gompel, Toussaint, Bureau se retrouvent sur les bancs des conseillers, où siège à nouveau Francis Duriau et où s'installe un petit nouveau dont on reparlera, Bernard Clerfayt (F.D.F.).

13° C'est ce nouveau conseil qui, en comité secret<sup>4</sup>, par 29 voix favorables, 5 contre et 4 abstentions donnera suite à la proposition de Philippe Op de Beeck et chargera le collège de négocier un contrat avec les architectes urbanistes Marc Vandenbossche et Robert Mahieu<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Lettre datée du 12 décembre 1988, réf. HF/jp/174, adressée au ministre de la Région bruxelloise, Philippe Moureaux.

<sup>2</sup> Note datée du 29 novembre 1988 adressée au secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles.

<sup>3</sup> Pour rappel, le conseil communal prend ses fonctions le 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit les élections d'octobre de l'année précédente, et s'achève six ans plus tard le 31 décembre.

<sup>4</sup> Séance du 23 janvier 1989, rapport adopté par le Collège en séance du 17 janvier 1989.

<sup>5</sup> Par ailleurs, sauf erreur, conseiller de l'Agglomération de Bruxelles.

dans le but d'élaborer un projet de P.P.A. des îlots 59, 60, 61 et 63 situés entre le PPA approuvé par l'AR du 17 février 1967, la limite avec Bruxelles, la rue Destouvelles et la rue du Progrès. Les 10 hectares de terrains vagues ne suffisent plus au bon aménagement des lieux...

14° Le 23 mai 1989, pour raison de santé, Roger Nols annonce qu'il démissionne de son poste de premier magistrat de la commune et qu'il siègera désormais comme conseiller communal. Léon Weustenraad lui succède et occupe le poste pendant un peu plus de deux ans avant de démissionner<sup>1</sup> et d'être remplacé par le président du C.P.A.S. En effet, Francis Duriau obtenait, pour soutenir sa candidature, une large majorité au sein des élus de la liste NOLS et même une courte majorité au sein du conseil communal<sup>2</sup>. Pour quelles conceptions urbanistiques l'assemblée schaarbeekoise allait-elle pencher ?

## 2.5. L'arrêté de l'Exécutif régional du 9 avril 1992

Seuls les ânes ne changent pas d'avis. Et nous sommes à Schaerbeek<sup>3</sup>. Et quoi de plus simple que de réviser un plan approuvé, révisé, modifié. Il suffit que les mêmes élus décrètent que les conceptions urbanistiques ne sont pas d'actualité ou que les motivations des arrêtés précédents ne sont pas suffisamment explicitées. C'est bien ce que va écrire Philippe Op de Beeck dans son rapport daté du 20 février 1990 adopté par le Collège et soumis au conseil communal le même jour.

L'A.R. du 15 mai 1986 autorisait la commune à revoir le P.P.A. approuvé et modifié par les A.R. datés des 17 février 1967, 20 mars 1974 et 31 octobre 1978.

*« Les motifs de cette révision n'étant plus d'actualité<sup>4</sup>, il importe à présent de réintroduire une nouvelle demande de révision partielle (...). Le but de cette nouvelle révision est de garantir un redéveloppement du quartier, axé sur les principes suivants :*

- *Restructuration des caractéristiques urbanistiques : gabarits et implantations<sup>5</sup> ;*
- *Restructuration des espaces publics et hiérarchisation des circulations<sup>6</sup> ;*
- *Rétablissement de la mixité des fonctions avec un renforcement notable de l'habitat ;*
- *Implantation d'un centre d'expositions dans le quartier.*

*Il convient cependant afin de sauvegarder les intérêts de la commune de respecter strictement les conditions de l'acte de vente des terrains communaux constituant les îlots (...). Dès lors la révision du plan ne devrait actuellement intéresser que l'îlot délimité par la place Solvay, la rue Gaucheret, la rue Rogier et la rue du Progrès ainsi que la zone située entre la rue Rogier, la limite de Bruxelles, l'avenue de l'Héliport, la place Gaucheret et la rue Gaucheret. »*

En clair, on ne touche pas aux îlots 65, 68, 71/72<sup>7</sup> mais il faut modifier le PPA pour les îlots 61, 62 et une partie du 64 partiellement occupé par la tour Amelinckx parce que des candidats potentiels se disent intéressés. La formule «...en raison de l'évolution des conceptions urbanistiques » sera utilisée comme seul justificatif, ce qui n'empêche pas 36 conseillers d'approuver la suggestion, 3 autres s'abstenant courageusement.

Le 9 avril 1992, deux ans plus tard donc, et oui, toujours l'extrême urgence décrétée en 1967 mais manifestement révisée et modifiée elle aussi, l'Exécutif de la Région de Bruxelles confirme

<sup>1</sup> Au 30 juin 1991.

<sup>2</sup> Voir, pour plus de détails, les annexes reprises dans notre quatrième partie.

<sup>3</sup> Commune des ânes...

<sup>4</sup> Sic. Nous soulignons.

<sup>5</sup> Est-ce un principe ou un choix délibéré ?

<sup>6</sup> Même interrogation que la note précédente.

<sup>7</sup> Ex-projets de tours WTC 5, 6 et 7, et futur Ellipse building.

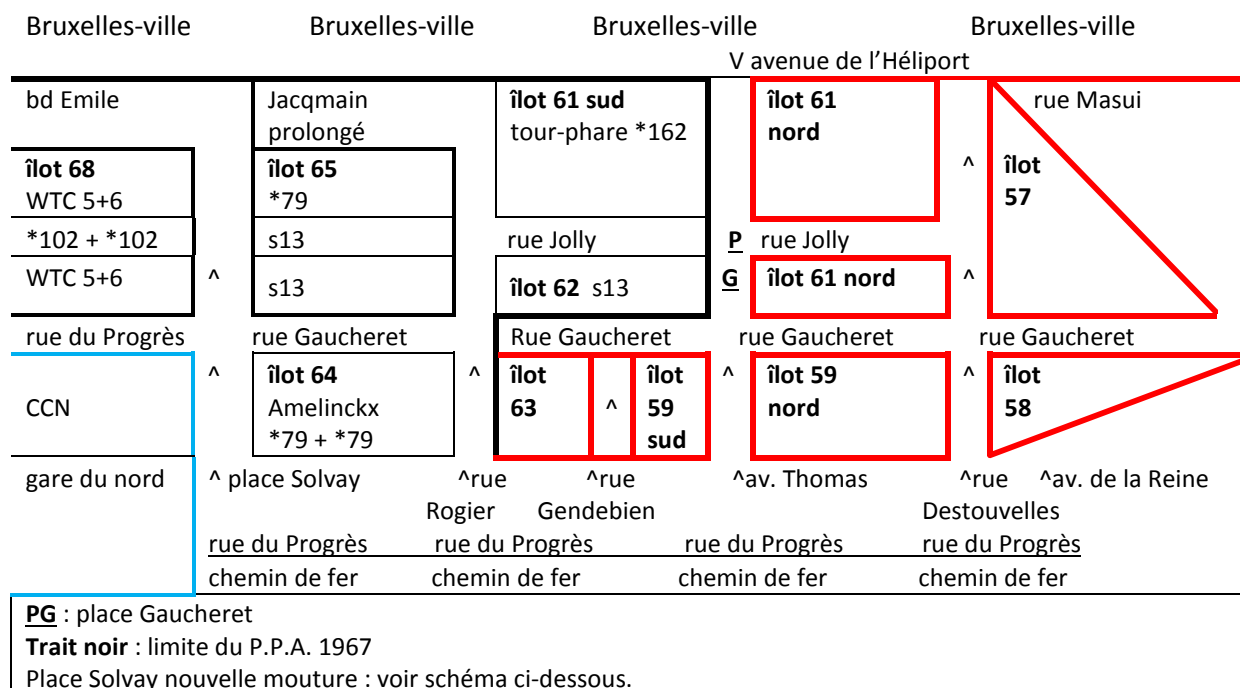
« qu'il y a lieu de réviser totalem<sup>1</sup> le plan particulier d'aménagement (...) afin de garantir les options urbanistiques régionales en matière de gestion de la fonction administrative et en vue de permettre l'extension<sup>2</sup> du Centre de communication du Nord, rue du Progrès, 84, pour les besoins de la Région de Bruxelles-Capitale »<sup>3</sup>, « considérant notamment que les motifs invoqués par la commune sont de nature à promouvoir un aménagement rationnel du quartier intéressé ; (...) qu'il convient en outre d'assurer un meilleur équilibre des fonctions de la ville dans ce quartier en pleine mutation ».

Bien plus l'Exécutif régional présidé par Charles Picqué charge la commune d'élaborer, dans les deux ans, un P.P.A. modificatif qui s'étend vers le nord, en pointe jusqu'à la rue Masui et l'avenue de la Reine. Cerise sur le gâteau : « L'élaboration de ce plan particulier d'aménagement pourra bénéficier de 100 % de la subvention prévue par l'A.R. du 30 mars 1989. »<sup>4</sup>

Mais 6 îlots supplémentaires<sup>5</sup> sont désormais concernés (en rouge sur le schéma qui n'est pas à échelle).

En séance du 30 juin 1992, le conseil communal unanime<sup>6</sup> confie à M. Johan Van Dessel, l'élaboration d'un P.P.A. modificatif des îlots 61, 62, 64 à 68, 71 et 72 étendu aux îlots 57 à 61 et 63 compris entre la rue du Progrès, l'avenue de la Reine, la rue Masui et la limite avec Bruxelles. Il arrête les termes de la convention qui le liera à cet architecte-urbaniste, charge le Collège de passer avec lui un contrat de gré à gré et de solliciter la subsidiation à 100 % du coût de l'étude.

Soit l'aperçu schématique suivant :



<sup>1</sup> îlots 61, 62, 64 à 68, 71 et 72.

<sup>2</sup> CCN deuxième mouture (rehaussement du bâtiment existant).

<sup>3</sup> Article 2.

<sup>4</sup> Article 5 de l'arrêté de l'Exécutif du 9 avril 1992.

<sup>5</sup> De 58 à 61 et 63. Nous n'avons pas retrouvé l'îlot 60 (?).

<sup>6</sup> A ce moment, Francis Duriau est déjà bourgmestre, Léon Weustenraad est redevenu conseiller, Roger Nols est absent.

ancien lit de la Senne – limite communale avec Bruxelles		boulevard Emile Jacqmain prolongé – boulevard du roi Albert II					
Saint-Josse	<b>îlot 71</b>	[rue du Casino]	[Place Solvay]	<b>îlots 66 (R.T.T. – T.T.R.) et 61</b>			
Josse	<b>îlot 71</b>			rue Jolly			
<b>îlot 9</b> WTC 8	espace vert +13 <b>îlot 71</b> W.T.C. 7			WTC 7	esp.vert <b>îlot 68</b> W.T.C. 5	<b>îlot 65</b>	<b>îlot 62</b>
(rue du Marché)				s13	Gaucheret]	rue Gaucheret	rue Gaucheret
s13	<b>îlot 72</b> s13				<b>îlot 64</b> (partiel) W.T.C. 6	<b>îlot 64</b> (partiel) Amelinckx...	<b>îlot 63</b>
	<b>îlot 72</b>		+CCN ?				
rue du Progrès		rue du Progrès + CCN ?		rue du Progrès			
		C.C.N.					
		Gare du Nord					

La rue du Casino, la rue des Camions, une partie des rues du Marché, Jolly et Gaucheret disparaissent sous les socles des WTC 5+6+7. La place Solvay et l'îlot 67 disparaissent sous le boulevard Simon Bolivar (axe autoroutier Est-Ouest), à l'exception d'un petit bout du socle des WTC 5+6. Il n'est pas impossible qu'une petite partie du C.C.N. s'étende sur une partie de la rue du Progrès, et partiellement sur les îlots 67 et 72. Le PPA de 1967 n'indique aucun bâtiment à cet endroit. Les limites sont précisées en trait noir gras.

Nous n'avons pas trouvé trace d'un projet approuvé par le Conseil communal dans le délai imparti, à savoir en 24 mois à compter de la parution de l'arrêté au M.B. Par contre, l'agrément de l'architecte-urbaniste fut approuvée pour cinq ans par l'arrêté ministériel daté du 18 octobre 1993 paru au M.B. le 27 janvier 1994.

## 2.6. L'arrêté du gouvernement bruxellois du 3 mars 1995

L'article 5 de cet arrêté abroge, en raison de leur défaut de conformité au plan régional de développement (P.R.D.) un certain nombre de plans particuliers d'affectation du sol, notamment à Schaerbeek, entre autres « *la partie située au Nord de la place Solvay* ». S'il s'agit de l'ancienne place Solvay, seule la tour Belgacom y échappe et tout le reste du plan passe à la trappe. Si c'est la nouvelle place Solvay, l'îlot 68 échappe à l'abrogation et permet la construction du projet de Dollar land (ex-WTC 5 et 6, actuel North Galaxy).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Rappelons pour la bonne compréhension de l'évolution de ce dédale que Léon Weustenraad est décédé le 18 septembre 1993. A l'issue des élections d'octobre 1994, le bourgmestre Francis Duriau s'entoure d'échevins issus non seulement de sa liste mais du F.D.F. dont Georges Clerfayt à l'urbanisme, du P.S., du P.S.C. et d'Ecolo, soit une majorité pour le moins hétéroclite dont sont exclus les libéraux. Il rejoindra le FDF en mars 1995 pour choisir la fraction libérale du MR en 2003...

## 2.7. Le quartier Nord – Gaucheret ou comment préparer un repas avec des ingrédients rassis, un peu de verdure et beaucoup de salade

### 2.7.1. Le dossier de base du PPAS Gaucheret (îlots 57 à 72)

Le 18 octobre 1995, le conseil communal décide de poursuivre l'étude du projet de PPAS Gaucheret dont il approuve le dossier de base en séance du 26 juin 1996<sup>1</sup>, avant de retirer sa décision un an plus tard, en séance du 25 juin 1997... Motif invoqué : contestation de divers choix urbanistiques.<sup>2</sup> L'échevin de l'urbanisme et de l'environnement et le bureau d'études ont donc planché pour arriver devant le conseil réuni en séance le 13 mai 1998 portant sous le bras un copieux nouveau dossier de base « *remanié de manière à améliorer certaines options urbanistiques* », précise la délibération de l'assemblée élue qui l'adopte par 37 voix et une seule abstention et qui vote par la même occasion une légère modification du coût de l'étude, deux fois rien, 708.915 FB, à financer par un emprunt.

A première vue, en ce qui concerne les îlots repris dans le PPA initial, c'est loin d'être la révolution !

En outre le projet ainsi adopté doit être soumis à l'enquête publique. Les représentants de Brunoord (Compagnie belge d'assurances AG et Fortis) notamment, intéressés par l'îlot 65, émettront quelques remarques lors de la commission de concertation, insistant pour garder la hauteur de 102 mètres pour leurs constructions à cet endroit.

Examinons rapidement le rapport n° 108 adopté par le collège le 5 mai 1998 qui donne quelques précisions utiles quant à ce dossier de base du PPAS Gaucheret retravaillé et qui propose au conseil qui les adopte le 13, les options urbanistiques principales : «

- *tous les îlots situés au nord de la place Gaucheret (soit les îlots 57 à 60 et une partie du 61)<sup>3</sup> sont destinés prioritairement au logement, avec le maintien de zones mixtes habitat et entreprises, un équipement collectif est prévu.*<sup>4</sup>
- *La place Gaucheret est redéfinie afin d'offrir un large espace face à l'école communale n° 8 ; de nouvelles constructions la borderont côté ville afin de mieux la structurer*<sup>5</sup>.
- *L'îlot 63 est traversé par une voirie privée avec servitude de passage public. Les deux parties de l'îlot 63 seront affectées principalement au logement. Une proportion de bureau est admise le long de la nouvelle voirie.*<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Le dossier de base (mai 1996) élaboré par Johan Van Dessel concernait les îlots 61-62-64 à 68-71-72. Il signale la présence d'immeubles repris dans l'inventaire d'urgence du Sint-Lukas archief (1979), à savoir rue Gaucheret 88, rue du Progrès 291 à 295, rue Destouvelles 10 à 20, avenue de la Reine 98. Seul le premier semble concerné par le projet de PPAS.

<sup>2</sup> Rappelons également l'insistance du ministre bruxellois Hervé Hasquin (MR/PRL) à créer un troisième pôle des Communautés européennes sur le site du quartier Nord, comportant à la fois des immeubles de bureaux mais aussi des logements et des commerces, le tout étant de haut standing. Voir notre titre 3, article : Communauté européenne.

<sup>3</sup> Qui, par conséquent, n'étaient pas compris dans le PPA initial de 1967... La partie sud du 61 correspond à la tour-phare (actuel Zénith et logements Codic).

<sup>4</sup> Autrement dit, à part cet équipement collectif, le projet prévoit de maintenir les destinations de la situation existante !

<sup>5</sup> Sans doute, les logements Codic avenue de l'Héliport et la maison du citoyen, Soleil du Nord ?

<sup>6</sup> Tout semble indiquer qu'il s'agit du complexe Laurentide, alors déjà en construction si l'on en croit les photos aériennes du dossier de base ; on y trouve actuellement des locaux à louer, et d'autres occupés par Flanders investment & trade, ou l'Export Vlaanderen. La 'nouvelle voirie' est souvent, si pas constamment, fermée par des grilles.

En mai 1997, deux sociétés (dont le siège social est établi à la même adresse) sont propriétaires d'un nombre important d'immeubles de l'îlot 63, à savoir

- L'îlot 62, propriété communale<sup>1</sup>, est affecté en totalité à un espace vert, avec la possibilité d'établir des équipements collectifs côté place Gaucheret.<sup>2</sup>
- L'îlot 61 (partie sud, propriété de la commune), est destiné principalement au bureau (fin de perspective)<sup>3</sup> et au logement (place Gaucheret)<sup>4</sup>, un passage entre l'hôtel et le parc est imposé. Cet îlot fera l'objet d'un concours d'aménagement.<sup>5</sup>
- La partie bâtie de l'îlot 64 est maintenue dans la situation de fait (bureau et logement). La partie non bâtie reçoit une affectation de zone mixte d'équipement et de commerce, de bureau et de logement.<sup>6</sup>
- Les îlots 65<sup>7</sup>, 68<sup>8</sup>, 72<sup>9</sup> conservent leur affectation principale 'bureaux' actuelles, des gabarits minima et maxima sont définis ».

#### Aperçu schématique du premier PPA Gaucheret (1998)

<b>J</b>		boulevard Emile Jacqmain			61 sud	<b>H</b>	61 nord	<b>D</b>	57			
71	<b>AEO</b>	68	<b>S</b>	65	rue Jolly		<b>Ga</b>	61 nord	<b>D</b>			
	67	64		Gaucheret	rue Gaucheret							
72	<b>AEO</b>			64	64	63	<b>L</b>	63	<b>Ge</b>	59 sud	<b>T</b>	59 nord
	rue du Progrès	rue du Progrès										
	Ccn	chemin de fer										
AEO : axe autoroutier Est-Ouest > actuel boulevard Simon Bolivar ; <b>D</b> : rue Destouvelles ; <b>Ga</b> : place Gaucheret ; <b>Ge</b> : rue Gendebien ; <b>H</b> : avenue de l'Héliport ; <b>J</b> : boulevard Jacqmain (roi Albert II) ; <b>L</b> : Laurentide ; <b>R</b> : rue Rogier ; <b>S</b> : place Solvay ; <b>T</b> : avenue Thomas.												

### 2.7.2. Plan communal de développement (P.C.D.) (1998)

Le PCD schaarbeekois – dont le dossier de base est approuvé par la tutelle régionale le 14 mai 1998 – précise que « la rénovation et la réurbanisation de la frange entre le quartier d'affaires et le quartier mixte est un des enjeux communaux majeurs pour le début de ce nouveau millénaire (...). Les projets des plus importants pour les années à venir concernent l'espace public et d'abord la création d'un nouveau parc public à l'emplacement du terrain vague communal, le long de la rue Gaucheret. Ce parc est volontairement décalé par rapport au boulevard : il doit pouvoir s'ouvrir au quartier en constituant un des côtés de la place Gaucheret agrandie et restructurée, nouveau cœur du quartier en devenir... »<sup>10</sup>

« ... la carte de synthèse du dossier de base montre que la ZIR<sup>11</sup> se situe dans un secteur statistique au profil socio-économique globalement faible dans le périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise, mais aussi dans un espace d'intervention économique prioritaire.

	s.a. Laurentide	s.a. Immo Progrès
Rue du Progrès	221, 231 à 245	247
rue Gendebien	14, 20, 22	-
rue Gaucheret	78, 82 à 94, 106	96 à 100

<sup>1</sup> Il serait plus exact de parler d'un vaste terrain depuis que les habitations en ont été arasées 20 ans plus tôt. L'esquisse du futur parc Gaucheret se précise.

<sup>2</sup> Maison du citoyen et Soleil du Nord ???

<sup>3</sup> La tour- phare de 162 m, qui deviendra Zenith.

<sup>4</sup> Logements Codic. Voir notre titre 3 : Abc du quartier Nord, article : Boréas.

<sup>5</sup> Mais à quoi sert l'architecte-urbaniste dont le surcoût en honoraires pour retoucher son premier dossier de base dépasse les 700.000 FB (environ 17.500 €) ?

<sup>6</sup> La tour Amelinckx ne sera donc pas démolie. Les quelques bureaux installés dans le socle peuvent respirer. C'est désormais une zone mixte.

<sup>7</sup> L'actuelle tour Ellipse.

<sup>8</sup> L'actuel North Galaxy.

<sup>9</sup> L'actuelle tour schaarbeekoise de Belgacom.

<sup>10</sup> Cité par : *Plan particulier d'affectation du sol quartier Nord – Gaucheret : plan : A. Cahier des notes et rapports*, adopté par le conseil communal schaarbeekois le 1<sup>er</sup> juin 2005.

<sup>11</sup> Zone d'intérêt régional.

*Un réseau vert communal devrait être mis en œuvre dans l'axe de la rue Rogier (de part et d'autre[...] du chemin de fer)[...] et le parc Gaucheret actuel ainsi que le boulevard du roi Albert II sont confirmé[s] en parc et promenade. »<sup>1</sup>*

### 2.7.3. Approbation du dossier de base le 14 janvier 1999.

Conformément aux procédures régionales, la commune de Schaerbeek va introduire un 'dossier de base' du plan particulier d'affectation du sol 'Gaucheret' comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un schéma des affectations, et autres éléments tous approuvés par le conseil communal réuni en séance le 13 mai 1998. Il s'étend sur l'ancien PPA de 1967 et au-delà, soit jusqu'à la rue Masui et l'avenue de la Reine.

La Région de Bruxelles acceptera le dossier de base - moyennant certaines réserves – par un arrêté signé le 14 janvier 1999<sup>2</sup> par le ministre-président Charles Picqué et le ministre régional P.R.L. Hervé Hasquin. La commune est donc autorisée à plancher pour présenter un dossier technique définitif approfondi.... Ce qu'apparemment elle ne fera pas<sup>3</sup>... mais introduira un nouveau dossier de base rectificatif... en 2004 !

Entre-temps, les travaux ont commencé sur la parcelle 61 sous l'égide de l'IBGE, ce qui va provoquer l'ire des exploitants de l'hôtel président WTC, par avocats interposés, dans la mesure où ils souhaitent garder ce terrain comme parking pour leurs clients alors que l'organisme public bruxellois y aménage – sans permis - un parc, des espaces de jeux, une agora temporaire<sup>4</sup>, et ce à grand renfort d'engins de terrassement et de va-et-vient des camions.

### 2.7.4. Permis d'urbanisme délivrés les 10 février 1999 et 22 décembre 2000 à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) et plan régional d'affectation du sol (PRAS) daté du 3 mai 2001

Ces permis d'urbanisme autorisent, mais un peu tardivement, la réalisation du parc Gaucheret, principalement dans l'îlot 62 et abords (partie ou totalité des rues Gaucheret, Rogier, Jolly, les avenues de l'Héliport et Philippe Thomas, la place Gaucheret).

Quant au PRAS, il précise notamment :

*« A l'exception de la limite Nord du plan (parties de la place Gaucheret, de l'avenue de l'Héliport et de l'avenue Ph. T[h]omas – réseau viaire), le périmètre du plan est affecté en zone d'intérêt régional n°2 'Gaucheret'.*

*Le programme de la ZIR est le suivant :*

*'Cette zone est affectée aux logements, aux commerces, aux bureaux, aux activités productives, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts.*

<sup>1</sup> *Plan particulier d'affectation du sol quartier Nord...* - Op.cit.

<sup>2</sup> Dans le : *Plan particulier d'affectation du sol...* A., op.cit, page 8, il est fait mention à deux reprises d'un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale daté du 14 avril 1999, approuvant le dossier de base, et non du 14 janvier 1999.

<sup>3</sup> « Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 janvier 1999 approuvant un premier dossier de base de plan particulier d'affectation du sol dénommé 'Gaucheret' ; vu l'étude d'incidences y relative ; considérant que la procédure d'élaboration de ce plan particulier d'affectation du sol n'a pas été poursuivie... » (Arrêté du gouvernement régional bruxellois en date du 14 juillet 2005).

<sup>4</sup> Pour plus de détails, voir notre chapitre 3 : Regards de la presse sur un quartier 'bâtard'.

*L'augmentation de la superficie de plancher affectée aux bureaux, par rapport aux bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, est limitée à 40.000 m<sup>2</sup>.*

*La superficie affectée aux espaces verts publics ne peut être inférieure à 2,2 ha en ce non compris l'aménagement de l'avenue Albert II<sup>1</sup>.* »<sup>2</sup>

Cette dernière prescription semble contraire au dossier de base. C'est du moins ce qu'on en pense du côté de l'hôtel communal de la place Collignon. Schaerbeek, aux destinées de laquelle, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, préside le nouveau bourgmestre Bernard Clerfayt<sup>3</sup>, introduira un recours et son conseil, réuni en séance le 19 décembre 2001,

« *Considérant que la conception communale du bon aménagement en matière de superficie et de structure des espaces verts dans la ZIR n°2 est toujours actuellement conforme à celle définie au dossier de base du PPAS 'Gaucheret' ; (...)* » décidera, « *par 32 voix contre 3 d'approuver le principe de retirer les îlots 61 sud et 64 du périmètre de la version définitive du P.P.A.S. 'Gaucheret'.* »

L'examen des attendus de cette délibération basée sur le rapport de l'échevine Ecolo Christine Smeysters permet d'apprendre que l'étude d'incidences du dossier de base dudit PPAS s'est clôturée le 27 juillet 2000, qu'elle a été notifiée le 5 janvier 2001, et qu'elle a été approuvée par le collège réuni en séance du 16 janvier 2001. Le 17 septembre 2001, le conseil a décidé d'introduire un recours devant le Conseil d'Etat contre le PRAS, et en particulier contre la prescription relative à la ZIR n°2 et son exigence d'y créer au moins 2,2 hectares d'espaces verts.

Il n'est pas possible de reproduire ici l'étude d'incidences du dossier de base<sup>4</sup> demandée par la commune au bureau d'études ARIES Group (urbanism, architecture, engineering, environment graphics). Le dossier cartographique daté de mai 2000 nous livre toutefois quelques renseignements précieux, même si nous nous limitons essentiellement au périmètre du PPA de 1967 :

Périmètre du dossier de base, espace public, bâti, parcellaire :

Sont considérés comme bâtis élevés, le CCN, les tours de Belgacom, la tour Amelinckx (le reste de cet îlot est repris comme cour et jardin) ; comme bâti peu élevé les socles de ces tours et la gare du Nord.

Les îlots 65 et 68<sup>5</sup> sont considérés en français comme des 'excavations', des 'chantiers' (werf) en néerlandais. Le Laurentide est repris comme bâti en projet (ontwerpen gebouw, en néerlandais). Le boulevard du roi Albert II semble déjà se présenter sous sa configuration actuelle. Les voiries semblent se limiter

- aux deux boulevards, abondamment plantés d'arbres comme la place Solvay et l'avenue de l'Héliport,
- aux rues du Progrès et Rogier (partiellement),

La rue Gaucheret est réduite à sa portion comprise entre la place Solvay et la rue Rogier, pour réapparaître plus au Nord au-delà de la place Solvay jusqu'à l'avenue de la Reine.

<sup>1</sup> Plus que probablement : le boulevard du roi Albert II, traduction incorrecte du texte néerlandais 'Koning Albert II laan'.

<sup>2</sup> *Plan particulier d'affectation ... A.*, op.cit.

<sup>3</sup> Les élections d'octobre 2000 permettent à l'échevin de l'urbanisme de ceindre l'écharpe maïorale en alliant le MR (FDF + libéraux + MCC) aux Ecologistes qui sont les vrais vainqueurs de ce scrutin local et qui obtiennent plusieurs échevinats dont celui de l'urbanisme, rénovation urbaine, environnement et mobilité ; la liste du bourgmestre sortant, Francis Duriau, connaît sa Bérézina. Remarquons déjà qu'aux élections suivantes, octobre 2006, un électeur sur 4 votera pour Bernard Clerfayt, véritablement plébiscité. Une nouvelle alliance du MR avec Ecolo rejettera dans l'opposition Laurette Onkelinckx, la vice-première-ministre socialiste fraîchement implantée dans la commune pour laquelle elle avait quitté sa belle province de Liège.

<sup>4</sup> Le document est probablement rédigé en néerlandais et imparfaitement traduit en français.

<sup>5</sup> Actuellement occupés par les North Galaxy et Ellipse building.



Autrement dit, une partie importante de l'ancien PPA et notamment les îlots 61 sud et 62, la rue Jolly et la partie de la rue Gaucheret entre la rue Rogier et la place Gaucheret sont répertoriés comme espace public soit comme 'trottoir-place' ('voetpad' en néerlandais), dolomie, gazon, arbre – alignement ('boom – rijbomen'). La place Gaucheret est abondamment plantée d'arbres et semble s'étendre sur un espace en dolomie (partie de l'îlot 62) sur lequel un 'bâti en projet' est aussi prévu (futurs Maison du citoyen - Soleil du nord).

Contexte réglementaire : planologie d'orientation et réglementaire :

- *La carte du PRD (plan régional de développement)*

Elle coupe l'ancien PPA de 1967 en deux parties : au sud, jusqu'à la rue Rogier, y compris tout l'îlot Amelinckx : grootstedelijk centrum - grootstedelijk administratie, ce qui, en français, est traduit par 'centralité métropolitaine - administratif métropolitain', termes sur lesquels on peut s'interroger quant à la signification exacte.

Au nord, en ce compris les îlots 61 et 62 : herontplooiing van de huisvesting en de bedrijven, soit redéploiement du logement et de l'entreprise.

Les deux boulevards sont considérés comme espace structurant (structurende ruimte).

Les 'liaisons' proviennent de l'avenue de la Reine (pont de Laeken), le boulevard du roi Albert II et, assez curieusement l'avenue de l'Héliport. Autrement dit le boulevard Simon Bolivar n'est pas considéré comme 'liaison / verbinding'.

- *La carte du PCD (plan communal de développement)*

Ce qui frappe d'emblée, c'est le CCN repris comme gare TGV-RER (HST-GEN station)<sup>1</sup>. On retrouve les deux parties séparées par la rue Rogier : le sud est repris, et pour cause, comme 'secteur statistique au profil socio-économique globalement faible dans le périmètre du redéploiement du logement et de l'entreprise', au contraire de la partie Nord.

Les boulevards du roi Albert II et Simon Bolivar ainsi que l'intégralité de l'îlot 62 sont repris comme 'parcs et promenades existants et à aménager', les deux premiers étant intégrés au réseau vert régional.

La place Solvay étendue jusqu'à la limite bruxelloise d'une part, jusqu'au-delà du chemin de fer d'autre part, tunnel inclus !, appartiennent au réseau vert communal.

- *La carte du PPAS et PRAS*

Elle permet de bien distinguer les limites du PPAS, essentiellement zone administrative et voiries, de la ZIR n°2 'Gaucheret', dans laquelle seule la tour Amelinckx est reprise en affectation 'logement', et qui englobe l'îlot 63.

Soit l'aperçu schématique suivant :

---

<sup>1</sup> Bluff du futur ?

Limite territoriale avec Bruxelles-ville									
	bd du roi Albert II			(Zénith) 61sud (Codic)	H	61nord			57
saint-josse-ten-noode	71	Bo li var	68 ps (North Galaxy)	rue Jolly 65 : (Ellipse) rue Gaucheret	rue Jolly 62 rue Gaucheret	G G G	rue Jolly 60 Gaucheret	D	rue Jolly Gaucheret
	r. du Progrès CCN	p. Solvay	Zr	64 Amelinckx + ... rue du Progrès	63	g	59s T 59nord		58
<b>D</b> : rue Destouvelles ; <b>g</b> : rue Gendebien ; <b>G</b> : place Gaucheret ; <b>H</b> : avenue de l'Héliport ; <b>ps</b> : place Solvay ; <b>T</b> : avenue Philippe Thomas. <b>En rouge</b> : le PPAS ; <b>en bleu</b> : la ZIR 2 'Gaucheret' : la séparation se situe au niveau de la place Solvay. 71 : (tour Belgacom). Entre parenthèses, comme point de repère, les tours actuelles. Zr : zone de rampes d'accès au CCN.									

- *La carte du dossier de base*

Le solde de l'îlot 64 est placé en zone mixte (habitation + activités administratives) ; l'îlot 62 est une zone d'espace vert, sauf à son extrémité nord (place Gaucheret) où des équipements d'intérêt public ou de service public sont prévus au milieu de la verdure. L'îlot 61 sud est coupé en 4 éléments : les deux premiers forment une zone mixte d'habitation et d'activités administratives (Zénith + Codic), séparée par une 'zone de passage public sur sol privé', d'une partie habitation, située, elle, à flanc de l'avenue de l'Héliport (Codic).

Les autres îlots sont, comme ils l'étaient et le restent, essentiellement mixtes : habitations, cours et jardins intérieurs, entreprises artisanales, équipements d'intérêt collectif (notamment l'école n° 8, la Vlaamse Gemeenschap Commissie, Vereniging Gesuresidentie...), mixées parfois de commerces.

Le Laurentide (mixte habitat et activités administratives) coupe l'îlot 63 par une autre 'zone de passage public sur sol privé', qui, comme dit plus haut, est régulièrement fermé par des grilles...

Carte du dossier de base : affectations, gabarits, patrimoine :

On retrouve en plus grand la carte précédente sur laquelle des détails et des nuances de coloris sont donc mieux perceptibles ou identifiables. Ainsi en est-il de la 'Zr' de notre schéma ('zones réservées aux rampes d'accès C.C.N.').

Sont présentées comme 'place publique/openbare plein' la partie schaarbeekoise du boulevard Bolivar ou la place Gaucheret étendue, mais aussi les parties des rues Jolly et Gaucheret à partir de la rue Rogier jusqu'à la place du même nom, soit presque l'intégralité du périmètre de l'îlot 62 ('zones d'espaces verts'), qui deviendra le parc Gaucheret.

Carte du contexte réglementaire : propriétés publiques et privées :

Les nuances de couleurs sont parfois difficilement perceptibles.

Les voies du chemin de fer sont attribuées au fédéral (S.N.C.B.) ; la copropriété du CCN rassemble sociétés privées, pouvoirs régional et fédéral.

Les îlots 65 et 68 appartiennent à des sociétés privées.

La commune est propriétaire des îlots 61sud et 62, du solde de l'îlot 64 (deuxième tour Amelinckx qui relève du bluff du futur<sup>1</sup>, une partie de la voirie annexe, des habitations à flanc de l'avenue Thomas dans le 59 nord (logements sociaux), de l'école n°8, soit une petite moitié de l'îlot 59sud.

La Région est propriétaire des deux grands boulevards<sup>2</sup>, de la rue du Progrès, de l'avenue de la Reine, du carrefour de la rue Masui, de l'avenue de l'Héliport.

<sup>1</sup> Actuels projet Eos (Codic) et Immeuble Progrès. Plus de détails : notre titre 3 : ABC du quartier Nord.

<sup>2</sup> Il est question d'une 'avenue' Simon Bolivar, traduction incorrecte sans doute de 'Simon Bolivarlaan'.

La Vlaamse Gemeenschap occupe deux biens, importants en superficie, à l'angle de l'avenue de l'Héliport et de la rue Jolly, et un bon tiers de l'îlot 59 nord avec double accès (rues du Progrès et Gaucheret).

La propriété des îlots annexés (hors PPA 1967) se partage bien évidemment entre de multiples propriétaires privés, particuliers ou sociétés.

## 2.7.5. Le plan régional de développement (PRD) arrêté par le gouvernement régional le 12 septembre 2002.

Le P.R.D. précise quelques lignes directrices concernant le quartier :

« La carte n°1 **'Projet de ville'** reprend les îlots 61sud, 62, 63 et 59sud dans l'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR). Le périmètre de la ZIR est repris dans la zone Objectif II et dans la zone levier de Tour & Taxis.

La carte n° 4 **'Amélioration du cadre de vie'** repère un espace vert à créer dénommé 'Quartier Nord : Gaucheret' conformément au PRAS. Une continuité verte est marquée sur le boulevard du roi Albert II et une autre sur le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer accédant à l'Allée verte, à savoir avenue Thomas, place Gaucheret et avenue de l'Héliport, en bordure de la ZIR. (...) La rue du Progrès doit faire l'objet de mesures en vue de lutter contre les nuisances de bruit, un liséré d'intervention acoustique longe l'îlot 59sud<sup>1</sup> (...) et une prescription relative à l'amélioration de la quiétude par des mesures de vitesse et le revêtement routier concerne les îlots 63 et 64. La gare du Nord (CCN) est bien évidemment qualifiée de nœud intermodal principal.

La carte n° 5 **'Voiries'** reprend les voiries intérieures à la ZIR dans le réseau de quartier à aménager en zone 30. La rue du Progrès, la rue de Quatrecht et la place Solvay sont reprises dans le réseau des voiries inter quartier. Les voiries métropolitaines les plus proches sont l'Allée verte, le quai de Willebroeck et la petite ceinture. Un itinéraire cyclable régional venant du parc Josaphat longe la ZIR à hauteur de la rue<sup>2</sup> Thomas, de la place Gaucheret et de l'avenue de l'Héliport pour rejoindre la chaussée d'Anvers vers le centre ville.<sup>3</sup>

La carte n°6 **'Transports en commun'** mentionne un tronçon de ligne de tram à étudier dans l'axe du boulevard Bolivar et un autre dans l'axe de la rue Rogier, depuis la rue des Palais, sous le chemin de fer et vers la gare du Nord. Ce dernier a un impact sur l'aménagement de l'îlot 64. Un site protégé est à créer boulevard Bolivar<sup>4</sup>. La rue du Progrès dispose d'un site protégé mais qui doit être amélioré vers le sud, après l'îlot 64 et la gare du Nord. Des lignes de bus 'haute fréquence' parcourent également la chaussée d'Anvers et la rue du Progrès.<sup>5</sup><sup>6</sup>

## 2.7.6. Permis d'urbanisme délivré le 8 octobre 2002

Ce permis autorise Aero-Brussels c/o Action et communication S.P.R.L. à réaliser et à exploiter jusqu'au 31 décembre 2006 une attraction touristique dans l'îlot 61-sud : 'Ballon captif'.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Arrêté relatif à l'octroi de primes à la rénovation du 2 mai 2002.

<sup>2</sup> Avenue Philippe Thomas, bien sûr ! Ces experts connaissent le quartier dont ils parlent !!!

<sup>3</sup> On est loin des axes autoroutiers nord-sud, est-ouest... Mais est-ce un projet à très très long terme ou un bluff du futur ?

<sup>4</sup> Bluff du futur ?

<sup>5</sup> Quelles lignes d'autobus à haute fréquence et de quelle société desservent-elles ou ont-elles desservi la rue du Progrès schaarbeekoise ???

<sup>6</sup> *Plan particulier d'affectation du sol...*, A., op.cit.

<sup>7</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons à notre chapitre 3 : Regard de la presse...

### 2.7.7. L'arrêté du gouvernement bruxellois daté du 12 juin 2003

Le gouvernement régional bruxelloise prit un nouvel arrêté, le **12 juin 2003** relatif à la mise en œuvre de la zone d'intérêt régional n° 2 'Gaucheret', par l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol couvrant également la place Gaucheret.

### 2.7.8. Approbation du dossier de base rectificatif le 27 mai 2004

Un nouveau dossier de base rectificatif sera introduit par la commune, approuvé par l'arrêté du gouvernement régional, le 27 mai 2004, imposant la réalisation d'une étude d'incidences et quelques conditions à rencontrer dans le projet de plan, à savoir : «

- *pour la zone A1, préciser que le taux d'emprise est limité à 80 % entre 26 m et 35 m d'altitude IGN et à 50 % au-delà jusqu'à une altitude comprise entre 97 m et 120 m, ainsi que les objectifs urbanistiques et architecturaux à poursuivre, en fonction des conclusions de l'étude d'incidences, notamment en matière d'implantation et de gabarit, en veillant toutefois à ne pas restreindre la créativité architecturale ;*
- *Préciser la localisation de l'entrée des parkings des immeubles situés dans les zones A1 et A2, en fonction des conclusions de l'étude d'incidences qui veillera à limiter l'impact de la circulation automobile sur l'habitabilité du quartier et l'agrément du parc ;*
- *Dans le passage en espace vert traversant la zone A2, réétudier la portion d'espace vert constructible en sous-sol nécessaire à une bonne connexion souterraine des deux ensembles d'immeubles ; (...)*
- *Etudier l'opportunité et la faisabilité du maintien du peuplier du Canada dans les futurs projets de la zone A1 et imposer la plantation d'arbres à haute tige dans les zones d'espaces verts des îlots 61-sud et 62 ;*
- *Etudier l'opportunité de prolonger l'avenue Philippe Thomas en zone de promenade arborée en voirie jusqu'à la rue du Progrès, voire en inscrire une partie en zone verte contiguë à celle de l'avenue de l'Héliport ;*
- *Que la commune de Schaerbeek et la ville de Bruxelles se coordonnent concernant le statut et l'aménagement de la bande de terrain limitrophe, boulevard du roi Albert II prolongé ;*
- *Supprimer la nouvelle prescription 0.8 relative aux immeubles datant d'avant 1932. »<sup>1</sup>*

Sont concernés les îlots 59sud, 61sud, 62 à 64 et la place Gaucheret, soit un secteur délimité au Nord par l'avenue de l'Héliport, la place Gaucheret et l'avenue Philippe Thomas, à l'est par la rue du Progrès, au sud par la place Solvay et à l'ouest par la rue Gaucheret, la rue Rogier et le boulevard du roi Albert II (limite avec Bruxelles-ville). Autrement dit, nous sommes à cheval sur le PPA de 1967 et sur une partie du PPAS Gaucheret. Autrement dit encore, ne sont pas concernés à l'intérieur du PPA de 1967, les îlots sur lesquels sont construits ou se construiront le CCN, les WTC 5+6+7 (Belgacom, North Galaxy et Ellipse).

Sont concernés les îlots du PPA 1967 sur lesquels étaient prévus des socles de 13 mètres, primo et rien d'autre, secundo la tour-phare de 162 m, et les tours Amelinckx.

<sup>1</sup> Plan particulier d'affectation du sol..., op.cit., p. 9.

Limite territoriale avec Bruxelles-ville											
	bd du roi Albert II					61sud	H	61nord		57	
Saint-	71	Bo	68 :	ps	rue Jolly		G	rue Jolly	D	rue Jolly	
Josse-		li	(North		65 : (Ellipse)		G	60			
ten-		var	Galaxy)		rue Gaucheret		G	Gaucheret			Gaucheret
Noode	r. du Progrès	pl. Solvay			64 Amelinckx + ...	63	L   63	g   59s		T	59nord
	CCN		Zr		rue du Progrès					rue du Progrès	

D : rue Destouvelles ; g : rue Gendebien ; G : place Gaucheret ; H : avenue de l'Héliport ; L : Laurentide ; ps : place Solvay ; R : rue Rogier ; T : avenue Philippe Thomas.  
71 : (tour Belgacom). Entre parenthèses, comme point de repère, les tours actuelles. Zr : zone de rampes d'accès au CCN.

S'y ajoute l'îlot 63, soit rues Rogier, Gaucheret, Gendebien, Progrès, affecté à l'habitat sauf dans une partie médiane. Celle-ci va relier les rues du Progrès et Gaucheret, par une rue piétonne couverte ; elle est affectée aux bureaux (pour la Vlaamse overheid) et au logement. C'est Le Laurentide, du groupe Atenor. S'y ajoute aussi l'îlot 59 sud, soit les mêmes rues Gendebien, Gaucheret, du Progrès, et l'avenue Philippe Thomas, îlot dont une petite moitié de la superficie est occupée par l'école communale n°8<sup>1</sup>, le reste étant et restant affecté à l'habitat.

Au-delà, les îlots qui nous conduisent à la rue Masui ou à l'avenue de la Reine sont abandonnés. Le logement actuel y est en tout point semblable à celui des îlots arasés ou nouvellement voués à l'expropriation.

Par ailleurs, les îlots 59sud, 63 et 64, ainsi que la rue du Progrès sont inclus dans le contrat de quartier Aerschot-Progrès<sup>2</sup> (2001-2005). Ce contrat prévoit, dans le périmètre du plan, différents projets, à savoir

- Rénovation de la consultation de l'Office de la naissance et de l'enfance (rue du Progrès 287),
- Rénovation des immeubles des rues du Progrès 249-251 et Gendebien 24 et 32,
- Rénovation de la voirie, plantations, réaménagement de la rue du Progrès y compris le site propre des trams<sup>3</sup>,
- Verdurisation de l'îlot 64 côté rue du Progrès.

### 2.7.9. Approbation du dossier définitif par arrêté régional daté du 14 juillet 2005

L'étude d'incidences fut clôturée le 8 mars 2005. Le conseil communal de Schaerbeek planchera sur le dossier provisoirement le 23 mars 2005, et, après enquête publique, définitivement le 1<sup>er</sup> juin 2005 avec son corollaire : le plan d'expropriations.<sup>4</sup> Pour le gouvernement régional, Charles Picqué signera en fait deux arrêtés, l'un le 14 juillet, l'autre 6 jours plus tard.

<sup>1</sup> Plus de détails dans notre titre 3 : ABC du quartier Nord, article : Ecole n°8 ou Ecole Gaucheret.

<sup>2</sup> De part et d'autre des voies de chemins de fer donc.

<sup>3</sup> Apparemment on y travaillait toujours en 2010.

<sup>4</sup> Au moment du vote, certains bâtiments sont déjà déclarés inhabitables par arrêtés du bourgmestre, à savoir rue du Progrès 211-213 (arrêté du 07 avril 1992), 214 (arrêté du 4 janvier 1980), 251 (angle rue Gendebien – arrêté du 22 septembre 1998), rue Rogier 64 (arrêtés du 10 avril 1991 + 24 juillet 2000) et 66 (arrêté du 8 septembre 1987), rue Gaucheret 71 (arrêté du 9 avril 1990).

### 2.7.9.1. L'arrêté du 14 juillet 2005<sup>1</sup>

Il approuve le P.P.A.S. 'Gaucheret'. Epinglons-y quelques considérants :

*« Considérant que pour atteindre le souci de l'étude d'incidences de réduire les ombres portées sur le parc par l'immeuble-tour de la zone A1<sup>2</sup>, il a été préféré de limiter plus strictement la hauteur et la largeur de cet immeuble-tour plutôt que d'imposer un gabarit plus élevé et plus large mais biseauté, et ce afin de laisser plus de liberté pour la conception architecturale de cet immeuble charnière ;*

*Considérant que pour apprécier au mieux l'impact d'un futur immeuble-tour, le projet de PPAS impose qu'une étude des ombres portées et incidences aérodynamiques (vents) soit jointe à toute demande de permis d'urbanisme sur la zone A ;*

*Considérant qu'après examen approfondi par l'auteur de projet du PPAS, il apparaît que la subdivision en 6 blocs d'immeubles de logement prévus à front du boulevard Albert II prolongé, sur une profondeur de bâtisse réduite telle que recommandée par l'étude d'incidences, ne permet pas la réalisation du programme des 10.000 m<sup>2</sup> de logements souhaités par la commune afin de ramener des habitants en bordure du quartier Nord monofonctionnel et afin d'apporter une animation et un contrôle social naturel sur le parc Gaucheret ; que l'élargissement à 12 m de la percée médiane dans l'axe de l'hôtel en vis-à-vis et la création d'un creux d'articulation à l'angle de l'avenue de l'Héliport, permettent toutefois de ménager des percées visuelles suffisantes vers le parc depuis le bd du roi Albert II à travers la zone A2 et de rencontrer ainsi les recommandations de l'étude d'incidences ; (...)*

*Considérant qu'après examen approfondi, il apparaît que la reconstruction de l'angle de la rue du Progrès et de la place Solvay, recommandée par l'étude d'incidences, est difficilement envisageable vu la configuration du socle et de la tour existants<sup>3</sup> ; considérant par ailleurs que l'arrêté du gouvernement du 12 juin 2003 impose l'aménagement d'une placette verdurisée à cet endroit ;*

*Considérant que l'étude d'incidences a montré que le maintien du peuplier du Canada empêcherait toute construction pertinente en zone A1, que son déplacement n'est pas sérieusement envisageable ; que le PPAS impose la plantation d'arbres à haute tige dans le parc Gaucheret ; (...)*

*Considérant que le projet de PPAS 'Gaucheret' (...) répond aux objectifs énoncés dans le programme de la ZIR n° 2 'Gaucheret' (...)»<sup>4</sup>*

Il reste donc à exproprier en extrême urgence pour cause d'utilité publique.

### 2.7.9.2. L'arrêté du 20 juillet 2005.

L'expropriation de l'emprise zone A cadastrée n° 1934 c, d'une superficie de 210,9 m<sup>2</sup>, destinée au développement de la zone B1 du PPAS 'Gaucheret', est donc autorisée par l'arrêté du 20 juillet 2005.

L'arrêté précise que la parcelle dont l'expropriation doit être poursuivie est située dans l'îlot 64 (Amelinckx) et que l'affectation de cette parcelle la consacre en zone d'habitat, espaces verts, accès carrossable et activités productives et/ou habitat.

<sup>1</sup> Moniteur belge daté du 29 juillet 2005.

<sup>2</sup> Îlot 61sud, ex-tour-phare, actuelle tour Zénith.

<sup>3</sup> Tour Amelinckx-Progrès. Pour davantage de détails, voir notre titre 3 : ABC du quartier Nord.

<sup>4</sup> Pour plus de détails quant à la participation des habitants concernés et aux réactions de la direction de l'hôtel Husa président, nous renvoyons aux coupures de presse. Voir notre chapitre 3 : Regards de la presse...

En outre, « considérant que la réalisation de l'immeuble de logements prévue contre le socle de la zone B2 participe de la superficie de plancher minimale de logements prévue par le programme de développement du PPAS dans la zone B1 ;  
 Considérant que la construction de cette parcelle est indispensable à la fermeture de l'îlot sur la rue Gaucheret et la rue du Progrès ; que cette fermeture d'îlot est imposée par les prescriptions du PPAS 'Gaucheret' ;  
 Considérant qu'il est indispensable de pouvoir procéder à l'édification des ouvrages sur la parcelle emprise, concomitamment ou antérieurement aux travaux des autres ouvrages de la zone B1, tels qu'autorisés par les prescriptions de ladite zone, de manière à prévenir les nuisances qui seraient nécessairement engendrées par un aménagement différé sur la parcelle emprise ;  
 Considérant que la bande de terre que constitue cette emprise est de surcroît à l'état **d'abandon**<sup>1</sup> ; qu'il est dès lors indispensable, pour cause d'utilité publique, d'autoriser la commune de Schaerbeek à prendre immédiatement possession de la parcelle indiquée (...) selon la procédure d'extrême urgence (...) »

### 2.7.9.3. Le PPAS Gaucheret

Essayons de voir, par l'examen des documents annexés au dossier, comment le quartier est présenté et comment il est esquissé.

#### 2.7.9.3.1. « Situation existante de fait

*Le périmètre du plan correspond nettement à un territoire d'articulation entre d'une part, le quartier d'affaires implanté autour de la gare du Nord et dont plusieurs projets (îlots 65 et 68 notamment sont actuellement en chantier (68<sup>2</sup>) ou en permis délivré (65<sup>3</sup>) et, d'autre part, le quartier traditionnel principalement constitué d'habitat et de petites entreprises à caractère urbain.*

*Ce quartier traditionnel est un reliquat de l'urbanisation du quartier Nord à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Le bâti y est constitué de petites maisons vernaculaires avec quelques bâtiments remarquables. Toutefois, ce bâti présente un degré de dégradation important résultant de l'abandon de certains bâtiments, de transformations plus ou moins importantes (ajouts d'étages et/ou d'annexes, divisions des unifamiliales en appartements, transformations des façades...) et, d'une manière générale, d'une absence d'entretien des immeubles.*

*Le développement du quartier d'affaires a démarré en 1967 par le projet 'Manhattan' et se termine lentement. Appelé plus récemment 'Espace Nord', c'est un quartier composé principalement d'immeubles de bureaux où l'urbanisme fonctionnaliste des années '60 laisse des traces nettes que sont les tracés viaires (boulevard Simon Bolivar et Albert II) et des immeubles sous la forme de tours.*

*La zone du PPAS est implantée entre ces deux quartiers qui s'opposent à la fois par leurs typologies respectives et par leurs populations<sup>4</sup>. Actuellement*

<sup>1</sup> Simple rappel : c'est le 15 juin 1972 que le bourgmestre Roger Nols obtenait du conseil communal schaerbeekois l'approbation d'une convention avec la s.a. Amelinckx en vue de la construction de **deux tours de logements** semi-sociaux. 33 ans plus tard, il y a un terrain laissé à l'abandon à côté d'un socle et d'une seule tour de logements qui vieillissent mal ! Par ailleurs, sur la carte des propriétés datée de mai 2000 et dressée pour la commune par ARIES Group dont il a été question plus haut, cette parcelle appartient à la commune. Est-ce à dire que la commune, entre-temps, l'aurait vendue pour la racheter maintenant au prix fort ?

<sup>2</sup> Actuel North Galaxy ex. W.T.C. 5 et 6 : 'en chantier' 38 ans après l'A.R. du 17 février 1967 !

<sup>3</sup> Actuelle tour Ellipse : 'permis délivré' 38 ans après l'A.R. du 17 février 1967.

<sup>4</sup> D'où le qualificatif de 'bâtard'.

cette zone est constituée de deux terrains vagues (îlot 61-sud<sup>1</sup>, îlot 64 sous l'immeuble Amelinckx), du parc Gaucheret en cours d'aménagement et de deux îlots traditionnels. »<sup>2</sup>

#### 2.7.9.3.2. « Contraintes et déficiences de la zone du PPAS.

D'une manière générale, plusieurs éléments caractérisent le 'quartier Gaucheret' :

##### 2.1. Un quartier enclavé

De part sa formation 'historique', le quartier Gaucheret s'est rapidement désolidarisé du reste du territoire communal à la suite de la création des installations ferroviaires.

Toutefois, jusqu'au tournant des années 60, ce territoire excentré formait un appendice solidaire du quartier Nord alors développé sur le territoire de trois communes avec Bruxelles et Saint-Josse. Avec la mise en œuvre du plan Manhattan et des démolitions importantes réalisées, ce petit quartier sera définitivement isolé entre d'une part, les installations ferroviaires, de nombreux îlots non-construits et transformés rapidement en terrains vagues (alentours du CCN et fin du boulevard du roi Albert II) et le quartier 'Masui' au tissu socio-économique en déclin.

Ainsi, malgré les opérations de 'rénovation' comme la construction du Foyer schaarbeekois (avenue Ph. Thomas) ou l'érection de la tour Amelinckx (place Solvay), ce quartier déclinera très rapidement et deviendra un quartier 'oublié' au patrimoine bâti dégradé et à la population qui s'y paupérise.

##### 2.2. Un réseau d'espaces publics incohérents

Malgré la réalisation récente d'un espace vert sur l'îlot 62<sup>3</sup>, du réaménagement de certaines voiries (rue Gaucheret et partie de la place Gaucheret) et d'aménagements d'équipements provisoires de jeux pour les plus jeunes (îlots 64<sup>4</sup> et 61-sud<sup>5</sup>), la structure de ces espaces verts et voiries manque singulièrement de cohérence. La séparation entre les zones de parc et les voiries sont floues et apportent une certaine confusion dans la lecture des cheminements et des circulations ; les axes créés par le parc Gaucheret sont sans substance et ne se rattachent à aucun lieu clair ; la plupart des aménagements initialement prévus ne sont pas achevés et apportent un sentiment de vaste chantier à ces zones non-construites.<sup>6</sup>

##### 2.3. Un tissu économique en déclin et une population socialement fragilisée

Avec l'abandon du plan Manhattan qui laissait des îlots entiers en friches et faisait peser de lourdes incertitudes sur le quartier, la qualité résidentielle a vite décliné, favorisant une paupérisation graduelle de la population et, de manière sous-jacente, la formation d'un 'ghetto' urbain.

Paradoxalement, l'immeuble Amelinckx, représentant lors de son érection le symbole de la qualité résidentielle, se dresse depuis une trentaine d'années

<sup>1</sup> Terrain exproprié depuis belle lurette pour la construction de la tour-phare (162 m), aujourd'hui tour Zénith vide d'occupation pendant les deux années qui ont suivi son achèvement, et trois immeubles de logements érigés en compensation Boréas (charges d'urbanisme pour Codic).

<sup>2</sup> Plan particulier..., A., op.cit., page 12.

<sup>3</sup> P.P.A. 1967 : socle de 13 m de hauteur sans tour.

<sup>4</sup> Îlot 64 = Amelinckx.

<sup>5</sup> Îlot 61 bis = ex-tour-phare, donc actuelle tour Zénith.

<sup>6</sup> Pour rappel, ce sont des extraits d'un dossier établi par la commune de Schaerbeek et introduit à la Région pour obtenir un nouveau plan particulier d'affectation du sol. Nous soulignons.



*dans un environnement de chancres et de chantiers<sup>1</sup>. Dans la structure urbaine plus traditionnelle, les maisons unifamiliales se sont peu à peu transformées en immeubles à appartements logeant des familles au statut socio-économique faible. La dégradation importante de ce patrimoine immobilier illustre la précarité résidentielle de ce quartier.*

*D'autre part, la plupart des petites entreprises urbaines du quartier qui jadis en faisait sa spécificité, ont petit à petit abandonné leurs activités, laissant ça et là des ensembles sans fonction et qui se dégradent rapidement<sup>2</sup>. Toutefois ces ensembles 'industriels' (pour la plupart localisés vers le quartier Masui) peuvent faire l'objet de réaffectation étant donné l'attrait récent de ce type de construction pour des logements de type loft.*

#### 2.4. Absence d'un tissu commercial de proximité

*L'une des principales caractéristiques de ce quartier est l'absence symptomatique d'un tissu commercial à la fois de proximité et/ou au rayonnement de quartier malgré la proximité du pôle tertiaire de l'Espace Nord. Sur le plan fonctionnel, le quartier ancien et le quartier moderne sont complètement déconnectés.*

*L'important pôle commercial de la petite ceinture (rue Neuve) et du début de la chaussée d'Anvers attire la plupart des chalands potentiels de l'Espace Nord étant donné la proximité de ce pôle avec la plupart des immeubles de bureaux, plutôt implantés en début du boulevard Albert II.*

*Avec le développement immobilier en cours ou projeté des îlots 68, 65 et 63<sup>3</sup> et du potentiel de bureaux et d'activités productives prévus par la ZIR n°2, cette situation pourrait toutefois s'équilibrer au profit du quartier Gaucheret, attirant en cas de développement d'un tissu commercial, une partie des chalands de ces zones (commerces de proximité, snacks et restaurants, etc.).<sup>4</sup>*

#### 2.7.9.3.3. Potentialités de développement dans le périmètre du PPAS

##### 3.1. Urbanisme

*Le potentiel du quartier réside essentiellement dans son tissu urbain non construit (îlots 61-sud et partie 64<sup>5</sup>) qui permet de restructurer un espace d'articulation entre le tissu traditionnel et le quartier administratif. La réalisation d'un espace vert sur l'îlot 62 (parc Gaucheret<sup>6</sup>) encore en chantier devrait quant à lui [sic] former, avec la place Gaucheret, le nouveau centre*

<sup>1</sup> A qui la faute ?

<sup>2</sup> Une fois encore, à qui la faute ?

<sup>3</sup> Belgacom/Pleiad, North Galaxy, Laurentide.

<sup>4</sup> Il suffit de se promener dans le quartier pour constater le peu de résultats à ce niveau. Les snacks et autres petits établissements Horeca sont situés dans la partie ten-noodoise de la rue du Progrès. Les occupants des tours ne sont guère attirés par le quartier schaarbeekois, encore et toujours en fort piteux état, en tout cas à front du chemin de fer ; ils descendent vers la place Rogier et la petite ceinture. Très peu longent le boulevard Bolivar pour rejoindre la chaussée d'Anvers.

Nous avons donc autour du noyau tertiaire centré sur le boulevard du roi Albert II, différents sous-quartiers mixtes et anciens coupés les uns des autres. Les pôles attractifs pour l'habitant de la partie schaarbeekoise sont davantage le marché de la chaussée d'Anvers en lien avec l'avenue de la Reine, voire la place Bockstael à Laeken, ou, au-delà du chemin du fer, la rue de Brabant et la place Liedts. Beaucoup plus loin, le quartier molenbeekois du parvis Saint-Jean-Baptiste, les abattoirs d'Anderlecht et le marché de la gare du Midi.

On est bien loin du bluff du futur des années '67, de ville dans la ville, de centres commerciaux rivalisant avec la rue Neuve et implantés dans le Manhattan center ou le World trade center.

<sup>5</sup> Ex-tour-phare et Amelinckx.

<sup>6</sup> En lieu et place d'un long socle de 13 m (PPA de 1967).

de ce quartier en liaison avec le maillage vert de proximité (boulevard du roi Albert II et réseau de parcs sur Bruxelles-ville via l'avenue de l'Héliport).<sup>1</sup>

Plusieurs permis ont été réalisés dans le quartier et notamment la construction du projet mixte logement et bureaux 'Laurentides' dans l'îlot 63. Ce projet a permis de résorber un important chancre urbain et de confirmer le processus de rénovation du quartier traditionnel, confirmé par les opérations prévues et en voie d'achèvement par le contrat de quartier Aerschot-Progrès (2001-2005).

Enfin les développements immobiliers sur les îlots 65 et 68<sup>2</sup>, à proximité du plan, achèveront l'urbanisation de l'Espace Nord sur Schaerbeek.

### 3.2. Proximité d'un important réseau de communication... »<sup>3</sup>

Le dossier n'apporte rien de neuf de ce côté : la gare du Nord est là depuis plus de cinquante ans. Le CCN s'y est ajouté. Ce serait 'un atout majeur pour le développement de ce quartier'. Pourquoi dès lors avoir condamné ce quartier dans un premier temps, l'avoir rasé dans un deuxième temps, laissé à l'abandon pendant plusieurs décennies dans un troisième temps ?

Si tant est qu'il fallait à coups de millions d'euros déplacer la gare d'autobus du Centre international Rogier et le rapprocher de la gare du Nord (à moins de 100 mètres), s'il faut à tout prix que des dizaines de lignes de De Lijn pénètrent dans Bruxelles jusqu'à la gare du Nord et encombrant et polluent la ville plutôt que de privilégier la mobilité vers la province par des lignes de métro-RER (en surface ou en sous-sol), le CCN ne nécessitait ni un PPA de 53 ha qui, en 1967, ne prévoit aucun bâtiment à cet endroit, ni l'expropriation d'un tissu mixte très dense (habitat, commerces, artisanat, ateliers...)

### 3.3. « Population et aspects socio-économiques

Depuis la précédente législature<sup>4</sup>, la commune de Schaerbeek aidée par le tissu associatif local, a investi (contrat de quartier, Maison du citoyen, rénovation de l'école etc.) dans le quartier et permis de redonner espoir aux habitants quant à l'avenir de ce quartier. Ainsi, quelques opérations privées de rénovation d'ateliers et d'habitations illustrent ce renouveau urbain. »<sup>5</sup>

2.7.9.3.4. Estimation des surfaces planchers existantes sur base de la situation existante de fait observée au 11 mars 2005

Superficie du sol dans le périmètre du PPAS : 77.247 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Le lien entre la berme centrale du boulevard du roi Albert II et les parcs ne se vérifie pas. Le centre de l'ex-autoroute urbaine sert essentiellement de 'promenade' aux occupants des tours de bureaux y implantées.

De jour, le parc Gaucheret attire manifestement la population schaarbeekoise multiculturelle. Le parc Maximilien est fréquenté par des amateurs de jogging à l'arrière du socle des immeubles Amelinckx bruxellois, par la population des immeubles des Foyers laekenois et bruxellois de la chaussée d'Anvers et autres îlots voisins.

Les habitants ten-noodois bénéficient de leurs jardins et espaces de jeux protégés à l'intérieur des deux îlots Edinburgh/Schengen et Novalis.

Cette gigantesque opération dite de rénovation urbaine non seulement n'a pas comblé le fossé qui servait de limites communales mais elle l'a élargi. La rupture du lit de la Senne comblé puis transformé en boulevard est encore plus nette pour les habitants des trois communes.

<sup>2</sup> Actuellement North Galaxy, Ellipse.

<sup>3</sup> *Plan particulier d'affectation...*, A, op.cit. p. 14.

<sup>4</sup> Enfin !

<sup>5</sup> *Plan particulier...*, A, op.cit., p.14.

### 2.7.9.3.5. « Objectifs poursuivis par le projet de plan »

*L'objectif principal du plan est de réaliser un ensemble urbain attrayant et complémentaire qui permettra, à terme, d'achever l'urbanisation sur Schaerbeek du quartier Nord jadis éventré par le plan Manhattan et de développer un territoire d'articulation entre le quartier d'affaires 'fonctionnaliste' et le quartier traditionnel. (...)*<sup>1</sup>

#### 5.1. Options d'aménagement

##### 5.1.1. « Typologie et options formelles »

*Le projet s'articule autour d'un vaste espace vert constitué du parc Gaucheret dont le périmètre actuel est élargi à une partie de la place Gaucheret, de la rue Rogier, de l'îlot 61-sud, de l'avenue de l'Héliport, de la rue Gaucheret et sur l'entièreté de l'assiette de la rue Jolly désaffectée. Cet espace vert est relié à un réseau de 'promenades arborées', d'espaces verts dans l'îlot 64<sup>2</sup> et à la place Gaucheret de manière à constituer un maillage d'espaces publics en relation avec les espaces publics des quartiers environnants (boulevard du roi Albert II, centre de communication Nord-CCN, avenue de l'Héliport sur le territoire de la ville de Bruxelles, etc.) Autour de ce parc et de ce maillage d'espaces publics, le plan prévoit la restructuration des îlots 59-sud, 61-sud, 64 et 63. »<sup>3</sup>*

On est donc aux antipodes du plan de 1967. Il faut enfin panser les plaies. Et faute de trouver des investisseurs pour amener un nouveau public et son lot de navetteurs sur 10 ha, Schaerbeek a opté pour un espace vert financé par la Région, ou plus précisément par l'I.B.G.E.

*« Îlot 59-sud<sup>4</sup> : Les caractéristiques de cet îlot sont maintenues et protégées, à savoir un bâti de type traditionnel avec quelques bâtiments à caractère patrimonial, isolés ou sous forme d'ensemble. Le plan confirme les alignements existants et autorise les actes et travaux sur base du RRU<sup>5</sup>.*

*Îlot 61-sud<sup>6</sup> : Dans cet îlot, le plan prévoit la réalisation d'immeubles de fin de perspective dans l'axe du boulevard du roi Albert II, identifiant une 'limite' symbolique au quartier d'affaires et annonçant la zone de transition vers le quartier traditionnel. Ces immeubles devront se singulariser par leur architecture et leur gabarit de manière à former clairement un 'signal' urbain.*

*A l'arrière de ces immeubles, le plan prévoit la construction d'un ensemble résidentiel en vue de :*

- *créer un nouveau front bâti le long du boulevard du roi Albert II<sup>7</sup> et de l'avenue de l'Héliport ;*
- *réimplanter une quantité importante de logements qui assure la mixité et l'animation du quartier tout en apportant un indispensable contrôle social aux espaces verts du parc Gaucheret.*

<sup>1</sup> Ibidem, p. 16.

<sup>2</sup> Où ?

<sup>3</sup> *Plan particulier...*, A. op.cit., p. 16.

<sup>4</sup> Hors PPA 1967.

<sup>5</sup> RRU = règlement régional d'urbanisme ; RCU = règlement communal d'urbanisme. Davantage de détails dans notre titre 3 : ABC du quartier Nord...

<sup>6</sup> La tour-phare est remplacée par un 'signal urbain' ! Ce sera la tour Zénith.

<sup>7</sup> Réduit à cet endroit le long de l'hôtel Husa à la largeur d'une rue 'normale'.

Trois discontinuités du front bâti dans les axes de la rue Glibert, de l'entrée de l'hôtel existant et entre les volumes architecturaux en retour sur la place Gaucheret, sont aménagées pour permettre une bonne relation du parc avec son environnement.

Le plan fixe de nouveaux alignements sur le boulevard du roi Albert II et le long de l'avenue de l'Héliport.

Îlot 63<sup>1</sup> : Les caractéristiques de cet îlot sont maintenues et protégées, à savoir un bâti de type traditionnel avec quelques bâtiments à caractère patrimonial, isolés ou sous forme d'ensemble. Le plan confirme les alignements existants et autorise les actes et travaux sur base du RRU.

Le plan confirme l'ensemble mixte<sup>2</sup> de logements, commerces, bureaux et parkings, qui permet d'ouvrir un passage entre la rue du Progrès et le parc Gaucheret.

Îlot 64<sup>3</sup> : Les caractéristiques très particulières de cet îlot composé d'un vaste terrain à l'ombre du bâtiment Amelinckx et de son socle imposent d'y prévoir un projet d'architecture qui permettra de développer un programme mixte sous la forme d'une typologie particulière comme, par exemple, la construction de bâtiments le long du socle aveugle.<sup>4</sup> En vue de reconstituer une trame urbaine cohérente, le plan fixe de nouveaux alignements rue du Progrès, rue Gaucheret et rue Rogier. (...) »<sup>5</sup>

Aperçu schématique :

Limite territoriale		avec Bruxelles-ville	
bd du roi Albert II			
Saint-Josseten	71	68 : ps (North Galaxy)	65 : (Ellipse)
AEO		R	
		Zénith - 61sud - Codic	
		H	
		61nord	
		rue Jolly	
		G	
		rue Jolly	
		D	
		parc Gaucheret 62	
		G	
		60	
		rue Gaucheret	
		G	
		Gaucheret	
Noode	r. du Progrès	pl. Solvay	64 Amelinckx + ...
		63	
		L	
		63	
		g	
		59s	
		T	
		59nord	
		rue du Progrès	
		CCN	
		Zr	
		rue du Progrès	
AEO : axe Est-Ouest (bd Bolivar) ; D : rue Destouvelles ; g : rue Gendebien ; G : place Gaucheret ; H : avenue de l'Héliport ; ps : place Solvay ; R : rue Rogier ; T : avenue Philippe Thomas ; L : Laurentide.			
71 : (tour Belgacom). Entre parenthèses, comme point de repère, les tours actuelles. Zr : zone de rampes d'accès au CCN.			

### 5.1.2. Affectations

« D'une manière générale, le plan prévoit la réalisation, à terme, d'un quartier mixte. Le plan est par ailleurs conforme au programme détaillé de la ZIR n° 2. (...) »<sup>6</sup>

En ce qui concerne les zones, le plan particulier d'affectation du sol B, il faut relever la très grande 'élasticité' des définitions. Ainsi les zones d'habitat sont affectées aux logements mais peuvent aussi être affectées partiellement aux bureaux et aux commerces y compris au premier étage. Les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent aussi accueillir des logements et des commerces. Les zones d'activités productives peuvent aussi être affectées aux

<sup>1</sup> Hors PPA 1967. C'est en partie l'îlot Laurentide.

<sup>2</sup> Le Laurentide.

<sup>3</sup> Amelinckx.

<sup>4</sup> Sic !

<sup>5</sup> *Plan particulier d'affectation..., A.*, op.cit.

<sup>6</sup> *Plan particulier d'affectation..., A.*, op.cit.

logements, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Quant aux zones mixtes, elles sont affectées aux logement, bureau, commerce, équipements...

Les zones d'espaces verts sont essentiellement affectées à la végétation, plans d'eau et équipements de détente et seront aménagées pour remplir un rôle social, récréatif, pédagogique, paysager et écologique (aires de jeux intensifs, aires de jeux pour enfants, zones de repos, cheminements pour piétons, activités sportives de plein air... mais aussi la Maison du citoyen). Notons encore que « *Les établissements de spectacle de charme ou de commerce de charme ainsi que les hôtels sont strictement interdits dans l'ensemble du périmètre du plan.* »<sup>1</sup>

Surfaces de planchers projetées dans le périmètre du PPAS			
	existantes en m <sup>2</sup>	projetées en m <sup>2</sup>	total en m <sup>2</sup>
Logements	59.303	+ 26.022	85.325
Commerces	1.169	+ 1.333	2.502
Bureaux	21.436	+ 31.207 <sup>2</sup>	52.643 <sup>3</sup>
Activités productives	1.897	+ 5.190	7.087
Equipements	7.845	+ 2.284	10.129
Total surface planchers	91.832	+ 66.036	157.868
P/S moyen		1,18	2,04
Espaces verts	2.908	22.183	25.091 <sup>4</sup>

## 5.2. Charges d'urbanisme

« Afin de garantir les options générales du plan, l'autorité délivrante subordonnera à des charges d'urbanisme la délivrance de permis d'urbanisme portant sur la construction ou l'extension d'immeubles de bureaux et d'activités de production de biens immatériels. L'importance des charges d'urbanisme sera établie selon les montants en vigueur au moment de la délivrance des permis.

Les charges d'urbanisme seront, en priorité, destinées à la mise en œuvre des mesures d'aménagement prévues dans le périmètre du plan et porteront sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries, d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de logements conventionnels. »<sup>5</sup>

Elles « pourront également porter, en tout ou complémentairement, sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement de programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement d'espaces verts publics, de voiries et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de logements dans le périmètre du plan.

Les charges d'urbanisme obligatoires comprendront pour la réalisation des opérations énumérées ci-dessous l'ensemble des frais liés à la conception, à

<sup>1</sup> Plan particulier d'affectation du sol : quartier Nord – Gaucheret. B. Prescriptions littérales, adopté par le conseil communal schaerbeekois en date du 1<sup>er</sup> juin 2005.

<sup>2</sup> Au 31 mars 2005.

<sup>3</sup> Superficie de bureaux réalisables dans le périmètre du plan admissible dans la ZIR : 40.000 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Dont 20.344 m<sup>2</sup> pour le parc Gaucheret et extensions.

<sup>5</sup> Plan particulier d'affectation..., A., op.cit., p. 22.

*l'étude, à la construction, au contrôle, à la surveillance, au suivi et au financement desdites opérations, de même que, le cas échéant, à l'achat et à la cession des biens immobiliers nécessaires à leur réalisation. »<sup>1</sup>*

Certaines réalisations sont considérées comme **prioritaires** :

- Equipement d'intérêt collectif ou de service public rue Rogier dans l'îlot 64,
  - Espace vert public sur la rue Jolly (tronçon désaffecté), sur l'îlot 64 (rues Gaucheret, Rogier),
  - Aires de jeux relocalisés définitivement,
  - Aménagement du boulevard du roi Albert II prolongé,
- Ou comme subsidiaries :
- Aménagement des rues Rogier et du Progrès,
  - Espace vert, place Solvay,
  - Réalisation des logements conventionnés dans l'îlot 64,
- Ou comme 'en réserve'.

### 5.3. Etude d'incidences

L'étude d'incidences estime, heureusement !, que le PPAS « *aura une incidence positive au niveau socio-économique pour la commune et la Région* »<sup>2</sup> et émet toute une série de « *recommandations afin d'atténuer certaines incidences négatives dans divers secteurs de l'environnement.* »<sup>3</sup>

Sans entrer dans les détails, épinglons entre autres que

- la tour-phare est recentrée sur l'axe du boulevard, sa largeur maximale est limitée à 36 m, sa hauteur est comprise entre 86 m<sup>4</sup> et 102 m ;
- les quotas de parking seront fixés par les réglementations en vigueur ;
- « *le PPAS n'a pas les moyens de favoriser une accession prioritaire des habitants du quartier aux futurs emplois créés ni de définir le public que cibleront les futurs commerces ; (...) [ni] de contrôler le niveau des loyers...* »<sup>5</sup>
- Les aires de jeux intensifs du parc Gaucheret seront maintenues et/ou relocalisées et/ou créées.

<sup>1</sup> Plan particulier d'affectation... B., op.cit.

<sup>2</sup> Plan particulier... A., op.cit., p. 22.

<sup>3</sup> Ibidem, p. 22.

<sup>4</sup> Étages techniques inclus.

<sup>5</sup> Plan particulier... A., op.cit. p. 26.

## Conclusions

### 1. Le point de vue des autorités communales actuelles

« Renaissance de la place Gaucheret (Quartier Nord)

**Renaissance d'une place au cœur du Quartier Nord** - Le chantier d'aménagement de la place Gaucheret est terminé. Les mois de travaux en valaient bien la peine, voilà tout un quartier qui fait peau neuve. Ce 18 décembre 2008, la nouvelle place Gaucheret a été inaugurée par les autorités communales ainsi que par ses habitants. Une inauguration festive, une fête avant les fêtes pour célébrer la renaissance de cette partie du Quartier Nord. Que de chemin parcouru depuis les années 60 !

**Années '60 : la folie des grandeurs.** Les promoteurs se bousculent aux abords de la Gare du Nord. Le projet politique de l'époque est de créer un centre d'affaires tant au niveau du développement des activités économiques, qu'au niveau urbanistique. En effet, le rêve dans les années 1960, était de construire à Bruxelles un centre d'affaires. Comme New York, notre capitale voulait se doter d'un Manhattan. Et c'est dans le Quartier Nord que ce Manhattan bruxellois devait voir le jour, après bien des démolitions dont certains riverains gardent encore le souvenir.....

**Années '80 : la fin du rêve américain.** Derrière ces belles images de rêve américain, il y a une autre image, plus sombre, celle de la réalité de l'époque : des quartiers entiers rasés, les franges les plus précarisées de la population mises à l'écart pour des tours en béton. Les années noires du nolsisme ont fait beaucoup de tort au Quartier Nord comme à toute la commune d'ailleurs. Aujourd'hui, grâce à une réelle volonté politique, le quartier reprend vie peu à peu. L'espace Nord retrouve un visage plus humain et plus vert, moins bétonné.

**Années '90 : la Commune réinvestit le quartier.** Sous l'impulsion de Bernard Clerfayt, alors échevin de l'Urbanisme et aujourd'hui bourgmestre en titre, Schaerbeek s'attelle à de grands projets : éradication des chancres, rénovation des quartiers, réaménagement de la voirie mais aussi sauvegarde de notre patrimoine architectural et priorité donnée à la création de lieux de vie agréables. Pour le quartier Gaucheret, c'est l'époque des premières grandes stratégies et leur mise en pratique dans des plans d'action audacieux.

**Un redressement urbanistique et social.** L'idée de lancer un projet urbanistique dans le quartier de la place Gaucheret a émergé il y a une dizaine d'années. Jusqu'alors abandonnée par les autorités publiques, la revitalisation de la place sera mise en priorité à l'agenda politique par les pouvoirs communaux et régionaux. Le but principal des travaux visera la rénovation de tout le Quartier Nord, sa redynamisation.

Dès 2001, Christine Smeysters, échevine de l'Urbanisme et de la rénovation urbaine sous la précédente législature s'est engagée dans ce pari de redynamiser et réaménager le quartier Nord. Elle pilota les contrats de quartier et toute une série de projets de rénovation urbaine.

Au début des années 2000, la Place Gaucheret faisait partie des aménagements pris en charge par l'IBGE, dans le cadre de l'aménagement du Parc Gaucheret. Des problèmes financiers ont empêché l'IBGE de finaliser ce projet. La commune de Schaerbeek décida alors de prendre les choses en mains et consacra une partie des charges d'urbanisme générées par les Tours North Galaxy (charges d'urbanisme de l'îlot 68) à la place Gaucheret. La demande de permis fut approuvée par le Collège en décembre 2005 et le permis fut délivré par la Région en 2006. En 2008, le chantier est lancé. Les travaux ont débuté le 5 mai de cette année et auront duré près de 7 mois. En décembre, la nouvelle place Gaucheret a été inaugurée par Cécile Jodogne, en tant que Bourgmestre faisant fonction et échevine de l'urbanisme et de la rénovation urbaine et Christine Smeysters, échevine des travaux publics. Tous les acteurs ayant participé à la reconstruction de la Place ont été invités et se sont retrouvés pour un moment convivial. La commune de Schaerbeek avait d'ailleurs choisi d'offrir aux habitants du quartier une inauguration festive avec des animations, une fanfare et le passage du Père Noël,... afin de célébrer comme il se doit ce renouveau, dans le contexte des fêtes de fin d'année.

**Gaucheret, un quartier où l'on vit.** De tous temps, le quartier Gaucheret a voulu se démarquer de la Manhattan toute proche, ce quartier principalement dédié aux bureaux et tours d'acier. Des logements, une crèche, des

commerces, des espaces de jeux et un parc ont trouvé leur place à Gaucheret. Et cette tendance s'accéléra en 2008. Le quartier Gaucheret est aujourd'hui un quartier où on habite, on se déplace, on joue, on grandit, ...un quartier où l'on vit...clairement distinct des tours toutes proches. Le visage de la place Gaucheret a donc bien changé, celui de Schaerbeek aussi. Mais le travail n'est pas fini : la revitalisation urbanistique et sociale de nombreux quartiers est une œuvre de longue haleine qui demandera encore beaucoup de moyens humains et financiers...et de volonté politique.

**Soleil du Nord.** Soleil du Nord est un projet social de proximité créé au départ pour les habitants des quartiers Gaucheret et Aerschot-Progrès. Aujourd'hui, Soleil du Nord propose à tous les Schaerbeekois des réponses à leurs questions d'ordre social, psychologique ou juridique. Un accompagnement et une aide pratique sur de nombreux aspects de la vie courante est proposé aux habitants.

Info : Soleil du Nord : Place Gaucheret 20. Tél.: 02/204.05.40. Courriel: [soleildunord@schaerbeek.irisnet.be](mailto:soleildunord@schaerbeek.irisnet.be) »<sup>1</sup>

## 2. Notre point de vue.

Indiscutablement les édiles locaux avaient hérité d'un lourd passif 'nolsien et consorts' et se sont efforcés de panser les plaies. Les îlots entiers du PPA 1967 avaient été expropriés et arasés. Les terrains vagues avaient pris l'habitude de précariser les îlots voisins. Les promoteurs tant annoncés, tant convoités, ne sont pas venus.

L'Etat et la Vlaamse overheid (et autres institutions flamandes) sont venus à la rescousse pour terminer le fameux 'boulevard des Amériques'. La nouvelle politique urbanistique initiée par les autorités de la Région bruxelloise - via notamment l'I.B.G.E., une réglementation différente et plus adaptée aux besoins de la capitale, les compensations arrachées aux promoteurs de bureaux grâce aux charges d'urbanisme - vont modifier la donne et permettront un 'compromis' très différent de ce qui s'est fait dans la commune voisine de Cudell, elle aussi financièrement étranglée, notamment par le coût de ces années de destruction.

Le résultat est loin d'être mirifique : un peu de logements neufs qui ne sont pas accessibles à tous, un parc artificiel, des aires de jeux, de repos, de sport, une infrastructure sociale, un jeu de fontaines, un 'souhait' de rénover les îlots voisins, opération qui semble traîner... et ce au pied d'une tour de bureaux entièrement inoccupée pendant deux ans, des complexes de bureaux partiellement occupés par les pouvoirs publics ou par Belgacom, un Laurentide qui, comme un énorme nez au milieu de la figure, ne s'intègre guère à l'îlot et est loin d'afficher complet.

Le projet étendu jusqu'à la rue Masui et l'avenue de la Reine a finalement été réduit à l'avenue de l'Héliport et l'avenue Thomas. Ces îlots offrent encore à l'heure actuelle un patchwork d'immeubles anciens parfois en état de délabrement, parfois fermés ou abandonnés, parfois rénovés.

Tout cela sent le raccommodage et ne ressemble en rien aux élucubrations du Groupe Structures et autres De Saeger. Mais l'espoir est revenu en même temps que la vie qui anime de manière extraordinaire cet énorme espace public nouveau, écrasé sur deux de ses flancs par la grande broyeuse administrative.

Le parcours, pour sortir de la boue et en arriver là, aura été long : près de 40 ans de blessures et de décisions contradictoires avant que le quartier puisse enfin espérer une renaissance qui eut été possible bien plus tôt, en douceur, de manière plus harmonieuse et infiniment plus sociale si les Williot, Nols, Weustenraad, Noeth et leurs amis ne s'étaient pas laissés enivrer par les sirènes de la spéculation immobilière et un racisme plus que primaire.

---

<sup>1</sup> Site de la commune de Schaerbeek, dernière mise à jour 23.02.2011.



### 3. Du P.P.A. bruxellois n° 46/20-21

Ce PPA fut approuvé par le conseil communal en séance du 7 novembre 1966. Cette décision a fait l'objet d'un avis favorable de la Députation permanente du Brabant, réunie en séance le 29 décembre 1966, sous réserve des observations formulées par l'architecte provincial en chef-directeur lequel, dans son rapport du 22 décembre 1966, attire l'attention sur le fait qu'il n'a pu examiner que 60 % du plan :

*« Le plan particulier fait partie du plan d'aménagement dit 'Manhattan' dont je n'ai pu prendre connaissance et qui se situe sur les territoires de Bruxelles, Schaerbeek, Saint-Josse.*

*Non précisé pour l'ensemble du projet, un coefficient P/S=3 réservé pour des groupements résidentiels dans le plan particulier présenté est supérieur au coefficient adopté par la commission consultative, surtout dans la zone située à l'Est de l'axe E. Jacquain prolongé.*

*De plus, des zones de verdure réservées entre l'axe central et l'Héliport ne peuvent compenser l'absence de verdure entre le même axe et le bd Baudouin.*

*Vu son rôle accru de sortie du quartier rénové, un élargissement du Bd Baudouin est nettement souhaitable.*

*Enfin, quoique les prescriptions prévoient la liaison des différents îlots au niveau artificiel, celle-ci est laissée à l'examen de l'administration communale. J'estime que l'emplacement et la superficie minimum des points de liaison entre les différents quartiers, devrai[en]t être fixé[s] proportionnellement aux superficies des quartiers et immeubles à desservir. »<sup>1</sup>*

Mais le ministre Jos De Saeger n'eut guère le temps d'examiner ces propositions, mû par son désir « que le dossier relatif au plan particulier d'aménagement de la gare du Nord à Bruxelles soit soumis à son approbation de toute urgence. »<sup>2</sup> Ce qui fut fait par l'A.R. daté du 17 février 1967, contresigné par ledit ministre C.V.P. « Il est indispensable, pour cause d'utilité publique, de prendre immédiatement possession des immeubles figurés au plan d'expropriation ci-annexé, (...) d'appliquer pour cette expropriation la procédure d'extrême urgence... »<sup>3</sup>

Ces dispositions – comme le démontre le livre 1 – ont été appliquées de manière différente dans chaque commune. Mais toutes trois ont permis à certaines entreprises de continuer leurs activités. L'ardeur à libérer le terrain a été nettement plus intense pour éliminer les habitants, et notamment pour le sol destiné au croisement des autoroutes urbaines.

L'autorité ten-noodoise a longtemps fermé les yeux sur les 'établissements de charme' notamment et a réagi en fonction des projets apparemment sûrs, ce qui n'a pas évité des couacs retentissants et des parkings à ciel ouvert ou des terrains à l'abandon pendant plusieurs décennies (notamment l'îlot 4).

Paradoxalement, la majorité schaarbeekoise qui avait adopté le P.P.A. a procédé à très peu de 'déguerpissements' même si les procédures de rachat avaient été entamées. Il faut attendre la nouvelle majorité mise en place en janvier 1971 pour dénoncer un plan dont elle ne veut pas mais qu'elle appliquera – dans sa première phase – avec une détermination aveugle qui désertifiera rapidement 10 hectares de terre urbaine pendant plusieurs décades. Les nouvelles majorités n'auront guère la possibilité de réhabiliter quoi que ce soit à l'intérieur du PPA. Il leur faudra panser les plaies purulentes.

Plus étendu à Bruxelles, le périmètre fut rapidement acquis pour autant qu'il ne le fût pas déjà. Certains îlots furent rapidement rasés pour des projets précis ou qui ne se réaliseront jamais. D'autres, éventrés, défigurés, résisteront, notamment dans la partie sud du plan (entre l'axe autoroutier Est-Ouest et la petite ceinture). Les majorités successives ont donc hérité d'un patchwork

<sup>1</sup> Lettre du gouvernement provincial du Brabant, en date du 6 janvier 1966.

<sup>2</sup> Lettre de P. Lefèvre, chef de cabinet du ministre, datée du 24 janvier 1967, adressée au secrétaire général de l'administration de l'urbanisme.

<sup>3</sup> Articles 2 et 3.

et ont modifié allègrement le PPA initial d'une part ; elles ont, d'autre part, adopté des PPA supplémentaires pour des îlots limitrophes.

Au départ, les îlots condamnés étaient délimités par les artères suivantes :

11 B	Avenue de l'Héliport, rues Willem Demol, Herry, chaussée d'Anvers 208-218
12 B	Rue Glibert, chaussée d'Anvers 257-289
13 B	Rues Glibert, Rogier, chaussée d'Anvers 239-255
15 B	Avenue de l'Héliport, rues Herry, Willem Demol, chaussée d'Anvers 150-202
16 B	Rues Martha, du Téléphone, Rogier, chaussée d'Anvers 203-237
17 B	Rue du Téléphone, chaussée d'Anvers 149-201
18 B	Parvis Saint-Roch, avenue de l'Héliport, rues Herry, Willem Demol, chaussée d'Anvers 118 -148
19 B	Parvis Saint-Roch, avenue de l'Héliport, rue Herry
20 B	Rues Martha, du Téléphone, des Rosiers, chaussée d'Anvers 129-201
21 B	Parvis Saint-Roch, rues Simons, du Frontispice, avenue de l'Héliport, chaussée d'Anvers 86-116
22 B	Rues Martha, du Peuple, Impasses des Travailleurs, des Hanneçons, chaussée d'Anvers 107-125
23 B	Rues du Peuple, des Chanteurs
24 B	Rue des Chanteurs, du Peuple, du Télégraphe, chaussée d'Anvers 79-105
25 B	Rues du Télégraphe, des Mécaniciens, des Chanteurs, chaussée d'Anvers 63-71 A
26 B	Rues Nicolay, du Frontispice, Simons, chaussée d'Anvers 68-84
27 B	Rue du Faubourg, du Frontispice, Nicolay, chaussée d'Anvers 52-66
33 B	Rues de l'Harmonie, de la Flèche, du Faubourg, chaussée d'Anvers 24-50
34 B	Rues du Maçon, des Chanteurs, des Mécaniciens, Impasse Cantineau, chaussée d'Anvers 37-61
35 B	Rues Frère-Orban, des Chanteurs, du Maçon, chaussée d'Anvers 23-35
36 B	Rues Frère-Orban, du Maçon, des Chanteurs, du Théâtre
37 B	Rues du Maçon, du Théâtre, des Mécaniciens, des Chanteurs, Impasse de la Planche
38 B	Rues Frère-Orban, du Théâtre, des Mécaniciens
39 B	Boulevard Baudouin
40 B	Boulevard Baudouin, rues Frère-Orban, du Théâtre, chaussée d'Anvers 3-27 B
49/50 B	Allée verte, avenue de l'Héliport

Rappelons que l'ancien lit de la Senne serpentait entre les trois communes. Son parcours exact ne peut pas être reconstitué sur nos schémas.

D'autre part, le PPA ne respecte pas la configuration ancienne des îlots ; il est donc difficile de mentionner 'par îlot' ce que prévoyait le PPA de 1967. Différents documents officiels, par la suite, vont en outre requalifier numériquement les îlots. Par exemple l'îlot 40B devient l'îlot 1 sur lequel est bâti le Boudewijngebouw de la Vlaamse Gemeenschap. La numérotation connue est indiquée de manière approximative et sous toutes réserves<sup>1</sup> : exemple : 19 Hôtel Husa Président Park.

Par ailleurs, des rues (et leurs impasses éventuelles) disparaissent complètement : rue des Chanteurs, Herry, des Maçons, Martha, des Mécaniciens, des Rosiers, du Télégraphe, du Téléphone, du Théâtre, le parvis Saint-Roch...

<sup>1</sup> Sur base des indications données par le PPAS Héliport.

### 3.1. Aperçu schématique de la partie bruxelloise intégrée à l'ensemble des 3 P.P.A.

Canal	
P	quai de Willebroeck
C	[parc Maximilien]
	4 Q 5 [Amelinckx] é
	8 8 avenue de l'Héliport
	hors PPA caserne des pompiers S 9
	rue du Frontispice
	A Ha FH F N 16
	r. de l'angle fl + psr
	[A E O] quai des Armateurs
	14 Allée verte
	avenue de l'Héliport
	w H
	* rue Herry H
	PSR d m 11 rue Herry H H
pA	chaussée d'Anvers
	1 FO ma mé té P 16 mt r R G H
	rue des Chanteurs
	ma mé té 16 17 17 18 19
	rue du Théâtre limite intercommunale - ancien lit de la Senne
	C B Ch ca R H
	ancien lit de la Senne gm r. Jolly rue Jolly P G
	C place Solvay rue Gaucheret
	rue du Marché gm B Ch
C	rue du Progrès
R	tour Rogier et centre international Rogier SHTN > (actuels tour Dexia et Atrium center) SCH gare du Nord chemin de fer

Entre crochets, l'état actuel à titre de points de repère. \* : ancienne église Saint-Roch ; + : nouvelle église Saint-Roch. AEO : Axe Est-Ouest [boulevard Simon Bolivar] ;  
A : rue de l'Arc ; B : rue de la Bienfaisance ; C : rue des Croisades ; ca : rue du Casino ;  
Ch : rue des Charbonniers ; CR : place Charles Rogier ; é : nouvelle école Saint-Roch ; 4 : Ferme des enfants du parc Maximilien ; F : rue du Faubourg ; FH : Foyer Harmonie ; fl : rue de la Flèche ; FO : rue Frère-Orban ; gm : rue Georges Mathéus ; G : rue Glibert ; H : avenue de l'Héliport ; Ha : rue de l'Harmonie ; ma : rue du Maçon ; mé : rue des Mécaniciens ; mt : rue Martha ; N : rue Nicolay ; pA : porte d'Anvers ; PC : petite ceinture (place Saintelette, boulevard Baudouin) ; P : rue du Peuple ; PG : place Gaucheret ; PSR : ancien parvis Saint-Roch ; psr : nouveau parvis Saint-Roch ; Q : quai du Batelage ; r : rue des Rosiers ; R : rue Rogier ; té : rue du Télégraphe ; wdm : rue Willem Demol.

Nous mentionnons *en italique certaines rues de Saint-Josse et de Schaerbeek* pour mieux situer la partie bruxelloise et les liens qui existaient, malgré la césure que constituait l'ancien lit de la Senne. Ce dernier ne constituait pas une rupture dans un certain nombre de rues qui, parfois, changeaient simplement de nom.

**Trait bleu** : limite schématique des 3 PPA (17 février 1967).

## 3.2. Bref historique tel que présenté, en 2008, aux conseillers communaux bruxellois<sup>1</sup>

### « Preamble »

*Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46-20/21 'Quartier de la gare du Nord' a été approuvé par un arrêté royal (AR) du 17 février 1967 et comprend un plan de destination, un plan d'expropriation et des prescriptions littérales. Son périmètre est compris entre la limite avec les communes de Saint-Josse-ten-Noode et de Schaerbeek, le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, les rues de l'Harmonie, de la Flèche, du Faubourg, du Frontispice, les quais du Batelage et de Willebroeck, l'Allée verte et l'avenue de l'Héliport.*

*C'est en 1960 que la ville de Bruxelles confie au Groupe Structures l'étude d'un schéma de rénovation pour les quartiers avoisinants la gare du Nord. La superficie de cette étude atteint alors 20 ha mais rapidement la mission s'étend au quartier Nord dans sa totalité, 53 hectares répartis sur le territoire de trois communes : la ville de Bruxelles (32 hectares), Saint-Josse-ten-Noode (11 hectares) et Schaerbeek (10 hectares).*

*Le PPAS n° 46-20/21 'quartier de la gare du Nord' est issu de cette étude qui visait la mise en œuvre d'un important programme immobilier pour un tout nouveau quartier de logement et de bureau sur la zone située au nord du pentagone. Ce programme a nécessité de nombreuses expropriations et démolitions et est aujourd'hui<sup>2</sup> en partie réalisé.*

*Ce projet, aussi surnommé 'plan Manhattan', programme<sup>3</sup> la construction d'un nouveau quartier mixte sous la forme d'immeubles-tours reliés par un réseau de passerelles et de jardins publics situés au-dessus du niveau du sol, ce dernier étant réservé aux circulations motorisées. Le plan se structure autour de deux grands axes, l'axe Nord-Sud qui constitue le prolongement du boulevard Emile Jacqmain (rebaptisé depuis boulevard roi Albert II) et l'axe Est-Ouest qui relie la gare du Nord à l'Allée verte (boulevard Simon Bolivar).*

*Afin de rencontrer ces objectifs à court terme et d'attirer les investisseurs, le pouvoir public exproprie et démolit rapidement les bâtiments existants et trace une partie du nouveau réseau viaire. Dès 1970, les premiers bâtiments s'implantent parmi lesquels le WTC, le Foyer Laekenois, la tour RTT et les immeubles Amelinckx<sup>4</sup>.*

*La crise économique du début des années '70<sup>5</sup> provoque l'interruption de ce projet ambitieux et le quartier entre dans une phase de déclin urbain<sup>6</sup>. De nombreux terrains vagues issus des démolitions des îlots, l'inachèvement du réseau de circulation, la concentration de logements sociaux<sup>7</sup> et le repli des investisseurs marginalisent le projet.*

*En 1979, la Ville a acquis la quasi-totalité de la zone mais décide de réviser partiellement le plan de destination considérant que la situation économique et la stagnation immobilière ne permettent plus d'envisager dans un avenir prévisible la poursuite du programme de construction tel que prévu initialement dans le PPAS. Cette décision sera approuvée par un AR le 18 juillet 1980. Cette révision marque le début d'une longue série.*

*Le 10 novembre 1983, un arrêté royal approuve la révision partielle du PPAS 46-20/21 par le PPAS modificatif n° 46-60 'Harmonie-Faubourg' situé entre la rue du Faubourg, la rue de la Flèche, la rue de*

<sup>1</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil communal de Bruxelles, séance du 17 mars 2008, présidée par le bourgmestre Freddy Thielemans (PS). Nous soulignons.

<sup>2</sup> 2008 : 41 ans plus tard, le plan est **en partie** réalisé !...

<sup>3</sup> Vu la manière dont l'exécution chaotique du projet s'est effectuée, le terme 'programmer' semble à tout le moins inapproprié.

<sup>4</sup> 'Dès 1970' : cette chronologie est à tout le moins sommaire et simplificatrice (voir notre livre 1) !

<sup>5</sup> Sempiternelle excuse : cf. supra : Partie 1, titre 1, chapitre 1, point 7. *Des canards boiteux.*

<sup>6</sup> Bel euphémisme. 'Désert urbain' est plus exact.

<sup>7</sup> Sic ! Il n'y a pourtant à l'époque que les quelques immeubles du Foyer laekenois. Or dès le départ, le Collège échevinal avait assuré le Conseil qu'il fallait absolument construire là, et en première phase, du logement bon marché pour reloger les habitants du quartier. Qu'il ne l'ait pas fait est une chose certaine. Que ce même pouvoir communal affirme maintenant que la 'concentration de logements sociaux' a marginalisé le projet, est un comble de mauvaise foi !

*l'Harmonie et la chaussée d'Anvers<sup>1</sup>. Cette modification permet de réaffecter du logement de gabarit traditionnel rue de l'Harmonie.*

*Le 6 janvier 1987, un arrêté royal approuve la révision partielle du PPAS 46-20/21 pour la partie située boulevard Baudouin entre la chaussée d'Anvers et le boulevard roi Albert II (îlot 1) en vue de permettre l'implantation d'un bâtiment dont les gabarits ne correspondent pas à ce qui était prévu au PPAS (tour de 135 m)<sup>2</sup>.*

*Le 13 juin 1988, un arrêté royal approuve la modification partielle du PPAS 46-20/21 par le PPAS modificatif n°46-65 'quartier Emile Jacqmain' situé entre le boulevard Emile Jacqmain, la chaussée d'Anvers, la rue du Faubourg, la rue du Frontispice et la rue Simons.*

*Le 21 février 1989, un arrêté royal modifie le PPAS n° 46-65 'quartier Emile Jacqmain' par le PPAS modificatif n° 46-65bis 'quartier Emile Jacqmain' pour une erreur de procédure dans la révision du PPAS en vigueur.*

*A la fin des années '80, le secteur immobilier bruxellois reprend position dans le quartier Nord, de nombreux projets voient le jour et une partie du quartier est alors renommée 'Espace Nord'. Le boulevard roi Albert II est redynamisé<sup>3</sup> par de nombreuses constructions d'immeubles de bureaux sous un concept nouveau qui s'écarte fondamentalement du projet Manhattan. De nouveaux logements sont mis sur le marché (abords de la gare du Nord<sup>4</sup> et début de la chaussée d'Anvers<sup>5</sup>).*

*Le 5 mars 1992, un arrêté de l'Exécutif approuve la révision partielle du PPAS 46/20-21 afin de l'adapter aux options urbanistiques préconisées par le schéma directeur pour la rénovation et le développement de la 'Zone du canal de Bruxelles' approuvé par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-capitale le 11 juillet 1991.<sup>6</sup>*

*Peu à peu, le quartier se reconstruit et tente de trouver un juste équilibre entre les poches de logement, les commerces, les équipements scolaires et le développement administratif. Deux éléments ont contribué à créer une nouvelle dynamique de logement dans la zone : la mise en œuvre du contrat de quartier 'Nord' et l'adoption du PPAS 70-20b 'Héliport'.*

*Le 27 mai 1999, un arrêté du gouvernement<sup>7</sup> (AG) approuve le programme du contrat de quartier 'Nord' (1999-2003). Son objectif principal est de ressouder les divers sous-quartiers fragmentés suite aux démolitions massives réalisées dans le cadre du PPAS 26-20/21. Au total, ce sont 39 logements publics de nature sociale et 24 logements libres qui sont réalisés.*

*Le programme de la zone d'intérêt régional (ZIR) prévoit une capacité d'accueil de 150.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux. Ce choix était déjà affirmé dans le plan régional de développement (PRD) de 1995 et maintenu dans le plan régional d'affectation du sol (PRAS). Les fonctions administratives et les équipements métropolitains se situent préférentiellement à proximité du boulevard Albert II et le long des espaces structurants importants tels que, entre autres, le boulevard Simon Bolivar, lié directement à la gare du Nord.*

*Le 18 juillet 2002, un arrêté du gouvernement<sup>8</sup> règle la mise en œuvre du programme de la ZIR via l'établissement de deux PPAS : le PPAS 70-20a 'Willebroeck' et le 70-20b 'Héliport', la limite entre les deux PPAS se situant dans l'axe du quai de Willebroeck, de la place des Armateurs et de l'Allée verte.*

*Le 10 novembre 2005, un arrêté du gouvernement<sup>9</sup> approuve le PPAS n°70-20b 'Héliport'. Le PPAS modifie une grande partie du PPAS 46-20-21 'Gare du Nord' et recrée une mixité articulée autour de la chaussée d'Anvers en implantant de nouvelles zones de logement entre la rue Rogier et l'avenue de l'Héliport, et de part et d'autre de la rue Simons. Au niveau résidentiel, le PPAS prévoit environ 100.000*

<sup>1</sup> Une partie du bâti de ces différents îlots mixtes (logements, ateliers, écoles, crèche, petits commerces, entrepôts...) avait échappé à la pioche des démolisseurs.

<sup>2</sup> Le Boudewijngebouw de la Vlaamse Gemeenschap !

<sup>3</sup> Sic.

<sup>4</sup> A Saint-Josse-ten-Noode.

<sup>5</sup> Construits par le promoteur Batipromo et revendus au Foyer laekenois et au CPAS de Bruxelles !

<sup>6</sup> Voir le document dans notre quatrième partie.

<sup>7</sup> De la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>8</sup> De la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>9</sup> De la Région de Bruxelles-Capitale.

m<sup>2</sup> de logement supplémentaire par rapport à la situation existante. Le PPAS 70-20a 'Willebroeck', en cours d'élaboration, devrait au final revaloriser le paysage du canal et augmenter l'attractivité du quartier comme lieu d'habitat.

Les prescriptions du PPAS 46-20/21 témoignent d'une conception complètement dépassée en matière d'urbanisme :

- Au niveau de la gestion de la mobilité, elles prévoient en effet un emplacement de parking pour 50 m<sup>2</sup> d'équipement et de dépôt, c'est-à-dire beaucoup plus que le Règlement régional d'urbanisme (RRU). Ce nombre se justifie d'autant moins à cet endroit qu'il se situe à proximité directe de la gare du Nord et de nombreuses lignes de transport en commun. Le PRD encourage, par ailleurs, la localisation de bureaux autour des nœuds de circulation car elle permet en effet d'améliorer l'accessibilité grâce à une bonne desserte en transport public tout en limitant la capacité de stationnement hors voirie.
- Au niveau des affectations, le PPAS 46/20-21 prévoit dans les zones de bâtiments 'd'arasement inférieur' et 'd'arasement intermédiaire', respectivement des équipements et des équipements collectifs. Outre la difficulté d'interprétation de ces notions<sup>1</sup> il s'est avéré que les équipements collectifs ne fonctionnaient pas à cet endroit.<sup>2</sup>
- Au niveau de sa mise en œuvre, le plan est difficile à concrétiser<sup>3</sup> : de nombreuses dérogations concernant des implantations en retrait par rapport à l'alignement, des implantations dans la zone de cours et jardins ou encore des modifications au niveau des normes des gabarits entraînent successivement les mises en révision et modifications du PPAS 46-20/21.

Aujourd'hui et après de multiples révisions, le périmètre du PPAS 46-20/21 'quartier de la gare du Nord' encore en vigueur se réduit à 4 îlots situés le long du boulevard Albert II, à savoir

- l'îlot situé à l'angle du boulevard Baudouin ;
- les îlots situés de part et d'autre [...] du boulevard Simon Bolivar (tours WTC) ;
- le demi-îlot 4 situé entre la rue Willem de Mol et la rue Rogier (tour RTT).

Trois de ces îlots ont été réalisés en suivant de manière **plus ou moins** proche des options du PPAS (les 3 tours WTC et la tour RTT)<sup>4</sup>. L'îlot situé boulevard Baudouin avait été révisé en 1987 en vue d'amoinrir le gabarit de construction<sup>5</sup>.

La partie restante du PPAS étant réalisée<sup>6</sup>, il est souhaitable de continuer à définir un cadre urbain cohérent dans le quartier Nord en favorisant la mixité et en conciliant les échelles locales et métropolitaines. Pour y parvenir, il importe de tenir compte des plans en vigueur (PRD et PRAS) mais également des PPAS qui la jouxtent et qui ont déjà commencé à restructurer le paysage : le PPAS 70-20b 'Héliport' sur le territoire de la ville et le PPAS 'Gaucheret' (approuvé par un AG<sup>7</sup> le 14 juillet 2005) sur le territoire de Schaerbeek.

Les conceptions urbanistiques du PPAS 46-20/21 n'étant plus adaptées à son environnement en évolution et étant en totale discordance avec les nouveaux outils de la planification qui sont actuellement en vigueur dans le quartier pour rétablir un certain équilibre, il s'avère nécessaire d'envisager l'abrogation totale du PPAS.

**Justification de l'abrogation partielle du plan particulier d'affectation du sol  
N° 46-20/21, approuvé par A.R. du 17 février 1967, en lieu et place de sa modification :**

Le PPAS 46-20/21 a été modifié en grande partie par le PPAS n° 70-20b 'Héliport'. Les conceptions urbanistiques du PPAS 46-20/21, notamment au niveau des cotes d'arasement des socles, ne sont plus adaptées aux constructions nouvelles implantées ou en construction dans le quartier Nord. Afin de

<sup>1</sup> Sic !

<sup>2</sup> Chapeau les architectes du Groupe Structures ! De vrais 'pro' !

<sup>3</sup> Belle constatation, 42 ans plus tard !

<sup>4</sup> Incroyable mais en toutes lettres : il y a un plan d'aménagement et un plan d'expropriations. Ce dernier a été exécuté. Mais les promoteurs auraient construit leurs chefs d'œuvre 'de manière plus ou moins proche des options du PPA' !

<sup>5</sup> Le Boudewijngebouw de la Vlaamse Gemeenschap.

<sup>6</sup> En s'éloignant grandement du prescrit initial, sauf en ce qui concerne Amelinckx-Héliport et le Foyer laekenois (Anvers-Héliport).

<sup>7</sup> Arrêté du gouvernement régional bruxellois.

poursuivre la restructuration du quartier, il s'avère nécessaire de tenir compte des outils de la planification actuellement en vigueur (PRD, PRAS, RRU) ainsi que de la ZIR et des PPAS récemment approuvés situés aux alentours (Héliport et Gaucheret), qui visent à établir un équilibre dans le quartier ;

L'article 12 des prescriptions littérales impose un nombre d'emplacements beaucoup trop important au regard du RRU et du PRD qui encourage la localisation de bureaux autour des nœuds de circulation afin d'améliorer l'accessibilité grâce à une bonne desserte des transports publics tout en limitant la capacité du stationnement hors voirie. Le PPAS 46-20/21 comprend un pôle de transport public essentiel dans le quartier : la gare du Nord. L'article 12 ne répond donc plus aux mesures en vigueur en matière de mobilité ;

Les prescriptions des outils réglementaires en vigueur (PRAS et RRU) suffisent à encadrer le bon aménagement des lieux à la fois du point de vue des affectations et des implantations et gabarits, rendant ainsi inutile la procédure de modification du PPAS.

Ce projet d'abrogation totale a été approuvé provisoirement par le conseil communal en séance du 8 octobre 2007 et soumis à enquête publique du 15 octobre au 13 novembre 2007, laquelle n'a suscité aucune demande à être entendu lors de la commission de concertation du 20 novembre 2007.

Une réclamation est parvenue à la ville, émanant de la commune de Schaerbeek<sup>1</sup>, qui émet un avis défavorable sur le projet d'abrogation totale du PPAS motivé sur base de trois considérants :

- Considérant que le PPAS 46/20-21 assure une cohérence urbanistique du quartier Nord, notamment par la symétrie de masses (gabarits et implantations des volumes principaux : immeubles d'arasements inférieurs, intermédiaires et supérieurs) de part et d'autre du boulevard du roi Albert II ;
- Considérant que cette symétrie volumétrique garantit la qualité de cette composition urbaine en assurant une cohérence dans la perspective du boulevard du roi Albert II ;
- Considérant que, même lorsque ces options d'aménagement n'étaient plus obligatoires, la commune de Schaerbeek a toujours veillé à ce qu'elles soient respectées par les nouveaux projets qu'elle a instruits (bâtiments 'North Galaxy' sur l'îlot 68, 'Filips building' [sic] sur l'îlot 65<sup>2</sup> et 'Zenith', en cours de construction sur l'îlot 61sud et situé en fin de perspective du boulevard).

En séance du 20 novembre 2007 et après examen de la réclamation, la commission de concertation remettait un avis favorable unanime sur le projet d'abrogation totale du PPAS n° 46-20/21 'quartier de la gare du Nord' formulé comme suit :

*'Vu le plan régional de développement (PRD), (...) qui situe le reste du périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) en vigueur en zone administrative partiellement englobée dans la zone levier n°5 'Tour et Taxis' et dans un site d'intérêt régional, et qui reprend les boulevards Simon Bolivar et Albert II en voies inter quartiers ;*

*Vu le (...) PRAS (...) qui situe les 4 îlots en zone administrative ;*

*Vu le plan communal de développement (PCD), approuvé par arrêté du gouvernement du 2 décembre 2004, qui prévoit de renforcer la mixité des fonctions et la vocation commerciale de la chaussée d'Anvers, un reconditionnement important du boulevard Simon Bolivar et qui situe les 4 îlots dans un pôle d'affaires et dans un pôle politique et administratif le long d'un axe structurant représenté par le boulevard Albert II ; (...)*

*Considérant que le maintien du plan particulier d'affectation du sol en question nuit au bon aménagement du fait qu'il est en totale discordance avec les nouveaux outils de planification qui sont actuellement en vigueur (...) et qu'il est devenu totalement inadapté pour y établir un certain équilibre dans le quartier ; (...)*

*Considérant le contenu de ce qui précède, l'abrogation totale du PPAS est indispensable ;*

<sup>1</sup> En séance du 6 novembre 2007, le collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek émettait en effet un avis défavorable, justifié par les trois considérants mentionnés, et rédigé comme suit : « La commune de Schaerbeek demande à la ville de Bruxelles de respecter, dans l'instruction des demandes de permis futures et en cours, les options d'aménagement induites par ce plan, c'est-à-dire, la symétrie de masses (gabarits et implantation) de part et d'autre du boulevard du roi Albert II. » Dans la mesure où il y a déjà à ce moment des bâtiments tout au long du boulevard du roi Albert II, côté bruxellois, il nous faut en déduire que la demande schaerbeekoise porte uniquement sur un éventuel projet de quatrième tour du WTC sur le socle commun à la tour 3.

<sup>2</sup> Il s'agit bien évidemment de l'Ellips building', ou tour Ellipse !

*Par conséquent, la commission de concertation a considéré que les arguments en faveur de l'abrogation totale étaient pleinement justifiés ;  
Le projet d'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n° 46-20/21 'quartier de la gare du Nord' peut définitivement être adopté.'*

*Le conseil communal,*

*Vu (...) Considérant (...) Vu (...)*

*Considérant que sur base des éléments énumérés plus haut<sup>1</sup>, le projet d'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n° 46/20-21 'quartier de la gare du Nord' peut définitivement être adopté [sic] ;*

*Sur proposition du collègue,*

*DECIDE :*

*Article unique : l'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n° 46-20/21 est adoptée définitivement.*

*Enig artikel : de totale opheffing van het bijzonder bestemmingsplan nr 46-20/21 'wijk van het Noordstation' wordt definitief aangenomen. »*

Etabli en 2008, ce document officiel a au moins le mérite d'être clair et argumenté. Il met fin à un processus inabouti, obsolète, désastreux, tel qu'entamé par les édiles communaux de Bruxelles 42 ans plus tôt ! Examinons plus en détails cet écheveau administratif.

### 3.3. Le P.P.A. modificatif n° 46-22 approuvé par l'A.R. daté du 28 novembre 1974.

L'historique établi par les services de la ville passe sous silence l'épisode du PPA n°46-22. Le ministre des affaires bruxelloises, Paul Vanden Boeynants, par arrêté royal daté du 28 novembre 1974<sup>2</sup> a en effet autorisé la révision du PPA voté sept ans plus tôt, révision partielle puisqu'elle concerne l'îlot compris entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Baudouin et le boulevard Emile Jacqmain<sup>3</sup>, demandé par le conseil communal présidé par Lucien Cooremans, le 7 janvier 1974.

Il s'agit d'un projet de l'architecte Hugo Van Kuyck<sup>4</sup> pour la S.N.C.I. qui prévoit, à l'angle du boulevard, une tour plus haute (12 m), plus large et plus profonde, soit une superficie de 1.458 m<sup>2</sup> (au lieu de 1.100 m<sup>2</sup>), la deuxième tour de 65 m de haut et de 900 m<sup>2</sup> étant abandonnée. Il prévoit une double passerelle pour franchir le boulevard Jacqmain prolongé, ce qui implique une réception de l'autre côté chez le partenaire ten-noodois.

Les 12,50 m de recul du bâtiment, prévus au départ, sont ramenés à 3 m, ce qui soulève le problème de perspective vers la Basilique.

Pour rappel, le PPA de 1967 prévoit notamment deux tours de 135 mètres de hauteur sur socle, l'une à Saint-Josse et l'une à Bruxelles, sur le territoire de laquelle, côté pentagone, des projets existaient, maquette à l'appui, pour construire également deux tours de 135 m. Les passerelles enjamberaient donc aussi la petite ceinture, ou, autre option, un tunnel y serait creusé.

<sup>1</sup> Nous ne reproduisons pas les différentes justifications qui reprennent ce qui est mentionné plus haut.

<sup>2</sup> VDB se contente de faire signer par le roi un arrêté « *considérant que les motifs invoqués par la ville sont de nature à promouvoir un aménagement rationnel du quartier intéressé.* »

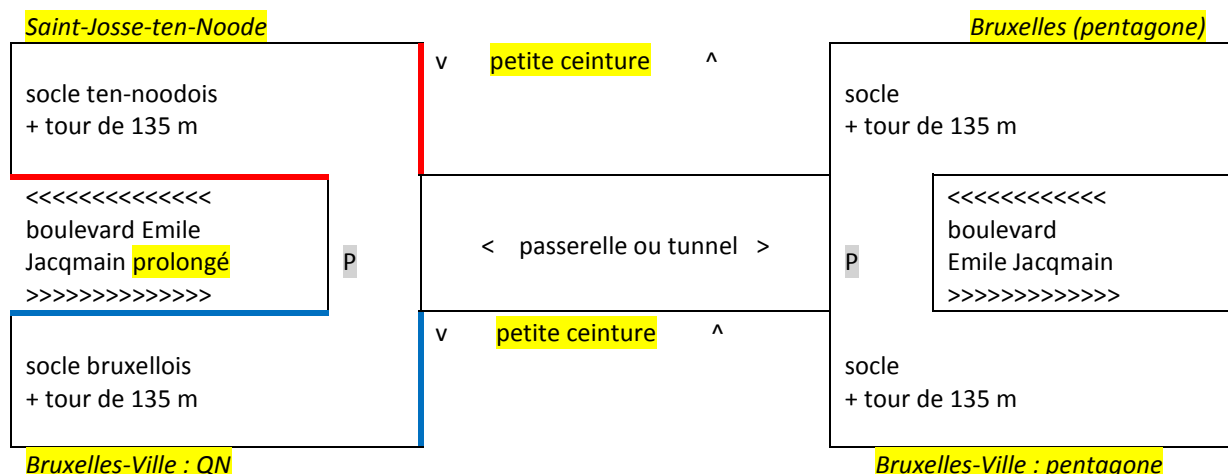
<sup>3</sup> Sur lequel par la suite s'érigera le Boudewijngebouw.

<sup>4</sup> Un des architectes de la tour des Finances, tour-phare de la cité administrative de l'Etat. Connu également pour l'immeuble P&V presque en face, ou encore de Den-Bell tower à Anvers... Il y aura d'autres projets abordés par la presse sous les dénominations de 'Arche-mammouth', ou 'Portes Jacqmain'. Voir aussi à : Comuélé.



Aperçu schématique des quatre tours de 135 m (dans et hors PPA 1967):

P = passerelle reliant les socles, au-dessus du boulevard.



Dans une lettre adressée<sup>1</sup> au ministre des affaires bruxelloises et de la défense nationale, Paul Vanden Boeynants, le chef de cabinet du ministre des Travaux estime que « la construction prévue par la S.N.C.I. peut très bien s'intégrer dans le PPA sans qu'il en résulte aucun trouble. (...) »

Monsieur le ministre estime donc qu'en attendant l'approbation du PPA, le permis doit être délivré sur base de l'article 51. »

Dans une note au ministre, datée du 26 septembre 1974, le même chef de cabinet insiste : « Il ne s'agit pas d'une dérogation augmentant le volume ou la hauteur comme il est coutume de le voir.

Pour ce qui concerne la continuité des passerelles, elle est assurée.

L'intérêt général commande à monsieur le ministre, de ne plus retarder les travaux. La décision du 30 mai 1974 est donc maintenue. »

En séance du 11 octobre 1976, le projet de la modification du PPA de 1967 pour satisfaire la SNCI, a été adopté définitivement par le conseil communal présidé par le bourgmestre Pierre Van Halteren<sup>2</sup>. La nouvelle commission consultative pour l'aménagement de l'agglomération bruxelloise<sup>3</sup> n'a pas eu le temps nécessaire pour l'examiner ! Le 19 novembre 1975, le conseil de l'Agglomération de Bruxelles émet « un avis défavorable dans la mesure où il estime nécessaire la mise en révision concertée de l'ensemble des plans du quartier Nord sur le territoire des trois communes et a formulé les recommandations suivantes :

1. – La concentration des immeubles de bureaux dans une zone plus réduite correspondant aux besoins prévisibles dans ce domaine ;
2. – Une affectation plus importante au logement dans des gabarits plus réduits ;
3. – L'établissement d'une zone de bâtiments de moindre hauteur prolongeant, par leur implantation, le pentagone vers le quartier Nord, plutôt que l'option inverse, actuellement proposée ;
4. – La révision des principes de circulation, à savoir :
  - l'abandon à l'intérieur du pentagone des projets d'élargissement du boulevard Emile Jacqmain, injustifiable tant du point de vue des circulations automobiles que piétonnes ;
  - au-delà du pentagone, limiter la largeur de la prolongation à la largeur actuelle du boulevard Jacqmain ;
  - l'aménagement rapide du carrefour entre le boulevard Emile Jacqmain et le boulevard Baudouin par la prolongation du tunnel Rogier, existant, au-delà du carrefour. Cette solution, qui a d'ailleurs été

<sup>1</sup> Datée du 11 juin 1974.

<sup>2</sup> On retrouve à l'époque comme échevins de ce Collège Mme De Riemaeker et MM. De Rons, Brouhon, Mergam, Pierson, Snyers d'Attenhoven, De Saulnier et Piron.

<sup>3</sup> Instituée par l'A.R. du 13 janvier 1976.

*préconisée par la Table ronde du canal, permettrait le démontage rapide du viaduc provisoire qui entraîne, actuellement, le pourrissement des quartiers riverains.*

*Attendu que l'Agglomération de Bruxelles n'a fait parvenir ledit avis du Conseil d'Agglomération du 19 novembre 1975, que le 17 juin 1976<sup>1</sup> ... »<sup>2</sup>*

La députation permanente de la province de Brabant émet également un avis défavorable, en séance du 17 mai 1977. L'architecte-urbaniste en chef-directeur observe notamment que « le projet prévoit une 'zone de bâtisse d'arasement supérieur' ayant une hauteur comprise entre 89 et 117 m et destinée aux commerces et aux bureaux, ainsi qu'une 'zone d'arasement inférieur' », qu'il devrait être complété « par le projet général (dernière version) accompagnée d'une motivation générale relative à l'économie du projet », que cet îlot est repris, dans le plan de secteur<sup>3</sup>, dans une 'zone d'aménagement concerté', que l'ensemble de l'aménagement doit donc être soumis à l'avis de la commission de concertation<sup>4</sup> et qu'enfin, l'A.R. du 31 août 1976 « prévoit pour cette zone une affectation au logement et aux activités administratives ainsi qu'aux équipements locaux. L'affectation de logement n'apparaît pas sur le présent projet. »<sup>5</sup>.

La ville demandera au ministère des travaux publics la suspension de la procédure d'adoption du P.P.A. n° 46-22.

### 3.4. Commissariat et école de police<sup>6</sup>

En date du 6 janvier 1978, la ville de Bruxelles s'accorde un permis de bâtir un commissariat de police et une école de police sur l'îlot situé entre la tour RTT et l'hôtel Husa président, délimité par le boulevard Emile Jacqmain prolongé, la chaussée d'Anvers, la rue Glibert et une nouvelle voirie. Le PPA de 1967 prévoyait là un socle de 13 mètres de hauteur.

### 3.5. Les arrêtés royaux datés du 18 juillet 1980 et du 10 novembre 1983 : le PPAS n° 46-60 'Harmonie-Faubourg'.

Plus fondamentale sera la demande de révision partielle du PPA de 1967 votée par le conseil communal réuni en séance du 25 juin 1979<sup>7</sup>,

- « considérant que la presque totalité de la zone a été acquise<sup>8</sup> mais que la situation économique actuelle<sup>9</sup> et la stagnation immobilière ne permettent pas d'envisager dans un avenir prévisible la poursuite du programme de construction tel que prévu initialement par le plan approuvé ; (...)
- qu'il s'avère nécessaire de prévoir de l'habitat avec ses équipements dans de bonnes conditions et qu'il est apparu dès lors que les dispositions du plan actuel devaient être revues dans les surfaces encore à aménager ; (...) que la révision partielle du plan porte sur les implantations, les gabarits, les affectations et les prescriptions d'urbanisme ; (...)
- que, pour ces mêmes motifs, il y a lieu d'inclure dans la zone de révision celle ayant fait l'objet d'une demande de révision obtenue par A.R. du 28 novembre 1974. ».<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Six mois pour transmettre une décision ? L'Agglomération de Bruxelles aurait-elle attendu l'approbation de sa décision par la double tutelle provinciale et ministérielle avant de la porter à la connaissance de la Ville ?

<sup>2</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux des délibérations du conseil communal de la ville de Bruxelles, séance du 11 octobre 1976.

<sup>3</sup> Arrêté ministériel daté du 29 mars 1976.

<sup>4</sup> A.R. du 22 mars 1976.

<sup>5</sup> Avis daté du 20 avril 1977.

<sup>6</sup> Pour plus de détails, voir dans notre titre 3 : Abc du quartier Nord, l'article : Ecole régionale de police.

<sup>7</sup> La composition du Collège est partiellement modifiée en ce qui concerne les échevins, à savoir Mme du Roy de Blicquy et MM. Lefère, Brouhon, Pierson, Piron, Demaret et De Ridder.

<sup>8</sup> Nous sommes en 1979 : Ah ! L'extrême urgence des expropriations et expulsions !

<sup>9</sup> Cf. supra : Partie 1, titre 1, chapitre 1, point 7. Des canards boiteux.

Il faut savoir qu'un mois plus tôt, le ministre des travaux publics avait adressé une lettre<sup>2</sup> au secrétaire d'Etat à la région bruxelloise dans laquelle il est question d'un projet d'arrêté royal décrétant la révision d'office du P.P.A. :

« C'est en effet (...) dans les limites de ce seul plan que l'Etat envisage d'installer certains de ses ministères et services. Saint-Josse et Schaerbeek s'empresseront de demander aussi la révision. »

Et de préciser encore :

« Cet arrêté royal de révision constitue la déclaration officielle de la mise en cause des principes du quartier Nord : principes périmés et contestés tant sous les aspects urbanistiques (...) que financiers mais aussi sur l'aspect du mode d'utilisation intérieure des bâtiments élevés. »

C'est finalement la procédure habituelle qui a été retenue et la décision de la ville sera évidemment approuvée très rapidement par l'arrêté royal daté du 18 juillet 1980, contresigné par Cécile Goor, ministre de la Région bruxelloise et par Guy Cudell, secrétaire d'Etat à ladite Région. Sur base de cette autorisation de réviser, deux P.P.A. seront élaborés.

Le premier P.P.A. est voté par le conseil communal bruxellois provisoirement le 21 décembre 1981, définitivement le 20 décembre 1982 ; le PPA 46-60 est approuvé par l'A.R. en date du 10 novembre 1983 signé par le ministre des affaires bruxelloises, Paul Hatry. La superficie est limitée à l'îlot compris entre la chaussée d'Anvers, les rues de l'Harmonie, du Faubourg, de la Flèche. Il préserve de la destruction l'école et la crèche, ainsi que les principaux bâtiments existants et leurs annexes, et préconise des zones de cours et jardins (ZCJ). Nous y reviendrons.

#### Aperçu schématique du premier projet qui ne concerne qu'un îlot

rue de l'Harmonie	Foyer Harmonie				rue du Faubourg
	rue de la Flèche				
	4	école, crèche, équipements collectifs	5+	4+	
	ZCJ		ZCJ		
	4		5+		
5+					
chaussée d'Anvers					
4 et 5 : hauteur des bâtiments en étages			+ = plus un étage dans le toit		

Le deuxième PPA voit sa superficie s'étendre sur les deux tiers du PPA, autrement dit sur l'ensemble du projet à l'exception de ce qui est déjà construit ou en construction, soit les îlots 14 (Foyer laekenois), 16 (WTC 3), 17 (WTC 1 et 2), 18 (RTT), 19 (police), 20 (Hôtel WTC Président).

Le conseil approuve également le rapport joint à sa délibération. Ce rapport vaut la peine qu'on s'y arrête puisqu'on y apprend notamment que pas moins de trois bureaux d'études ont planché sur la question pour réviser le PPA douze ans après l'A.R. de 1967 :

« En mai 1978, le groupe de travail du quartier Nord fut créé pour modifier le plan particulier d'aménagement du quartier Nord (...). Ce groupe de travail est composé des trois communes concernées (...). Trois bureaux d'études ont été désignés pour étudier le problème.<sup>3</sup> »

<sup>1</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux des délibérations du conseil communal.

<sup>2</sup> En date du 25 avril 1979.

<sup>3</sup> Pour coordonner la modification du gigantesque plan de 53 ha, un seul bureau d'études eut été trop simple ?

Les conclusions de notre bureau d'études<sup>1</sup>, désigné par le conseil communal en date du 16 octobre 1978, ont été consignées dans un document remis en février 1979, lequel dégage les idées maîtresses en vue de la révision du plan. Ces lignes directrices ont été approuvées par les 3 communes au sein du groupe de travail.<sup>2</sup>

Ce sont ces principes qui ont servi de base à l'élaboration du plan en vue de solliciter la révision.

### 1.- Limites de la zone de révision (...)

1.1. La zone de révision comprend une **première** partie située entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, le quai de Willebroeck, l'axe Est-Ouest et le boulevard Emile Jacqmain. Cette partie du plan fera l'objet d'une révision fondamentale du point de vue des affectations, des gabarits et des implantations des constructions.

1.2. **La deuxième partie** du plan visée par la révision est celle située entre la chaussée d'Anvers, l'axe Est-Ouest, le quai de Willebroeck, l'Allée verte et la rue Willem De Mol. La détermination de deux nouveaux espaces verts et la modification fondamentale de l'implantation et des gabarits des constructions justifient leur incorporation dans la zone à réviser.

1.3. Enfin la **troisième partie** du plan est comprise entre l'avenue de l'Héliport et la chaussée d'Anvers et est limitée par le socle existant du Foyer laekenois. Elle a également été reprise en vue de revoir l'implantation et le gabarit des logements qui y étaient prévus.<sup>3</sup>

1.4. Il convient de rappeler que **l'îlot** compris entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, la rue Frère-Orban et le boulevard Emile Jacqmain, avait déjà fait l'objet d'une décision de demande de révision de la part du Conseil communal laquelle n'a jamais abouti. Il est demandé au Conseil de revoir le principe de cette décision et d'inclure cet îlot dans la nouvelle demande de révision.

En conclusion, nous demandons donc la révision de tous les îlots qui n'ont pas encore fait l'objet de demandes en permis de bâtir, de réalisations concrètes, ou d'engagements précis de la part du Conseil. »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Espérons que les conclusions de chacun de ces bureaux d'études coïncident !

<sup>2</sup> Ouf !

<sup>3</sup> Il n'a pas été possible de délimiter ce socle sur le schéma ci-dessous.

<sup>4</sup> Comme on peut le constater, 12 ans après l'A.R. de février 1967, la ville de Bruxelles patauge lamentablement dans la boue des terrains abandonnés dont les immeubles ont été vidés puis détruits.

## Tentative d'aperçu schématique de ce second PPA.

		Canal										
P C	quai de Willebroeck									A EO	quai des Armateurs	
	[parc Maximilien]											
	f   Q   [Amelinckx]										Allée verte	
		avenue de l'Héliport									avenue de l'Héliport	
	hors PPA	caserne des pompiers								S		
	rue du Frontispice											
	A	Ha	FH	F	N							
a									+	rue Herry	H	
									P	d	rue Herry	H
									S	m		H
									R			14
pA	chaussée d'Anvers											
	1	FO	ma	mé	té	P	16	mt	r	R	G	H
	rue des Chanteurs											rue du Téléphone
		ma	mé	té			16		17	17	18	19
	boulevard Emile Jacquain prolongé > futur boulevard du roi Albert II											
La caserne du service régional d'incendie et le foyer Harmonie ont fait l'objet de PPA spécifiques en leur temps.												
Numérotation des îlots. AEO = axe autoroutier Est-Ouest (futur boulevard Bolivar) ; a = rue de l'Angle ; A = rue de l'Arc ; E = (nouvelle) école paroissiale Saint-Roch ; f = ferme des enfants ; F = rue du Faubourg ; FL = rue de la Flèche ; FO : rue Frère-Orban ; G = rue Glibert ; H = rue de l'Héliport ; Ha = rue de l'Harmonie ; ma = rue des Maçons ; mé = rue des Mécaniciens ; mt : rue Martha ; N = rue Nicolay ; p = rue du Peuple ; pA = porte d'Anvers ; PC = place Saintelette ; Psr = nouveau parvis Saint-Roch et la nouvelle église (+) ; PSR = ancien parvis Saint-Roch et l'ancienne église paroissiale (+) ; Q = quai du Batelage ; r = rue des Rosiers ; R = rue Rogier ; S = rue Simons ; té = rue du Télégraphe ; Wdm = rue Willem Demol.												

## « 2. – Propositions d'aménagement pour la zone de révision (...) »

Sur base des principes définis par le groupe de travail suite à la mission du bureau d'études, un plan a été établi comprenant les nouvelles affectations. (...) La détermination des nouvelles zones d'affectations a été basée sur une étude très détaillée des grilles d'équipement à prévoir pour l'ensemble du quartier. Il a été établi que pour une population de + ou - 9.000 habitants, il était possible d'implanter de l'habitat au quartier Nord, dans de bonnes conditions avec les équipements complémentaires à cette fonction. Certains équipements sont compris dans la zone d'habitat, d'autres plus importants comme les équipements scolaires, d'espaces verts, sportifs et/ou culturels ont été prévus dans des zones spécifiques. Certaines de ces activités comme les équipements sportifs pourraient desservir une partie du pentagone.

Dans la partie Sud du plan, le nouveau quartier sera axé sur la chaussée d'Anvers qui retrouvera une importance primordiale sur le plan des activités, principalement commerçantes à front de rue. La chaussée d'Anvers prolongera ainsi avantageusement l'axe particulièrement dynamique de la rue de Laeken jusqu'à l'intérieur des nouvelles zones d'habitat.<sup>1</sup>

Les superficies réservées aux espaces verts avec leurs différents compléments de jeux et de sports sont de l'ordre de 6 à 7 ha, soit près d'un quart de la nouvelle zone d'habitation.<sup>2</sup>

A front des grandes artères comme au boulevard Baudouin et le long de l'axe Est-Ouest, une partie de la superficie pourrait être utilisée pour des entreprises ou des bureaux dont les constructions devront

<sup>1</sup> Il faut souligner le retour à la case départ après 12 années de massacre urbanistique et social : vous aviez donc une artère commerçante dynamique et bien vivante qui prolonge la rue de Laeken aux caractéristiques identiques. Vous prenez toutes les mesures pour casser cette dynamique, vous expropriez les commerçants et les habitants des alentours, vous démolissez les immeubles par îlots entiers, vous laissez pousser les herbes sauvages, vous abandonnez des immeubles vides et/ou murés, puis, d'un coup de baguette magique, vous pensez pouvoir ramener des investisseurs pour permettre à des commerçants de revenir s'établir à nouveau dans cette ancienne artère commerçante, au pied de quelques rares tours !

<sup>2</sup> On est loin des arbrisseaux maigrichons plantés dans des pots sur une dalle piétonnière à 13 mètres du sol et fouettés par le vent engendré par les microclimats au pied des tours. Mais, paradoxalement, une partie importante de ces espaces verts, notamment le parc Maximilien, aurait pu être aménagée 30 ou 40 ans plus tôt, quand elle manquait cruellement à une population bien réelle...

*s'intégrer au restant du quartier. Les rapports planchers/sols nets des nouvelles zones de constructions se situeront entre 2 et 4. Les gabarits seront de l'ordre de 4 à 7 niveaux.*

### 3. – En conclusion.

*nous sommes persuadés que le programme de révision qui vient d'être décrit pour l'ensemble des îlots envisagés, nous permettra, moyennant accord de l'autorité supérieure, de dresser un nouveau projet de plan particulier d'aménagement qui répondra mieux à une zone d'habitat attractive et dotée d'une infrastructure complète d'équipements. »<sup>1</sup>*

C'est donc bien un nouveau plan que les autorités de la ville décident de préparer. Mais il faudra encore quelques années avant d'aboutir, non sans retirer le fameux îlot qu'il vient d'ajouter...

## 3.6. Renonciation à des expropriations de biens

La ville de Bruxelles, par décision de son conseil en date du 6 juin 1988, renonce à l'expropriation des biens de la STIB sis chaussée d'Anvers 208-210, rue du Frontispice 83 et rue Simons 21-23.<sup>2</sup>

En date du 22 mai 1989, elle renonce à exproprier le bien sis 21 avenue de l'Héliport à la demande du propriétaire, immeuble qui avait été acheté par la ville le 12 février 1987 puis revendu à la s.a. Imbelco<sup>3</sup>, immeuble qui, d'après le rapport du Collège daté du 10 mai 1989, « est par ailleurs encore en bon état. » Elle justifie sa décision par le fait que le « principe de constructions de socles avec tours fera place à des constructions plus traditionnelles. »

Cet immeuble était occupé (bureaux + atelier) par le Fonds de prévoyance en faveur des victimes des maladies professionnelles. Expropriation pour le projet Manhattan, charges d'emprunt, revente, renonciation à une expropriation... Actuellement l'immeuble est occupé par une école de la ville (location ou achat ?)

## 3.7. L'arrêté royal du 6 janvier 1987 : le Boudewijngedouw (îlot 1), ou, la relance du plan Manhattan par le groupe De Pauw et la Vlaamse Gemeenschap

Nous sommes ici à un tournant important puisque cet arrêté royal contresigné par le ministre de la région bruxelloise, François-Xavier De Donnea (PLP) et par son secrétaire d'Etat (PSC) Jean-Louis Thys, impose une révision d'office du PPA approuvé par l'A.R. de 1967, revu par l'A.R. du 10 novembre 1983, et va littéralement relancer le projet Manhattan dans sa partie 'bureaux'.

Dans un Etat de droit, quand un plan est approuvé par toutes les instances, tout qui veut construire doit respecter les prescriptions ainsi fixées. La justification de cet A.R. vaut donc son pesant d'or puisque ce n'est pas le projet du promoteur qui est en contradiction avec les prescriptions adoptées, ce sont les prescriptions urbanistiques du PPA qui « *s'opposent aux projets d'implantation rationnelle des services du 'ministerie van de Vlaamse Gemeenschap' ; qu'il*

<sup>1</sup> Rapport du service communal de l'urbanisme, non signé, joint à la délibération prise par le conseil communal réuni en séance du 25 juin 1979, registre aux procès-verbaux des délibérations du conseil communal de Bruxelles.

<sup>2</sup> Il s'agit d'une 'remise pour voitures' d'une superficie de 23,80 ares et d'un garage occupant une surface de 68,18 ares à l'angle des rues du Frontispice et Simons, soit plus de 90 ares non habités.

<sup>3</sup> \*Imbelco : société anonyme, immobilière ; son siège était situé avenue Louise 203 à 1050 Bruxelles, fut déclarée en faillite en décembre 2006 ; la liquidation sera close par jugement du tribunal de commerce de Bruxelles en date du 27 juin 2007.

*y a lieu dès lors de décréter la révision partielle de ce plan particulier », étant acquis que ces projets, bien entendu « revêtent un caractère d'utilité publique ».*

La Vlaamse overheid pourra donc construire ce qu'elle veut, comme elle veut, par l'intermédiaire du groupe De Pauw. Aucune compensation en construction de logements n'aurait été exigée. Le complexe Boudewijn va ouvrir la porte à l'Espace Nord dans lequel l'Etat fédéral et la Vlaamse overheid vont s'engouffrer par promoteurs privés interposés.

Cet A.R. signé par le roi Baudouin dans sa villa de Motril en Espagne le 6 janvier 1987 a été publié par le Moniteur belge en un temps record, 18 jours plus tard, soit le 24 janvier 1987.

### 3.8. Les arrêtés royaux datés du 13 juin 1988, 6 septembre 1988 et 21 février 1989 : le PPAS modificatif 46-65 et 46-65bis 'quartier Emile Jacqmain'<sup>1</sup>.

Cette célérité inhabituelle ne se répétera manifestement pas pour l'A.R. signé à Bruxelles par le roi Baudouin le 13 juin 1988 - contresigné par Philippe Moureaux (PS), ministre de la région bruxelloise flanqué du même secrétaire d'Etat PSC - puisqu'il faudra attendre... neuf mois pour que le M.B. le publie, le 10 mars 1989. Il est vrai qu'en l'espèce, il n'y a pas d'utilité publique puisqu'il s'agit de logements et d'équipements collectifs pour le bas peuple !

Là où cela devient franchement ubuesque, c'est qu'un mois plus tôt, le 13 février 1989, le conseil communal de Bruxelles avait 'retiré' sa délibération... Autrement dit l'autorité de tutelle approuve une décision d'un pouvoir communal qui est revenu sur sa décision ! Vous suivez toujours ?... Voyons plus en détails.

Le 11 janvier 1988, le conseil communal de Bruxelles adopte provisoirement le P.P.A. n° 46-65 du quartier du boulevard Emile Jacqmain ; il l'adopte définitivement en séance du 16 mai 1988, ce que l'A.R. du 6 septembre 1988 va approuver. Malheureusement, l'A.R. du 13 juin 1988 arrête en son premier article qu' « il y a lieu de réviser partiellement » le P.P.A. pour un périmètre précis<sup>2</sup>. Tant et si bien qu'un nouvel A.R., daté du 24 janvier 1989 retire l'A.R. du 6 septembre 1988 pour la simple raison que « la procédure de révision du P.P.A. a été poursuivie avant que ne soit pris l'arrêté royal décidant la révision du P.P.A.<sup>3</sup> »

En conséquence, cet A.R. du 24 janvier 1989 rend « inopérantes les délibérations du conseil communal des 11 janvier 1988 et 16 mai 1988 », décisions qui doivent être retirées, ce que le conseil communal effectuera en séance du 13 février 1989.

Il n'est pas inintéressant d'examiner aujourd'hui les raisons invoquées par la ville de Bruxelles dans sa délibération du 11 janvier 1988. Elle fait mention notamment d'une part, de la réalisation d'une opération de rénovation<sup>4</sup> à l'Ouest de la chaussée d'Anvers, d'autre part, de l'impossibilité, de construire du logement le long du boulevard Emile Jacqmain, tel que préconisé par le plan de secteur dans lequel en effet la partie Sud est consacrée au logement et la moitié Nord en zone d'équipements.

<sup>1</sup> Voir aussi les prescriptions urbanistiques reprises dans notre quatrième partie, annexe 1.

<sup>2</sup> « Considérant que les motifs invoqués par la commune sont de nature à promouvoir un aménagement rationnel du quartier intéressé... »

<sup>3</sup> Le comité des habitants 'quartier Harmonie' introduira un recours conservatoire devant le Conseil d'Etat. Plus de détails dans notre titre 3 : ABC du quartier Nord, article : quartier Harmonie, ou dans : Vanden Eede et Martens, op.cit. disponible sur ce site en Livre 4.

<sup>4</sup> « Considérant qu'il y a lieu de modifier le plan particulier d'aménagement du quartier de la chaussée d'Anvers dit quartier Nord, pour permettre la réalisation de l'opération de rénovation prévue entre la rue du Frontispice et la chaussée d'Anvers, de même que la poursuite des activités existantes (école, crèche, atelier...) »

Le territoire couvert par ce PPA adopté puis retiré s'identifie à la zone comprise entre le boulevard Emile Jacqmain, la chaussée d'Anvers, les rues du Faubourg, du Frontispice et Simons.

#### Aperçu schématique

1.	Casernes centrale du corps régional des pompiers		
	rue du	Frontispice	4.
	10	2.	3.
	chaussée d'Anvers		
	9.	8.	7.
			6.
	boulevard	Emile Jacqmain	5.
1. boulevard Baudouin ; 2. Rue du Faubourg ; 3. Rue Nicolay ; 4. Rue Simons ; 5. Rue du Peuple ; 6. Rue du Télégraphe ; 7. Rue des Mécaniciens ; 8. Rue du Maçon ; 9. Rue Frère-Orban ; 10. Rue de l'Harmonie			

Dans le cadre de l'enquête publique, Hervé Cnudde<sup>1</sup> avançait plusieurs arguments :

« 1. – La viabilité de l'habitat, qui est prévu le long de la chaussée d'Anvers, est compromise par la différence de hauteur avec la zone de bureaux qui est contiguë. En effet, une hauteur supplémentaire de 13,5 mètres se transforme en muraille surplombant ces logements.

2° - De plus, en fonction des prescriptions du plan de secteur, la superficie réservée au logement est fort faible par rapport à celle réservée aux bureaux.

3° - Pour remédier aux mauvaises conditions de coexistence des deux fonctions, il est plus judicieux d'établir du logement le long de la chaussée d'Anvers, de part et d'autre de la place à créer et d'installer la 'tour' de bureaux entre ces deux espaces d'habitat et en retrait par rapport à ceux-ci, de façon à ce que cette tour constitue la moindre gêne possible. Cette manière de concevoir les volumes bâtis a de plus l'avantage de présenter une composition symétrique, ordonnant les différences de hauteur (et les volumes de transition) de manière logique au niveau de l'implantation architecturale.

4° - La place à créer chaussée d'Anvers gagne à être mieux proportionnée de manière à diminuer, au maximum, la longueur du passage prévu entre celle-ci et le boulevard.

5° - Des prescriptions explicites quant à la définition architecturale du passage et de la place sont seules à même de fournir une garantie quant à la qualité de ces futurs lieux publics.

6° - Nous formulons ces remarques dans le but de garantir que le PPA soit porteur d'une intention réelle de créer de l'habitat à cet endroit. »

Au niveau du ministère de la Région de Bruxelles, l'attention du secrétaire d'Etat fut également attirée sur l'aspect 'logement' :

1° - pourquoi décréter que le logement ne serait pas possible en bordure du boulevard Emile Jacqmain, a fortiori si celui-ci ne présente pas et présentera de moins en moins de nuisances dues à la circulation.

« Sur le plan strict de la technique urbanistique, la belle part des qualités d'aménagement est laissée aux activités administratives, tandis que les qualités des logements bordant la face ouest de la chaussée d'Anvers sont amoindries par les volumes prévus des immeubles de bureaux situés à l'ouest. »<sup>2</sup>

2° - Le projet de P.P.A. « prévoit un pourcentage de compensation en logements particulièrement faible, 10 %, pour une zone d'habitation du plan de secteur. Ce pourcentage constitue un très important précédent qui va infirmer gravement toutes les décisions futures et particulièrement celles à prendre à proximité (notamment à Saint-Josse-ten-Noode). »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Alors directeur de l'A.R.A.U., lettre datée du 28 janvier 1988.

<sup>2</sup> Note de l'Urbanisme et Aménagement du territoire (réf. FG/BL – V/bh/l/61-1/20.6), pour le Secrétaire d'Etat, en date du 28 avril 1988.

<sup>3</sup> Ibidem.



L'A.R. du 24 janvier 1989 a donc tout annulé. On repart à zéro.

En séance publique du 13 février 1989, le conseil communal de Bruxelles va redemander la révision partielle du PPA initial, mais la superficie concernée s'étend désormais jusqu'au quai de Willebroeck et l'avenue de l'Héliport. Quelles sont les justifications ?

*« Considérant que plus de vingt ans se sont écoulés depuis l'approbation, par A.R. du 17 février 1967, du P.P.A. n° 46-21 (...); que, pendant ce laps de temps, les circonstances de fait, économiques, sociales et démographiques, ont profondément évolué<sup>1</sup> ;*

*Considérant qu'il est indispensable d'aménager le territoire en fonction de cette évolution ;*

*Considérant que le plan de secteur pour l'agglomération bruxelloise classe les terrains situés dans le périmètre du P.P.A. n° 46-21 en zone d'habitat et en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que, selon les prescriptions littérales du plan de secteur, la zone d'habitat est affectée aux logements, mais également, moyennant le respect de certaines conditions, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux ateliers et aux bureaux ; qu'il convient de préciser et compléter ces affectations pour le territoire considéré ; que le P.P.A. approuvé par A.R. du 17.02.1967, antérieur au plan de secteur, ne constitue pas un instrument d'aménagement du territoire suffisamment précis et actuel, même si ses options fondamentales ne sont pas incompatibles avec celles du plan de secteur ; qu'il s'indique en conséquence de l'adapter ;*

*Considérant que cette adaptation doit tenir compte des exigences actuelles du bon aménagement des lieux, qui n'étaient pas nécessairement prévisibles lorsque le plan de secteur a été arrêté<sup>2</sup> ;*

*Considérant que l'évolution du quartier, et, notamment, l'aménagement des voies de communication qui le traversent ou le longent, l'affectation d'importants immeubles à des activités administratives, la profonde dégradation des immeubles anciens affectés au logement qui a entraîné le départ de nombreux habitants<sup>3</sup>, imposent une rénovation appropriée consacrant la mixité des fonctions de la zone d'habitat ;*

*Considérant que le boulevard Emile Jacqmain est une voie de communication importante<sup>4</sup> dont les abords immédiats se prêtent dès lors mal au logement ; qu'il existe une forte demande de locaux pouvant être utilisés pour des activités administratives<sup>5</sup> ; que, sans exclure le logement, il s'indique de prévoir, le long de cette voirie, des constructions affectées, principalement aux activités administratives et aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ;*

*Considérant que, dans le quartier visé, s'exercent actuellement des activités qu'il s'indique de maintenir et de développer afin d'assurer, en milieu urbain, la complémentarité des fonctions ; qu'il convient, dès lors, de prévoir des zones pouvant être affectées à l'usage d'ateliers et de dépôts pour autant que ceux-ci soient, par leur nature, compatibles avec l'habitat ; qu'il est également indispensable de permettre le*

<sup>1</sup> Pour les circonstances économiques, voir supra : Partie 1, Titre 1, chapitre 1, point 7. Des canards boiteux. Mais, à part le fait que les habitants ont été expropriés et/ou évacués, que des îlots entiers ont été arasés pour faire place à des terrains vagues, qu'éventuellement de nouveaux habitants sont venus s'établir de manière précaire dans les îlots encore debout, que le Foyer laekenois a accueilli des habitants dans la partie Nord du plan, quelles circonstances sociales et démographiques ont-elles évolué et en quoi ?

<sup>2</sup> Le plan de secteur a été arrêté 10 ans plus tôt quand la plus grande partie du quartier était déjà rasée ; les exigences d'un bon aménagement n'étaient-elles pas prévisibles sur une période de dix ans ? Le plan de secteur devrait-il être revu tous les ans ?

<sup>3</sup> C'est évidemment un sommet de mauvaise foi. La ville a acheté à l'amiable ou par expropriation les immeubles qu'elle avait elle-même condamnés ; elle a signifié renon à la majorité des habitants et cette même ville prétend maintenant que c'est « la profonde dégradation des immeubles anciens affectés au logement qui a entraîné le départ de nombreux habitants » !

<sup>4</sup> Vu le désert urbain qui entoure les tours du WTC, la circulation ne doit pas être bien intense sur ce boulevard ! La note du ministère de la Région de Bruxelles citée plus haut l'affirme sans ambiguïté : « Même si on considère que le regain d'intérêt pour la réurbanisation du quartier Nord doit être encouragé, il reste que ne pas imposer un minimum d'activités résidentielles en bordure du boulevard est fortement critiquable d'autant plus que celui-ci ne présente pas et présentera de moins en moins de nuisances dues à la circulation. »

<sup>5</sup> Ça c'est nouveau ! Le Boudewijngebouw a relancé la planche à billets.

maintien et le développement des écoles et des crèches existantes en leur réservant des zones adéquates ;<sup>1</sup>

Considérant enfin que, tant dans l'intérêt des habitants que dans celui des personnes amenées à exercer leur activité professionnelle dans le quartier, il est souhaitable d'y prévoir des lieux affectés aux commerces de détails, aux services et à la fonction d'animation ;<sup>2</sup>

**Huit jours plus tard**, l'A.R. daté du 21 février 1989 autorise à nouveau la révision du P.P.A., «*considérant que les motifs invoqués par la commune sont de nature à promouvoir un aménagement rationnel du quartier intéressé...* »

Le nouveau projet est adopté provisoirement le 20 mars 1989, soumis à enquête publique<sup>3</sup> qui donne lieu à trois réclamations et à six auditions. La commission de concertation émet un avis favorable le 3 mai, la commission consultative se prononce le 8 mai : l'avis est défavorable pour la globalité du projet, mais favorable pour l'aspect 'logement et rénovation urbaine'.

Le conseil communal réfute les réclamations et adopte définitivement le nouveau P.P.A. n° 46-65bis 'quartier du boulevard Emile Jacqmain' le 22 mai 1989, l'administration des routes de Bruxelles-capitale émet un avis favorable le 31 mai, tout comme la députation permanente du Brabant, le lendemain 1<sup>er</sup> juin. Le ministre Moureaux et le secrétaire d'Etat Jean-Louis Thys contresignent l'A.R. daté du 7 juin 1989. Voilà donc une procédure rondement menée, en une quinzaine de jours !...

La superficie du nouveau projet est réduite<sup>4</sup> par rapport à la demande de révision partielle introduite.

#### Aperçu schématique

Caserne centrale des pompiers								
rue du Frontispice								
1	2	Z C	Z	3	E	4		
		Z	F		B			
		Z	H3					
	chaussée d'Anvers							
h 15,50 m	5		H2	6	A' D' h 15,50 m	7		
G h 29 m		G h 29 m	H1		h 29 D h 45 m			
boulevard Emile Jacqmain (prolongé)								
Saint-Josse-ten-Noode								
1. boulevard Baudouin	A'. Terrain vague > Zone d'habitation			F. Eglise provisoire > Zone d'équipement d'intérêt collectif (église)				
2. Rue du Faubourg	B. Zone de non aedificandi			G. Terrain vague > Zone d'activités administratives				
3. Rue Nicolay	C. Zone encore bâtie et partiellement habitée > Zone d'habitation			H1. Terrain vague > Zone de passage public sur bien privé avec obligation de couverture				
4. Rue Simons	D. + D'. Terrain vague > Zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public et/ou de bureaux			H2. + H3. Terrain vague > zone de place publique				
5. Rue des Mécaniciens	E. Zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public (école)			Z. Zone encore bâtie partiellement habitée > Zone mixte d'habitations et d'entreprises				
6. Rue du Télégraphe								
7. Rue du Peuple.								
Les rues 5+6 disparaissent. h 29 m : hauteur maximale.								
Ajoutons que des zones se chevauchent parfois ou qu'il n'est pas facile de déterminer l'affectation.								

<sup>1</sup> Ce considérant et le suivant sont d'une extrême importance pour la survie des quelques îlots d'irréductibles habitants.

<sup>2</sup> Registre aux procès-verbaux des délibérations du conseil communal de Bruxelles, en date du 13 février 1989.

<sup>3</sup> Du 30 mars au 8 avril 1989. Tiens, ce n'est pas la période des vacances d'été !

<sup>4</sup> Îlots compris entre le boulevard Emile Jacqmain, la chaussée d'Anvers, les rues du Faubourg, du Frontispice et Simons.

Le nouveau PPA tend à assurer en principe un équilibre entre la fonction d'habitat et d'autres fonctions, la part destinée à l'habitat pouvant être étendue. La chaussée d'Anvers reprend son rôle ancestral : habitat et commerce de détails. Des travaux d'amélioration et de transformation sont autorisés pour les principaux bâtiments existants. La zone d'habitation sera consacrée au logement uni- ou plurifamilial, une place sera créée, des commerces de détails sont prévus aux rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers.

Sont consacrés ici quelques principes qui influenceront grandement les réalisations ultérieures. En effet, les constructions affectées principalement aux activités administratives et aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public sont concentrées le long du boulevard Emile Jacqmain. Le reste du quartier se voit reconnaître la complémentarité des fonctions : logement, ateliers, dépôts, écoles, crèches, commerces de détail, services...

Qu'en pensent les habitants ? Nous avons pu consulter le compte rendu de la première réunion<sup>1</sup> du comité du quartier Nord – Noordwijk commissie<sup>2</sup>, placée sous la présidence d'honneur d'Hervé Brouhon alors bourgmestre, qui eut lieu le vendredi 28 avril, soit 20 jours après la clôture de l'enquête publique, de 20 à 22 heures, en présence de nombreux échevins (Demaret, Levacq, Leroy, De Doncker, De Hertogh, Van Roy) et des conseillers communaux (Ceux, Maingain, Anciaux, De Clippele, Mohin, Michel, Lydia De Pauw).

*« 120 membres-habitants sont présents sur les 250 membres inscrits à ce jour.*

*Nous notons également la présence de nos collègues d'autres comités de quartier.*

*Monsieur De Brabander, président, ouvre la séance en remerciant les personnes qui y sont présentes.*

*Projection d'un petit film du quartier afin d'avoir une meilleure idée de la situation du quartier Nord.*

*Ensuite, monsieur le premier échevin Demaret annonce les projets en cours ;*

*Madame Stroobants du comité de l'Harmonie demande la parole et donne un exposé de ses démarches.*

*Monsieur Bredaer<sup>3</sup> de la ville de Bruxelles montre les projets de plans en cours concernant le boulevard E. Jacqmain/chaussée d'Anvers et la rue de l'Harmonie.*

*Il s'ensuit un débat de plus d'une heure au sujet de l'ensemble du projet et après avoir soulevé divers points notamment :*

- *Pour les jeunes, la sécurité, la circulation ch. d'Anvers et Bd. E. Jacqmain, la rénovation de l'autre partie de la ch. d'Anvers, il apparaît clairement que les habitants souhaitent surtout que les choses avancent le plus rapidement possible. Tout le monde est d'accord pour que les terrains vagues disparaissent avant 1992. Il y a 25 ans que le quartier Nord est à l'abandon, il faut que nous soyons prêts pour 1992.*
- *Après avoir terminé le côté ch. d'Anvers/bd E. Jacqmain, une équipe étudiera des projets pour l'autre côté de la ch. d'Anvers. Monsieur l'échevin Demaret confirme que les habitants ne seront pas expropriés et qu'aucun bureau n'y sera construit.*
- *Construction d'une mosquée ch. d'Anvers : interdite.*
- *Les trottoirs et la chaussée seront refaits.*
- *Déplacement du marché : mardi ou vendredi.*
- *Quid protection des habitants du quartier Nord contre le banditisme ?*
- *M. Calistri, vice-président, demande la collaboration des autres comités de quartier.*

*Après avoir entendu les diverses explications des échevins concernés, monsieur l'échevin Demaret demande aux habitants s'ils sont pour ou contre le projet : il y a unanimité et applaudissements spontanés de la salle sur ce projet qui va enfin faire revivre la chaussée d'Anvers. Notre comité marque donc aussi son accord.*

*Nous rappelons aussi aux personnalités présentes notre crainte de ne pas voir ce projet aboutir, ce qui retarderait de plusieurs années la relance du quartier, le risque de voir les projets en cours annulés, le terrain racheté éventuellement par une institution officielle qui pourrait à nouveau faire appel à*

<sup>1</sup> Y en a-t-il eu d'autres ?

<sup>2</sup> Secrétariat/Secretariaat : Allée verte / Groendreef 62. Le document n'est pas signé ; il est daté du 3 mai 1989. Nous soulignons.

<sup>3</sup> Brédart, ingénieur, directeur général des travaux publics, qui 'porte' le projet depuis sa conception dans les années '60.

*l'article 48 et construire ce qu'elle veut ainsi que l'a fait la Communauté flamande, sans prévoir aucun logement ni aucun commerce.*

*Rappel : Les membres du Quartier-Nord doivent nécessairement habiter ou travailler dans le quartier Nord. »*

### 3.9. Arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-capitale daté du 8 novembre 1990 et l'arrêté du gouvernement bruxellois en date du 28 avril 1994 : PPAS 46-60

Cet arrêté du 8 novembre 1990 signé par Charles Picqué (P.S.) concerne le P.P.A. 46-60.

Pour rappel : le conseil communal bruxellois adopte (provisoirement le 21 décembre 1981, définitivement le 20 décembre 1982) le PPA 46-60 qui fut approuvé par l'A.R. en date du 10 novembre 1983 signé par le ministre des affaires bruxelloises, Paul Hatry. La superficie est limitée à l'îlot compris entre la chaussée d'Anvers, les rues de l'Harmonie, du Faubourg, et de la Flèche. Il préserve de la destruction l'école et la crèche, ainsi que les principaux bâtiments existants et leurs annexes, et préconise des zones de cours et jardins.

Or le 19 juin 1989, le même conseil communal décide de rénover l'immeuble situé rue de la Flèche 16 (4 niveaux, 4 logements) et de reconstruire des immeubles de 4 niveaux (8 logements), selon les sources : du n°9 au n°17 ou au n°11 et au n°15 rue de l'Harmonie. La Région impose dès lors une révision du PPA. Le bourgmestre Hervé Brouhon obtient du conseil l'introduction de ladite demande de révision en séance du 7 mai 1990. L'arrêté de l'Exécutif en date du 8 novembre 1990 approuve la demande de révision partielle du PPA 46-60 modifié afin de permettre la reconstruction d'immeubles de logements rue de l'Harmonie 11 à 15.

Un arrêté du gouvernement bruxellois (signé Charles Picqué) en date du 28 avril 1994 approuve finalement le projet de la ville de Bruxelles : « *Il y a lieu de modifier le PPAS 46-60 pour permettre à la ville de construire un immeuble de logements rue de l'Harmonie.* » Affectation : résidence uni- ou plurifamiliale, compléments et équipements publics et privés, les activités commerciales étant autorisées aux rez-de-chaussée.

### 3.10. Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-capitale, en date du 5 mars 1992.

Le 11 juillet 1991, l'Exécutif de la Région de Bruxelles définissait le schéma directeur<sup>1</sup> pour la rénovation et le développement de la 'Zone du canal de Bruxelles', et notamment les options urbanistiques, et en particulier les choix qui concernent le pôle de développement multifonctionnel que deviendrait la place des Armateurs considérée comme un nœud à restructurer prioritairement.

Or les prescriptions urbanistiques du PPA de 1967 s'opposent à la réalisation de travaux d'utilité publique<sup>2</sup> qu'impliquent lesdites options. En conséquence Charles Picqué signe le 5 mars 1992<sup>3</sup> un arrêté ordonnant la révision partielle du PPA initial 46-21 et l'autorisation d'élaborer un plan modificatif. La partie visée est délimitée par le quai de Willebroeck, une petite partie de l'Allée verte, l'avenue de l'Héliport (AH) jusqu'à la chaussée d'Anvers, une

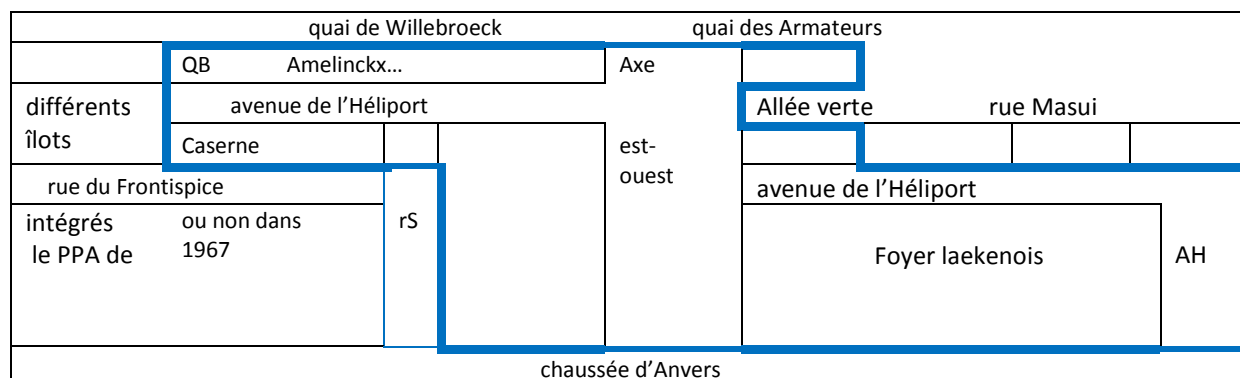
<sup>1</sup> Voir le document repris dans notre quatrième partie 4, annexe 1.3.

<sup>2</sup> Bien sûr !

<sup>3</sup> Voir aussi infra, un autre arrêté du 5 mars 1992, PPA 46-10.

partie de celle-ci jusqu'à la rue Simons (rS), une partie de la rue du Frontispice, en ce compris la caserne centrale du corps régional des sapeurs-pompiers, et le quai du Batelage (QB).

Soit l'aperçu schématique :



### 3.11. Le contrat de quartier 1999-2003

« Le 27 mai 1999, un arrêté du gouvernement<sup>1</sup> (AG) approuve le programme du contrat de quartier 'Nord' (1999-2003). Son objectif principal est de ressouder les divers sous-quartiers fragmentés suite aux démolitions massives réalisées dans le cadre du PPAS 26-20/21. Au total, ce sont 39 logements publics de nature sociale et 24 logements libres qui sont réalisés.....»<sup>2</sup>

### 3.12. Le P.P.A. 46-10 « Quai du batelage » : l'arrêté de l'Exécutif régional en date du 5 mars 1992

5 parcelles sont à exproprier, soit 50,45 ares ; il s'agit essentiellement de terrains : 29,20 ares<sup>3</sup> appartiennent déjà à la ville, 21,25 ares appartenant à l'Etat. Une station-service occupe une petite partie de la surface ; une autre partie de la parcelle sert de parking. Tout le reste est considéré comme espace vert. C'est en partie à cet endroit que la ville va implanter la portion du parc Maximilien consacrée à la ferme des enfants.

<sup>1</sup> De la Région de Bruxelles-capitale.

<sup>2</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux de la ville de Bruxelles, séance du 17 mars 2008. Il ne nous a pas été possible de déterminer l'implantation de ces logements.

<sup>3</sup> De 1 are, 7 ares, 8 ares et 13,20 ares.

Soit l'aperçu schématique :

<p>Un A.R. daté du 28 avril 1982<sup>1</sup> approuvait le P.P.A. n° 46-10 de la ville de Bruxelles, en bordure du PPA Manhattan, à savoir les parcelles comprises entre le quai de Willebroeck, le quai du Batelage, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Baudouin.</p> <p>« Il y a lieu de réviser totalement (...) le plan particulier d'aménagement 46-10... », affirme Charles Picqué dans l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 5 mars 1992, de manière à l'adapter « aux options urbanistiques préconisées par le schéma directeur pour la rénovation et le développement de la 'Zone du canal de Bruxelles'<sup>2</sup> ».</p>	<p>quai de Willebroeck</p> <p>1 2 futur parc Maximilien Amelinckx – Héliport</p> <p>avenue de l'Héliport</p> <p>caserne des pompiers 5</p> <p>rue du Frontispice</p> <p>1 3 4 Foyer Harmonie</p> <p>1. boulevard Baudouin ; 2. Quai du Batelage ; 3. Rue de l'Arc ; 4. Rue de l'Harmonie ; 5. Rue du Faubourg.</p>
--	--

Par la suite, ce P.P.A. 46-10 a été 'absorbé' par le P.P.A. 46-20b 'Héliport'<sup>3</sup>.

Comme nous l'analysons dans notre annexe<sup>4</sup> consacrée aux propriétaires de quartier bruxellois massacré, il y avait donc des terrains disponibles (à l'intérieur du PPA Manhattan et) en bordure de ce dernier, à savoir un terrain de 50 ares sur lequel il eut été possible de construire du logement avant de se lancer dans l'opération 'Manhattan' en 1967 et qui appartenait soit à la ville soit à l'Etat.

### 3.13. Le P.P.A. 'quartier Baudouin-Harmonie' : adoption approuvée par l'arrêté royal du 8 juin 1989, abrogation partielle approuvée par l'arrêté du gouvernement bruxellois en date du 19 juin 2003.

Aperçu schématique :

#### 3. Du P.P.A. de Bruxelles

<p>Le conseil communal de la ville de Bruxelles, présidé par Hervé Brouhon, adopte le 22 mai 1989 un P.P.A. 'quartier Baudouin-Harmonie', pour divers îlots situés en bordure du P.P.A. de 1967<sup>5</sup>, à savoir avenue de l'Héliport, boulevard Baudouin, chaussée d'Anvers, rue de l'Harmonie, rue du Frontispice (traits verts et bleus).</p> <p>L'A.R. du 8 juin 1989, contresigné par le ministre des Affaires bruxelloises, Philippe Moureaux (PS) approuve cette décision.</p>	<p>avenue de l'Héliport</p> <p>1 caserne centrale des pompiers</p> <p>rue du Frontispice</p> <p>3 2 Foyer Harmonie 4</p> <p>rue de l'Angle</p> <p>2 Rue de la Flèche 4</p> <p>chaussée d'Anvers</p> <p>1. boulevard Baudouin ; 2. Rue de l'Harmonie ; 3. Rue de l'Arc ; 4. Rue du Faubourg.</p>
--	---

<sup>1</sup> Contresigné par le ministre des affaires bruxelloises Albert Demuyter (PRL). Le PPA avait été adopté définitivement par la Ville de Bruxelles en séance du 29 juin 1981.

<sup>2</sup> Schéma décidé par ledit Exécutif en date du 11 juillet 1991.

<sup>3</sup> Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10 novembre 2005.

<sup>4</sup> Voir notre quatrième partie, annexe 3.1.

<sup>5</sup> Se repose donc ici la question de savoir pourquoi et comment le PPA de 1967 inclut certains îlots et en exclut d'autres, pourtant en tous points semblables sur le plan de l'occupation, de l'état ou de l'ancienneté.

L'idée générale du PPA est d'affecter ces îlots à ce qu'ils sont déjà, à savoir résidence uni- ou plurifamiliale, complétée par des équipements publics ou privés ; les bureaux, commerces, petit artisanat, petits ateliers, dépôts sont autorisés sous certaines conditions. Les rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers sont obligatoirement affectés au commerce de détails. On en est loin actuellement.

Le 13 septembre 1989, la s.a. Gesim, propriétaire de l'immeuble situé sur le coin du boulevard Baudouin et de la rue du Frontispice, et la s.a. Entreprises Koekelberg, détentrice d'un permis de bâtir, introduisent une requête contre le P.P.A. dans lequel cet immeuble est repris. L'arrêt du Conseil d'Etat, daté du 20 mars 1992 leur accorde une abrogation partielle de l'A.R. du 8 juin 1989, non sans remarquer que « *qualifier d'artistiques de tels bâtiments revient à baptiser chefs d'œuvres des taudis* » !

Le conseil communal de Bruxelles adoptera provisoirement le 3 février 2003 et définitivement le 31 mars 2003 un projet d'abrogation partielle de ce P.P.A. en ce qui concerne l'îlot marqué en bleu (avenue de l'Héliport, boulevard Baudouin, rue du Frontispice. L'arrêté du gouvernement bruxellois signé par le président Daniel Ducarme (PRL/MR) en date du 19 juin 2003 approuve cette abrogation partielle.<sup>1</sup>

Cet îlot sera par la suite englobé dans le P.P.A.S. 46-20b 'Héliport'<sup>2</sup>.

### 3.14. Arrêté du gouvernement de la Région du Bruxelles-Capitale daté du 18 juillet 2002 : mise en œuvre de la ZIR

Qu'est-ce donc que ce P.P.A.S. 46-20b 'Héliport' qui, avec le PPAS 46-20a 'Willebroeck', façonne désormais le visage du quartier sur une superficie quasiment doublée par rapport à 1967 ?

*Le « programme de la zone d'intérêt régional (ZIR) prévoit une capacité d'accueil de 150.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux. Ce choix était déjà affirmé dans le plan régional de développement (PRD) de 1995 et maintenu dans le plan régional d'affectation du sol (PRAS). Les fonctions administratives et les équipements métropolitains se situent préférentiellement à proximité du boulevard Albert II et le long des espaces structurants importants tels que, entre autres, le boulevard Simon Bolivar, lié directement à la gare du Nord.*

*Le 18 juillet 2002, un arrêté du gouvernement règle la mise en œuvre du programme de la ZIR via l'établissement de 2 PPAS : le PPAS 70-20a 'Willebroeck' et le 70-20b 'Héliport', la limite entre les deux PPAS se situant dans l'axe du quai de Willebroeck, de la place des Armateurs et de l'Allée verte.*

*Le 10 novembre 2005, un arrêté du gouvernement approuve le PPAS n°70-20b 'Héliport'. Le PPAS modifie une grande partie du PPAS 46/20-21 'Gare du Nord' et recrée une mixité articulée autour de la chaussée d'Anvers en implantant de nouvelles zones de logement entre la rue Rogier et l'avenue de l'Héliport, et de part et d'autre de la rue Simons.*

*Au niveau résidentiel, le PPAS prévoit environ 100.000 m<sup>2</sup> de logement supplémentaire par rapport à la situation existante. Le PPAS 70-20a 'Willebroeck', en cours d'élaboration, devrait au final revaloriser le paysage du canal et augmenter l'attractivité du quartier comme lieu d'habitat. »<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> M.B. du 4 décembre 2003.

<sup>2</sup> Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale en date du 10 novembre 2005.

<sup>3</sup> Extrait du registre aux procès-verbaux du conseil communal de Bruxelles, en date du 17 mars 2008.

### 3.15. Arrêté du gouvernement régional daté du 10 novembre 2005 : Approbation du P.P.A.S. 70-20b 'Héliport'.

Aperçu schématique :

10	quai de Willebroeck		place des Armateurs	quai des Armateurs	
1		3		D.I.	
	D.I.		D.I.	Allée verte	
				D.I.	5
				avenue de l'Héliport	
	D.I.	2		Foyer laekenois	4
				5	6
				chaussée d'Anvers	
	7	3	WTC 1 + 2	8	
				9	
	Boulevard		Emile Jacqmain prolongé = du roi Albert II		
	Partie ten-noodoise		Partie schaerbeekoise		
<p>1. boulevard Baudouin ; 2. Rue Simons ; 3. Boulevard Simon Bolivar (axe Est-Ouest) ; 4. Avenue de l'Héliport ; 5. Rue Masui ; 6. Rue des Rameurs ; 7. Boudewijngebouw + North gate + Graaf de Ferraris + CPAS BXL + WTC 3 (et 4) ; 8. Foyer bruxellois et alii. 9. Tour RTT ; 10. Place de l'Yser.</p> <p>D.I. Mixte d'îlots repris ou non repris dans le P.P.A. de 1967 ; <b>En jaune</b>, l'ancien périmètre du PPA de 1967 non repris.</p>					

La ville de Bruxelles adopte le dossier de base le 1<sup>er</sup> mars 2004, approuvé sous conditions par l'arrêté du gouvernement régional daté du 27 mai 2004. Elle décide le 4 mai 2005 d'amender son projet en fonction d'un certain nombre de recommandations émanant de l'arrêté d'approbation et de l'étude d'incidences. Elle adopte, provisoirement le 6 juin 2005, et définitivement le 5 septembre 2005, le nouveau PPAS qui sera approuvé par l'arrêté du gouvernement régional en date du 10 novembre 2005<sup>1</sup>. C'est le P.P.A.S. 70-20b 'Héliport'.

Ce PPAS 'Héliport' va s'étendre sur une bonne partie du PPA de 1967 modifié à bien des reprises et sur des PPA conçus pour des îlots voisins<sup>2</sup>, et donc augmenter sensiblement les 33 hectares du plan Manhattan bruxellois ; il s'étend du quai de Willebroeck (la place des Armateurs non comprise), l'Allée verte, la rue des Rameurs, l'avenue de l'Héliport, la limite communale avec Schaerbeek (boulevard Emile Jacqmain prolongé/boulevard du roi Albert II), les rues Rogier, Willem de Mol, Nicolay, du Frontispice, (différents tronçons de la chaussée d'Anvers), le boulevard Baudouin, la place de l'Yser (non comprise dans le PPAS)<sup>3</sup>.

Il est à constater que, dans les délibérations des conseils communaux et les arrêtés de l'autorité de tutelle, nous ne trouvons aucune mention de la superficie visée, c.-à-d. le nombre d'hectares et d'ares.<sup>4</sup>

Quelles sont les principales prescriptions urbanistiques<sup>5</sup> du PPAS 70-20b 'Héliport' ? Quand on les examine d'un peu plus près, on a la furieuse impression que le PPAS a été établi sur mesure...

<sup>1</sup> Moniteur belge du 23 novembre 2005.

<sup>2</sup> A savoir la partie du PPAS délimité par le boulevard Emile Jacqmain, la rue Rogier, la rue Willem de Mol, la chaussée d'Anvers, les rues Nicolay et du Frontispice, le quai du Batelage, le quai de Willebroeck et l'Allée verte (jusqu'à l'axe fictif établi entre le numéro 38 du quai de Willebroeck et les numéros 9-10 de l'Allée verte) et l'avenue de l'Héliport.

<sup>3</sup> Voir infra pour le schéma.

<sup>4</sup> Sont concernés les PPA(S) 46-10 'Quai du Batelage' (A.R. du 28 avril 1982), 46-21 'quartier de la gare du Nord (A.R. du 17 février 1967), modifié notamment par les P.P.A. 46-60 'îlot Harmonie-Faubourg' (A.R. des 10 novembre 1983 et 24 janvier 1989), 46-65 'quartier du boulevard E. Jacqmain' (A.R. du 6 septembre 1988) et 46-65bis (même appellation) (A.R. du 7 juin 1989).

<sup>5</sup> Nous ajoutons des schémas. Dans la mesure où ce plan est en cours d'exécution, les prescriptions urbanistiques du PPAS 70-20b 'Héliport' sont reprises de manière plus développée dans notre quatrième partie, annexe 1.4.



<b>« 4.1. Zone A</b> <b>4.1.1. Description</b> <i>Les présentes prescriptions concernent la zone située entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Simon Bolivar, l'avenue de l'Héliport et la rue Simons.</i>	r. S i m o n s	avenue de l'Héliport			boulevard Simon Bolivar ex-axe E/O	av. de l'Héliport
		A3	E.C. <sup>1</sup>	Adm. <sup>2</sup>		espace vert (parc Maximilien)
chaussée d'Anvers						

Cette zone mixte est réservée :

Zone A1<sup>3</sup> : au développement d'un ensemble immobilier réservé aux activités administratives sur une superficie de maximum 75.000 m<sup>2</sup> ;

Zone A2<sup>4</sup> : à la construction d'un ensemble de logements sur une superficie de minimum 7.500 m<sup>2</sup> ;

Zone A3<sup>5</sup> : à la construction d'un ensemble de logements sur une superficie de minimum 3.000 m<sup>2</sup>.

Pour permettre le développement harmonieux et mixte de cet îlot, les phases de construction dans les zones A1 et A2 doivent être terminées simultanément. Dans ce cas, la réalisation des superficies affectées aux logements dans la zone A2 est mise en œuvre suivant un prorata déterminé au minimum par une équivalence du pourcentage de la réalisation des surfaces de bureaux effectivement exécutées en zone A1.

D'autre part, étant donné les caractéristiques du paysage urbain et la volonté de créer un ensemble immobilier de transition entre le quartier administratif et le quartier résidentiel, une attention particulière doit être portée aux perspectives à créer dans l'axe du boulevard Simon Bolivar, aux aménagements des zones non construites et de recul y compris les plantations, à la qualité de l'architecture et des matériaux mis en œuvre, aux transitions à créer entre la zone réservée aux immeubles de bureaux et les zones à bâtir et/ou bâties riveraines, à l'analyse du microclimat éventuel formé par les vents et les ombres portées. (...)

#### 4.1.2. Affectations

##### 4.1.2.1. Zone A1

Cette zone est affectée aux activités administratives sur une superficie de maximum 75.000 m<sup>2</sup>. Toutefois, les rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la chaussée d'Anvers seront obligatoirement réservés sur un linéaire de façade d'au moins 50 % à des fonctions accessoires à l'activité administrative offrant un caractère d'animation tel que par exemple : guichets ouverts au public, salle d'exposition, restaurant d'entreprise, commerce accessoire à l'entreprise et bibliothèque.

##### 4.1.2.2. Zone A2

Cette zone est affectée aux logements sur une superficie de minimum 7.500 m<sup>2</sup>. Des commerces peuvent être autorisés aux rez-de-chaussée des bâtiments et en priorité le long de la chaussée d'Anvers.

##### 4.1.2.3. Zone A3

Cette zone est affectée aux logements sur une superficie de minimum 3.000 m<sup>2</sup>. Des commerces peuvent être autorisés aux rez-de-chaussée des bâtiments.

#### 4.1.3. Implantations et gabarits

##### 4.1.3.1. Zone A1

Le gabarit moyen de cette zone est de 80 mètres calculés depuis le niveau moyen du terrain naturel. Par ce gabarit, il faut comprendre la hauteur maximum autorisable y compris les étages techniques, cabanons techniques, toitures, etc. à l'exclusion des cheminées et des escaliers donnant accès aux toitures.

<sup>1</sup> Les bâtiments du Fonds des maladies professionnelles et de la S.A. Immobilière bruxelloise de bonneterie et ganterie transformés par la ville de Bruxelles en centre administratif de santé et en école fondamentale (18,83 ares).

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> On reconnaît la réalisation de Fortis real Estate, sur le terrain racheté au groupe De Pauw, soit un immeuble en U, le North Light (15 niveaux et 35.000 m<sup>2</sup> de bureaux) côté chaussée d'Anvers, et le Pole star (40.000 m<sup>2</sup> de bureaux), côté canal, occupés par GDF Suez.

<sup>4</sup> Les logements (compensatoires, dans le cadre des charges d'urbanisme, et d'autres), tout le long de la rue Simons, soit 11.000 m<sup>2</sup> de logements construits par Thomas et Piron : projets Insula 1 et Insula 2 (voir notre titre 3 : ABC du QN...)

<sup>5</sup> Voir 3 supra.

*Dans cette zone, il est prévu un espace de transition avec les autres zones de l'îlot. Cet espace doit être obligatoirement planté. Des accès carrossables y sont toutefois autorisés, pour les véhicules d'urgence et de livraisons ainsi que pour accéder aux parkings souterrains. Les zones de livraisons devront être prévues à l'intérieur du ou des bâtiments. D'autre part, dans cette zone de transition, la construction de petits bâtiments d'articulation volumétrique peut être autorisée. Ces bâtiments peuvent être percés d'ouvertures réservées notamment aux accès en sous-sol et aux accès autorisés en intérieur de l'îlot.*

*Le long du boulevard Simon Bolivar, l'alignement n'est pas obligatoire et des ruptures seront obligatoirement prévues dans le front de bâtisse. Les espaces non-construits entre les bâtiments seront, dans ces cas, plantés.*

*Pour cette zone, les toitures courbes peuvent être autorisées. (...)*

#### **4.1.3.2. Zone A2**

*Cette zone est réservée à la construction d'un ou de plusieurs immeubles. En cas de construction d'un ensemble, l'architecture prendra obligatoirement en compte une typologie de 'façades rythmées' par un jeu de matériaux et/ou de volumes. Les zones de cours et de jardins seront obligatoirement plantées.*

#### **4.1.3.3. Zone A3**

*Cette zone est réservée à la construction d'un immeuble d'angle.<sup>1</sup>*

*Les zones de cours et de jardins seront obligatoirement plantées.*

#### **4.1.4. Accès et parkings**

*En ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking par affectation, la législation en vigueur au moment de l'introduction des permis et/ou certificats d'urbanisme est d'application.*

*Pour les zones A1, A2 et A3, la construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations visées à l'article 4.1.2., sur un ou plusieurs niveaux est autorisée sur l'ensemble de ces zones sous réserve qu'il soit prévu en surface et dans les zones non-bâties, la création de jardins et/ou de jardins sur dalles permettant, notamment, la plantation d'arbustes et de plantes herbacées.*

*Les accès aux parkings autorisés en sous-sol pour la zone A1 sont limités au boulevard Simon Bolivar et à la chaussée d'Anvers.*

#### **4.1.5. Charges d'urbanisme**

*Les charges d'urbanisme liées à l'affectation administrative prévue au sein de la zone A1 portent, en priorité, sur la réalisation de logements au sein de la zone A2.*

## **4.2. Zone B**

### **4.2.1. Description**

*Les présentes prescriptions concernent la zone située entre l'avenue de l'Héliport, le quai du Batelage et l'Allée verte (immeubles-tours de logement et socle de parking).<sup>2</sup> Cette zone peut être maintenue<sup>3</sup>. Toutefois en cas de démolition et de reconstruction de cette zone, les nouvelles implantations s'inspireront d'une trame urbaine 'traditionnelle'.<sup>4</sup>*

### **4.2.2. Affectations**

*Cette zone est réservée prioritairement au logement.*

*Toutefois, des commerces peuvent s'implanter dans le socle des bâtiments et aux rez-de-chaussée et ce en priorité le long de l'avenue de l'Héliport. Toutefois la superficie maximale de commerces est limitée à 2.500 m<sup>2</sup>.*

*Les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics accessoires à la fonction de logement peuvent également être implantés dans le socle des bâtiments et aux rez-de-chaussée.*

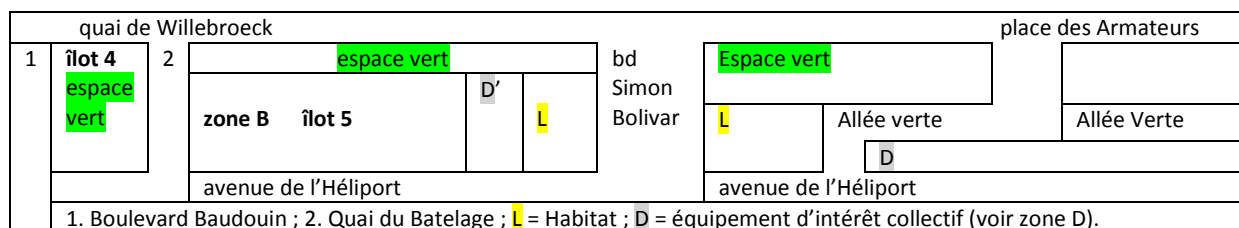
<sup>1</sup> Sauf erreur, en 1967, c'était déjà un terrain.

<sup>2</sup> Il nous manque un point de repère, semble-t-il, qui serait le quai de Willebroeck. La zone B correspondrait notamment aux terrains sur lesquels les immeubles Amelinckx ont été construits sur socle.

<sup>3</sup> Ouf ! La ville ne détruit pas les immeubles de logements semi-sociaux construits dans les années 1971/1972 pour reloger les propriétaires expropriés depuis 1967 !

<sup>4</sup> On peut donc considérer que les édiles de 2005 désapprouvent ce qui a été construit selon le projet du Groupe Structures.

Aperçu schématique de la zone B :



**4.2.3. Affectations des zones non-construites**

En cas de maintien du socle<sup>1</sup> de cette zone, la dalle doit être obligatoirement réservée, soit à l'aménagement d'un espace vert sur sol privé, soit à l'aménagement d'un jardin collectif pour les occupants des logements.<sup>2</sup>

En cas d'aménagement d'un espace vert sur sol privé, des accès (escaliers, rampes, etc.) seront prévus en pourtour du socle et les conditions d'accès à l'espace vert feront l'objet de conventions entre le propriétaire et la ville. En tout état de cause, la verdurisation du socle (jardin sur dalle) est obligatoire.

**4.2.4. Implantations et gabarits**

Les bâtiments existants peuvent être maintenus et rénovés. Toutefois, en vue d'intégrer le complexe à son environnement urbain 'traditionnel', des transformations seront prévues dans le socle en vue, notamment, d'embellir les pignons aveugles, de créer de nouvelles ouvertures et accès au socle et aux logements et/ou en vue de créer de nouvelles affectations autorisées (commerces et/ou équipements).

En cas de démolition et de reconstruction dans la zone, les futures implantations s'inspireront d'une trame urbaine traditionnelle, en un ou plusieurs îlots fermés et/ou semi-ouverts et aux gabarits de maximum 9 niveaux. Dans ce cas, le projet intégrera obligatoirement un espace vert de minimum 4.000 m<sup>2</sup>. Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 4,5.

**4.3. Zone C**

**4.3.2. Affectations**

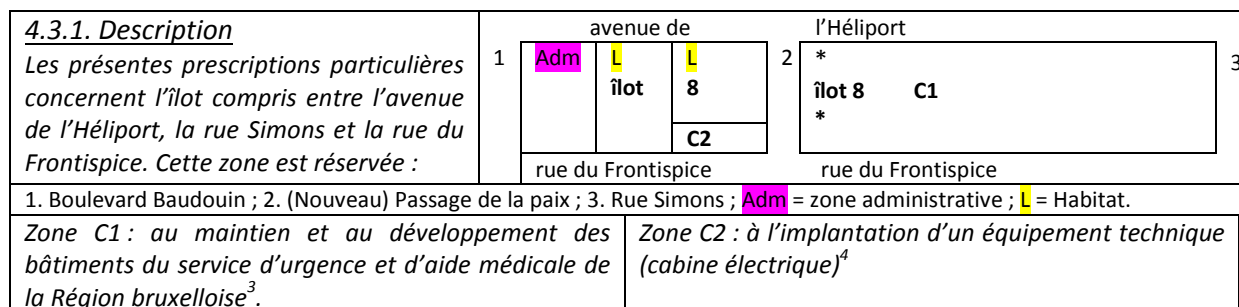
**4.3.2.1. Zone C1**

Cette zone est affectée en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public et aux activités annexes du service d'urgence et d'aide médicale de la région bruxelloise. En cas de non-affectation en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, cette zone est réservée au logement.

**4.3.2.2. Zone C2**

Cette zone est réservée à un équipement technique (cabine électrique). En cas de non-affectation à un équipement technique, cette zone est réservée au logement.

Aperçu schématique de la zone C :



<sup>1</sup> Socle construit sur les deniers des contribuables par la ville de Bruxelles, rappelons-le.

<sup>2</sup> A première vue, ce n'est pas le cas actuellement (?).

<sup>3</sup> 'Caserne centrale du service régional de lutte contre l'incendie et d'aide médicale urgente', nous paraît plus exact.

<sup>4</sup> Sauf erreur, l'équipement technique se trouve non pas en c2 mais de l'autre côté du « passage de la paix » : \*\*

### 4.3.3. Implantations et gabarits

#### 4.3.3.1. Zone C1

Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, de dépôts, de garages et d'ateliers. En cas de non-affectation en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, cette zone doit être reconstruite en un ou plusieurs îlots réservés au logement. Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments ne peut dépasser 7 niveaux. Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 3.

#### 4.3.3.2. Zone C2

Dans cette zone, les installations techniques autorisées seront obligatoirement implantées dans un petit bâtiment intégré au contexte urbain du quartier. La création de murs et de façades aveugles peut être tolérée pour autant que ces murs et façades présentent un caractère architectural de qualité et intégré au contexte urbain environnant.

En cas de non-affectation aux installations techniques, cette zone doit être reconstruite par un bâtiment d'angle réservé au logement. Toutefois la hauteur maximale de ce bâtiment ne peut dépasser 7 niveaux.

## **4.4. Zone D**

### 4.4.1. Description

Les présentes prescriptions particulières concernent la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située le long de l'Allée verte.<sup>1</sup>

### 4.4.2. Affectations

Cette zone est affectée en zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

### 4.4.3. Implantations et gabarits

Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, cours<sup>2</sup> et jardins et d'annexes. Toutefois, la hauteur maximale de ces bâtiments ne peut dépasser 5 niveaux. Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 1,5.

## **4.5. Zone E**

### 4.5.2. Affectations

Cette zone est affectée en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics.

### 4.5.3. Implantations et gabarits

Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, de cours et jardins et d'annexes. Toutefois, la hauteur maximale de ces bâtiments ne peut dépasser 5 niveaux. Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 1,2.

### Aperçu schématique de la zone E :

<b>4.5.1. Description</b> Les présentes prescriptions particulières concernent la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située entre la place des Armateurs et l'avenue de l'Héliport.	quai de Willebroeck		2 Allée verte		
	1	espace vert	zone E	zone E	
		L	Allée verte zone E		rue Masui
	avenue de l'Héliport				
1 : Boulevard Simon Bolivar ; 2 : place des Armateurs L = Habitat.					

<sup>1</sup> Voir aperçu schématique de la zone B ou de la zone F, supra.

<sup>2</sup> On y trouve notamment la nouvelle école Saint-Roch et sa cour de récréation en D'.

## 4.6. Zones F

Aperçu schématique de la zone F à J :

<p><b>4.6.1. Description</b></p> <p>Les présentes prescriptions particulières concernent la partie de l'îlot n° 14 comprise entre la rue Masui et l'avenue de l'Héliport. (...) Cette zone peut être maintenue. Toutefois, en cas de démolition et de reconstruction, les nouvelles implantations et affectations s[er]ont conformes aux prescriptions du plan.</p>	Allée verte				Allée verte				4	5			
	rue Masui												
	EC	EC	P	P	îlot 14	F2	3						
	avenue de l'Héliport												
	PM	1	I	EC	L	2	F1	2					
	chaussée d'Anvers												
WTC	1	îlot 17	6	H2	7	G2	2						
WTC	2	RTT	18	H1	19	G1	3						

1. Rue Willem de Mol ; 2. Avenue de l'Héliport ; 3. rue Masui ; 4. Rue du Travail ; 5. Rue des Rameurs ; 6. Rue Rogier ; 7. Rue Glibert ;  
 EC : équipements collectifs ; L : logement ; PPP : passage public sur sol privé ; PM : Parc Maximilien.  
 En rouge, RTT et WTC (du plan 1967) ne sont pas repris dans le PPAS 'Héliport'. En bleu, limites du PPA de 1967.

### 4.6.2./4.6.3. Affectations, implantations et gabarits

**Zone F1 :** cette zone est affectée à la production de services matériels et/ou de biens immatériels (...). Cette zone comprend des bâtiments à caractère patrimonial à maintenir et à rénover et en cas de restructuration de la zone, à intégrer dans le développement autorisé. Dans ce cas, des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.

**Zone F2 :** Cette zone est affectée à la production de services matériels et/ou de biens immatériels (...). Toutefois étant donné la particularité patrimoniale de cette zone, la mixité n'est pas obligatoire. Cette zone comprend des bâtiments à caractère patrimonial à maintenir et à rénover. Toutefois des transformations peuvent y être autorisées (division en étages, percements vitrés des toitures et des façades, etc.) en vue de permettre une réaffectation.<sup>1</sup>

## 4.7. Zones G

### 4.7.1. / 4.7.2. / 4.7.3. Description, affectations, implantations et gabarits

Les présentes prescriptions particulières concernent l'îlot n° 19 compris entre la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport, le boulevard [du roi] Albert II et la rue Glibert. Cette zone est réservée :

**Zone G1 :** au maintien et/ou à l'extension de la zone d'activité hôtelière<sup>2</sup> ; (...) En cas de non-affectation aux équipements hôteliers, cette zone est affectée au logement. Cette zone est destinée au maintien et/ou à la construction d'un ensemble de bâtiments, de cours et de jardins et d'annexes. L'alignement est obligatoire. Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments ne peut dépasser 7 niveaux. Le rapport plancher/sol (...) est limité à 3,5.

**Zone G2 :** à la construction d'un ensemble de logements.<sup>3</sup> Cette zone est affectée en zone de commerce associé à l'habitation. Cette zone est destinée à la construction d'un ensemble de bâtiments, de cours et de jardins et d'annexes. L'alignement est obligatoire. Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments ne peut dépasser 7 niveaux. Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 2,5.

<sup>1</sup> Nous regroupons certains points. Comme on le voit, la nuance entre F1 et F2 est ténue. C'est véritablement un PPA cousu main.

<sup>2</sup> Ouf ! L'hôtel WTC Président devenu Husa président Park ne doit pas être détruit !

<sup>3</sup> Un jour peut-être, un jour viendra... Présentement, espace vert inaccessible au public, sorte de jardin pour l'hôtel Husa. Il avait prévu, un temps, de construire là des logements sociaux par le Foyer bruxellois (voir Vanden Eede et Martens, op.cit, disponible sur ce site en Livre 4, ou encore notre titre 3 : ABC du QN, article : Foyer bruxellois).

## 4.8. Zones H

### 4.8.1./4.8.2./4.8.3./4.8.4. Description, affectations, implantations et gabarits, accès et parkings

Les présentes prescriptions particulières concernent l'îlot n° 18 compris entre la chaussée d'Anvers, le boulevard [du roi] Albert II, la rue Glibert et la rue Rogier. La zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics existante peut être maintenue<sup>1</sup> et/ou étendue sur la totalité des zones H1 et H2, sans limitation de surface et dans les gabarits énoncés. Toutefois en cas de changement d'affectation de cette zone, cette zone est affectée en tout ou en partie :

**Zone H1<sup>2</sup>** : au développement d'un ensemble immobilier réservé aux affectations administratives sur une superficie de maximum 13.000 m<sup>2</sup>. Cette zone est affectée actuellement en zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics. En cas de changement d'affectation de cette zone, elle est, en totalité ou en partie, affectée à la fonction administrative sur une superficie de maximum 13.000 m<sup>2</sup>. Le solde éventuel de la zone est affecté, en totalité ou en partie, soit à l'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, soit au logement.

L'alignement de cette zone est obligatoire. Toutefois des reculs (...). Il est prévu un espace de transition entre la zone H1 et la zone H2. Cet espace doit être obligatoirement planté. Des accès carrossables y sont toutefois autorisés (...). La totalité de cette zone peut être construite en sous-sol.

**Zone H2** : à la construction d'un ensemble de logements<sup>3</sup>. Cette zone est affectée actuellement en zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics. En cas de changement d'affectation de cette zone, elle est, en totalité ou en partie, affectée au logement. Des commerces peuvent également être autorisés aux rez-de-chaussée des bâtiments. Cette zone est réservée à la construction d'un ou de plusieurs immeubles. Les zones de cours et de jardins seront obligatoirement plantées. L'alignement est obligatoire. Toutefois (...). Pour les zones H1 et H2, la construction de parkings en sous-sol ainsi que des locaux annexes aux affectations (...)

## 4.9. Zone I

### 4.9.1. Description

Les présentes prescriptions concernent la zone du Foyer laekenois située entre l'avenue de l'Héliport et la chaussée d'Anvers. Pour des raisons patrimoniales et historiques, cette zone est à maintenir et à rénover. Toutefois, des travaux visant à embellir les socles, les zones de recul, les accès aux parkings ainsi que les travaux de verdurisation de la dalle seront encouragés.

### 4.9.2. Affectations

Cette zone est réservée prioritairement au logement. Des commerces peuvent s'implanter dans le socle des bâtiments et en priorité le long de la chaussée d'Anvers. Toutefois, la superficie maximale de commerces est limitée à 2.500 m. Les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics accessoires à la fonction de logement peuvent également être implantés dans le socle des bâtiments et/ou sur la dalle de la zone.

### 4.9.3. Affectation des zones non-construites

La dalle du socle de cette zone est réservée au maintien et/ou à l'aménagement d'un espace vert sur sol privé dont les conditions d'accès feront l'objet de conventions entre le(s) propriétaire(s) et la ville. En tout état de cause, la verdurisation du socle (jardin sur dalle) est obligatoire.

### 4.9.4. Implantation et gabarits

Les bâtiments existants sont à maintenir et à restaurer. Toutefois, en vue d'intégrer le complexe à son environnement urbain 'traditionnel', des transformations seront encouragées dans le socle afin, notamment, d'embellir les pignons aveugles, de créer de nouvelles ouvertures et accès au socle et aux logements et/ou en vue de créer de nouvelles affectations autorisées (commerces et/ou équipements).

<sup>1</sup> Sorte de bâtiment qui ressemble au socle de 13 mètres de hauteur dans lequel sont installés des services de la police de la zone Bruxelles-Ixelles, après avoir été aménagé à grands frais pour l'Erip (voir dans notre titre 3 : ABC du QN, article : Erip ou Ecole régionale de police. Plus que probablement propriété de la ville. Ouf : il ne faut pas démolir ce poste de police ! Là aussi il avait été question de construire des logements sociaux par le Foyer bruxellois (mêmes renvois que ceux de la note précédente).

<sup>2</sup> Ex-Erip : services d'interventions de la police zonale Bruxelles-ville/Ixelles.

<sup>3</sup> Actuellement parking à ciel ouvert pour véhicules de la police zonale !

#### 4.10. Zone J<sup>1</sup>

##### 4.10.1./4.10.2./ 4.10.3. Description, affectation, implantations et gabarits

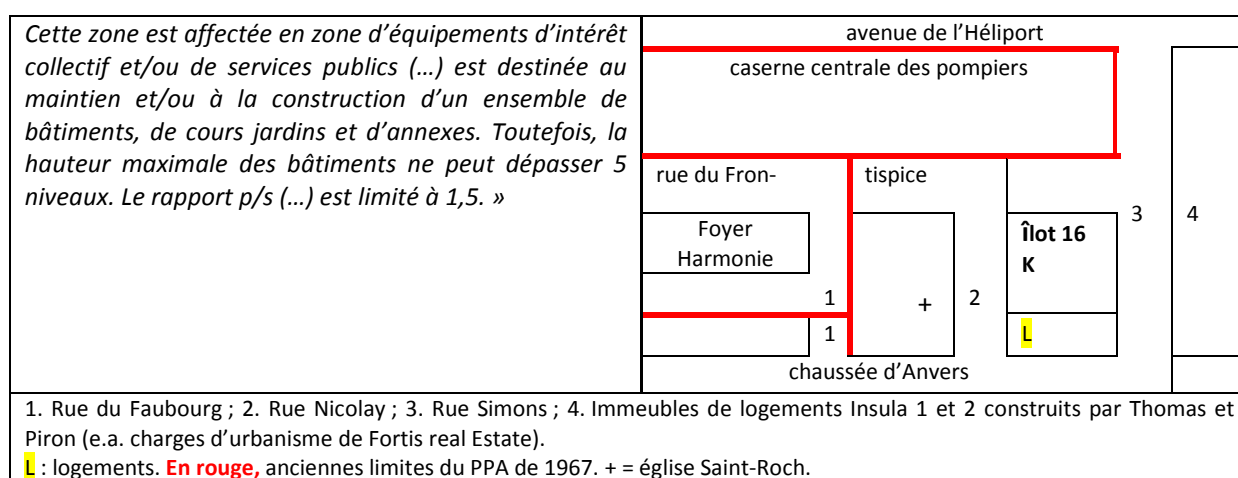
Les présentes prescriptions particulières concernent l'îlot n° 17 compris entre la chaussée d'Anvers, la rue Willem de Mol et la rue Rogier. Cette zone doit être maintenue. Toutefois, en cas de démolition et de reconstruction, les nouvelles implantations s'inspireront d'une trame urbaine 'traditionnelle'. Cette zone est affectée en zone de commerce associé à l'habitation<sup>2</sup>. Les bâtiments existants peuvent être maintenus et rénovés. Toutefois (...) Le rapport plancher/sol de la zone est limité à 3,5.

#### 4.11. Zone K

##### 4.11.1./4.11.2./ 4.11.3./4.11.4. Description, affectations, Implantations et gabarits

Les présentes prescriptions particulières concernent la zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics située entre la rue Nicolay, la rue du Frontispice et la rue Simons<sup>3</sup>.

Aperçu schématique de la zone K :



## Conclusion

Nous nous sommes longuement penchés sur ce PPAS 70-20b 'Héliport' dans la mesure où il reprend finalement une bonne partie du PPA de 1967, partiellement bâti, et de nombreux îlots voisins intégrés également dans d'autres PPA(S). Manifestement il est ficelé sur mesure pour tenir compte de ce qui existe, soit ce qui a échappé au bulldozer mis en marche par le Groupe Structures, soit ce qui a été érigé en fonction de la planche à dessins dudit groupe d'architectes-urbanistes, dont plusieurs principes fondateurs sont remis en question ou niés : le socle, notamment, le réalignement des constructions futures éventuelles à replacer dans un environnement urbain 'traditionnel', le maintien, la restauration et la transformation d'immeubles existants, qu'ils aient ou non une valeur architecturale ou patrimoniale.

On peut en outre s'interroger sur l'absolue nécessité dans laquelle la ville se trouvait de raser tout un quartier et de prévoir des tours destinées au secteur administratif pour en arriver finalement à 'occuper' les nouvelles constructions de certains promoteurs, ou des immeubles de type traditionnel, ou des bâtiments expropriés et jamais arasés, ou des terrains en

<sup>1</sup> On y trouve actuellement coté cour la tour RTT de Germain Baudrin (voir Livre I), côté jardin les deux immeubles du Foyer bruxellois. Il est question de revoir la tour RTT (voir notre titre 3 : ABC du QN, article : tour RTT).

<sup>2</sup> On trouve surtout du logement et très, très peu de commerces.

<sup>3</sup> On y trouve notamment l'église paroissiale Saint-Roch, une école communale, un commissariat de police (et oui, encore un !). Mais la zone nous paraît mixte : il y a de l'habitat, des ateliers, etc.

jachère : école fondamentale, centre de santé administratif, commissariat, école de police puis service d'interventions policières, parking pour véhicules de la police, etc.

Tout porte à croire que, devenue propriétaire de différents biens en raison du PPA de 1967 qu'elle renonce finalement à réaliser, la ville s'est efforcée de leur trouver des affectations qui auraient probablement été plus adaptées aux besoins si effectivement l'argent ainsi dépensé l'avait été pour construire en conséquence.

Il n'en demeure pas moins que le PPA de 1967 devenu en grande partie le PPAS 70-20b n'a plus grand-chose à voir avec le projet du Groupe Structures et consorts.

Le PPAS s'inscrit dans la ZIR 1, dont l'objectif global consiste à créer un quartier mixte, principalement affecté au logement et accessoirement aux commerces, bureaux<sup>1</sup>, activités productives, équipements d'intérêt collectif, aux hôtels et aux espaces verts (à eux seuls, pas moins de 8 hectares, non compris le verdoisement des rives du canal).

Tel est donc l'avenir du quartier qui se voit, en outre, adjoindre, au nord et au sud, d'autres îlots fort semblables à ceux qui furent détruits, et sur son flanc occidental une deuxième vaste opération, elle aussi financée par la Région, de manière à revitaliser la zone inhabitée du canal. C'est le PPAS 46-20a 'Willebroeck' qu'il nous faudra examiner<sup>2</sup>.

### 3.16. Abrogation partiellement totale ou abrogation totalement partielle, absorption d'anciens PPAS et nouveaux P.P.A.S.

Le 17 mars 2008, en séance publique présidée par le bourgmestre Freddy Thielemans, le conseil communal de la ville de Bruxelles adopte définitivement l'abrogation totale du P.P.A. initial 46-20/21 approuvé par l'A.R. du 17 février 1967<sup>3</sup>. Le 26 juin 2008, l'arrêté du gouvernement bruxellois approuve cette décision. Toutefois l'abrogation totale du PPA de 1967 n'est que partielle dans l'arrêté régional :

*« Article 1<sup>er</sup>. Est approuvée la décision de la ville de Bruxelles d'abroger totalement le plan particulier d'affectation du sol initial n° 46-20/21 'quartier de la gare du Nord', approuvé par arrêté royal du 17 février 1967 (modifié à plusieurs reprises) pour les 4 îlots encore en vigueur situés le long du boulevard du roi Albert II ».*<sup>4</sup>

Autrement dit, l'abrogation porte uniquement sur les quatre îlots à savoir les socles et les trois tours du WTC, la tour RTT et l'immeuble de la Vlaamse Gemeenschap (PPA de 1967 modifié par arrêté du 6 janvier 1987).<sup>5</sup> Et tout le reste du PPA de 1967 est noyé dans le PPAS Hélicoptère qui s'étend au-delà des 33 hectares initiaux et, en outre, s'emboîte dans le PPAS Willebroeck.

La partie bruxelloise du projet Manhattan a connu quatre grandes étapes :

- la première aura été la destruction de la plus grande partie du quartier et l'érection de quelques bâtiments de type 'tour' ou 'barre' sur socle ;
- la deuxième s'apparente au grand désert urbain de la stagnation quasi-totale pendant près de vingt ans ;
- la troisième correspond à l'abandon définitif des options fondamentales du projet du Groupe Structures et la relance d'un quartier 'bâtard', assurée par le bâtiment voulu par la Vlaamse Gemeenschap, puis par quelques autres réalisations administratives (occupées par l'Etat

<sup>1</sup> L'augmentation de la surface de plancher affectée aux bureaux par rapport aux bureaux existants est « limitée » à 150.000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Voir 3.16.

<sup>3</sup> Voir supra : 3.2. Bref historique.

<sup>4</sup> Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juin 2008, paru au M.B. en date du 24 juillet 2008, signé par Charles Picqué (PS).

<sup>5</sup> Le contraire nous a été souvent opposé : pour ces 4 îlots, le PPA de 1967 ne serait pas abrogé !?



fédéral et la Vlaamse overheid) le long du boulevard Emile Jacqmain rebaptisé boulevard du roi Albert II ;

- la quatrième consiste à adopter toute une série de PPAS qui vont se chevaucher les uns les autres pour noyer ce qui reste du PPA de 1967 dans un projet encore plus vaste : le PPAS 70-20b 'Héliport', que nous avons déjà examiné, jumelé au PPAS 70-20a 'Willebroeck' que nous allons découvrir.

### 3.17. Arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale datés du 18 juillet 2002, du 10 novembre 2005 et du 19 mars 2009 : les PPAS 70-20a 'Willebroeck'<sup>1</sup>.

*« Un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 19 mars 2009 approuve le plan particulier d'affectation du sol n° 70-20a 'Willebroeck', de la ville de Bruxelles (délimité par le bassin Vergote, le quai des Armateurs, le bassin Béco, l'Allée verte jusqu'à la hauteur de la rue des Rameurs, la place des Armateurs, le quai de Willebroeck, la place de l'Yser et le square Saintelette)<sup>2</sup>, comportant :*

- *Un cahier des notes et rapports,*
- *Un carnet de prescriptions urbanistiques,*
- *Un carnet reprenant les mesures d'accompagnement,*
- *Un inventaire photographique,*
- *Un plan de localisation,*
- *Un plan de la situation existante de fait,*
- *Un plan des affectations,*
- *Un plan des alignements,*
- *Un rapport sur les incidences environnementales accompagnant le projet de plan.*

*Ce plan modifie la partie restante du PPAS n°46-21 'quartier de la gare du Nord' (approuvé par A.R. du 17/02/1967, modifié à plusieurs reprises et plus particulièrement par les arrêtés du 10/11/1983 (PPAS n° 46-60 'Harmonie-Faubourg), du 09.09.1988 rapporté par l'A.R. du 24.01.1989 (PPAS n° 46-65 'quartier du boulevard Emile Jacqmain'), et du 07.06.1989 (PPAS n° 46-65bis 'quartier du boulevard Emile Jacqmain'), à savoir la partie du plan constituant l'espace public sis à l'intersection entre l'Allée verte et la place des Armateurs. »<sup>3</sup>*

En clair, ce PPAS juxte et complète le PPAS n° 70-26b 'Héliport' approuvé par l'arrêté du gouvernement régional en date du 10 novembre 2005. Cet arrêté daté du 19 mars 2009 approuve la délibération du conseil communal de la ville de Bruxelles, réuni en séance du 19 janvier 2009 par laquelle il adopte définitivement le PPAS 'Willebroeck' qui s'inscrit dans le cadre de la ZIR 1 'Héliport'<sup>4</sup>. Quels sont les arguments invoqués ?

Le PPAS de la ville répond globalement aux objectifs énoncés pour la ZIR n° 1 'Héliport'. Il tient compte des conclusions et recommandations du rapport sur les incidences environnementales ; il vise à créer, conformément au PRAS un quartier mixte (habitation, activités administratives<sup>5</sup>, commerces, équipements d'intérêt collectif et/ou de services

<sup>1</sup> Ce PPAS 70-20a modifie la totalité du PPAS n° 46-10 approuvé par l'A.R. daté du 28 avril 1982 pour l'îlot compris entre les quais de Willebroeck et du Batelage, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Baudouin ; il modifie partiellement le PPA du 17 février 1967 modifié (PPAS 46-60 îlot Harmonie-Faubourg et PPAS 46-65bis du quartier du boulevard E. Jacqmain). Voir aussi les prescriptions urbanistiques reproduites dans notre quatrième partie, annexe 1.5.

<sup>2</sup> L'article 2 de cet arrêté régional précise que le nouveau PPAS modifie aussi le PPAS n° 46-21 (A.R. du 17 février 1976 [lire 1967] modifié à plusieurs reprises, à savoir la partie du PPAS qui englobait le quai du Batelage, le quai de Willebroeck, l'Allée verte (jusqu'à l'axe fictif établi entre le n° 38 du quai de Willebroeck et les numéros 9-10 de l'Allée verte...).

<sup>3</sup> Moniteur belge daté du 25 mars 2009.

<sup>4</sup> La zone d'intérêt régional 'Héliport' est décidée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale le 18 juillet 2002 et modifiée par l'arrêté du 31 janvier 2008.

<sup>5</sup> Limitées dans le périmètre du PPAS à 41.000 m<sup>2</sup> maximum, par décision du collège échevinal en date du 23 mars 2006.

publics, des zones d'activités soit portuaires concentrées le long du bassin Vergote/Allée verte, soit productives implantées le long du quai de Willebroeck. La répartition de ces fonctions est guidée par la volonté d'offrir une qualité de vie aux logements en les implantant prioritairement le long du canal :

*« ... La répartition des fonctions au sein du périmètre du plan est guidé par la volonté d'offrir une qualité de vie aux logements en les implantant prioritairement le long du canal – quai des Péniches – de manière à les préserver des nuisances de la circulation automobile ;*

*Considérant que les activités productives seront implantées prioritairement le long du quai de Willebroeck et les activités portuaires le long du bassin Vergote/Allée verte conformément au PPAS... »<sup>1</sup>*

Que prévoit ce PPAS<sup>2</sup> ?

- La construction d'un bâtiment élevé (entre 100 et 140 m) « permettant d'articuler ce quartier au quartier Nord et à celui de Tour et Taxis. Ce bâtiment (...) devra faire l'objet d'un projet d'ensemble incluant les parcelles voisines, de manière à garantir un développement harmonieux et cohérent de la zone. »<sup>3</sup>
- Un espace vert de 5.000 m<sup>2</sup> minimum le long du quai Vergote ;
- L'aménagement d'une place urbaine au carrefour de l'Allée verte, du quai de Willebroeck et de la place des Armateurs ;
- Un aménagement global du quai des Péniches et de ses abords afin de créer un espace public de qualité, à savoir une promenade au milieu des arbres, destinée essentiellement aux piétons et aux cyclistes, reliant le square Saintelette et le futur parc adossé au bassin Vergote, différentes passerelles piétonne ou cyclable entre les deux rives du canal, la limitation des déplacements motorisés...
- La création obligatoire de jardins sur dalle permettant la plantation d'arbustes et des plantes herbacées au-dessus des zones construites en sous-sol, la pleine terre en intérieur d'îlot n'étant pas obligatoire.
- Le percement de plusieurs voies transversales et « un pont accessible aux piétons, cyclistes et transports en commun prévu dans l'axe du boulevard Bolivar et de la rue Picard ; »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Arrêté du gouvernement régional bruxellois en date du 19 mars 2009.

<sup>2</sup> Contrairement au PPAS 'Héliport' qui absorbe le PPA de 1967, nous ne reproduisons pas ici les prescriptions urbanistiques du PPAS et renvoyons le lecteur aux annexes reproduites en quatrième partie, annexe 1.5, dans la mesure où l'on quitte le périmètre visé par le plan Manhattan initial.

<sup>3</sup> Arrêté du gouvernement régional bruxellois en date du 19 mars 2009. En clair, c'est la tour Premium (voir notre titre 3 : ABC du quartier Nord, article : tour Premium).

<sup>4</sup> Le pont Picard est inscrit dans l'accord de coopération Beliris entre l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale. Il est également inscrit au PRD. Il ne recueille pas l'unanimité des avis.

Pour la commission royale des monuments et sites, ce pont, de par sa taille et son organisation, risque d'accentuer la rupture spatiale entre les deux rives plutôt que de jouer un rôle de liaison. Elle estime en outre que son implantation hypothèque fortement le réaménagement d'un axe structurant de la ville, à savoir la promenade le long du canal (voir à ce propos le Rapport sur les incidences environnementales qui recommande en outre : « La réalisation du pont Picard devra être traitée comme partie intégrante du bassin Béco. On veillera à ce que l'ouvrage s'accorde avec le caractère portuaire du lieu, à assurer le maintien de l'unité matérielle et visuelle du bassin par une structure peu encombrante, à ce que l'ouvrage s'intègre au bassin Béco au moyen d'articulations formelles intéressantes avec ses rives (par des accès piétons perceptibles, par des espaces publics d'articulation.) »

Ses auteurs estiment en effet qu'il assurera une connexion piétonne et en transport en commun optimale entre les deux rives, et donc entre le quartier Nord et Molenbeek, et répond donc à la volonté politique de connexion entre différents pôles urbains par des modes de transports 'doux' et 'en commun'.

Voir dans notre titre 3 : Abc du QN, article : Le port de Bruxelles.

- Un gabarit de 8 niveaux est fixé ; il s'agit d'une moyenne et des exceptions sont mentionnées, notamment pour des bâtiments existants qu'ils soient classés comme la Ferme des boues<sup>1</sup> ou d'intérêt patrimonial comme l'immeuble Citroën<sup>2</sup>, ou encore la Maison du Port<sup>3</sup>.

Logements	Bureaux <sup>4</sup>	Commerces	Equipement	Activités productives	Activités portuaires	Espaces verts	Total
107.460	67.716	15.175	17.886	37.058	18.441	5.000	268.736
quai des Péniches	quai de Willebroeck	quai des Péniches	quai de Willebroeck	quai de Willebroeck	bassin Vergote et Allée verte	quai du bassin Vergote	

L'opération est audacieuse. Elle comporte des dangers comme l'épingle le rapport sur les incidences environnementales : « *le RIE met en garde sur le risque*

- *de création de 'ghettos' socio-économiques entre le quartier Nord 'historique' et la zone du canal par l'arrivée d'une population au profil socio-économique plus aisé que la moyenne du quartier Nord qui présente, a contrario, un profil socio-économique peu aisé ;*
- *d'induire une augmentation des loyers. Néanmoins, ce phénomène de gentrification<sup>5</sup> devrait être en partie freiné par la présence importante de logements sociaux dans le quartier Nord. »*

Il n'est évidemment pas possible ici de reproduire les multiples rapports qui servent de dossier de base puis de dossier définitif, auxquels s'ajoutent parfois des résumés. En annexe<sup>6</sup>, nous donnons quelques extraits du 'résumé non technique' du 'rapport sur les incidences environnementales',<sup>7</sup> version définitive, 7 avril 2008. Voici quelques extraits des conclusions :

*« (...) le (...) RIE a été rédigé à partir d'une hypothèse de départ (situation de référence) et d'une variante (alternative).*

*Les grandes options de la situation de référence visent à créer, conformément au PPAS, un quartier mixte comprenant de l'habitation, des zones d'activités administratives, des commerces, des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics, des zones d'activités portuaires ainsi que des activités productives.*

<sup>1</sup> La Ferme des Boues (1901-1904) est située au quai de Willebroeck, 22. Voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Ferme des boues.

<sup>2</sup> « *Le complexe de la place de l'Yser abrite à la fois le siège de Citroën BELUX et la succursale Yser. C'est une construction composée de deux volumes adjacents qui s'étendent sur une surface de 16.500 m<sup>2</sup>. Symbole publicitaire de Citroën, cet édifice panoramique avec ses 'murs rideau' illustre l'esthétique fonctionnaliste de l'architecture industrielle de l'entre-deux-guerres. Conçu comme une énorme vitrine, avec des lignes aérodynamiques et de grandes coupoles de verre, cet espace a profité directement dans sa structure, des innovations techniques du constructeur automobile. Une sorte de 'rue' d'acier de 12 mètres de large relie la salle d'exposition et le département technique, situé à l'arrière du bâtiment. L'immeuble placé entre le quai des Péniches, le quai de Willebroeck et le quai de la Voirie, profite de sa position centrale et de sa structure interne vitrée, pour permettre à la lumière de le traverser entièrement.* » (Wikipédia) – Belux est la filiale commerciale de Citroën pour la Belgique et le Grand-duché de Luxembourg (Wikipédia). Voir aussi notre titre 3 : ABC du QN, article : Complexe Citroën.

*« Compte tenu de sa haute valeur patrimoniale et notamment sa structure industrielle, le plan prévoit pour le bâtiment Citroën, la plus grande mixité possible afin de permettre une grande flexibilité dans les possibilités de reconversion... »* (Arrêté du gouvernement bruxellois du 19 mars 2009).

<sup>3</sup> « *La Maison du port est prévue en fin de perspective du quai de Willebroeck. Le bâtiment devrait servir d'articulation entre les activités urbaines et portuaires.* » (Arrêté du gouvernement bruxellois du 19 mars 2009). Haute de deux étages, elle est actuellement située à l'angle de la place des Armateurs et de l'avenue du Port, sur laquelle un deuxième bâtiment administratif lui est adjacent. Le beau projet de Maison du port relève néanmoins du 'bluff du futur' (Voir article de La Capitale, en date du 30 juillet 2012, reproduit dans notre titre 3 : ABC du QN, article : Maison du port.)

Voir aussi dans notre titre 3 : ABC du QN, article : Bilc, ou : Brussels international logistic center.

<sup>4</sup> « *Considérant que le Collège des bourgmestres et échevins de la ville de Bruxelles, en sa séance du 23 mars 2006, a souhaité limiter le solde de superficies administratives à répartir dans le périmètre du PPAS 70-20a à un maximum 41.000 m<sup>2</sup>...* » (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 mars 2009).

<sup>5</sup> Voir notamment notre titre 3 : ABC du QN, article : Gentrification.

<sup>6</sup> Voir notre quatrième partie, annexe 1.7.1.

<sup>7</sup> RIE.

*(...) Une alternative est proposée. Celle-ci prend comme hypothèse la réalisation d'un pont réservé aux transports en commun (trams) et aux piétons et cyclistes dans la prolongation du boulevard Simon Bolivar vers la rue Picard.<sup>1</sup> (...)*

*Dans le cadre de ce RIE, (...) l'adoption éventuelle de la variante ne remet pas en cause les principes urbanistiques et organisationnels de base [...] fixés par la situation de référence. (...) Les impacts de la réalisation (ou non) de l'alternative sont relativement localisés et concernent principalement les domaines de l'urbanisme, du paysage et de la mobilité.*

*Si l'alternative pont Picard risque de générer une rupture spatiale et fonctionnelle au niveau des bords du bassin Béco, elle assure par contre une connexion piétonne et en transport en commun optimale entre les deux rives, et entre le quartier Nord et la commune de Molenbeek. La réalisation de l'alternative répond à une politique régionale visant à assurer la connexion des différents pôles urbains tout en favorisant l'utilisation des modes de transports doux et en commun. Elle répond donc à des enjeux en termes de mobilité qui dépassent les enjeux propres au périmètre du PPAS.*

*Dès lors, il a été décidé, suite à l'analyse domaine par domaine des impacts sur ces domaines de la situation de référence et de l'alternative, d'intégrer les options fixées par l'alternative à celles de la situation de référence. Cette décision soutien[t] également une décision gouvernementale en termes de mobilité pour la Région [de] Bruxelles-Capitale qui préconise de maintenir l' 'espace nécessaire à la réalisation d'une passerelle au-dessus du canal... entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches dans l'axe du boulevard Simon Bolivar.<sup>2</sup>*

*Pour éviter, réduire et/ou compenser les incidences de la situation de référence et de son alternative sur l'environnement, le RIE a préconisé un certain nombre de recommandations qui seront intégrées dans le plan et/ou dans ses prescriptions. D'autre part, un certain nombre de mesures ont également été formulées qui devront être prises en compte lors de la rédaction des permis et/ou des éventuelles études complémentaires et/ou lors des constructions, des aménagements, des chantiers ultérieurs. (...). »*

Voilà donc les conclusions principales d'un document d'une quarantaine de pages qui résume le rapport sur les incidences environnementales !...

---

<sup>1</sup> Il est piquant de relever ici l'ambiguïté du terme 'limiter' à la page 26 du même document : « Il est recommandé de limiter l'accès au pont Picard aux trams, cyclistes et piétons. »

<sup>2</sup> « Pour rappel, cette décision gouvernementale a entraîné une modification de l'arrêté du gouvernement du 18 juillet 2002 relatif au programme détaillé de la ZIR n° 1 par l'arrêté du gouvernement du 31 janvier 2008. »

## Aperçu schématique de ce que sont devenus les P.P.A. de 1967<sup>1</sup>

< Sud

Nord >

de W i l l e b r o e c k												W i l l e b r o e c k												
F P M	Q B	parc Maximilien										é c o l e	St											
		Amelinckx Héliport										Roch												
avenue de l'Héliport												avenue de l'Héliport												
00	00	caserne centrale pompiers										3	00	00										
rue		Du		Frontispice						T & P	NP NL	Parc Maxi milien		Foyer laekenois Héliport				H	00					
00	10	FH		4	00	5	0	0	A	S	b	b			FL	H	00							
00	11	00 FL		17							S	S			FL	M	J	H	00					
chaussée d'Anvers												chaussée d'Anvers												
Boudewijn gebouw		12	FL	FL	FL	18	CPAS + 20	19	WTC 3	b	b	WTC	21	F.B.	7	parking	22	jardin privé	H	00				
		north gate 1 + 2 + 3		graaf de ferraris						S	S	1	2	RTT		police		Hôtel Husa		00				
										B	B													
boulevard du roi Albert II												boulevard du roi Albert II												
												Zénith	Codic Boréas											
Euroclear (lot 5)		1	North plaza (lot 6)	2	phoenix-gebouw + hendrik conscience-gebouwen (lots 7+8)			14	Belga com	b	b	North galaxy	15	Ellipse	7	parc Gaucheret + soleil du nord								
				rue du Marché								rue Gaucheret												
Manhattan center		1	Schen gen	2	Nova lis		13	Boréal				15	AP	c	C	7	63 00	L	63 00	6	59s 00	8	00	
Place Rogier		rue du Progrès						C.C.N.				rue du Progrès												
		Dexia		City Atrium								voies du chemin de fer												

**00. îlots maintenus, partiellement détruits et reconstruits de manière traditionnelle, en rénovation, en attente : affectation mixte.**

AP : Amelinckx-Progrès ; AS : projet Anvers-Simons-Frontispice ; bSB : boulevard Simon Bolivar ; cC : chantier Codic Eos et immeuble Progrès ; FPM : Ferme du parc Maximilien ; F.B. : Foyer bruxellois ; F.L. : Foyer laekenois ; H : avenue de l'Héliport ; MJA : Maison des jeunes Avenir ; + : nouvelle église Saint-Roch ; NP : North pole ; NL : North light ; QB : quai du Batelage ; T&P : Thomas & Piron (Insula 1 et 2) ; 59s : îlot 59sud ; 63 : îlot 63.

Saint-Josse : 1 : rue des Croisades ; 2 : rue Mathéus ; 13 : rue de la Bienfaisance ; 14 : rue des Charbonniers.

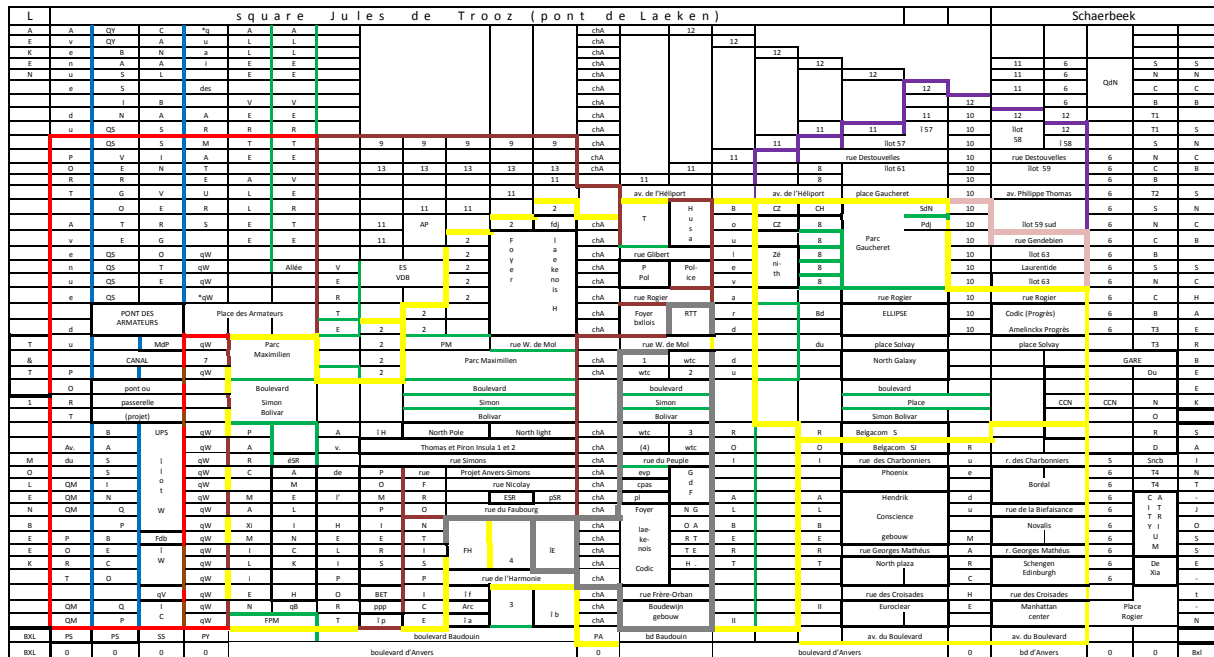
Schaerbeek : 6. Rue Gendebien ; 7. Rue Rogier ; 8. Avenue Philippe Thomas ; 9 : place Gaucheret ; 15 : place Solvay.

Bruxelles : 3 : rue Simons ; 4 : rue du Faubourg ; 5 : rue Nicolay ; 7 : Rue Rogier ; 10 : rue de l'Angle ; 11 : rue de l'Harmonie ; 12 : rue Frère-Orban ; 16 : rue de la Flèche ; 17 : nouveau parvis Saint-Roch ; 18 : placette ; 19 : rue du Peuple ; 20 : espace vert privatif ; 21 : rue Willem De Mol ; 22 : rue Glibert. La rue de l'Arc n'est pas mentionnée (ces îlots n'étaient pas inclus dans le PPA 1967).

<sup>1</sup> Août 2011.

# Aperçu schématique de l'enchevêtrement des différents P.P.A.<sup>1</sup>

^^^ Nord ^^



Canal	Espaces verts	Limites des trois P.P.A. (A.R. du 17.02.1967)	Schaerbeek	Partie du PPA bruxellois (1967) encore en vigueur selon certaines sources ?
PPAS Héliport	PPAS Willebroeck		Schaerbeek	
Limites entre PPA 67 et Héliport	Limites entre PPA 67 et PPA Willebroeck			

0 : petite ceinture - 1 : rue Picard - 2 : avenue de l'Héliport - 3 : rue de l'Angle - 4 : rue de la Flèche - 5 : place du Nord - 6 : rue du Progrès - 7 : rue de la Dyle - 8 : rue Jolly - 9 : rue des Rameurs - 10 : rue Gaucheret - 11 : rue Masui - 12 : avenue de la Reine - 13 : rue du Travail -

AP : Autoparts market - Arc : rue de l'Arc - AV : allée verte - BET : Bâtiment d'équipement technique - CCN ou C.C.N. : centre de communication Nord - chA : chaussée d'Anvers - CH et CZ : logements Codic (charges d'urbanisme Zénith) - ESR : Eglise paroissiale Saint-Roch - ESVD : importantes installations scolaires de la ville de Bruxelles : école primaire et lagere school van de nederlandstalige gemeenschap - esp : espace vert privé - Fdb : Ferme des boues - Fdj : Foyer des jeunes - FPM : Ferme du parc Maximilien - FH : Foyer Harmonie - Foyer Laekenois Codic : logements construits par Codic et revendus au Foyer laekenois - GdF : Graaf de Ferrarisgebouw - UPS : Up-site, ex-tour Premium, anciens établissements Delhaize.

Îlots : î a : bd Baudouin, rue de l'Arc, rue de Frontispice, rue de l'Angle - î b : îlot bd Baudouin, chaussée d'Anvers, rue de l'Harmonie, rue de l'Angle - î E : îlot compris entre la chaussée d'Anvers, les rues de l'Harmonie, du Faubourg, de la Flèche (occupé en grande partie par une infrastructure scolaire : îlot 33 B de la ville) - î f : îlot f : rue de Frontispice, rue de l'Harmonie, rue de l'Angle, rue de l'Arc - î H : immeubles maintenus avenue de l'Héliport (dans l'îlot 22B de la ville) - î w : îlot w : entre le quai de Willebroeck et quai des Péniches. Outre l'immeuble Citroën, on y trouve ou on y trouvait le service de la voirie de la ville, un centre de tri postal... mais aussi un vaste terrain vague.

Îlots de Schaerbeek (numérotation communale) : îlot 57 : entre les rues Destouvelles, Gaucheret et Masui - îlot 58 : entre l'avenue de la Reine, les rues Gaucheret et Destouvelles - îlot 59 : entre l'avenue Philippe Thomas, les rues Gaucheret et Destouvelles - îlot 59 sud : entre les rues du Progrès, Gendebien, Gaucheret et l'avenue Philippe Thomas - îlot 63 : entre les rues du Progrès, Rogier, Gendebien et Gaucheret -

Mdp : Maison du Port - Parcs : PM : parc Maximilien - Pdj : plaine de jeux - Parvis, parking, passage et places : P pol : terrain transformé en parking pour véhicules de police - pSR : parvis Saint-Roch - ppp : passage public pour piétons - pl : place publique face à l'église avec passage semi-public semi-privé vers le boulevard du roi Albert II (espace de déchargement de véhicules accessible aux piétons à certains moments, fermé par des grilles à d'autres moments) - PS : place Saintelette et pont existant sur le canal - PY : place de l'Yser - Porte : PA : porte d'Anvers - QdN : quadrilatère Nord -

Quais : qB : quai du Batelage - QP : quai des Péniches - QS : quai des Steamers - QM : quai des Matériaux - qV : quai de la Voirie - QY : quai des Yachts - SdN : Soleil du Nord - SNCB : voies du chemin de fer - SQ : square Saintelette - T : Terrain - Thomas et Piron : immeuble de logements rue Simons - T & T : Tour et Taxis -

\*qA et \*qW : Entre le canal (bassin Vergote) et le quai des Armateurs, l'îlot est ou était occupé notamment par des entreprises comme Interbéton, Turbelco, Sadco, Stevens, Belgresa...

Tunnels sous les voies ferrées : pour autos et piétons sous les voies ferrées du chemin de fer : T1 : à hauteur de l'avenue de la Reine - T3 : vers la rue de Quatrecht - T4 : vers la rue d'Aerschot - T2 : Tunnel pour tram et piétons à hauteur de l'avenue Thomas.

N.B. Pour différencier, certaines artères ne sont pas reprises dans des PPAS limitrophes. Il s'agit d'un schéma dans lequel il n'est pas établi de séparation entre les côtés pair et impair d'une artère.

<sup>1</sup> Ou P.P.A.S.

# Conclusions

On ne peut que se réjouir du souci des autorités régionales bruxelloises de redynamiser et de revitaliser l'ensemble de la zone du canal, d'y implanter de l'habitat dans un cadre agréable, presque bucolique, au bord de l'eau, tout en développant les activités productives, portuaires ou directement liées au port, et en préservant le patrimoine existant. Comment ? L'avenir nous le dira.

Ce qui nous semble évident, c'est que la superficie visée par ce PPAS 'Willebroeck' n'est pas peuplée, qu'elle est soit à l'abandon, soit occupée par des entreprises. Autrement dit, il y avait déjà en 1965-1967, une zone non habitée jouxtant les terrains à l'abandon dans la partie ouest du PPA de 1967. Il eût été dès lors tout à fait possible d'utiliser cet espace d'une trentaine d'hectares au moins pour se lancer dans un éventuel plan Manhattan, et de travailler à une authentique rénovation pour les habitants qui furent au contraire évacués de la partie alors massacrée.

Les deux PPAS 'Héliport' et 'Willebroeck' nés de la ZIR n° 1 'Héliport' démontrent en tout cas que les autorités décisionnelles ont définitivement abandonné le projet du Groupe Structures et les grands 'principes urbanistiques' qui le sous-tendaient. Bien plus, l'unanimité semble se rejoindre sur un jugement sans faille : ce projet était une gigantesque erreur sur tous les plans : social, économique, financier (pour les deniers publics), architectural, urbanistique...

Les décideurs de l'époque ont légué à leurs successeurs des terrains vagues et des obligations techniques qu'ils ont dû gérer avec les moyens de bord. A ce sujet, le rôle en matière d'aménagement du territoire joué par les nombreux comités d'habitants et les associations spécialisées comme l'A.R.A.U. ou Inter-Environnement/Bral a été d'autant plus déterminant qu'il a souvent trouvé un écho amplifié par le biais de la compétence d'avis que le Conseil de l'Agglomération de Bruxelles exerçait sous la clairvoyance de son président André Lagasse et de son échevin de l'urbanisme Serge Moureaux. C'est un premier tournant capital.

La fédéralisation du pays et la création de la Région de Bruxelles-Capitale, compétente en matière d'urbanisme, ont créé un nouveau cadre juridique basé sur des conceptions radicalement différentes de celles du passé. C'est un deuxième tournant.

En outre, plusieurs éléments ont complètement bouleversé la donne :

- la très grande continuité du pouvoir exécutif régional, notamment en matière de présidence quasi constante<sup>1</sup>,
- l'intérêt porté à cette matière par Charles Picqué, très sensible aux différentes facettes du 'vivre en ville', et issu de la fondation roi Baudouin,
- l'émergence enfin d'une conscience écologique – manifestée ou non par le militantisme au sein d'un parti spécifique.

La Région de Bruxelles mène – avec des succès divers non exempts de possibilités de critiques, notamment en matière d'aménagement des abords des deux gares – et compte tenu des moyens financiers dont elle dispose, une politique radicalement différente de celle menée par le pouvoir national jadis.

Reste un énorme problème : le logement et le droit au logement. La question est abordée par ailleurs. Contentons-nous ici de rappeler que la gestion du problème né du projet de la S.N.C.B. dit

---

<sup>1</sup> A part une parenthèse durant laquelle plusieurs ministres-présidents libéraux se sont succédé en quelques années.

‘quadrilatère Nord’<sup>1</sup>, qui touche les abords du quartier Nord, démontre une fois de plus que le droit au logement et au relogement reste un combat ardu, difficile, inégal.

L’Espace Nord est devenu ce qu’il est : une sorte de sparadrap de luxe sur une plaie qui cicatrise mal. Il trône prétentieusement du haut de ses tours occupées essentiellement par des ‘fonctionnaires’<sup>2</sup> au milieu des autres pièces du puzzle :

- des ensembles de logements nouveaux du type ‘barre’ ou simili-traditionnels,
- des logements anciens – rénovés ou non - et des entreprises qui ont échappé au massacre,
- des espaces verts créés artificiellement en quantité importante,
- des quartiers limitrophes en tous points semblables à ce qu’était le quartier Nord avant 1967, rénovations multiples exceptées,
- et un projet - avec risque de gentrification<sup>3</sup> – qui pourrait rendre habitables, revitaliser et redynamiser les berges du canal, et modifier considérablement divers quartiers de Molenbeek et de Laeken.

Notre exploration serait fortement incomplète si nous ne mentionnions pas ici l’extraordinaire foisonnement d’initiatives en tout genre qui anime cette nouvelle population. Pour s’en faire une idée, il suffit de s’adresser à la Coordination sociale du Quartier Nord<sup>4</sup> :

*« ... Visiteuse, visiteur, bienvenue sur le site internet de la Coordination Sociale du Quartier Nord ! La Coordination Sociale compte une trentaine de membres, a.s.b.l., écoles, entreprises, comités d’habitants... c’est à dire tous les acteurs sociaux et économiques qui travaillent à renforcer la cohésion sociale et à améliorer l’environnement et la vie des habitants de ce quartier. Nous espérons que vous trouverez sur ce site les informations et les réponses que vous cherchez. (...) »*

Ainsi se terminent

- notre promenade dans le quartier Nord plus de quatre décennies après les arrêtés royaux fatidiques du 17 février 1967 et
- notre balade dans le dédale des décisions en tous sens le modifiant à l’envi pour aboutir à un ‘quartier bâtard’, si l’on reprend l’expression d’une journaliste. Nombreux en effet furent les professionnels de la presse qui ont suivi l’évolution de ce ‘projet louangé, passé au crible de la critique, décrié, réhabilité... C’est pourquoi nous vous invitons à une mini-croisière<sup>5</sup> dans le monde de la presse, essentiellement belge d’expression française.

<sup>1</sup> Voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Quadrilatère Nord.

<sup>2</sup> Etat, Communauté, Régions, sociétés publiques, intercommunales et autres...

<sup>3</sup> Voir notre titre 3 : ABC du QN..., article : Gentrification.

<sup>4</sup> [beface.be/parteneriat/](http://beface.be/parteneriat/).

<sup>5</sup> Inutile de chercher ici un relevé exhaustif de tous les articles parus sur le plan Manhattan. Par ailleurs, notre Livre 1 citait déjà un nombre important d’articles ici non repris.



## Chapitre 3.

### Regards de la presse sur un ‘quartier bâtard’ : florilège. Comment l’opinion publique<sup>1</sup> fut-elle informée ?

*« Le développement du quartier d'affaires a démarré en 1967 par le projet  
‘Manhattan’ et se termine lentement.  
Appelé plus récemment ‘Espace Nord’, c’est un quartier composé principalement d’immeubles de bureaux  
où l’urbanisme fonctionnaliste des années ‘60 laisse des traces nettes que sont les tracés viaires  
(Boulevard Simon Bolivar et Albert II) et des immeubles sous la forme de tours.  
La zone du PPAS<sup>2</sup> est implantée entre ces deux quartiers qui s’opposent à la fois  
par leurs typologies respectives et par leurs populations.  
Actuellement cette zone est constituée de deux terrains vagues (îlots 61sud, îlot 64 sous l’immeuble  
‘Amelinckx’), du parc Gaucheret en cour[s] d’aménagement et de deux îlots traditionnels. »<sup>3</sup>*

‘Quartier bâtard’, c’est l’expression utilisée non sans raison par Michelle Lamensch<sup>4</sup>.

Il n’est pas question ici d’étudier systématiquement le rôle de la presse, ni d’effectuer une étude scientifique sur la manière dont les informations ont été diffusées dans l’opinion publique.

Le livre premier montrait déjà combien cette dernière était un enjeu tant pour le pouvoir expropriant que pour les promoteurs, tant pour les concepteurs du projet que pour les habitants condamnés. Pour rappel, la phase de libération du sol devait se réaliser « sans par trop heurter l’opinion publique ».

Un survol de quelques articles<sup>5</sup> parus dans un grand quotidien bruxellois - dont une grande partie de son lectorat est domiciliée dans la capitale - et dans quelques autres - permet néanmoins d’observer l’évolution des mentalités.

Pour le décompte du temps, nous prenons comme année de référence  
la date d’approbation des PPA par A.R. (17.02.1967).

<sup>1</sup> Essentiellement francophone.

<sup>2</sup> Gaucheret.

<sup>3</sup> PPAS QN-Gaucheret, Dossier de base. A. Cahier des notes et rapports, 2005. Nous soulignons.

<sup>4</sup> Dans Le Soir daté du 8 août 1979.

<sup>5</sup> Nous avons privilégié l’ordre chronologique et nous soulignons. Une recherche par année est aisée : utilisez l’\* (exemple : \*2001). D’autres extraits de presse (ou les mêmes, amplifiés ou résumés) sont repris également dans notre titre 3. Pour une recherche facilitée, utilisez l’\* (exemples : \*Ferme des boues, \*Foyer laekenois, \*Nols Roger, etc.).

**\*1979 : 12 ans plus tard...**

Dans la révision du quartier Nord, de quoi sera fait l'avenir pour le World trade center ? :

Article illustré de Robert Goffaux, paru dans Le Soir daté du 13 juillet 1979.

*« L'année 1962 vit l'éclosion d'un gigantesque projet de 'Manhattan' à Bruxelles-ville, Saint-Josse et Schaerbeek : 53 hectares étaient concernés et 33 immeubles-tours devaient être dressés. Tout un chacun fut leurré par son ou ses partenaires, et, sans aucun doute possible, ce furent les plus défavorisés déjà qui subirent la casse d'une très grande œuvre petitement réalisée. Combien de temps auraient-ils pu se maintenir en leur logis, en leur commerce, sans cette désinvolture administrative et cette fièvre immobilière ?*

*Nous avons voulu faire un tour d'horizon, tout en maintenant quelque distance à l'égard des communiqués 'de combat' des comités de quartier, d'Inter-Environnement, et réexaminer ainsi sereinement la question de la révision du plan particulier d'aménagement du quartier Nord. Les uns affirment, après l'avoir réclamé à cor et [à] cris, que la révision actuellement proposée est une 'fausse révision' – et ils le feront savoir ce vendredi matin.*

*D'autres voix, plus officielles, donnent à penser que le processus est bien engagé : la ville de Bruxelles, en sa séance du 25 juin dernier, votait la demande de révision de ce plan général 'indésirable'. De son côté, M. Guy Cudell renonçait, dès son entrée en fonction à la Région bruxelloise, à une demi-douzaine de tours prévues sur le territoire de la commune dont il assura les destinées, soit Saint-Josse. Il vient d'affirmer que le boulevard Emile Jacqmain prolongé devrait, ultérieurement, devenir d'autres avenues Churchill et de Broqueville.*

*Enfin, dernier état des attaques de l'offensive des opposants : ils disent non seulement 'pas de quartier Nord' mais aussi 'pas d'extension du World trade center', dont seules deux tours, sur huit, sont construites. (...) Au départ, la création du World trade center dans la 'capitale de l'Europe' répondait à trois objectifs précis : devenir un centre d'activités international ; favoriser les activités des hommes d'affaires par toutes informations développées par le 'W.T.C.' de New York ; enfin, créer un 'service club' leur offrant la facilité de rencontres, de contacts, voire de logement et d'occupation de bureaux. 'Ce triple objectif ambitieux n'a été que partiellement réalisé mais dans une partie non négligeable, nous a précisé M. Jacques Lacrosse, administrateur-délégué du Consortium immobilier qui gère le tout. Quand on<sup>1</sup> nous a incités à nous implanter dans le quartier Nord, on<sup>2</sup> nous avait promis monts et merveilles sur ce formidable secteur d'affaires... alors que, initialement, nous disposions d'un terrain important rue de la Loi, au 'cœur de l'Europe'. On<sup>3</sup> nous a fait miroiter la concentration des secteurs de l'activité tertiaire et de l'habitat envisagés dans ce quartier Nord. Nous avons reçu nombre d'assurances et la promesse d'efforts conjugués de toutes les parties en cause pour la mise en valeur de ce quartier. Si la ville avait investi plusieurs milliards en terrains<sup>4</sup>, ce devait être ainsi. Et que, étant bons premiers, nous allions être suivis... Voilà ce que nous espérions'. Pour les dirigeants du W.T.C., deux phénomènes se sont alors manifestés.*

*Tout d'abord l'arrivée, en 1973, sur le marché bruxellois, des investisseurs britanniques, entrant dans le Marché commun, a créé la surprise. On pouvait s'attendre effectivement à la rentabilisation des terrains promise par les pouvoirs publics dans le quartier Nord : 'Au lieu de cela, à notre grande stupéfaction, nous avons vu alors ces mêmes pouvoirs publics accorder des autorisations de bâtir avenue des Arts, avenue Louise, voire chaussée de La Hulpe. Nous nous trouvions ainsi face à des autorités n'ayant pas la volonté d'attirer ces investisseurs inespérés dans cet immense territoire du quartier Nord à meubler sans tarder.'*

*Ensuite survint la crise générale, qui fait que les entreprises ne sont plus prêtes à payer le prix de bureaux modernes, que ce soit en tant que locataire ou comme propriétaire, même si on leur offre un cadre de prestige<sup>5</sup>. Si bien que les deux tours actuelles bien que remplies sont partiellement occupées, par exemple, par le ministère de la santé publique et les Chèques postaux, dont la présence ne favorise certes pas le concept initial de 'World*

<sup>1</sup> Qui est ce 'on' tellement influent ?

<sup>2</sup> Qui est ce 'on' tellement influent ?

<sup>3</sup> Qui est ce 'on' tellement influent ?

<sup>4</sup> C'est pourtant bien ce que les trois communes ont fait : emprunter pour payer les expropriations, acquisitions, égouts et autres remboursements des intérêts...

<sup>5</sup> Un magnifique désert urbain bordé par des îlots composés de terrains en lieu et place d'immeubles démolis, des immeubles condamnés dans lesquels les propriétaires - dont les pouvoirs publics - n'effectuent plus ni réparations ni entretien ! Prestigieux ?

trade center<sup>1</sup>. Il y a aussi l'Office belge du commerce extérieur, la Banque de Paris et des Pays-Bas, la Swift, consortium de banques mondial doté d'un ordinateur ; les représentations commerciales de la Corée, de la Grèce, du Ghana et de Taïwan, ainsi que des offices parapublics. Actuellement, les deux tours sont remplies, majoritairement par des métiers favorisant le commerce international. Et les promoteurs du W.T.C. affirment avoir encore des demandes pour des grandes surfaces<sup>2</sup>.

Une constatation négative cependant : les deux niveaux commerciaux du socle, sur lequel sont plantées les deux premières tours sont loin d'être occupés. Mais tous les équipements de ces galeries ont été pensés en fonction de l'existence de dix immeubles<sup>3</sup>. Ils se trouvent aujourd'hui disproportionnés dans leurs surfaces, par rapport au nombre actuel d'utilisateurs<sup>4</sup>. Par contre les parkings sont remplis.

En définitive, nos interlocuteurs ne sont pas loin d'estimer que ce socle de 13 mètres de hauteur 'coûte une fortune à la réalisation et ne sert à rien dans la pratique'. (...) Et de se retourner sur eux-mêmes – et sur ceux qui les ont conduits à 'intégrer à ce projet devant couvrir quelque 53 hectares : une telle forêt de tours n'est plus concevable de nos jours ; on préfère du logement<sup>5</sup>.

'D'accord donc pour la révision du plan particulier d'aménagement, nous dit alors M. Lacrosse.

D'accord pour diminuer ce gigantisme, ne se justifiant plus économiquement à l'heure actuelle. Par contre, le cœur du quartier, branché sur le métro<sup>6</sup>, sur le Centre de communications du Nord, doit le rester, sur l'extérieur. On ne peut donc isoler le World trade center, réduit à ses deux tours actuelles, au milieu de ce désert. Il faut, en conséquence, garder l'ossature des huit tours bien équilibrées, avec les facilités de communications prévues et pour lesquelles a été d'ailleurs construit le gigantesque Centre de communications du Nord, accroché à la gare ferroviaire elle-même.<sup>7</sup>

Et la suite ? Deux tours de l'Etat ? Comme d'autres promoteurs, ceux-ci ont posé leur candidature en vue de les réaliser sur le territoire de la ville de Bruxelles, qui en monopolise quatre. Une autre situé sur le territoire de Saint-Josse et trois sur celui de Schaerbeek. La discussion-négociation est en cours, dans cette âpre bataille des immobiliers entre eux : 'Le World trade center constitue une bonne ou une mauvaise manière de débattre, mais on peut en débattre. Dans le contexte actuel, pourquoi non ?' 'Il faut faire bouger le quartier Nord, conclut M. Lacrosse. Rien n'est plus pénible que cette situation<sup>8</sup> ... dont il faut sortir...'

Le World trade center assure, chaque jour, 3.500 emplois fixes<sup>9</sup>, avec entre 500 et 1.000 visiteurs par jour... Il s'agit donc d'une sorte de 'ville dans la ville'<sup>10</sup>. Mais à ce point isolée dans le désert du quartier Nord que chacun, à Bruxelles, se demande encore comment on peut y vivre<sup>11</sup> ... »

<sup>1</sup> C'est le moins qu'on puisse dire. Mais d'autre part, quels plantureux bénéfices pour le promoteur aux frais des contribuables !

<sup>2</sup> A un point tel que la tour WTC 3 sera construite pour les fonctionnaires du ministère des Travaux publics !

<sup>3</sup> 10 immeubles ? Lesquels ? Le WTC allait s'établir dans 8 tours, groupées 2 à 2, sur 4 immenses socles reliés entre eux par des passerelles enjambant les axes autoroutiers de 60 mètres de largeur...

<sup>4</sup> Il faudrait donc qu'on nous explique comment les équipements placés dans le socle des tours du WTC 1 + 2 avaient été pensés non pas pour 2 mais pour 10 tours, et si c'est exact, à quoi diantre allaient servir les socles des tours des WTC 3 +4, WTC 5+6, WTC 7+8, plus les 2 tours inconnues (10 immeubles) ? Les concepteurs de ce projet de WTC étant les mêmes que ceux du plan Manhattan sur 53 ha étaient-ils à ce point distraits, ou alors incompetents ?

<sup>5</sup> Pourtant ils continueront à construire tours ou complexes de bureaux et ne construiront du logement que contraints et forcés par les charges d'urbanisme imposées par les pouvoirs publics, charges d'urbanisme qu'en outre ils contesteront devant le Conseil d'Etat (voir plus loin) !

<sup>6</sup> Quel métro ? Où est-il ?

<sup>7</sup> Le CCN a donc été construit pour le WTC, par les pouvoirs publics. La seule première phase de ce CCN – qui ne sera rehaussé que bien plus tard – a coûté aux contribuables plus de 5 milliards de FB, d'après M. Patrick De Pauw (in Le Soir en date du 15 février 1988 !)

<sup>8</sup> Il est vrai que la situation des milliers de personnes sans grandes ressources forcées de déguerpir au plus vite au nom de l'utilité publique était une partie de plaisir par rapport à celle de ces malheureux promoteurs qui n'engrangent pas suffisamment vite les milliards escomptés !

<sup>9</sup> Chiffre à tout le moins imprécis. Il s'agit plus que probablement de 3.500 personnes qui travaillent dans les deux tours, pas de personnes qui sont indispensables aux activités du centre mondial du commerce. Même chose pour les visiteurs : les personnes qui se présentaient au service administratif de santé n'ont rien à voir avec les activités d'un W.T.C.

<sup>10</sup> Refrain connu.

<sup>11</sup> C'est en effet une question existentielle qu'un million de bruxellois et quelques milliards d'autres êtres humains se posent chaque matin.

Ce regard 'serein' d'un journaliste - qui a pris quelque distance avec les communiqués 'de combat' - est illustré par une photo des deux premières tours noires du WTC devant lesquelles s'élève, sauf erreur, un hélicoptère de la force aérienne. La légende précise : « Lors de la récente présentation du nouveau 'Sabena<sup>1</sup> magazine', distribué à bord des appareils de notre ligne nationale comme à bord des autres concurrents – le World trade center a démontré ses multiples possibilités en matière de contacts héliportés. Soit du sol avec un engin lourd, soit du toit avec une 'libellule'. Ici, les deux tours actuelles, plantées sur leur socle de 13 mètres de hauteur. »

La ville révisé l'aménagement du quartier Nord : place à l'habitat et à ses équipements :  
Article illustré<sup>2</sup> de Michelle Lamensch paru dans Le Soir daté du mercredi 8 août 1979

« En 1967, un plan particulier d'aménagement (P.P.A.) du quartier Nord fut approuvé, décida de l'affectation des terrains de 3 communes – Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse – imposant des gabarits stricts aux immeubles existants ou à y construire.

En mai 1978, un 'groupe de travail du quartier Nord' composé de représentants des trois communes concernées fut amené à modifier ce P.P.A. Les conclusions des représentants bruxellois sur les modalités de révision furent approuvées par les deux autres communes et par le conseil communal de Bruxelles à la fin juin 1979. Mme D. du Roy de Blicquy, échevin de l'urbanisme, en a communiqué les éléments aux habitants représentés par le groupe Urbanisme du quartier Nord et par le conseil urbain Nord (...).

Que s'est-il passé pendant ces dix années, dans ce quartier à l'urbanisation tant controversée ? Pourquoi ce revirement à propos duquel l'unanimité des communes ne fut pas toujours parfaite ? (...)

Le P.P.A. de 1967 avait secrété l'ambitieux 'plan Manhattan' : 80 tours, deux autoroutes, des circulations piétonnes reléguées sur des dalles portées à 13 m de haut et devant assurer la liaison entre les immeubles administratifs. Cette gigantesque opération imposait de raser 53 ha de terrain, en ce compris de nombreux logements insalubres situés notamment rue et place Gaucheret, rues Rogier et Jolly<sup>3</sup>.

Mais entre-temps, la crise économique a précipité la dérobade de certains promoteurs, un hôtel est tombé en faillite<sup>4</sup>. Des habitants mal relogés, ou pas relogés du tout, ont formé des comités de quartiers. Secteur privé et mandataires communaux ont été contraints à des révisions déchirantes.

Schaerbeek a continué de croire aux bienfaits des immeubles tours sur l'activité économique en espérant y trouver des recettes pour combler son déficit budgétaire. Saint-Josse a décidé de revoir une partie de son P.P.A. Bruxelles s'est résigné à faire 'place nette' et à étendre la zone de révision sur son territoire de 7 à 22 ha, soit à tous les îlots qui n'ont pas encore fait l'objet de demandes de permis de bâtir, de réalisations concrètes ou d'engagements précis de la part du conseil communal. (...)

Une première zone de révision comprend l'îlot inséré entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, le quai de Willebroeck, l'axe est-ouest et le boulevard Emile Jacqmain prolongé (n° 1 sur le plan). Le deuxième îlot visé est celui délimité par la chaussée d'Anvers, l'axe est-ouest, le quai de Willebroeck, l'Allée verte et la rue Willem De Mol (n°2 sur le plan). La troisième zone de révision enfin est comprise entre l'avenue de l'Héliport et la chaussée d'Anvers ; elle est limitée par le socle du Foyer laekenois. Prise dans son ensemble, la zone de révision sera affectée partiellement à l'habitat (population estimée : 9.000 personnes) et à ses équipements

<sup>1</sup> A l'époque la Sabena n'avait pas encore été vendue puis déclarée en faillite, et il y avait presque suffisamment de terrains vagues pour permettre l'atterrissage d'une navette spatiale !

<sup>2</sup> L'article est accompagné d'une photo aérienne des vastes terrains vagues qui s'étalent entre le boulevard de petite ceinture, la chaussée d'Anvers dont le côté 'Harmonie' est toujours bâti, le bâti ten-nodois toujours debout lui aussi. Le croquis reprend en fait l'ensemble du P.P.A. bruxellois de 1967 à réviser intégralement, à l'exception de l'axe Est-Ouest, des îlots déjà bâtis ou en cours de construction (W.T.C. 1-2, RTT, Amelinckx, Foyer laekenois) ou qui seront affectés ultérieurement aux WTC 3, 'bureau de police' et Hôtel WTC président.

<sup>3</sup> Ce n'est certainement pas dans ces rues schaarbeekoises qu'étaient concentrés la plupart des taudis. Le livre 1 mentionne suffisamment de démarches entamées pour obtenir cette reconnaissance d'insalubrité indispensable aux allocations de reclassement. Pour la partie schaarbeekoise, en outre, notre livre 1 se base sur une enquête demandée par la commune elle-même et qui constate la différence entre les intérieurs bien entretenus et la réputation d'insalubrité dû à l'aspect du quartier laissé à l'abandon par les autorités municipales.

<sup>4</sup> Le refrain de la crise économique est connu : voir Titre 1, chapitre 1, point 7 : des canards boiteux. Quant à la faillite de l'hôtel, il s'agit de l'hôtel Lendi fermé quelques mois à peine après son inauguration, bâtiment dans lequel seront, en catastrophe, installés un certain nombre de fonctionnaires, histoire de limiter les dégâts et de mettre les promoteurs à l'abri de la faillite.

complémentaires qui feront la liaison avec les immeubles de bureaux. Les équipements plus importants (écoles, espaces verts et sportifs) seront implantés dans des zones spécifiques et couvriront 6 à 7 ha, soit près d'un quart de la nouvelle zone d'habitation.

Un nouveau quartier rayonnera autour de la chaussée d'Anvers. Cette artère à l'activité commerçante retrouvée pourrait aussi prolonger, selon les auteurs de la proposition, l'axe 'dynamique' de la rue de Laeken jusqu'à l'intérieur des nouvelles zones d'habitat, en franchissant évidemment le boulevard Baudouin. Le long de ce boulevard, une partie de la superficie pourrait être occupée par des bureaux et des entreprises dont les gabarits devraient s'aligner sur ceux du quartier : de 4 à 7 niveaux.

A l'issue de leur entrevue avec Mme du Roy de Blicquy, les habitants reçus en délégation ont précisé avoir uniquement 'pris acte' des informations données. Ils ont également invité l'échevin à une réunion d'information du Conseil urbain Nord pour y prendre connaissance du plan alternatif proposé par les habitants du quartier. Une éventuelle approbation des plans de révision proposés par la ville ne pouvant avoir lieu, selon les comités, qu'après une information complète au niveau d'une assemblée de quartier.

Quelles que soient les conceptions que l'on peut avoir du fonctionnement d'une ville, de son urbanisation et de son architecture, il faut bien reconnaître une chose. Si l'on avait empêché que surgissent, ici et là à Bruxelles, des immeubles de grande hauteur, dans le désordre que l'on sait (tours Madou, Saifi, I.T.T., Generali, la tour de la cité administrative et celle voisine de la maison communale de Saint-Josse, par exemple...) et si l'on avait fermement décidé de les concentrer dans une partie de la ville (et pourquoi pas au quartier Nord ?) cette portion de ville serait aujourd'hui entièrement bâtie et sa destination clairement affirmée. Nous n'aurions pas un quartier bâtard laissé à l'abandon et qui ne parvient pas à trouver une reconversion... »

### **\*1980 : 13 ans plus tard...**

Le P.P.A. bruxellois du 17.02.1967 (P.P.A.S. 46-21) est partiellement révisé une première fois et s'étend désormais au-delà des 33 hectares immolés (approbation par l'A.R. du 18 juillet 1980). Une deuxième révision partielle est approuvée par l'A.R. daté du 10 novembre 1983, P.P.A.S. 46-60 'Harmonie-Faubourg' :

« 200 logements sociaux seront édifiés par la société 'Les logements de l'agglomération bruxelloise', avenue de l'Héliport et quai de Willebroeck. Ces bâtiments de 11 niveaux seront surmontés d'une toiture à la Mansart. »<sup>1</sup>

### **\*1982 : 15 ans plus tard...**

Il était une fois... le quartier Nord : 2. La chaussée d'Anvers :

Dossier<sup>2</sup> établi par J.-P. Vantongelen, J.-M. Mary, Alix Le Juge paru dans Ville et Habitant n° 82/6 (juin 1982 ?)

« Nous avons déjà évoqué les problèmes liés à la reconstruction du quartier Nord dans le dossier consacré à l'aménagement du boulevard Jacquain prolongé. Les diverses associations de ce quartier ne se sont pas limitées à ce projet, elles ont élaboré des plans globaux de reconstruction et ce, en particulier en ce qui concerne la chaussée d'Anvers et le quartier Harmonie. La chaussée d'Anvers présente un aspect particulièrement dégradé sur l'ensemble de sa longueur (1.700 m). Il faut cependant distinguer trois tronçons dont l'état est fort variable.

1. La partie comprise entre le boulevard Baudouin (petite Ceinture) et la rue Simons.
2. La partie entre la rue Simons et l'avenue de l'Héliport.
3. La dernière partie jusques et y compris le square De Trooz.

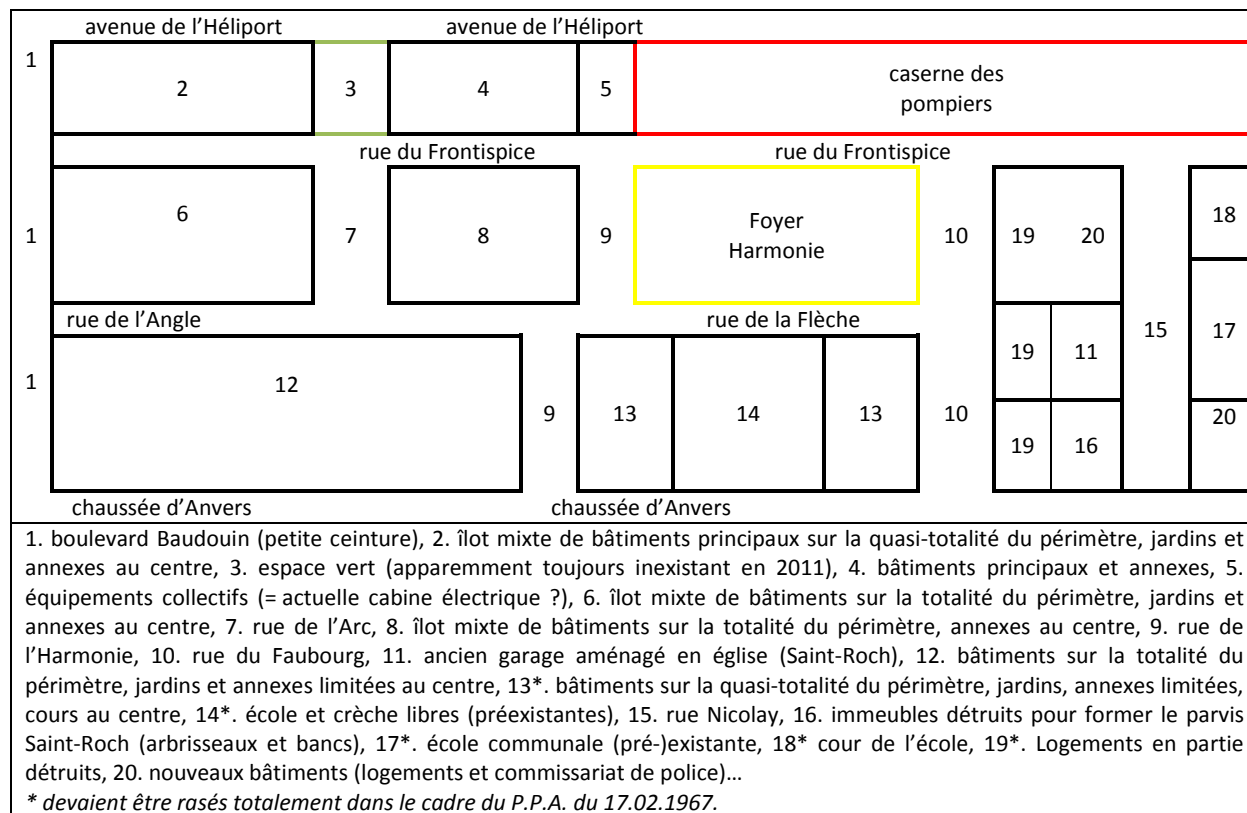
Après la destruction de la majeure partie du quartier, la voirie est restée longtemps dégradée. Des projets d'élargissement ont rencontré une vive opposition et finalement, les trottoirs ont été refaits à la fin de 1980 et des arbres ont été plantés dans les deux premiers tronçons de la chaussée. Finalement, la voirie a été rétrécie de

<sup>1</sup> C'est en tout cas ce qu'on pouvait lire dans Ville et Habitant, le périodique d'Inter-Environnement Bruxelles, dans son n° 33 du 15 décembre 1980. Mais où sont-ils donc ces 200 logements ? Bluff du futur ???

<sup>2</sup> L'article est illustré par un plan que nous reproduisons sous forme de schéma. Il s'agit, semble-t-il, des souhaits des habitants et/ou d'Inter-Environnement Bruxelles, et non du P.P.A., en tout cas cela ne correspond guère à la situation actuelle.

4 mètres et la place réservée aux emplacements de parking a été prise sur la voirie et non sur les trottoirs, comme c'était initialement prévu par la ville de Bruxelles. (...)

#### Aperçu schématique



En 1979, la ville de Bruxelles projetait d'élargir la chaussée d'Anvers à 2x2 bandes de circulation. Ce projet rencontra une vive opposition de la part des associations du quartier. Ce projet revenait en fait à faire de la chaussée d'Anvers une nouvelle voie de pénétration parallèle au boulevard Jacquain et à l'Allée verte, ce qui aurait eu comme effet de concentrer toute la circulation venant du Nord de l'agglomération et de l'autoroute d'Anvers sur le quartier Nord. Cela aurait provoqué de nombreuses nuisances pour les habitants et aurait compromis les projets de reconstruction. Les habitants ont proposé de répartir la circulation entre les sept voiries existantes, dans le respect de leur gabarit existant et en harmonie avec la vie des quartiers. Ainsi, la circulation plus fluide serait adaptée au confort du quartier de sorte qu'il ne soit ni nécessaire d'élargir les voiries telle la chaussée d'Anvers, ni inévitable que celle-ci se transforme en autoroute aux dépens des habitants. Jusqu'à présent, cet élargissement ne s'est fait que sur le tronçon qui longe les tours du WTC et les nouveaux logements. Le reste du projet a été abandonné, on a d'ailleurs refait les trottoirs et planté des arbres sur le premier tronçon. (...)

Deux plans particuliers d'aménagement ont été soumis à l'enquête publique jusqu'au 12 mars. Ces plans concernent d'une part les îlots compris entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, la rue de l'Harmonie et l'[avenue] de l'Héliport ; d'autre part, l'îlot compris entre la chaussée d'Anvers, la rue du Faubourg, la rue de la Flèche et la rue de l'Harmonie. Ces nouveaux plans modifient les plans particuliers d'aménagement qui avaient été pris en vue de raser le quartier dans l'optique de la réalisation du plan Manhattan<sup>1</sup>. Ils satisfont assez largement les habitants car ils respectent la situation existante et prévoient la reconstruction de ce qui a été démolit dans le gabarit des bâtiments actuels. Ces plans permettent entre autres le maintien des annexes vitales pour les petites entreprises qui font la vie économique du quartier (...). Il s'agit là d'une victoire importante des habitants dans la mesure où ce côté de la chaussée d'Anvers dispose dès lors de moyens clairs permettant sa sauvegarde et sa reconstruction.

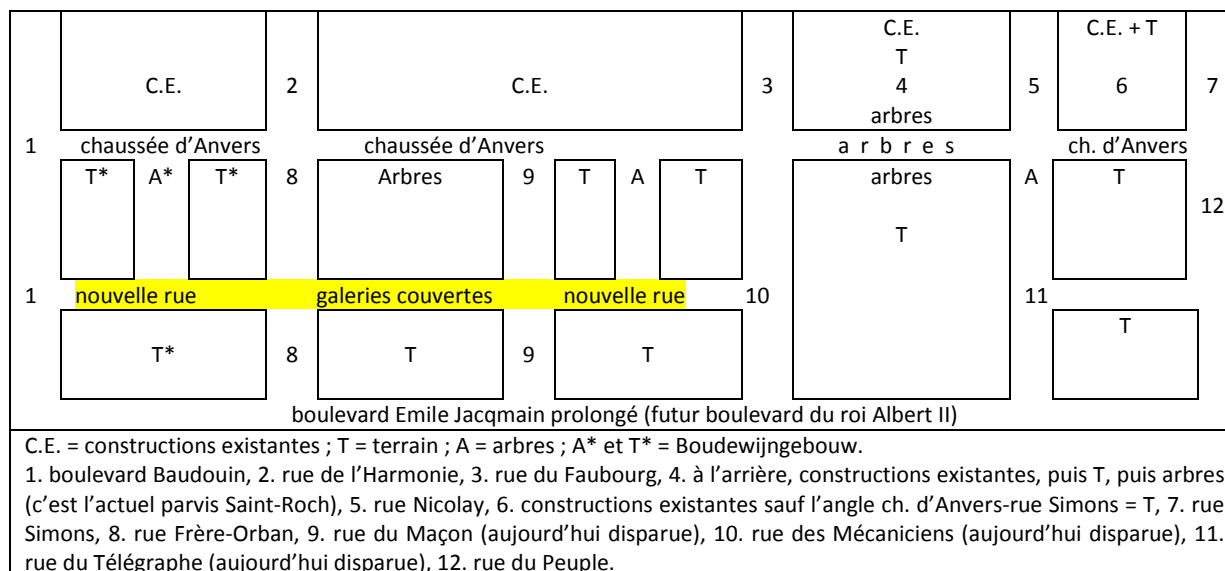
Plus loin, entre la rue du Faubourg et la rue Simons, un plan d'aménagement a été adopté l'année dernière. Il prévoit la reconstruction de deux bâtiments de logement aux coins formés avec la chaussée d'Anvers, et

<sup>1</sup> Partiellement exact puisque quatre pâtés de maisons n'étaient pas condamnés par le P.P.A. du 17 février 1967.

*l'aménagement en recul de l'entrée de l'église, avec un mail d'arbres devant cette entrée. Deux maisons appartenant à la paroisse seraient également rénovées dans la rue du Faubourg.*

*Quant aux îlots qui se trouvent de l'autre côté de la chaussée, leur avenir est bien plus incertain. De vagues projets ont circulé récemment, au terme desquels on planterait dans cette zone un musée de l'automobile en forme de roue<sup>1</sup>. Ce serait vraiment un comble pour ce quartier qui a été rasé pour l'automobile... Les habitants demandent la reconstitution d'un tissu urbain traditionnel avec des rues, des places, des commerces, des petites industries<sup>2</sup>... (...)*

#### Aperçu schématique du plan illustrant l'article



*La chaussée d'Anvers réaménagée au départ des activités existantes aura une importance primordiale pour la reconstruction du nouveau quartier. Principalement commerçante à front de rue, elle prolonge la rue de Laeken sans toutefois créer un nouvel axe routier et être accaparée par l'abondance du trafic routier. En fait les destructions inutilement opérées permettent d'envisager une amélioration du tissu urbain lors de la reconstruction : ainsi, les rues latérales sont plus nombreuses<sup>3</sup> que par le passé. Elles aèrent le quartier et drainent mieux les activités et les déplacements aux abords de la rue principale qu'est la chaussée d'Anvers. De même, la chaussée d'Anvers étant particulièrement longue, des dégagements pourront l'égayer. Etant plantés, ils constitueront de petits jardins publics locaux<sup>4</sup>. Ces dégagements et rétrécissements viendront encore réduire la vitesse du trafic et assurer la sécurité des riverains.<sup>5</sup> (...)*

*Face aux tours du World Trade Center, il importe de reconstruire les îlots détruits (ils seront probablement l'objet des prochains plans particuliers d'aménagement (à réaliser), et planter une double rangée de platanes afin de former une voûte agréable qui masquera les constructions existantes.*

*Un élargissement des trottoirs délimiterait définitivement une chaussée de 9 mètres au pied des logements sociaux qui ne doivent en aucun cas être menacés par une circulation de transit. L'alignement est rétabli à 21 mètres par l'implantation de bâtiments sur galerie contre les socles actuels. Face à ces nouveaux bâtiments : une rangée de peupliers dont la croissance masquera rapidement les socles des immeubles existants ».<sup>6</sup>*

<sup>1</sup> Eternel 'bluff du futur' ou du conditionnel...

<sup>2</sup> Ils l'obtiendront en partie puisque ces îlots sont occupés actuellement par le Boudewijncomplex (construit par la Vlaamse overheid), des logements du Foyer laekenois, un immeuble 'cossu' du CPAS, une petite place en gradins prolongeant le nouveau parvis Saint-Roch. Commerces et petites industries y sont plutôt rares, surtout si on compare avec la situation antérieure au plan Manhattan.

<sup>3</sup> Où sont-elles et quels noms portent-elles ? En réalité, c'est le contraire : des rues ont complètement disparu. De plus, il n'y a ni rue ni jardin ni galerie couverte entre l'arrière des North Gate et des logements du Foyer laekenois, pas plus qu'il n'y en a entre les logements du Foyer bruxellois et la tour de la RTT, de l'autre côté de l'axe Est-Ouest.

<sup>4</sup> Où sont-ils ?

<sup>5</sup> Ici aussi, un schéma accompagne l'article qui énonce des souhaits qui, apparemment, ne furent pas exaucés, article qui se termine par l'aménagement et la reconstruction du square de Trooz.

<sup>6</sup> Les travaux effectués par la suite ne semblent guère s'inspirer, si ce n'est de fort loin, des vœux émis dans le périodique d'Inter-Environnement Bruxelles.

## Rénovation dans le quartier Nord :

Article paru dans le Vlan, en date du 7 juillet 1982.

« La ville de Bruxelles vient de décider une opération de rénovation urbaine d'une partie de l'îlot compris entre les rues du Faubourg, Nicolay et la chaussée d'Anvers. Le projet prévoit la réhabilitation de 13 logements et la reconstruction de 7 autres. Cette opération devrait donner une nouvelle impulsion à la rénovation du quartier Nord et particulièrement à la chaussée d'Anvers.

Si les résultats sont conformes aux souhaits des autorités principales, d'autres opérations de ce type pourraient être entreprises. Les premières estimations du coût des travaux sont de quelque 34 millions [de FB] dont environ neuf pour la réhabilitation et 25 pour la reconstruction. L'urbanisme de Bruxelles est déjà en contact avec les responsables de la Région bruxelloise pour que ce dossier soit débloqué le plus rapidement possible. En cas d'approbation par la Région, celle-ci pourrait intervenir à concurrence de 75 % du coût total des travaux. L. »

O c t o b r e 1 9 8 2 : é l e c t i o n s c o m m u n a l e s

**\*1983 : 16 ans plus tard...**

**\*1984 : 17 ans plus tard...**

L'hôtel Président W.T.C.

« L'hôtel 'Président WTC' est un îlot de luxe dans le no man's land (...). Il fut construit en 1983 à une époque où on pensait encore que ce coin de Bruxelles deviendrait une sorte de Manhattan bruxellois. »<sup>1</sup>

**\*1985 : 18 ans plus tard...**

Vous avez dit Harmonie ? :

Article<sup>2</sup> paru dans Ville et l'Habitant n° 122 du 1<sup>er</sup> janvier 1985

« Le quartier Nord, le plan Manhattan, vous connaissez ? Bien sûr, tout le monde se souviendra encore longtemps de ce projet catastrophe, responsable de l'expulsion de plus de 10.000 personnes, de la disparition de la carte d'un quartier de 53 hectares.

A la lisière de cette zone dévastée se trouve un petit village qui a échappé de justesse au massacre et résiste encore... : le quartier Harmonie. Délimité par la chaussée d'Anvers, le bd Baudouin, le canal et le boulevard sans nom<sup>3</sup> qui passe entre les tours du W.T.C., il n'était que partiellement concerné par le plan d'expropriation. Néanmoins, c'est la Ville de Bruxelles qui reste aujourd'hui le plus gros propriétaire du quartier et aussi celui qui pourrait se voir infliger une fameuse taxe sur l'abandon d'immeubles. Jugez-en : 78 % des terrains et maisons sont propriété de la Ville et 85 % de ceux-ci sont inoccupés ou ont une fonction temporaire. Et les propriétés privées ne se portent pas mieux. Pourtant plus aucune menace ne pèse directement sur le quartier. La Ville de Bruxelles a d'ailleurs révisé l'ancien plan d'aménagement sur une partie du quartier rencontrant les aspirations des habitants<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Le Soir, 10 mars 1999.

Tout blanc, l'hôtel Président WTC est actuellement dénommé Hôtel Husa Président Park Brussels et se contente de 4 étoiles. Il présente quatre styles d'hébergement, 17 salles de réunion sur trois étages avec capacité de 10 à 550 délégués. Il offre 297 chambres entièrement rénovées. Le groupe espagnol Husa est spécialisé depuis 1996 dans 'l'accueil' des hommes d'affaires.

Comme nous le verrons plus loin, les gestionnaires de l'hôtel Président WTC ont joué un rôle notoire pour empêcher puis pour retarder autant que possible le désempolement de la partie schaarbeekoise du P.P.A. de 1967 voulu par les successeurs de Roger Nols, et notamment par Bernard Clerfayt dont l'intelligence, l'habile ténacité et la volonté de cicatrifier les plaies béantes et de redynamiser socialement le quartier immolé, apparaîtront au fil des articles de presse que nous reproduisons.

<sup>2</sup> La photo qui illustre cet article parle d'elle-même.

<sup>3</sup> Actuel boulevard du roi Albert II.

<sup>4</sup> Allusion sans doute à la révision sous forme de PPAS 46-60 dit 'Harmonie-Faubourg' approuvé par arrêté royal le 10 novembre 1983.



*Mais les plans ne suffisent pas, il faut aussi la volonté, et les moyens. Cette volonté, les habitants l'ont, mais ils ont de plus en plus l'impression que leurs mandataires se désintéressent totalement de leur sort. La ville met en vente plusieurs maisons, la révision du plan Manhattan traîne, l'échevin Demaret<sup>1</sup> annonce qu'il rénovera les maisons de la rue de l'Harmonie... dans cinq ans ; ce n'est pourtant pas le courage qui manque aux habitants et à la maison de quartier De Kassei ; ils ont proposé à la Ville une rénovation avec leur participation, ils ont conclu un accord avec le Fonds du logement de la Ligue des familles ; la régie d'Agglomération s'est dite intéressée, mais rien ne bouge. Comme on le voit, les idées fusent, le dynamisme ne manque pas ; or depuis des mois les habitants ont l'impression de crier dans le désert.*

*Aujourd'hui la revendication des habitants du quartier Harmonie est claire : ils veulent que les choses bougent, que l'on s'intéresse à leur sort autant que l'on s'est intéressé à leur quartier à l'époque du projet Manhattan, mais cette fois pour aménager l'environnement, les trottoirs, les maisons. Ils ne veulent pas tomber dans l'oubli. Leur quartier nécessite une intervention urgente et ils sont prêts à collaborer. Aux pouvoirs publics concernés de leur ouvrir à présent les bonnes portes, faute de quoi ce quartier pourrira inexorablement. »*

### **\*1986 : 19 ans plus tard...**

### **\*1987 : 20 ans plus tard...**

Schaerbeek obtient le 15 mai 1986 l'A.R. d'approbation de sa nouvelle demande de révision partielle. L'A.R. du 6 janvier 1987 approuve une troisième révision partielle du P.P.A. bruxellois pour satisfaire la Vlaamse Gemeenschap et permettre l'érection du Boudewijncomplex.<sup>2</sup>

*« La relance inespérée du North business district (1990-2008)*

*(...) le promoteur historique du quartier, la Compagnie de promotion (CDP) (...) achève la construction du centre administratif de la communauté flamande le long du boulevard Baudouin. Composé de trois petites tours de 10 étages reliées par un patio couvert d'une ellipse en verre, le Boudewijncomplex a été construit entre 1987 et 1990 par le bureau Jaspers, Eyers et partners... »<sup>3</sup>*

### **\*1988<sup>4</sup> : 21 ans plus tard...**

Bruxelles et sa Région :

Dossier illustré de Daniel Couvreur, Lucien Nicaise, François Robert et Jean-Claude Vantroyen paru en page 9 du journal Le Soir daté du lundi 15 février 1988

[Ce dossier est illustré par plusieurs photos, dont celle de Patrick De Pauw.

D'après les légendes, la première concerne « *la maquette du projet du quartier Nord telle qu'elle fut présentée en 1966 (...) la forêt de tours.* »

La deuxième, aérienne, présente « *le quartier Nord, aujourd'hui. Un ensemble déjeté de bureaux, de terrains vagues et d'autoroutes urbaines inachevées. Au centre de la photo, entre la tour des travaux publics (celle de gauche<sup>5</sup>) et le centre de communication nord (à droite), le terrain schaarbeekoïse sur lequel une tour va s'édifier bientôt.* » 'Bientôt' est à prendre avec les plus nettes réserves, bien entendu. Celle de gauche désigne le WTC 3.

La troisième reproduit « *un dessin d'artiste : la future 'porte du Nord'. A gauche, l'immeuble de la Communauté flamande, qui se construit actuellement, à front du boulevard Baudouin (architectes : Jaspers,*

<sup>1</sup> Il deviendra par la suite bourgmestre (P.S.C.) et jugera bon, entre autres, de faire enlever les bancs publics pour éviter que les sans-logis et sans-abri ne s'y couchent pour dormir.

<sup>2</sup> En réalité, le drapeau de la Flandre flotte ou a flotté sur de nombreux bâtiments, neufs (à côté de la cathédrale) rénovés ou transformés (crèches, écoles, bibliothèques, théâtres, administrations diverses, centres de rencontre...).

Les autorités politiques flamandes vont intervenir et littéralement sauver le principal promoteur du plan Manhattan embourbé dans les terrains vagues qui entourent les quelques tours du W.T.C., du Manhattan center, de la R.T.T. et du C.C.N. (première mouture), et réaliser finalement une partie revue et corrigée du projet du ministre C.V.P. Jos De Saeger.

<sup>3</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., p. 94.

<sup>4</sup> Un arrêté signé par le roi le 15 avril 1988 autorise Saint-Josse-ten-Noode à prendre possession des immeubles de l'îlot 5 : expropriations pour cause d'utilité publique.

Deux A.R. (datés du 13 juin 1988 et 21 février 1989) concerneront le P.P.A.S. 46-65 et 46-65 bis 'Boulevard E. Jacquain'.

<sup>5</sup> WTC 3.

Bontinckx, Vanderelst, Polak, Stapels). A droite, de l'autre côté du boulevard Jacquain, l'immeuble projeté pour la Morgan Guaranty trust (architecte : Jaspers). »

### Quartier Nord, 1988 : l'année de toutes les promesses ou de tous les dangers ?

« Vingt ans après ! Celui qui écrivait l'histoire du quartier Nord pourrait paraphraser Alexandre Dumas en titre du chapitre 1987-88. 20 ans après les énormes projets qui devaient faire un nouveau Manhattan de ce quartier de Bruxelles, en effet, les promoteurs s'intéressent à nouveau à cet ensemble déshumanisé de tours, de terrains vagues et de voiries inachevées. Tout a commencé avec l'installation de la Communauté flamande à front du boulevard Baudouin, entre le boulevard Jacquain et la chaussée d'Anvers. Une réalisation en cours, due à Patrick De Pauw, le fils de Charlie, le thuriféraire du Manhattan bruxellois. Ça continue aujourd'hui avec des tas de projets.

Sur le territoire de Bruxelles : des bureaux derrière la Communauté flamande ; un énorme centre sportif entre les tours du World trade center et le canal de Willebroeck. Sur Saint-Josse : des bureaux à front du boulevard Baudouin, entre le boulevard Jacquain et la rue du Marché<sup>1</sup>. Sur Schaerbeek : une tour entre le Centre de communication Nord et le W.T.C. Et demain ? Si on écoute Patrick De Pauw, ce sera le moment de raser<sup>2</sup> toutes les vieilles maisons entre les rues du Progrès et des Croisades et les boulevards Jacquain et Bolivar, l'actuel 'quartier chaud' de Saint-Josse.

Les années de toutes les promesses ou les années de tous les dangers ? C'est selon. Qu'on soit investisseur ou qu'on habite dans le coin. D'un côté, les promoteurs, Patrick De Pauw en tête. De l'autre, les habitants, comité de quartier Harmonie en fer de lance. En association avec la société Blaton, la Compagnie de promotion, présidée par Patrick De Pauw, achète un énorme terrain<sup>3</sup>, 2,7 ha entre le boulevard Jacquain, la chaussée d'Anvers, la rue du Peuple et l'arrière des bâtiments de la Communauté flamande, qui se construisent actuellement à front du boulevard Baudouin. Des terrains quasi nus. Achetés 12.750 FB le m<sup>2</sup>. Un contrat de quelque 360 millions. 'Plus les frais d'enregistrement', insiste Patrick De Pauw. 'Plus l'obligation de construire des logements<sup>4</sup> à front de la chaussée d'Anvers'. Le contrat de vente n'est pas signé. Mais le conseil communal l'a approuvé. Que va y faire De Pauw ? Des bureaux. Ce n'est pas conforme au plan de secteur<sup>5</sup>, qui prévoit des bureaux, des entreprises et du logement aussi à front du boulevard Jacquain. D'où l'obligation de réviser le plan particulier d'aménagement. Ce qui fait enrager les habitants du coin. (...) Parcelle après parcelle, en effet, les promoteurs recommencent à grignoter le quartier nord. Tapis derrière leurs volets, les habitants observent, inquiets. La ville de Bruxelles s'était engagée à respecter le plan de secteur, privilégiant habitat et commerces. Elle semble avoir oublié ses promesses.<sup>6</sup>

Dans les années '60, il y avait 15.000 bruxellois au Nord. Ils ne sont plus que 4.000 aujourd'hui.<sup>7</sup> Mais ils ne veulent pas finir leurs jours écrasés par les bureaux. Ils reprochent à l'échevin PSC des propriétés communales, Michel Demaret, d'avoir élaboré des conditions de vente contraires au plan de secteur. Et ils n'acceptent pas la précipitation de l'échevin, pressé de conclure un contrat de vente avec les promoteurs dans le dos de la commission de concertation qui se réunit demain sur ce dossier.

<sup>1</sup> Le projet Euroclear.

<sup>2</sup> Demain on rase gratis (c'est le contribuable qui paye) quelques îlots de plus à côté des terrains vagues !

<sup>3</sup> Sauf erreur le projet North Gate.

<sup>4</sup> Logements construits par la Région !

« ... Didier Gosuin, secrétaire d'Etat au Logement, a en tout cas pu conclure avec les différentes parties un accord qui va permettre la construction prochaine de 10.800 m<sup>2</sup> de logements sociaux (98 habitations). 8.000 autres m<sup>2</sup>, dans une deuxième phase, seront également consacrés au logement (une soixantaine d'habitations) et au commerce. Sans oublier, tout de même, les 100 à 120.000 m<sup>2</sup> de bureaux... Ce projet est le fruit d'un partenariat public/privé dont M. Gosuin est particulièrement satisfait. Le promoteur ('Batipromo') a accepté de céder à la Région (...) (1.750 FB/m<sup>2</sup>) le terrain destiné au logement (d'une surface au sol de 5.000 m<sup>2</sup>). La Région finance la construction de l'ensemble des bâtiments destinés principalement - mais pas seulement - au logement (350 [...] millions) et les cèdent au Foyer Laekenois (association de logements sociaux qui sera chargée d'en assurer la bonne gestion)... » (Le Soir, 20 septembre 1980).

<sup>5</sup> A quoi sert un plan de secteur si l'on accorde des dérogations au gré des demandes de bâtir des ou de certains promoteurs de bureaux ?

<sup>6</sup> Pas possible ! Ce serait bien la première fois !

<sup>7</sup> C'est plus que le chiffre officiel donné par les autorités bruxelloises en 1967 et suivantes, et ce malgré toutes les démolitions déjà pratiquées !!!

Pour Patrick De Pauw, cependant, pas de problèmes : 'Le PPA est réaliste et tient compte d'une mixité de fonctions. Le quartier Nord a pour vocation l'installation de grandes firmes belges et internationales.<sup>1</sup> Il est logique d'y insérer du logement. Mais je ne crois pas que, si la ville veut réaliser les investissements qu'elle a effectués en expropriant les terrains, elle puisse le faire uniquement en habitat.<sup>2</sup> Vous savez qu'il y a 2.000 logements actuellement au quartier Nord. Les 10.000 m<sup>2</sup> de logements que nous serons amenés à construire seront une perte financière pour nous<sup>3</sup>. Mais c'est un service que nous rendons à la communauté.'

Merci M. De Pauw ! Qui s'installera dans les logements ? Des gens de standing ! Et dans les bureaux ? La Kredietbank, plus que vraisemblablement. Derrière la communauté flamande, ça s'impose...

Et Télécité ? C'est un projet de centre de télématique, bureautique, informatique qui devait prendre place sur ces terrains, si son promoteur trouvait des supports financiers importants : il s'agissait de 100.000 m<sup>2</sup> ! Patrick De Pauw n'exclut pas de s'entendre avec le promoteur de Télécité, pour un projet moins ambitieux. Il semble bien cependant – c'est en tout cas ce qui se dit à la ville de Bruxelles – que les investisseurs ne se pressent pas au portillon. »

### L'objectif de Patrick De Pauw : parachever l'œuvre du père

« 21<sup>ème</sup> étage de la tour 1, World trade center, boulevard Emile Jacqmain, 162. Des Primitifs flamands au mur. Un portrait du père Charlie De Pauw, des œuvres d'art. Superbe.

'Je suis content que cela vous plaise.' Patrick De Pauw, le fils de Charlie, vient chercher son visiteur pour le mener chez lui, au bout du couloir. Sur le bureau du fils, joliment encadrée, une photo du père. Le patron de C.D.P., initiales de Charlie de Pauw et de compagnie de promotion, est un homme jeune, tout sourire. Il souligne souvent ses phrases d'un 'quoi ?', comme s'il voulait renvoyer à l'interlocuteur la question qui vient d'être posée. Il est tout tourné vers un seul but : parachever l'œuvre de son père, au quartier Nord. Et il est bien près d'y parvenir. Son gros coup, ce qui a tout fait redémarrer autour des tours du W.T.C., c'est l'installation de la communauté flamande à front du boulevard Baudouin. Depuis lors, les investisseurs s'interrogent. Et pourquoi n'irions-nous pas, nous aussi, de ce côté ? Et Patrick De Pauw s'approche, de jour en jour, du pari gagné.

'Le quartier Nord a reçu pour plus de 30 milliards [de FB] d'investissements', raconte-t-il. 'En expropriations, viabilisations, Centre de communication Nord (plus de 5 milliards), infrastructures, réalisations immobilières. Pour le bien-être du quartier, il faut penser à son parachèvement. Vous savez que ceci, c'est la plus grande rénovation au monde par rapport à la taille de la ville. Une opération qui porte sur 56 ha dans une ville d'un million d'habitants, alors que la Défense à Paris porte sur 120 ha dans une ville de 10 millions d'habitants, et celle-ci a mis 20 ans pour se réaliser.'

Patrick De Pauw est parti : il a enfourché son cheval de bataille. Insatiable. (...) 'A Paris, la Défense s'est faite. Parce qu'il y avait une volonté politique unique. Il fallait terminer la Défense avant d'installer des bureaux ailleurs. A Bruxelles, avec 19 bourgmestres, il n'y a pas de volonté politique. Vous savez que mon père ne voulait pas, au départ, s'installer au quartier Nord. Il avait acheté des terrains dans la vallée du Maelbeek : il a été exproprié<sup>4</sup> pour cause de C.E.E. Et c'est la ville de Bruxelles<sup>5</sup> qui lui a conseillé le quartier Nord. Les plans particuliers d'aménagement étaient déjà dessinés.

<sup>1</sup> L'avenir nous donnera les noms de ces grandes firmes belges et internationales : la Vlaamse Overheid, les ministères de la Justice, de l'Intérieur, des affaires économiques, des finances, RTT-Belgacom, etc. !!!

<sup>2</sup> A fortiori quand on connaît les conditions de bail emphytéotique de la tour du WTC 1 (voir livre 1).

<sup>3</sup> Plus que douteux : « ... Didier Gosuin, secrétaire d'Etat au Logement, a en tout cas pu conclure avec les différentes parties un accord qui va permettre la construction prochaine de 10.800 m<sup>2</sup> de logements sociaux (98 habitations). 8.000 autres m<sup>2</sup>, dans une deuxième phase, seront également consacrés au logement (une soixantaine d'habitations) et au commerce. Sans oublier, tout de même, les 100 à 120.000 m<sup>2</sup> de bureaux... Ce projet est le fruit d'un partenariat public/privé dont M. Gosuin est particulièrement satisfait. Le promoteur ('Batipromo') a accepté de céder à la Région (...) (1.750 FB/m<sup>2</sup>), le terrain destiné au logement (d'une surface au sol de 5.000 m<sup>2</sup>). La Région finance la construction de l'ensemble des bâtiments destinés principalement - mais pas seulement - au logement (350 [...] millions) et les cèdent au Foyer Laekenois (association de logements sociaux qui sera chargée d'en assurer la bonne gestion). (Le Soir, 20 septembre 1990).

Quant aux 120.000 m<sup>2</sup> de bureaux, aussitôt loués par l'Etat fédéral ou la Vlaamse overheid, ou revendus, c'est juste un investissement qui permet de juteux profits. Rien d'extraordinaire pour un promoteur...

<sup>4</sup> Qu'on se rassure ! Il n'a pas été exproprié de son logement comme un peïke ou meïke de la kassei ; il s'agissait de terrains destinés aux investissements. L'expropriation ne l'a mis ni sur la paille ni sur la rue.

<sup>5</sup> La ville de Bruxelles ? Un échevin des Travaux publics peut-être ?

*Dompage que cette volonté politique n'ait pas été suivie d'effets. Bien sûr, il y a eu la crise immobilière. Mais il y a eu aussi un urbanisme laxiste, qui a permis l'installation de bureaux avenue Louise,<sup>1</sup> boulevards du Souverain ou de la Woluwe, dans les quartiers résidentiels. Dompage aussi que les communes n'aient pas pris conscience que cet aménagement devait être réalisé d'un seul bloc. Saint-Josse a laissé des îlots vétustes, désuets, qui ne sont pas de nature à attirer l'investisseur. Quand on prend une décision politique de cette importance, bonne ou mauvaise, il faut l'assumer : on rase,<sup>2</sup> on aménage, on viabilise, on crée les voiries, on plante. Et alors, ça attire les investisseurs.<sup>3</sup> Mais ici on a travaillé bout par bout.'*

*Négatif-positif. Patrick De Pauw reprend vigueur. Ah ! Le quartier Nord, quelle position géographique remarquable, à un kilomètre de la place de Brouckère, de la Bourse et de la Grand-Place, des communications rapides grâce au Centre de communication Nord, au train vers Zaventem, au métro... Et le T.G.V. 'qui doit', dit M. De Pauw, 'arriver en gare du Nord...'<sup>4</sup> »*

### La banque Morgan<sup>5</sup> semble s'intéresser à l'îlot '5'

*« Boulevard Baudouin, entre la rue du Marché et le boulevard Emile Jacqmain, se trouve un îlot de terrain où se mêlent mauvaises herbes, un hôtel et quelques bars. Depuis les années '60, la commune de Saint-Josse, partiellement propriétaire de l'îlot, cherche à y édifier un nouvel immeuble, dans le cadre d'une opération de rénovation du quartier Nord. Ce terrain – l'îlot '5' – semble intéresser aujourd'hui le promoteur Patrick De Pauw et la banque Morgan Guaranty Trust company of New York. Il fait l'objet depuis quelques mois d'un projet de plan particulier d'aménagement : on y construirait un immeuble de 48 mètres de haut.*

*Cet îlot a déjà toute une histoire. En 1967, un plan particulier d'aménagement était décidé, faisant la part belle aux bureaux. Il prévoyait notamment d'installer, sur l'îlot '5' une tour de 130 mètres.<sup>6</sup> Mais la crise venant, aucun promoteur ne concrétisa les projets de rénovation<sup>7</sup>. Une dizaine d'années s'écoulent. La commune de Saint-Josse décide de mettre le P.P.A. du quartier en révision, constatant l'échec patent de sa tentative. Deux îlots cependant échappèrent à cette révision : les îlots '4' et '5'. Et à ce jour, on peut donc toujours édifier à cet endroit une tour de 130 mètres<sup>8</sup> ...*

*(...) Cette fois, ça bouge. Il n'est certes plus question de construire de gigantesques tours. Cette époque est définitivement révolue. Mais... Depuis que la Communauté flamande construit, de l'autre côté du boulevard Jacqmain, sur le territoire de Bruxelles-ville cette fois, un immeuble de 48 mètres qui fait face exactement à l'îlot '5', ce dernier prend soudain plus d'intérêt et l'idée de construire un immeuble de gabarit similaire prend corps... et semble même intéresser aujourd'hui la Morgan.*

*A la commune, on a déjà entamé un processus de révision du P.P.A. en vue d'y édifier une tour de 48 mètres. L'opération, si elle se réalise, risque cependant de prendre un certain temps. Tout ce que l'on sait, c'est que la Compagnie de promotion de Patrick De Pauw possède sur le terrain une option d'achat mais que la commune n'a reçu jusqu'à présent aucune offre ferme. Guy Cudell, le bourgmestre de Saint-Josse, reconnaît pourtant que la vente de ce terrain pourrait bien finalement servir à la Morgan Bank, soit directement soit par l'intermédiaire du groupe De Pauw ou d'autres groupes de promoteurs. (...) Si cette vente n'en est pour l'instant qu'à l'état de projet, l'affaire semble toutefois sérieuse. Le receveur de Saint-Josse a déjà évalué le prix des parcelles communales (12.000 FB le m<sup>2</sup>, dit-on). Si De Pauw veut lever son option d'achat, on évoluerait probablement*

<sup>1</sup> Ce qui a permis à M. Charlie De Pauw de réaliser quelques bénéfices non négligeables. Voir livre 1. Voir aussi Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires (voir bibliographie).

<sup>2</sup> Manifestement pour Patrick De Pauw, on n'a pas rasé suffisamment. Le grand désert urbain qui s'étendait sur les îlots condamnés par le plan Manhattan, à Bruxelles et Schaerbeek, et en partie à Saint-Josse aurait dû être encore plus important ! Dont acte.

<sup>3</sup> Le coût des expropriations difficile à supporter pour les promoteurs s'ils veulent engranger un maximum de bénéfices a été mis à charge de l'ensemble des contribuables. Cela n'est guère suffisant. Les deniers publics auraient dû être dépensés en priorité, non pas pour reloger les familles expulsées et pour construire du logement, « et là surtout du logement social », disait De Rons, mais bien pour préparer un joli environnement qui attire les investisseurs, lesquels, affirmait-on en 1966-1968, se seraient pourtant presque battus pour obtenir quelques cm<sup>2</sup> dans ce fameux projet Manhattan. Bluff du futur !

<sup>4</sup> Bluff du futur. Il n'y a pas de métro et le TGV n'arrive pas en gare du Nord. Un peu de retard peut-être !...

<sup>5</sup> Plus de détails, voir notre titre 3, article : Euroclear.

<sup>6</sup> 135 mètres plus précisément. 4 tours même plus précisément : 2 dans le plan Manhattan et 2 de l'autre côté de la petite ceinture. Voir aussi notre titre 3, article : tour S.N.C.I.

<sup>7</sup> Et, comme le précisait Patrick De Pauw, ils investirent, malgré la crise, dans d'autres quartiers de Bruxelles et de la périphérie !!!

<sup>8</sup> 135 mètres plus précisément. Cf. supra.

vers une vente de gré à gré. Et s'il dispose de plus de la moitié du terrain, le reste des parcelles peut faire l'objet d'une expropriation. L'hypothèse, à terme, de voir la Morgan ou un autre organisme s'implanter sur l'îlot '5', est donc fort vraisemblable. »

### Tour de rêve à Schaerbeek

« Schaerbeek possède toujours des terrains vagues au quartier Nord. L'échevin des travaux Léon Weustenraad continue de défendre l'implantation de bureaux sur ces parcelles, conformément au plan particulier adopté par le Collège en 1968.<sup>1</sup> Un amateur s'est présenté au mois de janvier pour acquérir le pâté situé à droite en sortant de la gare du Nord.<sup>2</sup> Schaerbeek a dit oui pour un immeuble administratif de 120.000 m<sup>2</sup>. Il ne manque plus que l'approbation de la tutelle. Sa réponse tombera dans moins de 40 jours.

Le terrain vendu par Schaerbeek est délimité par la rue du Progrès, les boulevards Bolivar et Jacquain, et la place Solvay. Dès 1968, on y prévoyait la construction d'une tour ancrée sur un socle de béton de 40 mètres de côté. En fait, tous les buildings du quartier devaient reposer sur une vaste base en béton de plusieurs dizaines de mètres de haut.<sup>3</sup> Ces socles sont visibles au World trade center, où le principe des assises en béton est respecté. L'échevin Weustenraad reste persuadé qu'aujourd'hui, les promoteurs pourraient continuer dans la même voie. Mais cela semble peu probable. Ces socles sont d'immenses espaces perdus. Il est impossible d'y mettre des parkings ou des bureaux. La seule destination rationnelle trouvée par les architectes a été d'y placer des blocs techniques contenant les machineries de conditionnement d'air et de chauffage. Par conséquent, le projet du nouveau promoteur différera certainement des conceptions du Manhattan de '68.<sup>4</sup>

Mais quel que soit ce projet, les habitants sont d'accord avec l'initiative schaerbeekoise<sup>5</sup>. C'est à cet endroit qu'ils voient les bureaux et que le plan de secteur les prévoit. Ils se sont donc félicités de la vente des terrains. Elle leur permet de montrer qu'ils ne sont pas hostiles à toutes les initiatives des promoteurs, du moment qu'on respecte leurs droits et les plans d'aménagement. L'échevin Weustenraad a donc le feu vert du comité de quartier et d'Inter-Environnement. C'est sans doute la première tour qui se construira dans une aussi belle unanimité !<sup>6</sup> »

### L'ère du colossal d'il y a vingt ans

« Que de choses ont changé en une vingtaine d'années ! En 1966, tout le monde était d'accord pour démolir plus de 50 hectares du quartier Nord et y construire une cité futuriste. Tout le monde, sauf les habitants à qui l'on n'avait pas demandé leur avis et parmi lesquels les expulsions créèrent souvent de véritables drames humains. Mais, si la crise n'avait surgi à l'issue des 'golden sixties',<sup>7</sup> l'Etat et les communes auraient applaudi au projet, alors qu'aujourd'hui ils les considèrent comme une formidable erreur urbanistique.

Le promoteur de l'époque était Charlie De Pauw. Il avait imaginé un immense quartier d'affaires que le groupe d'architecture 'Structures' traduit dans les plans et maquettes. Le ministère des travaux publics et les 3 communes intéressées (...) approuvèrent le tout.<sup>8</sup>

Le quartier devait être rasé sur 53 hectares, entre la rue du Progrès et l'Allée verte, entre le boulevard Baudouin et la place Gaucheret. Une bonne trentaine de tours devaient être construites sur 60 % de ce terrain. Cela devait représenter deux millions de m<sup>2</sup>. Les tours devaient comprendre en général, une trentaine d'étages, mais il y en aurait une de 54 étages et 4 de 40 étages. Tout n'était pas prévu pour des bureaux. Il devait y avoir des

<sup>1</sup> Sauf erreur, le PPA a été définitivement adopté par le Conseil communal en 1966. Là aussi on annonçait - bluff du futur - que les promoteurs se bousculaient...

<sup>2</sup> Sauf erreur, il s'agit de l'îlot prévu pour les tours 5 et 6 du WTC.

<sup>3</sup> 13 mètres, au maximum, et non plusieurs dizaines de mètres.

<sup>4</sup> 1967.

<sup>5</sup> Quels habitants ? Les maisons ont été détruites et il y a là 10 hectares de terrains vagues que Schaerbeek propose aux investisseurs qui restent aux abonnés absents ! Il s'agit donc sans doute des habitants des abords de ces terrains en bordure du PPA.

<sup>6</sup> Projet avorté bien sûr.

<sup>7</sup> Argument éculé. Voir supra : Partie 1, titre 1, chapitre 1, point 7 : Des canards boiteux.

<sup>8</sup> Sur la même page du même journal, voilà donc deux raccourcis très différents quant à la genèse d'un plan Manhattan. Pour Patrick De Pauw, 'on' a supplié son père d'investir dans le plan déjà approuvé ; dans cet article, c'est Charlie De Pauw qui a tout imaginé, le Groupe Structures en a conçu les plans, et les autorités ont tout approuvé.

logements ainsi que la caserne des pompiers,<sup>1</sup> du côté de l'Allée verte. Celle-ci s'est réalisée, de même que quelques tours, au milieu d'un désert de terrains vagues. (...)

Comme l'ensemble du quartier était conçu pour l'automobile (on en prévoyait 16.500 par jour), la circulation des piétons devait se faire à 13 mètres du sol. Pour les voitures, on aurait transformé l'Allée verte en autoroute urbaine et, de l'autre côté du quartier, une autre autoroute aurait pris naissance au pied des tours pour filer vers l'aéroport après la démolition d'une série de quartiers schaarbeekois. Cette dernière commune paie encore aujourd'hui cette erreur de ses édiles de jadis. En effet, de très nombreux immeubles se sont taudisés accueillant une population d'infra salariés qui cause les problèmes que l'on connaît.

On prévoyait qu'il faudrait de 10 à 20 ans pour réaliser ce projet. C'était bien sûr compter sans la crise<sup>2</sup>. Aujourd'hui cependant, certains prétendent que, si le 'quartier Nord' avait été réalisé comme prévu, les bureaux n'auraient pas proliféré<sup>3</sup> dans le quartier Léopold et les rues de la Loi et Belliard<sup>4</sup> n'auraient pas été des égouts à voitures circulant le long de façades derrière lesquelles aucun habitant ne réside et aux rez-de-chaussée desquels il n'y a pratiquement aucun commerce. »

### Des habitants qui en ont marre des paquets surprises

« Pas contents, les habitants du quartier Harmonie regroupés en comité. Vendredi, ils ont tenu une conférence de presse avec Inter-Environnement Bruxelles et Habitat et participation. Poings sur la table. Ils en ont assez des paquets-surprises des promoteurs. Ils sont décidés à se battre pour ne pas finir leurs jours écrasés par les bureaux...

'Une fois de plus, ce sont les promoteurs qui font la loi à Bruxelles. Ils peuvent se permettre de construire des bureaux en zone de logement, grâce à un contrat préparé par la ville au mépris du plan de secteur. L'échevin Demaret n'a même pas attendu les résultats de la commission de concertation sur le nouveau plan d'aménagement (...) du quartier Nord. Il a mis la population devant le fait accompli. Le promoteur fera ce qu'il veut sous couverture de son contrat de vente. Le P.P.A. sera taillé sur mesure.

Nous n'avons qu'un avis consultatif au sein de la commission de concertation. Et cela semble encore trop pour la ville. L'échevin de l'urbanisme, Marc Artiges, n'est jamais avare de déclarations fracassantes sur le fonctionnement harmonieux des commissions de concertation. Pourtant dans le quartier Nord, la ville a accepté le projet de la Communauté flamande au boulevard Baudouin. Au mépris de toutes les suggestions de la commission de concertation, l'échevin a laissé construire des bureaux sur toute la largeur du boulevard. Alors que là aussi, le plan secteur prévoyait un minimum de logements et de petites entreprises. Voilà que cela recommence maintenant au boulevard Emile Jacqmain, et à la chaussée d'Anvers.' (...)

L'échevin Demaret prétend avoir veillé au repeuplement du quartier Nord, en imposant au promoteur un certain pourcentage de logements et de commerces dans les projets d'investissement. Pour Habitat et Participation, ce n'est pas suffisant. 'En fait, cet argument cache les entorses faites au plan de secteur. Le nouveau P.P.A. concocté par la ville ampute les superficies réservées à l'habitat des deux tiers. Pire, les liens naturels du quartier avec la place de l'Yser et avec les rues chaudes - mais vivantes - de Saint-Josse seraient coupés. Les habitations maintenues par le projet De Pauw étoufferaient au milieu d'un désert bureaucratique.

Habitat et Participation défend aussi la cohérence du plan de secteur dont les P.P.A. devraient normalement s'inspirer. La hauteur des bâtiments doit être limitée à 4 étages chaussée d'Anvers et 6 au boulevard Jacqmain. De Pauw propose une tour de 45 mètres au boulevard Jacqmain en plus de ses bureaux ! Nous n'avons rien contre les immeubles administratifs. Mais pourquoi ne pas les installer un peu plus loin, de l'autre côté du boulevard Simon Bolivar. A cet endroit, il n'y a que des terrains vagues. Il ne faut même pas démolir pour construire et le plan de secteur prévoit des bureaux.' (...)

<sup>1</sup> La caserne des pompiers ne se trouve pas à l'intérieur des 53 ha condamnés, mais en bordure, le PPA étant antérieur à 1967.

<sup>2</sup> Argument éculé. Voir supra : Partie 1, titre 1, chapitre 1, 7 : Des canards boiteux.

<sup>3</sup> Ces quartiers et ces rues investis de bureaux n'auraient donc pas souffert de la soi-disant 'crise' qui aurait empêché les promoteurs de s'intéresser au quartier Nord ?... La 'crise économique' est manifestement un prétexte a posteriori.

<sup>4</sup> Les égouts à voitures que sont devenues ces deux artères datent également des années '60-70. La réalisation du projet autoroutier et architectural du Groupe Structures n'aurait rien changé à la politique du moment : permettre un accès du centre-ville aussi rapide que possible, parkings privés de la CDP à rentabiliser obligent !

*Les habitants unanimes rejettent le P.P.A. de la ville. 'Nous voulons le respect du plan de secteur. Le boulevard Jacquain doit être entièrement réservé à l'habitat, avec des maisons familiales de quelques étages.<sup>1</sup> Cela assurera la continuité entre le quartier Nord et Saint-Josse. Nous voulons également des habitations à la chaussée d'Anvers et limiter au maximum l'installation d'entreprises à la rue Nicolay et à la rue du Faubourg. Nous demandons l'ouverture d'une concertation sur l'avenir du quartier Nord entre la ville, la commune de Saint-Josse et Schaerbeek. Seul un plan d'ensemble pourra déboucher sur un développement cohérent. Il faut aussi que les habitants aient leur mot à dire. Ils le méritent bien après tout ce qu'on leur a fait subir !' »*

### Mon quartier doit vivre !

*« Mathilde habite depuis 50 ans dans le quartier Harmonie. Elle a connu la vieille gare du Nord, les trams à chevaux et les rues vivantes peuplées de gamins farceurs. Elle a aussi vécu le séisme immobilier des années '60. Elle a vu ses amies partir les unes après les autres, chassées par la spéculation. Comme dans un rêve, les bulldozers ont emporté les maisons, soulevant des nuages de poussière irréels. Après ces événements, Mathilde a décidé de se battre pour faire renaître son quartier. Elle demande aujourd'hui aux politiciens bruxellois de faire preuve de plus de respect à l'égard de la population. Derrière ses grosses lunettes cerclées de fer, elle les regarde et les met en garde.*

*'Paul Vanden Boeynants et Charlie De Pauw ont rasé le quartier Harmonie, sans aucun souci des habitants. Je donne un bon conseil à leurs successeurs : n'essayez pas de les imiter. Nous attendons depuis 20 ans la rénovation du quartier. La ville de Bruxelles nous a fait de nombreuses promesses. La commission de concertation est une bonne chose, si on respecte son fonctionnement. Nous ne nous laisserons pas faire une deuxième fois.*

*Nous disons non aux projets politiques dans le quartier Nord. Nous lançons un appel à l'entente entre les communes pour réaliser un développement concerté et harmonieux. C'est plutôt normal dans un quartier que l'on a baptisé Harmonie, non ? Nous ne voulons pas finir nos jours entre les voitures, les autoroutes et les bureaux. Nous croyons à la résurrection de notre quartier. (...)*

*Quand les navetteurs passent à la chaussée d'Anvers, ils ne voient que des maisons lépreuses et des volets baissés. Mais, derrière, nous sommes là, et bien là. L'Harmonie vit encore. Immigrés et Belges, nous luttons main dans la main pour notre avenir. Ici, l'intégration n'est pas un vain mot. Nous formons une communauté pluriculturelle soudée. L'insécurité n'existe pas.*

*Par contre, à la sortie de la gare du Nord, autour des terrains vagues et des tours du W.T.C., les rues sont désertes et personne n'ose s'y aventurer. Un quartier sûr est un quartier habité. Il faudrait que les autorités politiques le comprennent. Sinon Bruxelles deviendra invivable.*

*Evidemment nous ne payons pas autant d'impôts que les banques et les sociétés. Et là c'est le fond du problème. La ville privilégie les promoteurs comme De Pauw parce qu'ils ont des projets qui lui rapportent plus. Les promoteurs acceptent de nous laisser une petite église et deux écoles dans le quartier. Mais ils ne nous donnent pas de toit pour abriter les enfants et les parents susceptibles de les fréquenter !' »*

### Aux quatre coins de la capitale :

#### Article paru dans Le Soir daté du 18 février 1988

*« (...) La commission de concertation a remis un avis partagé pour le projet de plan particulier d'aménagement du quartier Nord. La Région et la ville de Bruxelles ont émis un avis favorable sans restriction. La société de développement régional s'est abstenue en estimant que la commission n'était pas compétente pour se prononcer sur une modification du plan de secteur. Celui-ci ne permet que 1.500 m<sup>2</sup> de bureaux alors qu'on en prévoit 115.000.<sup>2</sup> Enfin l'Urbanisme régional s'est montré favorable à la condition que l'on réalise simultanément les logements et bureaux, que, si l'on ne réalise pas la zone d'équipements, on y réalise des logements et non des bureaux, et qu'on prévoie un raccord de gabarits entre les bureaux et les logements. L'Urbanisme a également regretté le manque de liaison entre le projet et la commune de Saint-Josse-ten-Noode. (...)*

*L'échevin des travaux publics de la ville de Bruxelles regrette que lors des récentes conférences de presse sur les projets du quartier Nord, l'accent n'ait pas été mis sur les efforts de la ville. Celle-ci prévoit, en effet, une opération de rénovation Harmonie-Nicolay dont le coût sera de 340 millions de FB. L'opération démarre cette*

<sup>1</sup> Les habitants, faut-il le préciser dès maintenant, n'obtiendront jamais le respect du prescrit du plan de secteur. Toutes les constructions érigées le long du boulevard Emile Jacquain prolongé, rebaptisé boulevard du roi Albert II, jusqu'à la tour Zénith, sont destinées aux bureaux et à l'hôtellerie.

<sup>2</sup> Soit une augmentation de 113.500 m<sup>2</sup> de bureaux !

année par une première phase de construction de 70 logements. 110 millions de FB ont été débloqués. D'autre part, l'échevin tient à rappeler que la ville n'avait aucun pouvoir de s'opposer à l'installation de la Communauté flamande dans le quartier. Elle ne détenait qu'un pouvoir d'avis, la décision finale incombant à la Région bruxelloise. »

« Un toit bruxellois pour les clochards

A l'intervention de l'échevin des propriétés communales, Michel Demaret, une maison de la ville de Bruxelles, au 20 de la rue du Pélican, a été mise à disposition de la 3<sup>ème</sup> unité scout de Laeken, pour une durée de 6 mois, afin d'y servir des repas le soir aux sans-abri habitués des salles d'attente des gares bruxelloises. Provisoirement, ces miséreux pourront aussi être hébergés dans cet immeuble. »

### L'histoire bégaie au quartier Nord : 600.000 m<sup>2</sup> de bureaux de plus ? :

Article de Jean-Claude Vantroyen paru dans Le Soir daté du jeudi 23 juin 1988

« 'Nous en avons marre !' C'est Marie-Thérèse qui le dit calmement mais fermement. Marie-Thérèse vit au quartier Nord. Ou plutôt dans ce qu'il en reste. 'Nous en avons marre parce que toutes les promesses qu'on nous a faites à tous les échelons n'ont jamais été là que pour noyer le poisson, que pour nous faire taire. On n'a jamais tenu compte de notre avis. Nous ne connaissons que souffrance, désarroi et détresse...'

Marie-Thérèse n'est pas la seule à parler ce langage. Les habitants du quartier, les survivants, lui emboîtent le pas. Les organisations d'habitants aussi. Un simple accès de fièvre ? Le regain d'une maladie ancienne ? Les appels au secours sont chroniques dans ce quartier martyrisé depuis 30 ans, et celui-ci réagit, comme les précédents, à une forme mutante du même virus : la promotion immobilière.

C'est que le quartier Nord est à nouveau secoué par le bruit des grues, des pelleteuses et des bétonneuses. On construit pour la Communauté flamande à front du boulevard Baudouin, on va ériger une nouvelle banque sur le même boulevard ; des investisseurs achètent des îlots entiers pour élever des bureaux, entre chaussée d'Anvers et boulevard Jacquain, entre boulevard Jacquain et rue du Progrès ; des vieux projets sortent des dossiers ; des plans particuliers d'aménagement sont exécutés sur mesure pour permettre tout cela. Si l'on additionne le tout, c'est 600.000 m<sup>2</sup> de bureaux en plus que ce quartier devrait accepter demain. Et c'est la vie qui sera chassée, ou réduite à sa plus simple expression : les habitants du quartier Harmonie-Nicolay seront enfermés dans une enceinte de bureaux. Et comme si ça ne suffisait pas, voilà que le comité olympique interfédéral belge propose d'orner le quartier, entre l'avenue de l'Héliport et chaussée d'Anvers, d'un immense centre olympique européen.

Des bureaux ici ? Vous n'avez qu'à les construire au quartier Nord ! C'est une réflexion que tous les Bruxellois ont émise, un jour ou l'autre. A tort sans doute. Car, s'il y a 30 ans, on a décidé de démolir un quartier et de déplacer ses 12.5000 habitants, depuis, les choses ont changé ! Le Manhattan de Bruxelles ne s'est pas construit, le quartier Nord est resté un chantier, on n'a jamais terminé ce qu'on avait commencé. Le plan de secteur a tiré les leçons de cet insuccès et affecté une grande partie du quartier à l'habitat, à la mixité habitat-administration, à l'intérêt collectif, aux espaces verts...

On ne s'en est pas tenu à l'aménagement à l'américaine voulu par les promoteurs et par les communes il y a quelques décennies. On ne s'en tient pas davantage au plan de secteur qui n'est vieux que d'une dizaine d'années. Au quartier Nord, les dérogations à ce plan se suivent et se ressemblent. Des projets d'envergure sont acceptés.

- On construit, activement, des bureaux pour la Communauté flamande à front du boulevard Baudouin : 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux, pas de logement.<sup>1</sup>
- St-Josse a accepté l'implantation de bureaux pour la banque US Morgan Guaranty trust sur le même boulevard, de l'autre côté du boulevard Jacquain : 7.000 m<sup>2</sup> de bureaux, pas de logement.<sup>2</sup>
- St-Josse a accepté le principe d'un plan d'aménagement sur les cinq îlots qui bordent la rue du Marché : 125.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 27.000 m<sup>2</sup> de logements.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Plus de détails, voir notre titre 3, article : Boudewijngebouw.

<sup>2</sup> Plus de détails, voir notre titre 3, article : Euroclear.

<sup>3</sup> Futurs Hendrik Consciencegebouw, Phoenixgebouw, bunker de l'Organisation mondiale des douanes (GATT), les logements de Novalis, Edinburgh, Schengen. Plus de détails, voir notre titre 3, aux articles correspondants.



- Bruxelles-ville a accepté l'aménagement du double îlot compris entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Jacquain, la rue du Peuple et la Communauté flamande : 61.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 7.000 m<sup>2</sup> de logements.<sup>1</sup>

D'autres projets sont proposés, ou pendents, mais ne seraient pas nécessairement repoussés par les communes.

- Construction de 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux rue de Brabant, à St-Josse.
- Une société a toujours un permis de bâtir une tour de 110 m (50.000 m<sup>2</sup> de bureaux) sur l'îlot Marché-Bienfaisance-Progrès-Charbonniers.<sup>2</sup>
- Il reste toujours à construire la tour n° 4 du World trade center : 32.000 m<sup>2</sup> de bureaux.<sup>3</sup>
- Quatre tours de 102 m de haut sont toujours prévues par un plan de 1967 : 18.000 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Schaerbeek ne détesterait pas qu'on construise une tour de 162 m dans l'axe de prolongement du boulevard Jacquain. Cette tour est prévue par l'ancien plan d'aménagement : 57.000 m<sup>2</sup> de bureaux. (...) <sup>4</sup>

Additionnons : en tout, cela ferait, en réalisations et en possibilités de réalisations, plus de 600.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Beaucoup, non ? D'autant qu'une étude demandée par l'Exécutif bruxellois sur la problématique de bureaux montre que ces 600.000 m<sup>2</sup> épongeraient en une fois des besoins régionaux de plus de six ans ! D'après cette étude, en effet, le taux d'accroissement annuel du parc tertiaire s'est situé en moyenne à 79.000 m<sup>2</sup> de 1979 à 1983 et, à l'horizon 2010, les besoins réels d'occupation se situent entre 75 et 125.000 m<sup>2</sup> par an. Et ce n'est pas tout ! Voilà (...) un projet du comité olympique fédéral belge qui veut construire un immense centre olympique européen au quartier Nord, composé d'un palais des sports, de commerces, de bureaux et d'équipements connexes, qui occuperait 320 m sur 200 m au sol et ferait disparaître une partie de l'avenue de l'Héliport, un tronçon du boulevard Bolivar ainsi que deux îlots.

'Tous ces projets, dit le Comité d'habitants du quartier Harmonie, auraient pour effet de renouer directement avec les rêves mégalomanes et spéculatifs des Golden sixties.' 'En particulier, ajoute le conseiller communal P.S.C. Guy Levacq<sup>5</sup>, le projet de centre olympique s'installerait sur un espace vert, le parc Maximilien, dont la ville de Bruxelles termine l'aménagement et dont le quartier a besoin, sur un îlot où la société Marlboro a obtenu un bail emphytéotique (...) et sur un îlot choisi comme zone prioritaire de rénovation par la société de développement régional. Tout cela serait paradoxal !(...)

'Ce sont, de toute façon, des manières de faire inacceptables, surenchérissement Paul Vermeylen, d'Inter - Environnement Bruxelles, et Hilde Geens, du Brusselse raad voor het leefmilieu. Il s'agit d'un urbanisme clandestin, spéculatif, de saucissonnage et arbitraire. Clandestin parce que les trois communes intéressées (...) mènent leurs barques isolément alors que la Région bruxelloise ne fait pas la globalité. Spéculatif parce qu'il s'agit d'un seul groupe de promoteurs. De saucissonnage parce que les PPA ne concernent que des petites parcelles. Arbitraire parce que les 'compensations' en matière de logements changent de 0 % sur des parcelles à 209 % sur d'autres, alors que le plan directeur du boulevard Léopold II exige 50 % et que ces parcelles sont inscrites en zones d'habitat ou mixtes au plan de secteur.'

Les habitants du quartier Harmonie, eux, ont peur, très concrètement, d'être enfermés. Par des murs de bureaux, par le Centre olympique, par des autoroutes urbaines, comme ils le sont déjà par le canal et le boulevard Léopold II/Baudouin. Ils disent non aux projets actuels. Et ils affirment qu'ils ne se soumettront pas. Mais, déjà, des spéculateurs tentent d'acheter des immeubles du quartier Harmonie. Pour en faire des bureaux, encore ? L'issue ? Enfin fixer, ensemble et globalement, l'avenir de ce quartier, d'une façon claire et transparente, en accord avec les habitants. Rejeter immédiatement ('Mais nous n'en sommes pas saisis officiellement' dit-on à la ville de Bruxelles) le projet de centre olympique qui peut sans doute trouver place ailleurs à Bruxelles. Et bloquer tout permis de bâtir des bureaux tant que ce plan global n'est pas adopté. C'est ce que proposent les comités d'habitants.

<sup>1</sup> Plus de détails, voir notre titre 3, articles : North gate 1 – 2 – 3 et Graaf de Ferraris gebouw.

<sup>2</sup> Îlot 4 : Lotimo s.a. > finalement tour Boréal. Plus de détails, voir notre titre 3, article : tour Boréal.

<sup>3</sup> Septembre 2012 : elle est toujours à construire et nombreux sont ceux qui souhaitent qu'elle ne soit jamais érigée !

<sup>4</sup> C'est fait : tour Zénith, moins haute cependant, et longtemps vide de toute occupation...

<sup>5</sup> « Au conseil communal de Bruxelles, cinq personnes seulement n'ont pas voté le plan particulier d'aménagement qui permet de réaliser 90 % de bureaux et 10 % de logements sur une zone mixte entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Jacquain, la communauté flamande et la rue du Peuple. Guy Levacq (PSC) et Michel Van Roye (Ecolo) ont voté contre : Christian Ceux (PSC), Jacques Lebegge (PSC) et Jean Tahon (PS) se sont abstenus. »

*Le plan de secteur et sa législation avait mis fin à des décennies d'urbanisme sauvage à Bruxelles. Alors ne revenons pas à ces temps barbares. Et pensons à l'avenir : la nouvelle Région bruxelloise aura besoin d'habitants...*

*Jef était aussi à la conférence de presse*

*Le secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, Jef Valkeniers, bourgmestre de Dilbeek et personnage controversé, était présent à la conférence de presse des organisations qui défendent les habitants du quartier Nord. Assis au banc de la presse ! Venu pour s'instruire, a-t-il dit. Mais n'a pu s'empêcher de prendre la parole. Pour dire aux organisations qu'il était particulièrement sensible aux problèmes du quartier Nord et qu'il fallait les appréhender d'une manière globale, en ignorant les frontières des communes. Pour affirmer qu'il allait en parler à l'Exécutif bruxellois. Et pour rassurer aussi les habitants qui ont peur de l'expropriation : 'Si vous êtes expulsés, adressez-vous à moi : les logements sociaux sont à votre disposition.' (...)*

*L'effort de la ville*

*Marc Artiges (...) échevin (P.S. aujourd'hui) de l'urbanisme de Bruxelles-ville préfère répondre aux accusations de 'précipitation' (...) dans la confection du PPA qu'il vient de faire voter, par la description des efforts que la ville a entrepris en faveur de la rénovation du quartier Harmonie.*

*Une première phase est en cours. Elle représente plus de 70 logements, une dizaine de commerces, 6.500 m<sup>2</sup> d'espaces publics réaménagés et près de 900 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs, pour un budget de 220 millions de FB. Tout cela devrait être achevé en 1992. Tant mieux. Mais à qui servirait un quartier rénové s'il est ceinturé de bureaux ? »*

**Revitaliser le quartier Nord : un pas en avant, un pas en arrière :**

Article de François Robert paru dans Le Soir du lundi 5 septembre 1988

*« D'accord. Vous pouvez construire du bureau dans le quartier Nord. Mais il faut aussi, en contrepartie, financer la réalisation de logements. La Région bruxelloise, la commune de Saint-Josse, la S.D.R.B. et les promoteurs des projets de bureaux s'étaient alors entendus : les promoteurs verseraient 2.000 FB dans une cagnotte pour chaque millier de mètres carrés de bureaux construits. Cela faisait quand même deux cents millions dans l'escarcelle. Suffisant pour envisager sérieusement la construction et la rénovation de logements dans deux îlots du quartier Nord, à Saint-Josse. Apparemment, pourtant, on vient de renoncer à ce donnant donnant. La Région bruxelloise et les promoteurs veulent trouver d'autres formules pour mener le projet à son terme. Ce qui ne signifie nullement que l'on ne construira pas, dans le quartier chaud de Saint-Josse, des bureaux et du logement...*

*Le projet a démarré lorsque des promoteurs immobiliers ont manifesté, au début de l'année, leur volonté de créer des complexes de bureaux (100.000 m<sup>2</sup>) sur trois des îlots qui composent le quartier 'chaud' de cette commune et qui longent le boulevard Jacquain. Saint-Josse a alors commencé à modifier et adapter les plans particuliers d'aménagement du quartier. Depuis des mois, des négociations étaient en cours pour la création d'une société mixte, rassemblant les promoteurs, la commune, la S.D.R.B. et la Région bruxelloise. Son rôle : donner les moyens financiers à l'opération logement. Celle-ci concerne deux îlots délimités par les rues du Progrès, de la Bienfaisance, des Croisades et le boulevard Emile Jacquain.*

*Au mois de juin, Saint-Josse avait adopté un projet de convention associant les promoteurs (Patrick De Pauw et la s.a. Burco) stipulant que ces derniers verseraient dans l'escarcelle commune 2.000 FB par m<sup>2</sup> de bureaux construits. Mais il s'avère maintenant que cette formule (à laquelle le bourgmestre Guy Cudell était attaché) est prématurée. La situation du secteur immobilier est trop incertaine pour se référer à un prix au m<sup>2</sup> de bureaux mis en parallèle avec le quota de logements à rénover. Bref, on fait marche arrière. Il faut donc encore trouver une autre formule permettant d'associer les promoteurs à l'opération logement.*

*Quant à la Région bruxelloise, elle demande de prévoir, dans le plan particulier du quartier Nord, à Saint-Josse, l'élargissement de la rue Mathéus. Cet élargissement ne peut se réaliser qu'en abattant les taudis servant de bars sur un des côtés de la rue. L'artère élargie serait bordée de logements depuis la rue du Progrès jusqu'au boulevard Emile Jacquain.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Ce qui ne s'est évidemment pas fait.

*Le projet de revitalisation du quartier Nord n'est donc pas en panne. Encore faut-il se mettre bien d'accord sur le financement des centaines de millions nécessaires à l'opération 'logement'. Tout dépend de la volonté d'aboutir des pouvoirs publics... et du privé. La commune de Saint-Josse, pour sa part, estime cette revitalisation indispensable. On a dépensé 8 milliards [de FB] pour la construction du C.C.N. à la gare du Nord. On apprend aujourd'hui que le T.G.V. s'arrêtera à la gare du Midi. Laisser sombrer le quartier Nord est un non-sens. »*

O c t o b r e 1 9 8 8 : é l e c t i o n s c o m m u n a l e s

### Une tour géante devant l'hôtel 'Président' ?

Article<sup>1</sup> de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir du samedi 5 et dimanche 6 novembre 1988

*« A nouveau le cauchemar au quartier Nord : jeudi soir, le Conseil communal de Schaerbeek a approuvé la vente d'un terrain de 6.700 m<sup>2</sup>, situé dans l'axe du boulevard Jacqmain entre la rue Rogier et l'avenue de l'Héliport<sup>2</sup>. Le promoteur néerlandais Louis Rademaekers en offre 148 millions, à condition de pouvoir y construire un building géant de 165 mètres de haut comprenant 57 étages ! Une opération immobilière qui rappelle aux habitants du quartier Nord le cauchemar vécu à la fin des années soixante... »*

*Malgré l'insistance de la Région bruxelloise, Schaerbeek a toujours refusé une concertation avec les communes de Bruxelles et de Saint-Josse pour un aménagement harmonieux et équilibré du quartier Nord. Les responsables politiques schaerbeekois vivent dans la nostalgie. L'échevin des Travaux publics, Léon Weustenraad, ne désire pas tenir compte des nouvelles orientations urbanistiques décidées par ses voisins. Il s'en tient au plan particulier d'aménagement décidé en 1970. Dans son cabinet, trône toujours la maquette futuriste du quartier bureaucratique rêvé par Charlie De Pauw...*

*Etienne Noël (P.S.C.) a demandé au Collège d'établir un inventaire complet du patrimoine immobilier de la commune, afin de planifier l'occupation du territoire schaerbeekois et de permettre un développement plus harmonieux de l'urbanisme. Mais il n'a rien trouvé à redire au projet du quartier Nord, tant le prix offert par le promoteur est avantageux : 22.000 FB au m<sup>2</sup>. Guy Lalot (P.S.) a applaudi des deux mains à la vente du terrain. Il en a profité pour rappeler que c'est grâce aux socialistes que la commune fait une bonne affaire, car il y a quelques mois, le Collège voulait vendre le terrain pour 12.000 FB le m<sup>2</sup> seulement<sup>3</sup>. Entre-temps, la tutelle avait suspendu l'appel d'offres lancé par la commune pour la vente du terrain et la valeur du m<sup>2</sup> a été revue à la hausse par le receveur de l'enregistrement. Informé de ces péripéties, le promoteur hollandais a alors porté son offre à 22.000 FB le m<sup>2</sup>. L'intérêt de cette offre a conduit le Conseil communal à accepter à l'unanimité le compromis et les conditions de vente. Celui-ci est évidemment conclu sous la condition suspensive de l'accord de l'autorité de tutelle et du Fonds Nothomb. Mais Roger Nols insiste sur l'importance des montants en jeu pour que la vente ne soit pas remise en question. (...)*

*Georges Verzin, président de l'I.D.S., un nouveau parti qui comptera deux élus au Conseil communal à partir du mois de janvier prochain, a réagi plus vigoureusement à la décision de laisser construire une tour géante au quartier Nord. L'idée du vaste complexe bureaucratique de Charlie De Pauw est passée de mode, déclare Georges Verzin. Le saccage de la ville a cessé. Les promoteurs développent aujourd'hui des projets immobiliers moins titanesques, dont les proportions sont mieux étudiées, en accord urbanistique avec les immeubles voisins. Une tour de 165 mètres au bout du boulevard Jacqmain ? Ce n'est plus réaliste aujourd'hui, poursuit Georges Verzin. Imaginez les petites maisons du quartier Harmonie et l'hôtel Président écrasés par ce mastodonte ! Tout le monde admet la construction d'autres bureaux sur les terrains vagues du quartier Nord, mais il faut tenir compte du tissu commercial et résidentiel, comme la ville de Bruxelles l'a fait dans son nouveau plan d'aménagement. Selon IDS, la commune de Schaerbeek a montré une fois encore son désintérêt total pour un développement équilibré de son environnement architectural. »*

<sup>1</sup> L'article est illustré par une photo qui permet de voir la tour de 162 mètres dans l'axe du boulevard Emile Jacqmain, vue à partir du croisement des deux axes autoroutiers. Les socles et passerelles sont bien visibles. La légende de cette photo est la suivante : « Sur la maquette du quartier Nord conservée dans le bureau de l'échevin Léon Weustenraad, on aperçoit tout au fond et de profil, la tour de 165 mètres imaginée en 1973<sup>1</sup>. Elle reste plus que jamais d'actualité ». 1973 est évidemment à prendre avec réserve. Le plan est adopté en 1966 et approuvé par l'A.R. de 1967.

<sup>2</sup> Îlot 61sud : actuelle tour Zénith et logements Boréas. Plus de détails, voir notre titre 3, articles correspondants.

<sup>3</sup> Notre chapitre 2 donne les détails concernant cette étrange opération financière impliquant deux sociétés et une sous-estimation manifeste du prix du terrain, au bénéfice du promoteur ! Cf. supra : Titre 2, chapitre 2, point 2.

### La Région ne veut pas de tour au Nord :

Article de Daniel Couvreur dans Le Soir du jeudi 10 novembre 1988

« Jeudi dernier, le Conseil communal de Schaerbeek décidait de vendre un terrain situé au quartier Nord, dans l'axe du boulevard Jacqmain. Le promoteur Louis Rademaekers s'en portait acquéreur pour 148 millions, à condition de pouvoir y dresser une tour de 165 mètres. Mercredi, l'exécutif de la Région bruxelloise a décidé d'annuler cette vente et, de façon générale, 'toute décision communale de nature à hypothéquer de manière irréversible les lignes urbanistiques que le secrétaire d'Etat, Jean-Louis Thys, a été chargé de fixer pour un développement urbain intégré de cette partie du quartier Nord...'

Le boulevard Jacqmain a donc champ libre pour poursuivre sa route... Dans une lettre adressée au ministre Philippe Moureaux, Jean-Louis Thys signalait que le ministère des Travaux publics avait déjà reçu un permis de bâtir pour prolonger le boulevard Jacqmain jusqu'à l'hôtel Président. Il était donc impensable, juridiquement, de vendre un terrain à travers lequel doit passer une route ! Jean-Louis Thys rappelait que Roger Nols avait demandé, en février 1986, la prolongation du boulevard Emile Jacqmain jusqu'à la place Gaucheret. Schaerbeek espérait ainsi réserver un accès convenable à l'hôtel 'Président' et résoudre certains inconvénients de circulation entre la gare du Nord et le canal. Conformément à la volonté du bourgmestre, le 5 juin 1987, la Région délivrait un permis de bâtir au ministère des Travaux publics pour la réalisation de cette voirie. Curieusement, la commune de Schaerbeek a ensuite changé d'avis. Le 20 avril 1988, Roger Nols annonçait son intention de revenir au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) conçu à la fin des années soixante dans le cadre du projet 'Manhattan'. Hier soir, l'exécutif de la Région bruxelloise aura donc décidé qu'il y avait une impossibilité juridique à la réalisation de cet ancien P.P.A., parce qu'il est en contradiction avec la prolongation de la voirie.

D'autre part, la Région bruxelloise avait invité Schaerbeek à participer à une concertation avec les communes de Saint-Josse et de Bruxelles-Ville pour coordonner l'aménagement futur du quartier Nord. Bruxelles et Saint-Josse ont accepté de limiter la hauteur autorisée pour la construction de bureaux à une trentaine de mètres, afin d'éviter l'écrasement des habitations et des commerces. Schaerbeek ne s'était pas prononcée. Mais la Région s'opposait de toute manière au gigantisme dépassé d'une tour de 165 mètres. L'exécutif de la Région bruxelloise a donc décidé d'imposer le respect des règles urbanistiques élémentaires à la commune de Schaerbeek. Le fonctionnaire régional suspendra donc la demande de permis de bâtir du promoteur, étant non conforme à l'aménagement de la voirie. Roger Nols insistait sur l'importance financière de l'opération immobilière menée au quartier Nord. Chez Jean-Louis Thys, on lui faisait remarquer que si Schaerbeek a besoin d'argent pour la rénovation urbaine, il lui suffit d'introduire les dossiers nécessaires à la Région... »

### Des poules à l'ombre du W.T.C. :

Article de Joëlle Meskens paru dans Le Soir du jeudi 22 décembre 1988

« Si c'était de la fiction, ce serait un roman de George Orwell. Une histoire qui s'inspirerait à la fois d'Animal Farm et de 1984. Un livre qui aurait une basse-cour et des immeubles ultramodernes pour décor. Mais ce n'est pas de la fiction... La ferme que Michel Demaret, l'échevin bruxellois des plantations et des espaces verts, a inaugurée, hier, en plein cœur de Bruxelles, est bien réelle. Même si la pluie et la grisaille qui présidaient à la cérémonie d'ouverture rappelaient davantage les rives embrumées de la Tamise que celles du canal de Willebroeck.

Apprendre aux enfants de la ville que les œufs ne viennent pas de chez Delhaize mais bien du 'derrière' des poules, voilà bien un projet que Michel Demaret nourrissait depuis dix ans. Hier, son vieux rêve s'est réalisé. Il a inauguré une ferme urbaine en plein quartier Nord. D'une surface de près de 10.000 m<sup>2</sup>, elle est située en zone verte dans le périmètre des axes formés par le quai de Willebroeck, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Baudouin. C'est une vraie ferme, pas une maquette, pas une bâtisse clé sur porte, pas une copie conforme exportée de nos campagnes. Elle comprend trois bâtiments distincts en construction traditionnelle de briques et de tuiles qui abritent une étable, un corps de logis et un poulailler. (...)

Au-delà d'une pâture vallonnée se profile une zone aquatique. Il s'agit en fait d'un plan d'eau alimenté par les pluies, un plan d'eau qui donne accès à une île aux canards. Non, on ne rêve pas, ce sont bien de vrais canards qui sont logés là ! D'ailleurs, ce ne sont pas les seuls animaux à s'installer ainsi à l'ombre du W.T.C. : un cheval, des chèvres, des poules, des lapins leur tiennent compagnie : il faut vraiment le voir pour le croire!

*La ferme se veut avant tout didactique. Elle doit familiariser les enfants des villes avec l'univers campagnard qu'ils connaissent mal, explique Michel Demaret. Voilà qui explique la présence de cette construction étrange venue d'ailleurs. Une construction qui surprend autant que l'installation d'une piscine en plein Sahara mais qui a le mérite d'avoir été réalisée dans le souci du détail : 50 peupliers d'Italie, une vingtaine d'arbres fruitiers et de nombreux arbustes donnent à l'ensemble une allure 'plus vraie que nature'... »*

### Drôle de bal pour le quartier Nord ! :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir du 22 décembre 1988

*« Le quartier Nord a cessé d'appeler au secours. Le temps est à la colère. Les habitants veulent sortir du rêve américain. La ville de Bruxelles avait promis du logement. Le promoteur Patrick De Pauw leur propose 85 % de bureaux, un bal annuel et une Saint-Nicolas ! Pour le reste, il souhaite maintenir de bonnes relations avec les associations de quartier, et son projet est conforme au nouveau plan particulier d'aménagement (PPA) du boulevard Jacquain. Furieux d'être placés devant le fait accompli, les habitants du quartier Nord ont décidé de déposer un recours contre le PPA devant le Conseil d'Etat.*

*Dans le quartier Nord aujourd'hui, chacun espère couler des jours heureux et paisibles. Mais après 20 ans de promesses non tenues, tout le monde est devenu méfiant. Quand Patrick De Pauw a insisté pour rencontrer les habitants, ils ont immédiatement accepté. Ils ont écouté attentivement et noté ses propositions : 110.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 15.000 m<sup>2</sup> de logements. Ce que le promoteur résume par '500 millions de FB consacrés au logement dans un quartier à l'abandon'. En outre, afin d'éviter les frictions, Patrick De Pauw s'engage à organiser chaque année un bal et une Saint-Nicolas. Et en cadeau, il accorde une réduction de 10 % lors des achats d'appartements par les habitants du quartier désireux de se reloger. Il précise encore que l'opération présente pour lui un sérieux risque financier, car les bureaux sont surtout demandés dans d'autres quartiers, plus agréables. Par conséquent, il envisage de renoncer à toute initiative immobilière si les habitants persistent dans leur recours au Conseil d'Etat. (...)*

*Les associations de quartier ne sont pas totalement hostiles aux propositions de Patrick De Pauw. Mais des promesses identiques avaient été faites dans les années '60 par le père de Patrick, Charlie De Pauw. Elles n'ont jamais été tenues...<sup>1</sup>*

*Aucune convention écrite n'a pu être établie avec le promoteur dans les 60 jours suivant la publication de l'A.R. du P.P.A. Les habitants ont dès lors introduit un recours au Conseil d'Etat avant l'expiration du délai légal. Ils n'espèrent pas obtenir gain de cause au terme de la procédure. Il s'agit simplement de permettre la poursuite des négociations avec le promoteur. Et si Patrick De Pauw estime vraiment que l'endroit n'est pas idéal pour construire des bureaux tant pis, dit-on au quartier Nord, nous préférons qu'il aille construire ailleurs ! Nous ne ferons pas marche arrière avant d'avoir la certitude que les logements promis seront réellement construits. Nous voulons des garanties sérieuses sur le plan juridique et sur le plan financier que les logements promis seront effectivement construits. »*

### **\*1989 : 22 ans plus tard...**

#### Construire la Morgan Bank en expropriant deux hôtels :

Article de François Robert en date du mercredi 18 janvier 1989

*« Mardi matin, 8 heures, juste derrière le Manhattan, au coin des rues des Croisades et du Marché, à Saint-Josse. Un pâté de maisons qui tient en deux hôtels. Tout autour, de la caillasse, des murs lépreux qui n'attendent que les démolisseurs. Plus loin, les néons rouges des bars. Il fait encore noir. Dans la rue, quelques passants, un camion de déménagement et le gérant de l'un des deux hôtels qui assiste, impuissant, à son expulsion, pour cause d'utilité publique...*

<sup>1</sup> A notre connaissance, Charlie De Pauw ne s'est jamais engagé dans un dialogue avec les habitants expulsés, ni promis, dans les années 60, la construction de logements. Seuls les hommes politiques s'étaient formellement prononcés à cet égard, notamment devant les conseils communaux et devant les habitants expulsés.

S'il y a un changement d'attitude de la part des promoteurs peu enclins à construire du logement, trop risqué vu les prix qu'ils pratiquent, c'est parce qu'il y a eu un changement au niveau politique par la notion de charges d'urbanisme qui, petit à petit, fait son chemin.

- Je suis resté trois ans au chômage. J'ai trouvé cette place il y a huit mois, ici, à l'hôtel Apollon. Mais à la fin de la semaine, je reçois mon préavis... pour cause d'expropriation.

Désabusé, meurtri, ce réceptionniste de 53 ans de l'hôtel Apollon. Tout comme le gérant de l'hôtel voisin, le Belmont. Ces deux établissements ont fait récemment l'objet de gros investissements. En pure perte. Parce qu'ils sont expropriés et que l'on va construire sur cet îlot des bureaux pour la Morgan Bank.

Il y a deux ans, l'hôtel Belmont était racheté pour une bouchée de pain par ses propres gestionnaires pour en faire un établissement décent. L'affaire a bien marché : quatre millions [de FB] de bénéfice et six personnes employées, l'an passé. Mais aujourd'hui, c'est fini. (...) L'année passée, on apprenait que des promoteurs commençaient à s'intéresser sérieusement au quartier Nord. Et parmi eux, le très connu Patrick De Pauw. Première étape de la vaste opération immobilière à Saint-Josse : le rachat de l'îlot 5, où se trouvent précisément ces deux hôtels, pour y construire des bureaux pour le compte de la Morgan Guaranty Trust Company of New York. En fait, depuis longtemps déjà, la commune envisageait la construction de bureaux dans cet îlot. Ce terrain a fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement en 1967. Il prévoyait d'installer une tour de 130 mètres<sup>1</sup>. Mais la crise de l'immobilier venant, aucun promoteur ne concrétisa les projets de rénovation.

1987. Il n'est plus question d'édifier là une gigantesque tour. Mais juste en face de l'îlot, la Communauté flamande construit, de l'autre côté du boulevard Jacquain, un immeuble de 48 mètres. Et l'idée de construire un immeuble similaire sur l'îlot 5 prend corps. D'autant que Patrick De Pauw possède une option d'achat sur le terrain. Comme le P.P.A. prévoit du bureau, le projet n'était pas difficile à réaliser. La commune et la S.T.I.B.<sup>2</sup> étant, de plus, propriétaires de la moitié des terrains, on pouvait invoquer, pour la vente des terrains restants, l'expropriation. C'est ce qui s'est passé. Il ne reste plus, maintenant qu'à construire les bureaux. (...)

La commune a déjà vendu ses terrains 14.000 FB le m<sup>2</sup>. Il y a deux mois, la commune de Saint-Josse procédait à l'expropriation des deux hôtels et le juge de paix en fixait le montant. Huit jours plus tard, les propriétaires étaient priés de vider les lieux... C'est du moins ce qu'affirme M. Gibbs, le gestionnaire de l'hôtel Belmont. Ce dernier n'apprécie pas du tout la façon dont il a été traité. 'Quand j'ai demandé à la commune mon autorisation d'exploiter cet hôtel, j'ai évidemment demandé si je risquais une expropriation. Oui, m'a-t-on dit, mais il n'y en a pas eu depuis 20 ans. Vous en avez au moins pour dix ans encore !'

Enfin, il trouve son dédommagement dérisoire, sans rapport avec la valeur de son hôtel. 'J'ai reçu 1.200.000 [FB] pour mon fond de commerce et 14 millions pour le bâtiment. Essayez de trouver un hôtel pour quatorze millions. Exproprié pour cause d'utilité publique ? Où est l'utilité publique ? Si l'on m'avait dit que l'on construirait ici une école ou des bâtiments publics, j'aurais dit d'accord. Mais pas pour construire une banque...' A la commune cependant, on estime que l'hôtelier était prévenu de longue date et qu'il savait que son expropriation était imminente. On aurait quand même pu y mettre un peu plus de doigté... »

### Des bureaux pour le quartier Nord :

Article de Robert François, paru dans Le Soir en date du lundi 6 mars 1989

« Le renouveau du quartier Nord, à Saint-Josse, n'est plus un mirage. On va construire, sur l'îlot compris entre les rues des Croisades, du Marché et boulevard Jacquain, un immeuble à bureaux de haute technologie destiné à abriter le centre opérationnel de la compagnie Euroclear Clearance System Limited. Le bâtiment sera terminé en 1993. Il sera le premier<sup>3</sup> à être érigé dans le cadre du plan particulier du quartier Nord à Saint-Josse. Ce plan, qui combine logements et bureaux, vise à revitaliser un quartier en pleine déglingue et où se sont réfugiés les bars, à deux pas de la gare du Nord. On avait longtemps cru que c'était la Morgan Bank qui allait s'installer dans cet îlot. Depuis deux ans, on savait que cette compagnie s'intéressait à ce terrain. On savait aussi qu'était en train de se former une société associant des promoteurs - la compagnie Promotion S.A. - désireuse de racheter ce terrain pour le compte de la Morgan Bank.

Fin de l'année passée, la commune procédait à l'expropriation des quelques maisons subsistant dans l'îlot et l'on apprenait que le groupe de promoteurs rachetait effectivement le terrain. Bref, il était clair que le projet de construction d'une tour, au gabarit semblable à celle qui se construit pour la Communauté flamande de l'autre

<sup>1</sup> 135 mètres maximum.

<sup>2</sup> La STIB ne figurait pas sur la liste des propriétaires ten-noodois annexée au PPA approuvé par l'A.R. du 17 février 1967.

<sup>3</sup> La première construction dans le cadre du PPA ten-noodois, c'est le Manhattan center terminé en 1971. Ce projet est le deuxième, 18 ans plus tard !

côté du boulevard Jacqmain, était imminent. Ce ne sera cependant pas la Morgan Bank qui s'[...] installera dans cette nouvelle tour. Le bâtiment à construire abritera le centre opérationnel de la société coopérative belge Euroclear Clearance System public Limited qui vient de racheter le terrain à Promotion s.a. Euro-Clearance, en plein développement, travaille pour plus de 2.000 clients dans le monde et a sous licence un système unique de 'compensations pour les valeurs mobilières'. Expression nébuleuse pour le néophyte qui désigne un système permettant de transférer des titres et leurs paiements par un simple jeu d'écritures, sans devoir opérer physiquement ces tractations. Le système Euroclear, qui fait appel à la haute technologie, est l'un des fleurons de la finance belge. Il est géré par la Morgan Guaranty Trust Company, ce qui explique pourquoi on a longtemps pensé que c'était cette société qui allait s'installer boulevard Jacqmain. Actuellement, Euroclear occupe des locaux rue de la Régence et 620 personnes y travaillent. La construction de la tour devrait permettre à cette compagnie de faire face à sa croissance prévisible. »

### Trois plans pour la ville :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du mercredi 22 mars 1989

« La Ville de Bruxelles a adopté provisoirement, et malgré quelques réserves seulement, trois plans particuliers d'aménagement situés dans des quartiers névralgiques, en plein essor immobilier : les quartiers Léopold, Nord et Harmonie. (...) »

Le PPA Jacqmain, au quartier Nord, intéresse, lui, les îlots insérés entre le boulevard du même nom, la chaussée d'Anvers, les rues du Faubourg, du Frontispice et Simons. On se souvient de la levée de boucliers de comités de quartier à l'occasion des révisions successives du vieux plan de 1967. En réaction contre le risque de manhattanisation du quartier, le plan de secteur de 1979 avait fait la part belle au logement. Mais le creux de la vague immobilière, le peu d'intérêt, à l'époque, du secteur privé pour l'habitat, avaient incité la Ville de Bruxelles à prendre aussi en compte l'essor économique du quartier. De laborieux compromis s'esquissèrent entre les partisans du logement et des bureaux. A la satisfaction générale du conseil, cette dernière mouture du PPA ferait passer les surfaces de logement de 10.000 à 15.000 m<sup>2</sup> et peut-être à 18.000.

Quant au PPA du quartier Baudouin-Harmonie, compris entre la rue de l'Harmonie, la chaussée d'Anvers, le boulevard Baudouin et l'avenue de l'Héliport, il protège enfin, selon Bert Anciaux (VU), les habitants contre la spéculation immobilière et les intimidations des promoteurs dont ils seraient victimes en raison de la proximité du quartier Nord. »

### Quartier Nord : le logement à l'étroit :

Article<sup>1</sup> paru dans Ville et Habitant n° 182, mai 1989

« L'enquête publique du plan particulier d'aménagement Jacqmain (quartier Nord) est achevée. Par rapport au premier projet, le logement est passé de 7.000 m<sup>2</sup> à un peu plus de 15.000 m<sup>2</sup>, et la place à créer devant la future église St-Roch a été ramenée à des proportions raisonnables. Inter-Environnement considère que la proportion générale de logement reste toujours très faible. En particulier, l'entièreté de la chaussée d'Anvers n'est pas affectée au logement : 3.000 m<sup>2</sup> à construire à côté du WTC peuvent être affectés à des équipements d'intérêt collectif. Quant au boulevard Jacqmain prolongé, il ne reçoit que des logements de concierge et la liaison avec Saint-Josse sera bien inhospitalière. La rue prévue à cet effet doit être couverte et s'assimilera donc plus à un hall d'entrée des blocs de bureaux contigus.<sup>2</sup> L'ARAU ne peut souscrire à ce PPA qui, de notoriété publique, est imposé non par la logique urbaine mais par celle de la promotion. »

<sup>1</sup> L'article est illustré par un schéma et une légende que nous reproduisons. Il n'est pas précisé s'il s'agit du PPA de la ville ou au contraire des remarques d'Inter-Environnement Bruxelles et/ou de l'ARAU. Il s'agit bien du premier PPA dont question dans cet article.

<sup>2</sup> La liaison avec Saint-Josse nous pose question. En effet, le boulevard Jacqmain prolongé, rebaptisé boulevard du roi Albert II, sauf erreur, sépare les deux municipalités.

En l'occurrence, effectivement une petite place en gradins, du côté de la chaussée d'Anvers, sépare actuellement les immeubles rachetés par le Foyer laekenois aux héritiers de Charles De Pauw d'une part, l'immeuble à appartements 'cossus' construit vendu également par Batipromo au CPAS de Bruxelles d'autre part, et, du côté du boulevard Jacqmain, un 'passage' non couvert mais régulièrement fermé par des grilles relie ledit boulevard à la placette, entre les immeubles construits par les mêmes promoteurs, à savoir le Graaf de Ferraris (occupé par la Vlaamse overheid) d'une part, les North gate occupés par les services publics fédéraux d'autre part. Pas de rue couverte donc.

Le conseil communal de la Ville a voté à l'unanimité ce PPA parce qu'il permettra de vendre ce terrain (et la commune a besoin d'argent pour son assainissement financier) et parce que cela permettra enfin d'y reconstruire quelque chose.

La Ville a aussi soumis à l'enquête un autre PPA pour le quartier voisin compris entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Baudouin et la rue de l'Harmonie. Celui-là respecte les alignements, n'autorise qu'un niveau de bureau par immeuble le long du boulevard Baudouin alors que certains bâtiments en comptent beaucoup plus. Les habitants apprécient que ce PPA protège le logement. »<sup>1</sup>

#### Aperçu schématique

	8		9	5	10		11	12	
[< Centre-ville <]		chaussée d'Anvers						[> pont de Laeken >]	
13	14	1	15	1[bis]	2	6	17		
		3	16	4					
boulevard Emile Jacqmain [18]- [Saint-Josse-ten-Noode]									
1. Logement, 2. Equipement collectif ou logement, 3. Bureau, 4. Equipement collectif ou bureau, 5. Future église St-Roch, 6. Rue du Peuple									
Pour une meilleure compréhension, nous ajoutons quelques éléments :									
1. Actuellement Foyer laekenois, 1 bis. Actuellement immeuble du CPAS, 2. Espace vert privatif, 3. North gate (ministères), 4. Graaf de Ferraris (Vlaamse overheid), 5. Eglise Saint-Roch actuelle (ancien garage aménagé), 6. Rue du Peuple, 7. actuellement nouveau parvis Saint-Roch, 8. Rue de l'Harmonie, 9. Rue du Faubourg, 10. Rue Nicolay, 11. Rue Simons, 12. Insula 1 et 2 + Pole star et North light, 13. Boudewijncomplex (Vlaamse overheid), 14. Rue Frère-Orban, 15. Petite place en gradins, 16. 'Passage' public ou privatif (?) + grilles, 17. Socle du WTC 3 en attente du WTC 4, 18. L'actuel boulevard du roi Albert II.									

Exilées, les Expos Rogier iraient au quartier Nord :

Article de Michèle Lamensch, paru dans *Le Soir*, daté du mardi 29 août 1989

« La Foire internationale du livre, les Salons des antiquaires, de l'étudiant et de la maison idéale, Microtex, Eureka et le Cat Club sont privés, en même temps qu'une vingtaine d'autres exposants, de leurs salles au Centre Rogier ! C'est l'une des dernières péripéties du bouillonnement immobilier à Bruxelles. Les nouveaux actionnaires majoritaires de la société Lotimo, des Suédois, ont en effet décidé de transformer en bureaux les surfaces occupées jusqu'ici par ces foires et salons qui plieront bagage au 1<sup>er</sup> mai 1990, mais la direction de l'Expo Rogier Center envisage la poursuite de leurs activités dans un nouveau bâtiment à construire rue Gaucheret, sur le territoire de Schaerbeek. Ainsi donc, un espace conçu à l'origine pour abriter des parkings, aménagé au fil du temps en salles d'expositions, va-t-il finalement héberger des bureaux...

Voici 32 ans, la société Lotimo achetait le site de l'ancienne gare du Nord, place Rogier, pour y construire un des premiers gratte-ciel d'Europe : le Centre Rogier. A l'arrière : un immeuble abritant, outre des parkings, une salle de fêtes appelée Descartes. C'est là qu'en 1958, en l'absence de salon de l'Auto, pour cause d'Expo universelle, la firme General Motors installe sa gamme de camions dans le béton nu de la gare d'autobus en construction. L'année suivante, plusieurs firmes automobiles exposent leurs collections dans... la salle des fêtes. Et quelques mois plus tard, s'ouvre le tout premier Salon international des inventeurs dans ce qui est devenu, indépendamment du Centre Rogier, l'Expo Rogier Center. Ce salon est réellement une trouvaille. A tel point qu'on grignote l'espace de parking pour le convertir en salles d'expositions. La gare d'autobus, au rez, devient la salle Rubens. Les niveaux 2 et 4 restent affectés au parking tandis qu'on aménage successivement les salles Sophocle, Newton, Einstein et Vinci. (...)

<sup>1</sup> Vu la date de parution du mensuel, tout porte à croire qu'il s'agit ici du PPAS 46-65 bis 'boulevard E. Jacqmain' lequel a été approuvé par l'arrêté royal du 21 février 1989, un A.R. daté du 13 juin 1988 ayant approuvé le PPAS 46-65 (même intitulé). Le deuxième plan particulier d'aménagement dont il est question dans cet article concerne un ou plusieurs îlots non-repris dans le PPA de 1967. Plus de détails, voir notre titre 2, chapitre 2, point 3.



A l'heure actuelle, une bonne trentaine de foires et salons se tiennent chaque année à l'Expo Rogier Center. L'endroit fait même office de pépinière pour certains salons qui, parvenus à maturité, se dirigent vers les plateaux du Heysel. L'Expo Rogier Center, garde toutefois ses fidèles, comme la Foire du livre ou le Salon de la maison idéale, qui apprécient tant la proximité de nœuds de communication que celle d'une gamme variée d'hôtels. En 1989, cependant, Lotimo, le propriétaire belge des infrastructures, est passé sous contrôle suédois. Et les Vikings ont estimé que le bâtiment, délabré, ne pouvait raisonnablement être rénové comme tel, étant donné qu'il avait été conçu initialement pour accueillir des parkings... L'immeuble sera donc réaménagé en bureaux. Mais quid des foires ? Claude Michel, directeur de l'Expo Rogier Center, et par ailleurs responsable de Sobrexpo, organisateur des salons Secura et Sipab, est parti à la recherche de nouveaux espaces pour sauver les salons dont les deux siens. L'Anspach Center étant trop petit et le Parc des Expositions étant complet pour la prochaine saison, il se propose de construire un nouveau bâtiment sur le terrain vague délimité par les rues Gaucheret, Rogier et Jolly et par la place Gaucheret<sup>1</sup>. A proximité toujours de la gare du Nord.

Une demande de certificat d'urbanisme n°2 a été introduite auprès de la commune de Schaerbeek pour édifier un immeuble de 210 m de long, 42 de large et 26 de haut, soit trois niveaux de salles d'expositions (30.000 m<sup>2</sup>) correspondant à cinq niveaux de bureaux (4.593 m<sup>2</sup>). La place Gaucheret serait encore bordée de 2.400 m<sup>2</sup> de logements et commerces. Des parkings souterrains et sur le toit absorbant, quant à eux, cinq cents emplacements. Pour assurer la continuité des foires et salons, ce nouvel emplacement devrait être prêt en octobre 1990, la tenue des salons habituels étant encore assurée, cette saison, à l'Expo Rogier Center.

Quand on veut aller vite, on le peut, explique Claude Michel. On l'a vu à l'Espace Léopold. La construction d'un nouveau hall de foires et salons sera très importante pour la revitalisation de la rue Gaucheret et le quartier Nord, en général. Nos foires et salons drainent un million de visiteurs par an. Ils font travailler au total deux cents personnes. Si ces activités cessent, les exposants émigreront ailleurs dans le pays. Or, ils soutiennent notre projet à l'unanimité. »

#### Le quartier Nord de Saint-Josse rénové et amputé de ses bars : Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 22 décembre 1989

« Les bars du quartier Nord, à Saint-Josse, devront bientôt éteindre leurs néons. Le conseil communal a voté, mercredi, le plan particulier d'aménagement définitif des cinq îlots qui composent le quartier. Il implique de nombreuses expropriations et une refonte complète du paysage urbain. La rue de la Bienfaisance, par exemple, disparaîtra, tandis que la construction de bureaux sera autorisée le long du boulevard Jacquain. Et les projets immobiliers ne manquent pas...

Jusqu'à ce mercredi, c'était le plan de secteur qui prévalait, dans le quartier Nord. Il prévoyait de l'entreprise et du logement. Mais ce plan s'est soldé par un échec. La population n'est jamais revenue en nombre dans le quartier<sup>2</sup>, et en fait d'entreprises, ce sont les bars qui ont proliféré.

Le PPA adopté au conseil vise à revitaliser<sup>3</sup> ce vaste quadrilatère gangréné et taudisé, délimité par les rues des Croisades, du Progrès, des Charbonniers, du Marché, de la Bienfaisance et du boulevard Jacquain. Ce plan affecte les voiries en bordure du boulevard aux bureaux (on retrouve la même affectation de l'autre côté de l'artère, sur le territoire de Bruxelles-ville). Le logement et l'entreprise se partageront le reste des îlots. La rue Mathéus sera transformée et bordée obligatoirement de commerces de détail (cafés, restaurants, services au public<sup>4</sup>). La rue de la Bienfaisance, par contre, sera supprimée<sup>5</sup>. Les expropriations sont inévitables et ont déjà commencé.

La commune et ses partenaires publics ont obtenu certaines garanties afin que l'on évite une rénovation des îlots à deux vitesses : la construction des immeubles à bureaux devra aller de pair avec la création ou la rénovation de logements. On jugera sur le terrain si ces promesses sont tenues. Lors de l'enquête publique qui a suivi l'adoption provisoire du plan particulier (juillet 1989), il y a eu cependant de nombreuses remarques négatives. Hôteliers, particuliers, petites entreprises, groupements (dont Inter-Environnement, l'Arau et le

<sup>1</sup> L'îlot 62 semble directement visé. S'y adjoindraient les îlots 61sud et 65 en prime ?

<sup>2</sup> Quelle population reviendrait volontiers dans un quartier condamné depuis plus de 20 ans, voué à la démolition, partiellement déjà amputé et transformé en terrains vagues, accueillant depuis plusieurs décennies tous locaux généralement quelconques à usage de la prostitution ?

<sup>3</sup> Le bel euphémisme.

<sup>4</sup> Mais où ont-ils donc ?

<sup>5</sup> Elle existe toujours et a été partiellement agrandie en petite place publique.

comité de quartier) ont émis des réclamations. Le 30 octobre, la commission de concertation s'est réunie. Son avis a été unanimement favorable au PPA et toutes les réclamations ont été repoussées. La commission consultative pour l'aménagement de l'agglomération bruxelloise a, elle aussi, le 6 novembre, rendu un avis favorable (unanimité moins une abstention). (...) L'attitude des deux commissions s'explique, selon Guy Cudell, par les intérêts opposés à l'origine des réclamations. Contradiction avec le plan de secteur, distorsion dans le traitement des différents îlots, manque et absence de coordination avec les deux autres communes concernées (Schaerbeek et Bruxelles-ville) selon les uns. Mais regret selon d'autres de ne pouvoir étendre des immeubles à grand gabarit sur la totalité des îlots. Les expropriations semblent en outre faire peur à certains hôteliers qui ont consacré cette année des sommes importantes à la rénovation.

Le conseiller Christian Bruyninckx (SJ 2000) s'est étonné de l'attitude du collège qui a ignoré lui aussi les nombreuses réclamations, puisque la mouture finale du PPA est identique à celle adoptée en juillet par le conseil. Guy Cudell a répliqué en soulignant que le processus de concertation était plus élaboré à Bruxelles que dans n'importe quelle autre région du pays. Finalement, le plan particulier du quartier Nord a été adopté majoritairement contre opposition. Les Ecolos, le FDF et le conseiller socialiste dissident Francis Dedobbeleer se sont abstenus tandis que SJ 2000 votait contre. »

### **\*1990 : 23 ans plus tard<sup>1</sup>...**

#### Correctionnelle de Bruxelles : Ado Blaton, deuxième Nixon ? :

Article paru dans Le Soir du jeudi 15 février 1990

« L'examen de 'l'affaire Boschloos' a repris mercredi devant la 49<sup>ème</sup> chambre correctionnelle avec les premières plaidoiries de la défense des quinze prévenus. Me De Caluwé, conseil de Michel Barbier, architecte-paysagiste âgé de 61 ans, soutient que son client n'a pas commis d'infraction et plaide l'acquiescement. Le ministère public affirmait que Michel Barbier, chargé de la coordination générale des travaux de construction de Forest National avait rétrocedé, en juin 1967, 20 % de ses honoraires à la 'société écran' Technim, appartenant à Charles-Félix Boschloos<sup>2</sup>. 'Il s'agit de prises d'intérêt', estima l'avocat, qui réfuta la corruption puisque Technim a réellement rempli sa mission. Selon la présidente du tribunal cependant, la commune de Forest aurait pu économiser quelques millions de FB en laissant toute la coordination des travaux à Barbier. D'autre part, le conseil de Michel Barbier plaide la prescription pour les charges de faux et usages de faux, qui remonteraient à quelque 20 ans.

Pour sa part, Me Preumont, avocat de Georges Posson (63 ans), éditeur et seul prévenu absent à l'audience pour raison de maladie, a estimé qu'une juste application du droit pénal consisterait à ne pas infliger un casier judiciaire à son client gravement malade. Il a remboursé trois millions à l'Etat.

La défense d'Ado Blaton monta alors à la barre pour soutenir que les préventions de faux, usage de faux et corruption à charge de son client sont prescrites. Me Verbrugge plaida, en outre, l'acquiescement pour la corruption et la suspension du prononcé concernant le faux et usage de faux. La défense affirme que Blaton, administrateur délégué de 'Bâtiments et Ponts', n'a jamais eu l'intention de corrompre Boschloos, alors directeur général au ministère des Classes moyennes, lorsqu'il fut question de déménager cette administration vers la deuxième tour du 'World Trade Center' (WTC) tandis que les 'Bâtiments et Ponts' visaient la construction de la tour 3. Selon Me Verbrugge, Blaton souhaitait seulement avoir accès grâce à Boschloos à de prometteurs marchés moyen-orientaux en versant, en janvier 1977, sous le couvert d'un contrat, une somme de plus de sept millions de FB à la société Technim, où l'on retrouve également un avocat à la cour de Cassation du Liban. D'ailleurs, cette somme ne pouvait servir à favoriser le déménagement des Classes moyennes vers WTC 2, puisque celui-ci avait été décidé, dès la fin de 1975, par le ministre de l'époque, Louis Olivier, et le contrat de bail signé en décembre 1976, soutient la défense de l'entrepreneur...

Concernant la prévention d'usage de faux, par l'établissement d'un faux dans la comptabilité de 'Bâtiments et Ponts' portant sur les 7 millions versés à Technim, Me Verbrugge explique qu'une fois l'infraction commise, la société avait dû continuer dans cette voie devant l'administration fiscale, 'comme le président Nixon'. Or, estima l'avocat, tout montre que seuls des mobiles fiscaux, par ailleurs surévalués, ont motivé le faux. D'ailleurs,

<sup>1</sup> Le 19 avril 1990, l'arrêté de l'Exécutif bruxellois approuve les expropriations sur les îlots ten-noodois 2-3-6-7 et 8. Par la suite, un nouvel arrêté du gouvernement bruxellois approuvera une modification partielle du P.P.A. concernant ces mêmes îlots, et ce pour intérêt public. Voir le chapitre précédent.

<sup>2</sup> Par ailleurs, membre du Collège de l'Agglomération de Bruxelles.

*Ado Blaton a spontanément et 'avec ses deniers personnels', remboursé quelque trois millions de FB à l'Etat belge afin de compenser la fausse facture, révéla Me Verbrugge, qui précisa que le ministre des Finances a marqué son accord en août 1989 sur le montant de ce don. 'Y a-t-il meilleur amendement?' demanda Me Verbrugge. La défense conclut en s'attachant à démontrer que le calcul de la prescription de la prévention d'usage de faux doit se faire à partir du moment où le faux a été commis et non au moment de sa découverte, comme le soutient le Parquet. (D'après Belga.) »*

Un million de visiteurs vont à la gare après la fermeture du Centre Rogier :  
Article de Daniel Couvreur paru dans Le Soir du mercredi 14 mars 1990

*« Plus d'un million de visiteurs arpentent chaque année le Centre Rogier. Les plus nombreux se pressent à la Foire du livre, au Salon de la maison idéale, au Salon de l'étudiant et à Microtex. Ces manifestations génèrent de 5 à 7.000 FB de retombées économiques par visiteur pour la Région bruxelloise, sans même tenir compte des poussées sur les ventes des produits exposés dans les commerces de la capitale. Pourtant, la disparition du Centre Rogier est inéluctable. Un groupe suédois a racheté les bâtiments. Ils seront transformés en bureaux. Les travaux commencent le 1<sup>er</sup> mai.*

*Charles Picqué et la commune de Schaerbeek sont favorables à la construction d'un nouveau centre d'expositions, face à la gare du Nord, mais cela prendra plusieurs années. Entre-temps, la société de gestion des foires, Sobrexpo, cherche des locaux de transit. Au Heysel ? Tout est complet ! Sobrexpo espère décrocher l'autorisation d'installer 30.000 m<sup>2</sup> de halls provisoires sur le site de la gare Josaphat, sinon les salons risquent de quitter Bruxelles pour Gand ou de glisser les clés sous le paillason. Alors que la XXII<sup>ème</sup> Foire du livre bat son plein, chacun se demande si ce n'est pas la dernière...*

*Le complexe Rogier a été construit au milieu des années cinquante. La société Lotimo s'est chargée de la promotion des commerces et des magasins. En 1960, l'ensemble de la tour était vendu mais Lotimo conservait 85 % des locaux annexes, entre la place Rogier et la gare du Nord. Il s'agissait essentiellement d'une salle d'exposition et de parkings. D'emblée, le Centre Rogier a connu le succès : Batibouw, Jardins et Piscines, Caravane, Bureau, Photo-Ciné ont fait là leurs premiers visiteurs, avant de déménager au Heysel. En quelques années, la surface d'exposition est passée de 3.000 à 18.000 m<sup>2</sup>, phagocytant au passage les étages de parkings.*

*La réputation du Centre Rogier n'a cessé de s'étendre, jusqu'à ce jour fatidique de 1989 où Lotimo fut rachetée par un groupe immobilier suédois. Comme les Suédois n'étaient pas intéressés par le marché des expositions, la filiale de Lotimo chargée de la gestion des foires, Sobrexpo, est restée en dehors de la vente et indépendante des nouveaux actionnaires. Sobrexpo a obtenu de repousser les travaux de transformation du Centre Rogier au mois de mai pour ne pas annuler le Sipab (du 24 au 27 avril), dernier gros salon de la saison. Ensuite, la société devrait se débrouiller pour découvrir rapidement des locaux de remplacement. (...)*

*Chez Sobrexpo, l'administrateur Claude Michel cherchait depuis six mois un nouveau lieu d'implantation pour le Centre Rogier, à proximité de la gare du Nord. Un vaste terrain de 20.000 m<sup>2</sup>, propriété de la commune de Schaerbeek, semblait convenir. Malheureusement, il était gelé dans un imbroglio juridico-immobilier. Devant l'urgence, le cabinet de Charles Picqué est intervenu auprès de la commune pour faire dresser un plan particulier d'aménagement (PPA) permettant la construction d'un centre d'exposition. Le 15 février dernier, le conseil communal de Schaerbeek a voté la révision de l'ancien PPA : rien ne s'oppose plus au projet.*

*'Les Suédois ne veulent pas prolonger notre sursis au-delà du mois de mai. Par ailleurs, le Parc des expositions du Heysel est déjà complet pour les années 1991 et '92. En outre, il y aurait des problèmes de concurrence entre des salons comme Batibouw et la Maison Idéale ou Bureau et Microtex. Et puis, les organisateurs de nos salons veulent rester en ville. Notre public provincial vient en train et l'accès est immédiat par la gare du Nord.*

*Dans ce contexte, le terrain de Schaerbeek est idéal. Il se situe à moins d'une centaine de mètres de l'actuel Centre Rogier et des promoteurs sont prêts à y bâtir 30.000 m<sup>2</sup> de salles d'expositions sur quatre niveaux, avec un hôtel, des bureaux annexes et des logements à front de la place Gaucheret. Sobrexpo serait uniquement concernée par la gestion des espaces d'exposition et des parkings souterrains. Le financement serait assuré par un consortium privé. Il n'y aurait pas de problème de rentabilité, notre portefeuille de salons est complet... si toutefois nous arrivons à le conserver' ! (...)*

*C'est là tout le nœud du problème : Sobrexpo doit trouver rapidement un lieu d'hébergement provisoire pendant les deux ou trois années de délai de construction, sinon les organisateurs de salons iront voir ailleurs. Claude Michel doit leur faire une proposition concrète avant le 31 mars 1990. Microtex envisage déjà de partir à Gand.*

*Le Salon de l'étudiant et la Foire du livre ne savent pas s'ils pourront survivre en dehors du centre-ville. Faute d'une solution transitoire rapide, des salons prestigieux risquent de disparaître purement et simplement.*

*'Nous avons fait le tour des infrastructures disponibles dans la capitale. Il n'y a rien de suffisamment grand. Nous devons créer des locaux temporaires en préfabriqués et là non plus, au niveau des terrains, il n'y a pas l'embaras du choix ! En fait, déclare Claude Michel, nous n'avons qu'une seule possibilité : le site quasi désaffecté de la gare Josaphat. La commune de Schaerbeek est d'accord mais il nous faut l'accord de la SNCB pour y dresser pendant trois ans des palais provisoires. Nous avons écrit pour demander asile aux chemins de fer. Un rapport positif a, paraît-il, été adressé à la direction générale. Celle-ci devrait bientôt nous répondre.'*

*Charles Picqué est informé de cette situation critique. Au cabinet du ministre-président, on se dit décidé à tenter l'impossible pour garder à Bruxelles le bénéfice des retombées culturelles et économiques des activités du Centre Rogier. Mais il faudra faire très vite, car la partie décisive est déjà en train de se jouer à la direction de la SNCB. »*

### La remise à eau du quartier Nord grâce aux 'étangs du Nord' ?

Article<sup>1</sup> paru dans *Ville et l'Habitant* n° 191, mars 1990

*« Bruxelles-ville. Le bureau ARC a présenté son projet d'aménagement de la partie du quartier Nord qui va du WTC jusqu'à Tour et Taxis inclus. Le ministre-président Ch. Picqué qui 'parraine' le projet le considère comme la base de travail d'une commission technique et d'un comité d'accompagnement (dont Inter-Environnement fera partie) en vue d'élaborer un PPA.*

*Les surfaces construites se répartissent comme suit (Les chiffres communiqués à la presse étaient inexacts [sic]). Les suivants sont corrigés, NDLR : commerce 6 %, activités d'intérêt collectif 12 %, bureaux 22 % (131.415 m<sup>2</sup>), entreprises 25,5 % (154.500 m<sup>2</sup>) et logement 34,5 % (207.561 m<sup>2</sup>). Au total, 600.000 m<sup>2</sup> sont construits hors-sol. Quant à la répartition spatiale, les bureaux sont implantés près du W.T.C. et le long des grands axes de circulation, tandis que les logements sont situés près de nouveaux plans d'eau et espaces verts. Les commerces et équipements collectifs se trouvent dans et aux alentours des entrepôts de Tour et Taxis et les PME sur le site de la gare. On en reparlera. »*

### L'arche-mammoth et ses trois pieds :

Article de Jean-Claude Vantroyen paru dans *Le Soir* du mercredi 14 mars 1990

*« Vous êtes-vous déjà promenés au bout du boulevard Jacquain, quand cette artère XIX<sup>ème</sup> rencontre les boulevards de petite ceinture ? Vous êtes-vous aventurés dans les ruelles voisines, celles du Pélican, Saint-Jean Népomucène, de l'Épargne ? C'est désolé, repoussant, sale, léproisé. En un mot : sordide. Un coin du pentagone abandonné par saint Michel. Mais les promoteurs s'y intéressent, eux. Les deux coins du boulevard Jacquain avec ceux du Jardin botanique et d'Anvers font l'objet d'une spéculation effrénée. Un promoteur a voulu, naguère, y édifier deux tours de 80 m de haut. Refusé ! Il propose aujourd'hui un immeuble-pont jeté par-dessus le Jacquain. Monstrueux ! Par ce qualificatif sans ambiguïté, l'Atelier de recherche et d'action urbaines annonce la couleur : il s'y oppose avec toute la fermeté dont il est capable. (...)*

*Il y a comme un sort jeté sur ce coin de ville. En 1967, les dessins du groupe Structure[s] pour le quartier Nord incluaient le boulevard Jacquain dans leurs ambitions déstructurantes : le Manhattan bruxellois s'en irait*

<sup>1</sup> L'article est illustré par la photo d'une maquette sur laquelle il est possible de reconnaître facilement les dominos des tours 1 et 2 du W.T.C. et 4 immeubles du Foyer laekenois. A front de la chaussée d'Anvers, au pied du WTC, pour autant qu'on puisse en juger, s'étire un immeuble long et relativement peu élevé derrière lequel s'étend en demi-cercle un plan d'eau.

Autour de ce plan d'eau, en éventail des immeubles de formes diverses, desquels part un axe de circulation planté d'une double rangée d'arbres qui conduit à un ouvrage qui semble bâti et qui enjambe le canal. Le quai de Willebroeck, l'avenue de l'Héliport et l'Allée verte semblent avoir complètement disparus. Tout l'espace entre le WTC et le canal est densément bâti, un autre axe de circulation élargi rejoint l'actuel pont des Armateurs. Un immeuble d'un gabarit nettement plus élevé en pyramide y est implanté. Avant-avant-projet du projet Premium dont nous reparlerons ???

Si le ministre-président socialiste Picqué s'est maintenu au pouvoir jusqu'à présent - à l'exception d'une brève parenthèse durant laquelle la présidence fut assurée dans le cadre d'un jeu de chaises musicales par Jacques Simonet, François-Xavier De Donnea et Daniel Ducarme - le projet, lui, semble être enfoui dans les archives du ministère. En tout cas, sur le terrain, la réalité est toute différente et les plans d'eau, les logements et les commerces et autres équipements sont inexistantes. Mais le projet a sans doute mûri via le PPAS Willebroeck...

jusqu'à la place de Brouckère. Et voilà pourquoi les tours du Centre administratif de la ville et de Philips reposent sur des socles, comme celles du World Trade Center.

On a oublié, heureusement, ces modernisations déshumanisantes. Mais on a oublié, en même temps, ces quelques îlots. Un oubli qui ne perdurera sans doute pas. Un promoteur, la société Jabru (derrière laquelle se cache un financier, M. Goldberg, qui, par le biais d'autres sociétés, s'occupe d'autres grands projets bruxellois) a acheté le carré Jacqmain - Népomucène - Pélican - Anvers ainsi que, de l'autre côté du boulevard Jacqmain, le terrain vague bordé par celui-ci, le boulevard du Jardin botanique et la rue de Malines. C'est abandonné depuis des lustres. C'est dans un état lamentable. Les terrains vagues deviennent des dépotoirs, les buddleias s'y font des racines, les palissades s'écroulent. Tout ça est d'un sordide !, s'exclame le président de l'Arau. Le propriétaire de ces lieux est un véritable barbare !

C'est ce 'barbare' qui a proposé, l'année passée, de construire sur ses propriétés deux tours de 80 m de haut : 24 étages. Devant l'opposition, le projet est resté dans les limbes. Le 'barbare' ne désespère pas. Le même bureau d'architectes, ARC, suggère maintenant un bâtiment-pont : 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 6.000 de logements. Autant les tours étaient hautes mais élancées, autant ce 'pont' respecte un gabarit plus raisonnable (41 mètres de haut) mais montre une grande lourdeur. Il repose sur trois pieds massifs, la patte mitoyenne plantée au milieu du boulevard Jacqmain.

- C'est un projet qui n'a pas encore abouti, plaide Xavier Grau, d'ARC. Nous n'en sommes qu'au plan masse. Nous n'avons pas encore affiné l'architecture. Vous verrez : ce sera beau.

- C'est tout vu, dit de son côté René Schoonbrodt. Nous sommes opposés à ce bâtiment et nos arguments sont irréfragables : l'espace public d'une voirie, qui appartient à tous les citoyens, est accaparé par un promoteur, et cette monstruosité urbanistique va tuer l'émergence nouvelle d'une vie dans le quartier proche, où la ville de Bruxelles et les AG font des efforts de rénovation. (...)

Rien n'est fait, évidemment. Pas de permis demandé, pas d'enquête, pas de concertation. Il n'empêche : les discussions vont bon train entre le promoteur, les architectes, la ville de Bruxelles, la Région. Alors? Alors l'Arau fait une contre-proposition. Nous avons regardé les immeubles d'angle du quartier, explique Michel De Beule. Et nous avons imaginé de renouer avec la tradition de ces immeubles. Et voilà deux immeubles symétriques, style 1930, 25 mètres de haut, avec, en tout, 2.400 m<sup>2</sup> de commerces et 6.000 m<sup>2</sup> de logements. L'Arau a même évalué le coût : 455 millions, soit 45.000 FB le m<sup>2</sup>.

- Et voilà une belle entrée habitée pour le boulevard Jacqmain, se satisfait l'Arau.

- Notre projet est une remarquable porte monumentale de la ville, rétorque Xavier Grau.

- La ville, c'est les 19 communes, envoie René Schoonbrodt. Votre arche massive, allez la construire au boulevard du Souverain ! »

### Trois milliards pour le logement social :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du vendredi 30 mars 1990

« Près de 10.000 personnes se bousculent sur les listes d'attente du logement social dans la capitale. Ce nombre ne cesse d'enfler sous la pression de la spéculation immobilière. Au cours des deux dernières années, seulement 61 logements nouveaux ont été bâtis. Pour 1990, l'Exécutif régional bruxellois a décidé de frapper un grand coup : 3 milliards d'investissements serviront à la construction de 450 logements sociaux. Toutes les communes sont concernées par l'opération, sauf Anderlecht et Koekelberg, qui n'ont pas rentré de projets.

Le secrétaire d'Etat au logement, Didier Gosuin, veut repeupler les communes bruxelloises. L'Exécutif unanime partage ce credo (...). A côté des plans de développement du logement moyen sur les sites désaffectés des casernes, le logement social ne pouvait être en reste. Les ministres régionaux veulent maintenir un équilibre sociologique dans la population bruxelloise. Didier Gosuin a donc rencontré les responsables des 36 sociétés de logement social actives sur le terrain bruxellois. Des projets pour un montant de 2.200.000.000 [de FB] ont été déposés, auxquels le secrétaire d'Etat a ajouté 800 millions de réserves pour des initiatives complémentaires.

- Bruxelles compte actuellement 36.000 logements sociaux, soit 8 % du parc d'habitations. C'est largement insuffisant, si l'on compare ce chiffre à des pays voisins comme la Hollande, où 45 % du bâti appartient au secteur public ! Nous avons donc mis en place un vaste programme, axé principalement sur la construction et la rénovation dans les communes du centre : Bruxelles et Molenbeek. Pour cette opération de grande envergure, 3 milliards de crédits sont disponibles. Ils permettront de mettre sur le marché 448 logements nouveaux (341 constructions et 107 rénovations lourdes). L'opération revêt un caractère exceptionnel par son ampleur. (...)

Pratiquement, les sociétés de logement social se chargeront elles-mêmes de développer les projets déposés. Seuls les dossiers parfaitement conformes seront retenus (après appel d'offres en bonne et due forme). Le secrétaire d'Etat lançait ainsi un regard vers Schaerbeek, où un audit a montré les légèretés de la gestion passée du Foyer Schaerbeekois. Il a cependant tenu à préciser que 230 millions seront consacrés à la réhabilitation des immeubles du Foyer Schaerbeekois (un grand nombre sont vétustes et sans confort sanitaire). En matière de rénovation, afin de diminuer la répercussion des frais de rénovation sur les loyers de base, Didier Gosuin a promis de moduler les remboursements des sommes accordées aux sociétés de logement social.

- Il n'y aura pas de dérive sociale. Les sociétés ne devront pas emprunter d'argent pour réaliser les projets qu'elles proposent. Les sommes nécessaires seront mises à leur disposition directement par la Région. Nous pourrions dès lors maîtriser l'impact de la rénovation sur les loyers. A ce propos, une modification de la loi régissant les rapports entre les sociétés de logement social est à l'étude.

Les 2,2 premiers milliards seront répartis entre la construction (1,5 milliard), la rénovation lourde de bâtiments désaffectés (240 millions), la mise en conformité des ascenseurs (17 millions) et des acquisitions de terrains pour des projets futurs (60 millions). Avec les 800 millions de marge de manœuvre, Didier Gosuin envisage de donner un coup de pouce aux opérations sur les casernes. Il prévoit également la création d'un important complexe locatif de 18.000 m<sup>2</sup> au quartier Nord, en collaboration avec des promoteurs privés. Enfin, il se garde la possibilité de soutenir des projets nouveaux présentés par les sociétés de logement social agréées. »

### L'aide aux personnes âgées : le quartier Nord au service de ses exclus :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du vendredi 15 juin 1990

« Nettoyer les carreaux, donner un petit coup de peinture aux portes, faire des courses au petit magasin du coin... Peu de choses, tout compte fait, mais qui peuvent faciliter la vie, simplifier l'existence des personnes âgées. Surtout si l'on ne peut compter sur la famille ou des voisins bienveillants. Dans certains quartiers, la solitude et un environnement défavorable isolent un peu plus les personnes âgées. Et sans aide extérieure, beaucoup d'entre elles sont condamnées au home. Le quartier Nord est l'un de ces lieux défavorisés. L'habitat vétuste repousse les plus jeunes ou les gens aisés tandis que le troisième âge représente un tiers de la population.

Heureusement une Asbl 'Centre de services Quartier Nord' veut aider les personnes âgées. Subventionnée par la Communauté flamande (mais bilingue), elle a mis sur pied des séries d'aides très efficaces : moyens de transport, petits déménagements, déplacements au supermarché tous les quinze jours en minibus, etc. La convivialité est également une préoccupation de l'Asbl. Un restaurant, fréquenté par une trentaine de personnes de 75 à 80 ans (s'ils ne peuvent se déplacer, on vient les chercher), fonctionne tous les jours, sauf le dimanche. Eventuellement, les repas sont livrés à domicile. Au total, 180 personnes sont aidées dans le quartier par cette Asbl où travaillent huit personnes. L'effort accompli n'est pas encore suffisant, estiment les responsables. Nous ne touchons pas encore assez de monde. Les immigrés ne viennent pas chez nous. Sans doute parce qu'ils bénéficient d'une meilleure aide familiale que les Belges. Autres problèmes : les sous et le manque de personnel. Sans aide, sans bénévolat, l'Asbl doit faire face à de nombreuses difficultés. L'appel est lancé. 'Centre de services Quartier Nord', chaussée d'Anvers, 332, 1210 Bruxelles. Tél. : 242.00.74 (...). »

### Cent nouveaux logements sociaux pour le quartier Nord.

L'Harmonie retrouvée, grâce au partenariat ? :

Article de Jean-François Walhain, paru dans Le Soir daté du jeudi 20 septembre 1990

«L' 'Harmonie' est un îlot du quartier Nord - le chancre honteux de la capitale, qui pourrit depuis vingt ans, en attendant qu'on lui refasse une santé. En 1988 eut lieu une première tentative de 'redynamisation' du quartier Harmonie (délimité, en gros, par les boulevards Jacquain et Baudouin, la rue du Frontispice et la rue du Peuple). Ce que l'on proposait alors ? Un ensemble massif de bureaux. Les habitants s'y opposèrent en vain. Mais leur bataille n'aura cependant pas été inutile : un plan particulier d'aménagement, approuvé en 1989, autorise bien l'implantation de quelque 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux mais, en compensation, les riverains obtiennent la garantie que 18.000 m<sup>2</sup> de logements soient construits le long de la chaussée d'Anvers - dont la moitié éventuellement réservée à du logement social.

Aujourd'hui, ces promesses semblent se concrétiser. Didier Gosuin, secrétaire d'Etat au Logement, a en tout cas pu conclure avec les différentes parties un accord qui va permettre la construction prochaine de 10.800 m<sup>2</sup> de logements sociaux (98 habitations). 8.000 autres m<sup>2</sup>, dans une deuxième phase, seront également consacrés au

logement (une soixantaine d'habitations) et au commerce. Sans oublier, tout de même, les 100 à 120.000 m<sup>2</sup> de bureaux... Ce projet est le fruit d'un partenariat public/privé dont M. Gosuin est particulièrement satisfait. Le promoteur ('Batipromo') a accepté de céder à la Région, gratuitement ou presque (1.750 FB/m<sup>2</sup>), le terrain destiné au logement (d'une surface au sol de 5.000 m<sup>2</sup>). La Région finance la construction de l'ensemble des bâtiments destinés principalement - mais pas seulement - au logement (350.000 millions<sup>1</sup>) et les cède au Foyer Laekenois (association de logements sociaux qui sera chargée d'en assurer la bonne gestion).

Ce type de contrat, précise le secrétaire d'Etat, outre de sérieuses garanties de bon fonctionnement des opérations, permet aux acteurs concernés une grande rapidité de déroulement. Les travaux, qui devraient commencer dès janvier prochain, dureront 22 mois. Le bâtiment, dû au crayon des architectes Vandebossche, fera 133 mètres de long et comptera de trois à quatre étages. Un des avantages de cette formule est aussi que la Région dispose ainsi de nouvelles ressources foncières. Construire sur ses propres terrains, même du logement social, c'est facile. En acquérir, au plus bas prix, c'est autre chose. Et au centre de la ville, en plus ! C'est là que le pari du logement se gagnera. »

Le feu jeudi matin au faite de la tour Sheraton, à Bruxelles -

Happy end pour ce qui n'était pas un film :

Article d'Alain Guillaume, paru dans Le Soir daté du vendredi 26 octobre 1990

« Une colonne de fumée sur la ville, des sirènes de pompiers qu'on entend de partout, des flammes - qu'on voit à des kilomètres - sur le toit de l'hôtel Sheraton... Il y avait une ambiance Tour infernale, hier en fin de matinée, place Rogier à Bruxelles. Mais heureusement, en une demie heure ce qui ressemblait à un film célèbre s'est infiniment mieux terminé que lui, et ce sous le regard ébahi de quelques milliers de curieux.

C'est à 11h18 qu'arrive au central 100 le premier appel à l'aide signalant un incendie au sommet de la 'tour Sheraton', haute de 30 étages, place Rogier. Très rapidement, de nombreux gendarmes et policiers (...) arrivent sur place. Ils rejoignent 35 pompiers qui ont déjà pris position au pied de la tour, avec 3 autopompes et 3 grandes échelles. La police dégage des emplacements de stationnement pour les véhicules de secours et dans le même temps le personnel du service de sécurité de la tour (où se trouve l'hôtel Sheraton, mais aussi des bureaux de la société IBM et de la Communauté française) guide les pompiers et les policiers vers les lieux de l'incendie.

Par précaution, la décision d'évacuer les locaux est prise (...) En une quinzaine de minutes, les clients et le personnel de l'hôtel sont évacués, ainsi que les mille personnes qui travaillent dans les bureaux de la tour. Une évacuation rapide, qui se déroule dans l'ordre et sans le moindre mouvement de panique. Sur le toit, les pompiers ont déjà installé quatre lances à incendie sur les colonnes alimentées en permanence par de l'eau sous pression. Moins de 30 minutes suffisent pour que les pompiers maîtrisent l'incendie spectaculaire dont on avait vu les flammes à des kilomètres à la ronde. A 11h18, l'incendie est 'sous contrôle' (...) un responsable des services de secours, pour le moins satisfait, ne pourra s'empêcher de commenter : C'était mieux encore qu'à l'exercice.

Des ouvriers travaillaient sur le toit de l'immeuble-tour depuis une quinzaine de jours (entre autres pour éliminer l'asbeste présente dans certaines installations). Ils œuvraient à proximité des tours de refroidissement du système de conditionnement d'air. L'un de ces ouvriers procédait à des travaux de découpe et a apparemment mis le feu, par accident, à du matériel d'isolation composé d'un dérivé d'hydrocarbure. L'incendie s'est très rapidement développé, détruisant tout le système de refroidissement installé sur le toit, mais ne se propageant pas vers les étages inférieurs. Nul n'a donc été blessé dans cet accident plus spectaculaire que grave. »<sup>2</sup>

Les premiers logements rénovés par la SDRB sont en vente.

Une goutte d'eau dans le lac, mais cette goutte d'eau est la bienvenue :

Article de Jean-Claude Vantroyen, dans Le Soir en date du mercredi 19 décembre 1990

« (...) le président de la Société de développement régional de Bruxelles peut (enfin !) annoncer que la mission de rénovation urbaine que la Région bruxelloise lui a confiée commence à porter de vrais fruits. Les premiers logements que la SDRB a rénovés sont déjà en vente. Ils seront terminés vers le milieu de l'année prochaine. (...)

<sup>1</sup> Même en FB le montant semble faramineux (350.000 millions de FB = environ 8,5 milliards d'euros. Sans doute 350 millions, soit environ 8,5 millions d'euros.

<sup>2</sup> La chronologie est amusante : à 11 h 18, le central des pompiers est informé d'un incendie. La caserne centrale est à un jet de pierre du Sheraton. Il faut moins d'une demi-heure aux soldats du feu pour le maîtriser. Et c'est une nouvelle fois à 11 h 18 que l'incendie est sous contrôle. C'est sans doute 11h48 !

*Les projets bien engagés sont nombreux. L'année prochaine, on entame la rénovation (...) au quartier Frontispice-Harmonie (...)*

*Pour le reste, M. Crabbé, directeur à la SDRB, se démène pour obtenir des partenariats privés. C'est la méfiance, encore, du côté des promoteurs. Mais c'est que chacun attend que l'un d'entre eux teste la formule. Et c'est fait. Deux immobiliers ont fondé des sociétés mixtes avec la SDRB. C'est SDS, une filiale de De Waele, qui va travailler rues Van Artevelde et des Échelles. C'est aussi Mignon (filiale du Crédit Lyonnais) et Souverain, qui jouent du côté de l'Harmonie. Un nom qui préfigure bien de l'avenir ? »*

Les rues chaudes de Saint-Josse seront bientôt vertueuses : cols blancs contre bottes de cuir :

Article<sup>1</sup> de François Robert, paru dans le journal Le Soir daté du vendredi 21 décembre 1990

*« Les bureaux et la spéculation immobilière ont-ils l'âme moralisatrice ? Ils éradiquent la prostitution bien plus sûrement qu'une loi. (...) Le quartier le plus chaud de la capitale est en voie rapide de métamorphose. Il va se hérissier de bureaux. Depuis la semaine passée, les bulls ont commencé à raser les bordels de la rue du Marché. Les bottes de cuir et les vitrines aux néons agressifs cèdent le pas aux cols blancs amidonnés et aux vitres teintées réfléchissantes.*

*L'invasion des bureaux est venue du boulevard Jacqmain. Elle fait le vide autour d'elle. Son démarrage date de cette année, avec la construction de la tour de la Morgan Bank, derrière le Manhattan, à front du boulevard. La tour sera sous toit en juillet 1991. La deuxième vague, qui débute maintenant, est bien plus impressionnante. Elle va tuer à coup sûr le commerce de la chair. À coups de bulls. Ils démolissent, jusqu'à la rue Mathéus, tous les immeubles (côté pair) de la rue du Marché. Ils vont laminer aussi ceux de la rue des Croisades. Dans deux mois, deux îlots seront complètement rasés. Place nette pour les bureaux. (...)*

*Cette fois, c'est le groupe De Pauw qui mène la danse, flanqué du groupe Burco. Ils vont construire, entre le boulevard Jacqmain et la rue du Marché, 20.000 mètres carrés de bureaux. Le principal locataire sera la Confédération internationale des syndicats libres. Fin des travaux au milieu de 1993.*

*Contrepartie de la boulimie en bureaux : le logement. Il est le résultat d'un accord entre Saint-Josse, la Région et les promoteurs. Deux ans de négociation. Les investisseurs se sont engagés à construire des habitations de l'autre côté de la rue. Mais ce ne sont pas des enfants de chœur. Chaque mètre carré de logement se monnaie contre 5 mètres carrés de bureaux... Ensuite, il faut s'entendre sur la notion de logement qui englobe les hôtels...*

*Où va-t-on construire ? Sur les chancre entre la rue du Progrès et la rue du Marché. Les immeubles seraient achevés vers le milieu de 1992. Sans compter les autres projets de bureaux, vers Schaerbeek et la gare du Nord. À la fin de 1993, le quartier sera méconnaissable. Mais avant, il sera pour longtemps un gigantesque chantier hérissé de grues, troué de terrains vagues, grêlé de ruines, vérolé de chancres. Pas gai. À Saint-Josse, malgré les désagréments de ces longs travaux, on se frotte les mains. Des bordels qui se muent en bureaux, c'est le pactole. Les 2 millions de taxes sur ces bars sont une goutte d'eau par rapport aux rentrées fiscales attendues. En outre, on débarrasse le secteur hôtelier de la place Rogier de voisins peu recommandables. En outre, c'est entre la rue du Progrès et le boulevard Jacqmain que l'on rencontre la plus forte criminalité à Bruxelles. Autant supprimer la cause du problème...*

*Enfin, il y a cinq ans, personne n'aurait misé un centime sur la rénovation de ce quartier taudisé et vidé de ses habitants. Tous les projets d'urbanisation avaient lamentablement échoué. La reprise de l'immobilier a renversé la vapeur. C'est la commune qui a donné le coup de pouce, en mettant au point un nouveau plan particulier qui faisait miroiter la construction de bureaux le long du boulevard Jacqmain prolongé. Les promoteurs ne sont pas restés insensibles aux arguments. (...) »*

<sup>1</sup> Plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Prostitution.



## \*1991 : 24 ans plus tard...

Le Foyer laekenois construit 36 logements et en achète 98.

Quand le social pose un lapin aux clapiers :

Article d'Hermine Bokhorst paru dans Le Soir daté du mercredi 16 janvier 1991

« Nous sommes obligés de créer de nouveaux logements sociaux, explique Michel Demaret, échevin des Propriétés communales et président du Foyer laekenois. Car les listes d'attente sont terriblement longues. 900 demandes, rien que pour cette année. Or le Foyer laekenois ne possède que 2.771 logements qui abritent 6.120 personnes - dont un tiers d'enfants. Et la rotation est faible : 15 appartements sont libérés par mois, dont 5 par des personnes âgées qui sont décédées ou placées dans un home. Alors qu'il y a quelques années, une quarantaine de familles quittaient mensuellement le foyer. Les places sont chères - façon de parler évidemment...

- Maintenant les loyers sont tellement élevés que les gens s'accrochent à leur logement, même s'il est social, poursuit Michel Demaret. Et le Foyer laekenois offre les loyers les moins chers de Bruxelles. Le prix de location moyen est de 3.900 FB par mois. (...)

Le Foyer a décidé de construire 36 nouvelles habitations à l'angle du square Léopold et de la rue Emile Delva.

- Nous utiliserons de la pierre bleue, des briques et de l'ardoise, continue Michel Demaret. Dans des logements qui s'intégreront tout à fait dans le tissu urbain. Comme ça on ne pourra plus dire : 'Tiens, ça c'est des logements sociaux, c'est sans doute des sociaux qui habitent là-dedans.'

En plus de ces 36 appartements, disponibles pour 1992, le Foyer va acquérir 98 logements clef sur porte, dans le quartier Nord, entre la chaussée d'Anvers, la rue du Peuple, le boulevard Émile Jacqmain et l'ancienne rue Frère Orban. Il s'agit d'un projet où sont réunis trois partenaires : l'immobilière Batipromo qui était obligée de compenser ses bureaux, la Région qui voulait revitaliser le quartier Nord et Le Foyer laekenois qui désirait de nouveaux logements. »

Les taggeurs schaarbeekoïses récidivent :

Article paru dans Le Soir daté du mardi 23 juillet 1991

« 'Rap against drugs' 'bis'. Quelques jours à peine après les fresques réalisées lors de la soirée antidrogue, les taggeurs de Kaa + schaarbeekoïses ont récidivé. Cette fois, ils ont 'bombé' un mur de la maison de jeunes néerlandophone 'De \*Fabriek', place Gaucheret. Le nouveau-né, coloré et agressif, est assez réussi dans son genre. Les deux têtes représentent celles d'un groupe rap US, De La Soul. Il est semblable par ses dimensions à ceux qui ont été exposés à la maison communale de Schaarbeek (dix mètres sur deux) et dont nous vous avons rendu compte. Le message véhiculé par ce tag est toujours le même : il exprime la colère des jeunes face à la drogue. Il a plus qu'une valeur de symbole, à cet emplacement. La place Gaucheret, désolée et déshéritée, est en effet située à proximité immédiate du quartier chaud, où sévissent drogue, prostitution et vandalisme. Cette fresque est une commande de \*De Fabriek<sup>1</sup>, qui lutte elle aussi contre les ravages de la drogue dans le quartier. »

<sup>1</sup> Subsidisée par la Vlaamse Gemeenschap commissie (VGC, la Cocof flamande), cette maison de jeunes aurait fermé ses portes. Et 'Soleil du Nord' est en place.

La prostitution a encore de beaux jours devant elle à Saint-Josse.

Les bureaux grimpent, les logements tardent :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 7 août 1991

*« Les bureaux, ça tourne. Les logements, c'est en panne. La rénovation connaît deux vitesses dans le quartier chaud de Saint-Josse. Le quartier chaud de Saint-Josse a été amputé de sa moitié. Le long du boulevard Jacquain prolongé, plus aucune maison n'est debout. La rue du Marché, qui divise le bloc en deux dans le sens de la longueur, sert de nouvelle frontière. Vers Jacquain, les trous gigantesques des chantiers préfigurent à l'envers l'ampleur des tours à naître. Vers la rue de Brabant, par contre, l'îlot est pratiquement intact, jusqu'à hauteur de la rue de la Bienfaisance : les bars à filles et les peep-shows se succèdent. Mais au-delà, au bout de la rue du Marché, toutes les maisons ont été abandonnées. Leurs vitres ont volé en éclats, on a parfois bouté le feu. Le chancre absolu.*

*Ce quartier est la caricature d'une rénovation à deux vitesses. D'un côté, les tours qui sortent de terre. Les groupes De Pauw, Burco, Residentia et Pleiad y veillent. De l'autre, les pâtés de maisons délabrées destinés au logement, toujours livrés à la prostitution. Pas un seul chantier de rénovation en cours ! (...) Lorsque la commune négocia avec les promoteurs la construction des tours le long du boulevard, elle leur accorda un incitant substantiel : la réduction, voire l'exonération dans certains cas, du précompte immobilier sur plusieurs années. En contrepartie, les investisseurs versèrent d'importantes sommes dans une cagnotte spéciale : quelque 130 millions, bloqués sur un compte spécial et affectés au logement. Le problème, c'est que ce montant est insuffisant pour financer la résurrection du bloc. Jusqu'à présent, les investisseurs refusent de délier les cordons de la bourse, dans ce quartier 'à risques'.*

*La vente des bars, qui s'est faite facilement et à l'amiable depuis trois ans, entre propriétaires et investisseurs, est stoppée. Remplacer les bordels par des bureaux, plutôt que des logements, semble plus facile à réaliser ! En outre, ces tours, c'est un pactole assuré pour Saint-Josse. Dans cinq ans, lorsque tous les projets en cours se seront concrétisés et que les exonérations de taxes auront cessé, elles rapporteront 250 millions par an. Une aumône qui comble exactement le déficit des finances communales et compenserait les pertes engendrées par le possible départ d'IBM<sup>1</sup> du territoire communal.*

*À Saint-Josse, on ne joue pas les vertueux ou les enfants de chœur : 'Ce n'est pas moi, Guy Cudell, qui vais seul supprimer la prostitution. Je suis parfaitement conscient de l'environnement épouvantable dans ce quartier. Je regrette cette rénovation à deux vitesses. Mais je sais aussi que, sans l'aide du privé, nous ne supprimerons jamais ce chancre. Si les promoteurs veulent réussir, ils devront investir dans le logement. Ils ont intérêt à soigner l'environnement du quartier'.*

*(...) Et puis, il y a la façon dont l'argent de la cagnotte est utilisé. Exemple : la commune veut acheter, pour cause d'utilité publique, un ensemble d'immeubles situés rue de Liedekerke (tout à fait en dehors du quartier chaud). Il s'agit de huit logements entièrement rénovés par le privé, avec rez-de-chaussée commercial, un jardin et un parking pour une bonne trentaine de millions. Où Saint-Josse trouve-t-elle l'argent ? Dans cette fameuse cagnotte. C'est la banque Morgan, dont la construction de la tour se termine au boulevard Baudouin, qui permet cet achat. Elle avait en effet versé 38 millions de compensations à la commune pour cette construction, dans le cadre du fonds destiné à la promotion du logement. Cette façon de procéder fait hurler l'opposition : On pensait que cet argent était destiné à construire du logement. Et voilà maintenant qu'il sert à acheter des logements déjà rénovés. Vous trahissez l'esprit de la convention avec les investisseurs ! dit le F.D.F.*

*Mais cet argument ne gêne pas le bourgmestre. Il met en avant la baisse prévisible des loyers dans ces immeubles, destinés à devenir des logements à vocation plus sociale. Il n'y a aucune affectation précise pour ces 38 millions ! affirme-t-il aujourd'hui. Il rappelle aussi que Saint-Josse peut compter sur le produit de la taxe sur les bureaux dont 80 % sont affectés au logement (soit 20 millions), et sur 10 millions supplémentaires octroyés par la Région. N'empêche. Dans cette valse à millions, les logements du quartier Nord semblent bel et bien oubliés. La prostitution a encore de beaux jours devant elle... »*

<sup>1</sup> La tour I.B.M. était située de l'autre côté de la voie ferrée, plongeant ses racines dans le jardin botanique. Plus de détails dans notre titre 3 : ABC du QN, article : tour IBM.

**‘Main basse sur Bruxelles - argent, pouvoir et béton’ : un livre fait le point sur la spéculation :  
‘La bruxellisation n'est pas terminée’ :**

Article de Jean Rebuffat, paru dans Le Soir en date du mercredi 4 décembre 1991

« La bruxellisation n'est pas le fruit d'un hasard malheureux, mais le résultat de l'efficacité d'un lobby immobilier local qui a secrété des hommes politiques ou flatté chez eux le goût du grandiose. Voilà quelque chose qui est à présent bien établi et qu'un livre, ‘Main basse sur Bruxelles - argent, pouvoir et béton’, vient rappeler une fois de plus. L'auteur en est un journaliste free lance flamand, Georges Timmerman. On peut préférer le titre de l'ouvrage en néerlandais, ‘In Brussel mag alles’. Tous les coups sont permis, en effet, pourrait-on croire, et les barrières légales mises en place aisément contournées. Pourtant, quelque chose n'est-il pas en train de changer à Bruxelles ?

- Je suis parti de la constatation commune que depuis 1987, le prix de l'immobilier a grimpé dans des proportions folles. Il serait donc faux de croire, explique l'auteur, que le temps des affaires juteuses est révolu.

Au banc des accusés : l'Europe et les bureaux. Georges Timmerman ne conteste pas que l'Europe est pour Bruxelles une bonne affaire, ni même la logique de profit des promoteurs. Ce qui ne va pas, selon lui, c'est le manque de transparence des décisions. Un mal belge, né de la complication des institutions, dans lequel s'est engouffré avec efficacité un lobby puissant, groupes De Pauw et Blaton en tête.

- Encore aujourd'hui, estime notre confrère, la lutte pour le pouvoir réel n'est pas terminée entre les potentats locaux comme Paul Vanden Boeynants et le nouvel exécutif bruxellois. Il est clair que celui-ci a des intentions politiques et les moyens théoriques de les concrétiser. Mais dix ans de vide du pouvoir ne se combent pas si vite que ça et rien n'est gagné.

Résultat : une ville qui s'enchérit au plus grand bénéfice de quelques dizaines de personnes, et à l'avantage d'une minorité importante de la population, mais dont la majorité, au contraire, en retire surtout des désavantages. La spéculation peut engendrer des bénéfices rapides et colossaux. Et l'auteur d'étudier quelques exemples : le projet Manhattan au quartier nord, l'espace Léopold, etc. Un récapitulatif bien utile, malheureusement desservi par de petites imprécisions ou erreurs de calcul.

De quoi demain sera-t-il fait, à Bruxelles ? Les réalisations en cours, déjà spectaculaires, ne doivent pas occulter les projets. L'auteur a l'air pessimiste. ‘Le beau Bruxelles, lequel reste malgré tout à de nombreux points de vue une ville attirante, est à la merci d'une bande de promoteurs immobiliers, via un urbanisme du fait accompli et la collaboration d'une partie de l'autorité’, singulièrement des démocrates-chrétiens, conclut-il.

Georges Timmerman, *‘Main basse sur Bruxelles’*, éditions EPO, Bruxelles-Anvers, 170 pages, 650 FB.

(L'ouvrage ne sera disponible en français que dans trois semaines). »

## **\*1992<sup>1</sup> : Un quart de siècle plus tard...**

### **Les tours grimpent dans le ciel bruxellois - Le quartier Nord se prend pour la Défense :**

Article de Jean-Claude Vantroyen paru dans Le Soir du mercredi 29 janvier 1992

« Le Quartier Nord prend résolument l'allure d'une petite Défense. Les tours grimpent dans le ciel bruxellois. Et, déjà, ces constructions sont en train de se remplir. La tour Euroclear, celle dont le toit dessine une pyramide dans le ciel du nord de Bruxelles, est en train de se terminer, au 151, boulevard Émile Jacqmain. Jones Lang Wootton, qui en commercialise une partie, vient d'annoncer la location à la RTT, future Belgacom, de 5.614 m<sup>2</sup> de bureaux et 51 emplacements de parking dans cet immeuble. La RTT installera les bureaux de sa haute direction aux étages 9, 10 et 11 du bâtiment qui en compte 16 : conseil d'administration, comité de direction, services généraux. Le bâtiment sera terminé en mars de cette année.

L'investissement est le fait de la Royale belge et d'une association de filiales d'Euroclear clearance system public limited company, le plus important système mondial de compensation et de liquidation de titres négociés sur les marchés internationaux. Le centre opérationnel d'Euroclear sera installé sur le rez et six étages.

<sup>1</sup> A Schaerbeek, le P.R.D. abroge d'office tout ce qui précède ! Un arrêté de l'Exécutif bruxellois approuve le 9 avril 1992 une nouvelle demande de révision totale de l'ex-P.P.A. et en étend la superficie. Plus de détails dans le chapitre précédent.

*L'architecte en est Erauw, Lievens et Douglas; l'architecte conseil est l'Atelier de Genval, c'est-à-dire André Jacquain, à qui on doit la façade de pierre naturelle et de vitrage réfléchissant. André Jacquain aura ainsi imprimé sa griffe sur la plupart des dernières réalisations de bureaux à Bruxelles (...) Derrière ce bâtiment du boulevard Baudouin, les 18.000 m<sup>2</sup> de la première phase du North Gate ont été loués à la Régie des bâtiments pour loger la Sûreté de l'État. Les Syndicats libres construisent leurs nouveaux bureaux derrière la tour Euroclear. L'immeuble Croisades du suédois Aranäs sort de terre. Et les deux tours de l'autre investisseur suédois, Pleiad, au coin des boulevards Jacquain et Bolivar, organisent la symétrie avec les tours du World Trade Center. Ces tours Pleiad sont-elles déjà louées? Chez Pleiad, on préfère ne rien divulguer : une conférence de presse est prévue pour le 13 février, répond-on.*

*Et puis, bientôt, le Centre de communications Nord se surélèvera pour accueillir tous les fonctionnaires de la Région bruxelloise.*

*Le Quartier Nord s'urbanise, tant mieux. Mais va-t-il s'animer, au pied de ces tours, dont les rez ne semblent pas réellement s'ouvrir sur la ville ? C'est une toute autre histoire... »*

### Les suédois participent à la résurrection du quartier Nord – Elles grimpent, elles grimpent, les tours Pleiad !

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 14 février 1992

*« Bruxelles et Berlin. Ce sont actuellement, selon les Suédois, les deux marchés immobiliers porteurs d'Europe. Le premier à cause de l'Europe unifiée, le second à cause de l'Allemagne unifiée. La vague viking déferle sur Bruxelles depuis trois ans. Elle se manifeste de façon spectaculaire au quartier Nord, au bord du boulevard Jacquain, sur Saint-Josse. Là, le groupe Pleiad construit deux tours de 100 m de haut. Les travaux ont débuté au printemps 90. La première tour et son pavillon seront achevés en mai 93. La seconde sera terminée trois mois plus tard. Elles compteront 28 étages, soit 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 5.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 37.000 m<sup>2</sup> de parkings (900 emplacements). Le coût de l'investissement est énorme: 13 milliards [de FB].*

*Nous avons choisi le quartier Nord, car il est remarquablement situé et facile d'accès, grâce aux boulevards Jacquain et Bolivar. Nous participons ainsi à la transformation de ce quartier particulièrement déshérité, expliquent les Suédois. Ils ne sont pas les seuls à miser sur le quartier Nord. Les tours y sortent de terre comme des champignons après la pluie et éradiquent plus sûrement que les législations possibles la prostitution environnante. Pleiad a soigné son travail et rappelle qu'il n'est pas venu à Bruxelles en tant que promoteur en quête de spéculation immobilière facile ou immédiate. Ces tours, ce sont des investissements. Il n'est pas question de les revendre, une fois terminées<sup>1</sup>.*

*Pleiad a quand même pris des risques en construisant ces tours. Il n'a toujours pas de clients pour les occuper. Cela ne nous effraie pas. Nous sommes en négociation avancée avec certains d'entre eux, dit le groupe. Ces tours ont été intelligemment construites. Il y aura bien des gens intelligents pour les occuper, précise l'ambassadeur de Suède. En fait, il semble bien que l'Etat belge soit fort intéressé. Les Suédois comptent proposer un prix de location de 9.500 FB le m<sup>2</sup> (soit à peu près le prix du marché). À Saint-Josse, on se réjouit de leur arrivée. C'est la taxe sur les bureaux qui finance la rénovation des habitations, rappelle Guy Cudell<sup>2</sup>. »*

### Des habitants inquiets au quartier Nord : mais qui s'installera dans les logements sociaux ? :

Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 26 mars 1992

*« Les habitants du quartier Nord jouent à fond leur rôle d'aiguillon. Le projet Batipromo (construction de 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux) ne répond pas à leurs attentes. Sa première phase a déjà entraîné le départ de nombreuses familles, dont fort peu sont relogées par le Foyer laekenois, qui hérite des nouveaux logements.*

*L'histoire récente du quartier est caricaturale. Dans les années 60, le plan 'Manhattan' chassa près de 10.000 personnes au profit des tours. Il en résulta un déséquilibre démographique (des personnes âgées et une population immigrée très jeune) et un habitat fortement dégradé. Les habitants se sont alors regroupés et deux associations sont nées: l'Organisation des habitants du quartier Harmonie (OHQH) et l'Union des locataires du quartier Nord. Celles-ci ont obtenu des résultats, et l'on peut parler d'une relative résurrection du quartier. Le Bloemenkrans (chaussée d'Anvers) a été racheté et réaménagé par le Fonds du logement bruxellois. La rue du*

<sup>1</sup> Et pourtant, ils les vendront vite fait à Belgacom...

<sup>2</sup> Mais l'Etat ne paie pas cette taxe !!! Et Belgacom refusera longtemps de la payer !...

*Travail a été rénovée par une société de logement social. La ville de Bruxelles, enfin, a entamé la rénovation de son patrimoine de logements (9 immeubles sur 45 rénovés).*

*Depuis 1988, cependant, les promoteurs lorgnent à nouveau sur le quartier Nord, qui se hérissé de nouvelles tours et où les projets ont retrouvé un second souffle spéculatif. Sollicitée par un promoteur (la s.a. Batipromo), la ville a tenté de modifier le plan particulier du quartier au détriment du logement. Les négociations avec les habitants ont débouché sur la naissance du programme Batipromo. Cette société s'engageait à construire 82 appartements (dont 23 à 3 ou 4 chambres à coucher) susceptibles d'être revendus à une ou plusieurs sociétés de logement social. À l'exécutif régional de débloquer les crédits nécessaires pour le rachat des appartements par le Foyer laekenois, dirigé par Michel Demaret, l'échevin de l'urbanisme de Bruxelles.*

*La première phase du projet Batipromo, depuis, n'a pas évolué comme le souhaitaient les habitants. Le nombre de grands appartements a été ramené à 10 (sur 98 appartements). Le ministre Didier Gosuin a heureusement accepté d'augmenter le nombre des appartements à 4 chambres dans la deuxième phase (une cinquantaine d'appartements, soit 6.500 m<sup>2</sup>) au coin de la chaussée d'Anvers et de la rue du Faubourg. Trois candidats sont en lice pour hériter de ces logements : le Foyer laekenois, l'Assam et le Home familial bruxellois. Mais les habitants sont inquiets : ils réclament une politique plus énergique en faveur du logement. Construire, c'est bien. Mais il faut aussi rénover le patrimoine délabré. De plus, dès le début du projet Batipromo, on s'est peu préoccupé du relogement des familles. Enfin et surtout, il faut construire des appartements pour familles nombreuses. Sans quoi les habitants seront une nouvelle fois chassés de leur quartier... »*

**Les prix flambent au quartier Nord – Saint-Josse nie catégoriquement toute spéculation ! :**

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 27 mars 1992

*« Saint-Josse a-t-elle permis à la Morgan Bank de se remplir les poches ? Des chiffres ont circulé récemment dans la presse sur l'opération 'juteuse' effectuée par la banque américaine, au boulevard Jacquain prolongé. Cette banque, rappelons-le, achève la construction d'une tour de prestige à l'esthétique résolument moderne, juste en face des bâtiments de la Communauté flamande. Jean Renard (FDF) a porté l'affaire devant le conseil communal ce mercredi. Guy Cudell dément catégoriquement. Ces histoires de spéculation immobilière ne sont que des affabulations !*

*Est-il vrai, a demandé Jean Renard, que, pour permettre à cette banque de construire, la commune a exproprié des terrains 1.200 FB le m<sup>2</sup> ? Qu'elle les a revendus à la Morgan 12.000 FB le m<sup>2</sup> ? Que la valeur du terrain vaut actuellement 150.000 FB le m<sup>2</sup> ? Les compensations obtenues par la commune comblent-elles une telle différence ?*

*Le bourgmestre s'est fâché tout rouge. C'est faux. Ce terrain a toujours été une zone de bureaux, depuis 1967. Au début des années '70, nous avons tenté, par un plan particulier, de revitaliser le quartier en autorisant le logement au quartier Nord. Mais l'îlot en question, lui, est toujours resté en zone de bureau. La tentative a échoué. Nous n'avons trouvé aucun acquéreur pour construire du logement, même à 30 FB le m<sup>2</sup> ! En 1987, la Morgan Bank a acquis 80 % des terrains qu'elle convoitait. Elle a pu dès lors faire jouer l'utilité publique, car son projet rencontrait le prescrit du PPA (qui a force d'utilité publique). Le comité d'accompagnement a donné son accord pour l'expropriation par la commune à 12.000 FB le m<sup>2</sup>, et non 1.200 FB. La commune n'a donc tiré aucun bénéfice ! Tout s'est fait selon le prescrit de la loi. Nous avons rétrocédé au même prix ce terrain à la Morgan pour lui permettre de réaliser son projet. Grâce à cette construction en hauteur, elle a augmenté la valeur de son bien. C'est cela, la mise en valeur. À Schaerbeek, dans le même quartier Nord, la commune a vendu en 1988 un terrain d'un hectare au privé 12.000 FB le m<sup>2</sup>. C'est bien la preuve que ce prix était tout à fait normal.*

*N'empêche que le volet 'logement' du PPA du quartier Nord ne décolle pas, faute d'investisseurs suffisamment téméraires. La raison ? Le prix trop élevé du terrain au m<sup>2</sup>, dû à la proximité des bureaux, rend impossible la construction de logements. Selon Guy Cudell, il faudrait ramener la proportion de logement dans le quartier à 50 % (contre 65 % actuellement). Le retour du logement au quartier Nord, ce n'est pas pour demain. Ce qui n'est pas le cas des bureaux... »*

Espace Nord De Pauw : ils n'auront pas perdu le Nord :  
Article de François Robert paru dans Le Soir du 22 avril 1992

« Le Quartier Nord est devenu l'Espace Nord. C'est plus chic pour accueillir 900.000 m<sup>2</sup> de bureaux en l'an 2000. Indéniablement, c'est la résurrection. Les grands dinosaures métalliques ont recommencé à paître dans le Quartier Nord, et les bâtiments s'élèvent, s'élèvent. Regardez les tours érigées par les Suédois de Pleiad, au coin des boulevards Jacquain et Bolivar : ça s'habille de jour en jour. La tour Morgan est terminée, ou presque, boulevard Baudouin. Derrière s'élève la Confédération internationale des syndicats libres. Derrière la ferblanterie du Boudewijncomplex flamand, c'est le ministère de la Justice qui voit ses futures pénates s'édifier<sup>1</sup>. Et la Région bruxelloise peaufine ses plans de surélévation du Centre de communications Nord pour y installer tous ses fonctionnaires. Sûr, le quartier Nord, ça marche. Si bien qu'on dit maintenant Espace Nord. C'est chic et ça occulte le drame humain que charrient encore les mots quartier Nord.

Difficile, pourtant, en se promenant dans ce quartier, de ne pas voir les balafres causées au tissu urbain et de ne pas imaginer les gifles qui ont été assénées à ses habitants. Même quand on préfère se tourner vers le futur et tourner la deuxième version de la conquête de l'Espace Nord. Dont l'acteur principal est Patrick De Pauw, 42 ans, le patron de C.D.P. De ses bureaux du 21e étage du W.T.C., Patrick De Pauw englobe tout l'Espace Nord du regard. 'Son' Espace Nord. Même s'il n'est ni propriétaire ni responsable de tout le développement.

Le rêve de Charly

- Nous gardons un œil sur l'ensemble du quartier, précise M. De Pauw. Pour que ce soit cohérent et pour que ne sortent pas en même temps sur le marché locatif 300.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Il faut tempérer l'offre en fonction des possibilités. Des années 70 à 85, on a construit 260.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 160.000 de logements ; de 85 à 93, ce sera respectivement 270.000 et 10.000 ; de 93 à 2000, on prévoit 360.000 et 70.000 de plus. En tout, environ 1.200.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 240.000 de logements.<sup>2</sup>

- Oui mais, ajoute Patrick De Pauw, plus de 50 % du sol est occupé par des logements.

Normal : les bureaux sont érigés en hauteur.

La grande (més)aventure du quartier Nord a été orchestrée par Bruxelles, St-Josse et Schaerbeek. Charly De Pauw, le père de Patrick, y a joué un grand rôle. C'est lui qui eut l'idée du World Trade Center. Mais il voulait l'implanter quai des Usines. V.D.B. le persuada de venir au Nord<sup>3</sup>. M. De Pauw devait ériger huit tours autour du carrefour Jacquain-Bolivar. Trois seulement furent construites. Mais demain deux autres suivront, celles de Pleiad. Et après-demain les trois autres devraient suivre. Cet acharnement à terminer ce qui devait être le W.T.C., c'est un vieux rêve familial ?

- Mon frère et moi avons vu notre père travailler pendant seize ans pour assurer sa partie du développement de l'Espace Nord et cela nous incite à continuer dans la même voie. D'autant que c'est un projet ambitieux.

Pour Patrick De Pauw, d'ailleurs, l'erreur a été de ne pas finaliser l'Espace Nord plus rapidement. Les explications à la stagnation sont multiples : la crise économique sans aucun doute, mais aussi le manque de

<sup>1</sup> C'est plutôt le North gate du groupe De Pauw dans lequel, comme par hasard, viendra s'implanter notamment l'administration du ministère de la justice. Plus de détails, voir notre titre 3, article : North gate.

<sup>2</sup> Soit sous forme de tableau, en précisant que le 'on' ne signifie évidemment pas le groupe De Pauw et que les charges d'urbanisme ont forcé les promoteurs à construire du logement, tout en bénéficiant de grandes facilités (SDRB, logements dits 'moyens', rachat par le CPAS ou par une société de logements sociaux...) :

Période	m <sup>2</sup> de bureaux	m <sup>2</sup> de logements
Des années 1970 à 1985, on a construit	260.000	160.000
de 1985 à 1993, ce sera respectivement	270.000	10.000
de 1993 à 2000, on prévoit	360.000	70.000 de plus
En tout, environ	1.200.000 m <sup>2</sup>	240.000

<sup>3</sup> C'est nouveau, ça ! Le refrain connu, c'est le souhait de s'implanter dans le quartier Léopold qui deviendra chasse gardée des institutions européennes tentaculaires et pharaoniques ! Maintenant il est question d'un projet de WTC au quai des Usines ?! Ce qui est moins nouveau, s'il y avait encore un doute : le lien entre C.D.P. et V.D.B.

coordination et de moyens des communes, l'absence de plan de relogement des expulsés, l'absence d'espaces verts et publics, un plan daté 1968 discutable<sup>1</sup>

#### *La valse des milliards*

- Mais si l'Espace Nord avait été terminé plus tôt, on aurait évité la bruxellisation.

Pas sûr : les possibilités du quartier Nord n'auraient sans doute pas pu éviter l'agonie du quartier Léopold et de l'avenue Louise.

- Et puis, en 1985, reprend Patrick De Pauw, l'économie ressuscitait, l'immobilier marchait, les terrains devenaient moins disponibles, surtout pour des grandes constructions. On s'est retourné vers l'Espace Nord. C'est alors que nous avons fait la Porte du Nord, avec le Boudewijn d'un côté, la Morgan de l'autre. Maintenant nous assurons la liaison vers le nord. Quand les gens viennent ici, ils se rendent compte de l'évolution. Les îlots de Saint-Josse commencent à être assainis, les maisons insalubres disparaissent.

Les bordels aussi. Et ça va continuer : les deux îlots qui subsistent à front de la rue du Progrès sont en sursis, ils feront place, à moyen terme, à du logement 'propre'. Bref, pour le patron de C.D.P., le développement de l'Espace Nord est devenu irréversible. Reste à le rendre agréable...

- Il est déjà agréable de venir travailler ici. Les communications sont excellentes et nous sommes à cinq minutes à pied de la rue Neuve, des cinémas, des activités culturelles, des restaurants, du Botanique. Nous veillerons à ce qu'on mette des commerces aux rez des bâtiments<sup>2</sup>.

Et nous voulons améliorer l'espace public. Il faut des arbres, des réverbères, des surfaces piétonnes. Et comment voulez-vous que ça ne se fasse pas puisqu'on a déjà investi ici 50 milliards [de FB] ? 50.000.000.000 jusqu'à présent. Comptez-en 43 de plus jusqu'en 2000... »

La Région impose à Schaerbeek de revoir le P.P.A. du quartier :

Article de Jean-Claude Vantroyen paru dans Le Soir du 22 avril 1992

« Les abords immédiats de la 'Défense' bruxelloise vont également être remodelés. Ainsi, l'exécutif de la Région bruxelloise a décidé la révision d'office du plan particulier 'Quartier Ouest de la gare du Nord', situé sur Schaerbeek : un îlot compris entre la place Solvay, les rues Gaucheret, Rogier, du Progrès ; l'autre entre la rue Rogier, l'avenue de l'Héliport et la rue Gaucheret.

Cette révision doit permettre le renforcement de l'habitat dans le quartier. C'est évidemment le terrain situé en face de l'hôtel Président qui est principalement visé par le plan. On y rendra impossible le projet de construction d'une tour de 162 m, un moment envisagé<sup>3</sup>. On installera à la place des fonctions mixtes : bureaux à front du boulevard Jacquain et logement le long de la rue Gaucheret. Le P.P.A. en gestation doit aussi protéger les îlots déjà bâtis.

D'un autre côté, on va légaliser les projets de tours sur des terrains appartenant à des promoteurs. Ils concernent des lots vendus par Schaerbeek en '88 à la Dollarland<sup>4</sup> (...), qui ont déjà reçu des permis de bâtir. Le premier concerne partiellement les tours Pleiad (îlots 71). Le second, situé en face du C.C.N., doit faire l'objet, de la part de Steiner et Turner (une association américano-suisse), d'une modification de permis (îlot 68<sup>5</sup>). Le troisième vise l'îlot 65<sup>6</sup>, situé devant la R.T.T.

<sup>1</sup> Quel plan de 1968 ? 'Trois plans datés du 17.02.1967' seraient plus exact. Epinglons que même le fils de Charles De Pauw reconnaît que le projet Manhattan était « discutable », que l'absence de plan de relogement des expulsés en a terni l'image et explique le manque d'enthousiasme de bon nombre de promoteurs qui ont investi ailleurs.

Quant au manque constaté d'espaces verts et publics, allons, ils étaient pourtant prévus, annoncés, promis, dessinés sur toutes les vues d'artistes diffusées par la Compagnie de Promotion à l'époque, bien jolis sur les maquettes données en pâture aux journalistes : c'est la fameuse dalle piétonnière posée sur le socle de 13 mètres de hauteur qui devait être aménagée en nouveau paradis terrestre. Mais cette dalle a incité les investisseurs potentiels à tourner le dos au quartier Manhattan et à s'intéresser à d'autres coins de l'agglomération bruxelloise où ils n'étaient pas contraints de la construire à grands frais et sans aucun espoir de rentabilisation, au contraire !

<sup>2</sup> Mais, en 2012, où sont-ils donc tous ces rez-de-chaussée commerciaux ? Quelques snacks à front de la rue du Progrès ten-noodoise, et quelques rares magasins intégrés aux logements sociaux chaussée d'Anvers ? Pour le reste, nada.

<sup>3</sup> La tour Zénith est pourtant bien là, vide depuis fin octobre 2009 ; elle serait très partiellement occupée fin 2011. Il est vrai que sa hauteur n'atteint pas les 162 mètres préconisés par le Groupe Structures.

<sup>4</sup> Autre orthographe rencontrée : Dollar land. Pour faciliter la recherche, nous avons adopté l'appellation en un mot.

<sup>5</sup> Projet avorté. Actuellement le North Galaxy. Plus de détails, voir notre titre 3, article : North galaxy.

<sup>6</sup> Actuellement tour Ellipse. Plus de détails, voir notre titre 3, article : tour Ellipse.

À Schaerbeek, on n'est pas hostile à cette révision d'office, bien que l'on regrette la méthode qui fait fi de l'autonomie communale.

- Nous avons déjà entrepris une révision partielle du P.P.A., sur les terrains communaux, précise l'échevin de l'Urbanisme Philippe Op De Beeck. La Région nous oblige à parachever le travail. Mais nous ne sommes pas pris par surprise. Les contacts avec la commune ont été noués de longue date pour terminer cette modification du PPA.

La demande de révision vise enfin le rehaussement de quatre<sup>1</sup> étages du Centre de communication du Nord (C.C.N.), situé sur les territoires de Saint-Josse et de Schaerbeek, en vue d'y installer les services administratifs de la Région bruxelloise. Les frais d'élaboration du PPA, en contrepartie, sont entièrement pris en charge par la Région. »

### Les oubliés du quartier Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 23 juin 1992

« Fausse notes dans le quartier de l'Harmonie. Les épisodes se suivent et se ressemblent, au quartier Nord. Et c'est bien là le drame. Si cela continue, le feuilleton finira par ne plus intéresser personne.

Côté St-Josse, on démolit les bars. Les âmes pures se réjouissent. La morale est sauve. Le béton est roi. Fifth Avenue en voie d'apparition. Superbes tours aseptisées. Reflets bleutés qui se mirent dans le verre. Notre petit Manhattan. Le fric. Money money money ! Dieu que c'est beau !

Côté bruxellois, maintenant. L'envers du décor. Les foyers sociaux. Bruxellois et laekenois. Au bout de la chaussée d'Anvers, c'est toujours l'attente. Une attente désœuvrée. Le mirage social est retombé. Flop ! L'espoir qui ne vient pas. Et des habitants cherchent toujours à se loger.

Logement 'social' ? Allons donc ! Parlons plutôt spéculation et délabrement. Notes d'électricité, de gaz et d'eau. Avec un zeste d'Europe pour vous dégoûter d'être pauvre. Où trouver un logement bon marché à deux chambres à deux pas de la Morgan Bank ? La réponse, dans le quartier 'Harmonie', est dérisoire par rapport à la réalité. Le plan 'Manhattan', dans les années soixante, a déraciné 10.000 personnes à l'ouest de la gare du Nord. Le rêve américain a tourné au cauchemar. Les rues nous montrent le triste décor d'une mémoire sans visage.

Batipromo, sous la houlette du Foyer laekenois, doit pourtant corriger le tir et construire 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux. Cent cinquante appartements. Mais destinés à qui ? On a réduit le nombre de grands logements, à trois, quatre chambres. De 23 appartements à 10 dans la première phase. La traduction brutale de ces chiffres ? Éviter le ghetto. Pas trop d'immigrés, SVP.

Mais il y a la deuxième phase. Elle s'annonce mieux : 15 appartements à 3 chambres et 10 autres à 4 chambres. L'Union des locataires du quartier Nord tire pourtant une fois de plus la sonnette d'alarme. Les habitants chassés n'auront pas priorité, affirment-ils. La raison invoquée par le Foyer ? Éviter la formation des ghettos.

- Pas d'accord, disent les habitants et leurs associations.

L'Union des locataires constate.

- Dans les communes où se situe le patrimoine de cette société, la population d'immigrés représente 33,5 % de la population. Or, au Foyer laekenois, 15 % seulement des locataires sont d'origine étrangère.

Ce que demandent les habitants ? Le respect scrupuleux des quotas arrêtés par la SLRB (la société régionale de logement). Devant l'attitude du Foyer laekenois, l'Union des locataires s'en remet au ministre Didier Gosuin. Il a, à plusieurs reprises, demandé un accompagnement social adéquat et une 'offre significative' de logements à trois ou quatre chambres, et le relogement prioritaire des gens du quartier. Mais est-ce suffisant ? »

La pression immobilière reprend dans le quartier Nord, à Saint-Josse :

Les bars s'en vont, les peep-shows restent :

Article de François Robert, dans Le Soir du 11 juin 1992

« Mettez n'importe quel chiffre et ajoutez-y une ribambelle de zéros. Vous aurez alors une idée des montants investis dans la métamorphose du quartier Nord, resté en léthargie durant vingt ans. Aujourd'hui, les tours sortent de terre de part et d'autre du boulevard Jacquain prolongé, comme champignons après la pluie. L'ère

<sup>1</sup> Quatre nous paraît fort peu.



du colossal revient au galop. Cette avenue des Amériques, ce quartier de la Défense, tout en miroirs, n'est pas l'affaire de généreux donateurs. Ses artisans sont des promoteurs scandinaves et belges. Ils ont misé sur les bureaux et l'Europe.

Plus sûrement qu'un règlement de police, le béton rase les bordels<sup>1</sup>. C'est qu'ils risquent de gâcher la vue des bureaucrates ! De toute façon, personne ne lève le petit doigt, au nom de la morale. Il y avait là, voici cinq ans, une cinquantaine de bars. Il n'en reste qu'un tiers. Les filles, elles, quittent la place. Ou alors, elles chassent le client en amazones, sur les trottoirs ou dans la caillasse des terrains vagues, entre deux grues.

Un jour ou l'autre, ces bars (souvent d'innommables taudis) finissent par être rasés. Ça commence par des vitres cassées et ça se termine par un incendie qui ravage l'immeuble. Qui a commandité quoi ? Nul ne le sait. Il ne reste plus alors qu'à démolir. Place nette. Ce scénario vient encore de se produire dans l'îlot 3 (Marché, Bienfaisance, Mathéus, Progrès). La moitié du pâté, qui fait face aux tours en construction, vient d'être démoli. Mais côté rue du Progrès, on ne touche à rien. Les peep-shows peuvent continuer leur commerce. Ils ne sont pas visibles des tours.

Les promoteurs n'ont cependant pas obtenu tout ce qu'ils convoitaient. Le P.P.A. élaboré à Saint-Josse sauve de la boulimie en bureaux les îlots 2 et 3. Là, il faut partager avec le logement.

Prenons l'îlot 2 (Croisades, Marché, Mathéus, Progrès). Ils semblent perdus et isolés dans la marée des tours. Le plan particulier prévoit 26.000 m<sup>2</sup> de constructions. Les deux gros propriétaires de l'îlot, Patrick De Pauw et l'Immobilière du Nord (des Finlandais) voudraient doubler les surfaces, pour rentabiliser l'éventuelle construction d'appartements. La commune de Saint-Josse vient pourtant de dire non. On ne touche pas au P.P.A. Elle sait que le bureau chasse inexorablement le logement. Mais ne rêvons pas. Le logement dans ces deux îlots, ce n'est pas pour demain. Il n'y a aucun projet en vue. Par contre, tous les terrains en bureaux sont en passe d'être bâtis ou le sont déjà. Cruelle réalité. Et puis, il arrivera bien un jour où les promoteurs feront une nouvelle fois pression sur la commune. Les terrains vagues, au pied de superbes tours dorées, ce n'est pas tolérable ! »

Le PPA du quartier Nord et le logement – Des sirènes finlandaises pour séduire Saint-Josse :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 18 juillet 1992.

« Les bars s'en vont, les peep-shows restent, disions-nous tout récemment à propos du quartier Nord. Précisons que le logement, lui, risque bien d'être le dindon de la farce... Enfermés dans une mer de béton, deux blocs du quartier chaud de Saint-Josse doivent en principe accueillir du logement : les îlots 2 et 3 (Marché, Croisades, Mathéus, Progrès). Tout autour, les tours se matérialisent. Des investissements qui se chiffrent à près de 100 milliards [de FB]...

Le logement, par contre, reste en rade. Pas le moindre soupçon de projet à l'horizon, qui respecte en tout cas le plan particulier. En attendant, sur l'îlot 3, tous les bars à filles ont été rasés, les uns après les autres, transformant les lieux en un vaste et triste terrain vague. C'est la traduction visible d'une volonté de 'nettoyer' le quartier de ses hôtes indésirables. Il n'y a que les bars de la rue du Progrès qui soient épargnés.

L'îlot 2, pourtant, fait exception. Il est actuellement le seul rescapé, en ce sens que les bordels y sont toujours. Plus de la moitié du terrain de l'îlot 2 est détenu par la Nouvelle immobilière Bruxelles Nord, à capitaux finlandais (pour une fois, Patrick De Pauw n'y possède qu'un tout petit terrain). Le plan particulier prévoit 26.000 m<sup>2</sup> de constructions dont 8.000 de logements. Ici aussi, le logement semble un rêve. On annonce même la couleur : Ce PPA ? C'est un plan absurde, qui condamne à jamais le logement, affirme l'immobilière Bruxelles Nord. Manœuvre d'un promoteur qui veut construire à tout prix sa tour ? Pas tout à fait. Bien sûr, ce holding a son projet. Celui-ci double à 55.000 m<sup>2</sup> la superficie construite. Mais il ne s'agit pas d'une tour vouée au Dieu bureau. Il implique la démolition de tout le bloc, à l'exception de l'hôtel Siru. Son avantage : 11.000 m<sup>2</sup> de logements (soit plus que ce que demande le PPA). Mais aussi des hôtels (25.000 m<sup>2</sup> dont quelques milliers dévolus au Siru), des bureaux (11.000 m<sup>2</sup>), des commerces (4.500 m<sup>2</sup>) et des espaces publics (3.500 m<sup>2</sup>).

Il ne faut pas rêver. Si l'on veut construire du logement, il faut changer le PPA, dit l'immobilière. Je ne sais pas dans quelles conditions on l'a dessiné, mais ce que je peux dire, c'est qu'il condamne l'habitat. Regardez les gabarits, les reculs, la hauteur des bâtiments. On s'est contenté de reprendre les constructions existantes (vétustes et insalubres) et on a décrété qu'il fallait x milliers de m<sup>2</sup> de logement. Ce n'est pas sérieux. Nous

<sup>1</sup> Analyse peu subtile. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Prostitution.

*prétendons qu'il est impossible d'imaginer un projet rentable dans de telles conditions, dans un tel environnement. Si on ne modifie pas ce PPA, on ne construira jamais du logement. Le quartier pourrira et les peep-shows resteront.*

*Et que l'on ne nous dise pas que nous avons largement gagné notre argent avec les tours. Notre seul projet, c'est celui-ci. Regardez le quartier Nord. Cet îlot II, c'est le plus gros de tous. Si on ne le rénove pas complètement, le chancre sera toujours là. Vous ne persuaderez jamais quiconque de vivre dans un tel environnement. Personne ne misera jamais un franc avec un plan particulier pareil.*

*Pourtant, la commune de Saint-Josse a décidé de maintenir le PPA tel quel. Évidemment, nul n'est prophète. Rien ne dit que la commune ne sera pas finalement séduite par les sirènes finlandaises. »*

La ville de Bruxelles procède à une enquête publique jusqu'au 25 octobre 1992 relative à l'aménagement d'un nouveau parvis ; il s'agit de démolir partiellement des immeubles, d'en transformer d'autres, d'aménager une église et des logements, de construire une nouvelle façade devant le garage transformé en église. Il s'agit d'une dérogation au P.P.A., l'église étant située dans une zone d'habitation<sup>1</sup>.

### Bruxelles vend le sol du W.T.C. à De Pauw : qui a fait la bonne affaire ? :

Article de François Robert paru dans Le Soir du samedi 24 octobre 1992

*« Patrick De Pauw n'a, semble-t-il, pas supporté l'idée de se voir dépouiller en l'an 2068 du World Trade Center... Son groupe vient en effet de racheter à la ville de Bruxelles ce terrain d'un hectare sur lequel est construite la célèbre tour. Le prix ? 150 millions [de FB].*

*Le groupe De Pauw est devenu locataire du terrain en 1968 en signant un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans, pour la construction de quatre immeubles à bureaux. C'était l'époque des projets grandioses pour le quartier Nord. Ce que l'on voulait réaliser là n'était rien d'autre qu'une sorte de Cinquième Avenue bruxelloise. Mais l'avenue des Amériques a tardé à voir le jour. Ce n'est que 30 ans plus tard que les projets se concrétisent. Entre-temps, la ville aux abois a vendu ses terrains. En 1985, l'État lui a acheté près de 250 millions l'îlot des tours 2 et 3<sup>2</sup>. Elle se sépare aujourd'hui de l'îlot 1, pressé par son plan d'assainissement qui lui impose de vendre une partie de son patrimoine.*

*À première vue, le groupe De Pauw a fait une bonne affaire.<sup>3</sup> La tour, sans le terrain, perd forcément beaucoup de sa valeur. Le prix de vente au mètre carré (15.000 FB) est fort bas, au regard de l'immeuble qu'il supporte. Le groupe De Pauw aurait-il réalisé la bonne affaire ? Ce n'est cependant pas l'avis de Bruxelles-ville.*

*- De Pauw nous avait d'abord proposé 80 millions. Nous avons fait notre propre estimation (100 millions) et nous avons fini par obtenir 150 millions, ce qui satisfait tout le monde. Ce prix tient compte de la location annuelle durant les 70 années restantes de bail, jusqu'en 2068, déclare Pierre de Doncker, conseiller communal et spécialiste en la matière.*

*La ville a heureusement pris quelques précautions. Sur les conseils de l'opposition libérale, elle a imposé une clause lui garantissant le paiement des centimes additionnels au précompte immobilier jusqu'à la fin du bail, quel que soit le propriétaire. La ville peut en effet perdre des dizaines de millions au précompte, en cas de revente par De Pauw de la tour à l'État (il occupe des tours voisines), exempté de cette taxe.*

*Qu'est-ce qui a poussé De Pauw à racheter l'emphytéose ? Officiellement, c'est pour éviter que la tour ne quitte le patrimoine du groupe en 2068. Mais l'échéance semble bien lointaine. Pierre De Doncker n'est pas autrement surpris :*

*- Tous les baux de ce type finissent par être rachetés par le locataire. Nous connaissons le même genre de situation avec les galeries Anspach.*

*Soit. Mais pourquoi maintenant, alors qu'il reste 76 ans de bail (il n'y a vraiment pas urgence), mais qu'il souffle un vent de spéculation sur le quartier Nord, où les réalisations restent actives malgré la dépression du marché*

<sup>1</sup> Voir : Ville et Habitants n° 219, octobre 1992.

<sup>2</sup> De quel îlot s'agit-il ? Les tours 1 et 2 sont érigées sur un socle commun. De l'autre côté du boulevard Simon Bolivar, sur un autre socle, la tour 3 attend la tour 4. S'agit-il d'anciens îlots ?

<sup>3</sup> Voilà qui est surprenant !

immobilier ? Chez De Pauw, on jure qu'il n'y aucune intention cachée. Nous n'avons aucun projet pour l'instant concernant cette tour, dit-on. Pour l'instant. Et dans quelques années ? »

### Inauguration chaussée d'Anvers : un social 'de luxe' qui oublie les familles nombreuses... :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du jeudi 29 octobre 1992

« Il fut un temps, dans l'Ouest américain, où un homme d'affaires 'tenait' à lui seul toute une ville. Tout lui appartenait, du saloon à la lingerie du Chinois, et de la société de chemins de fer à la presse locale. Au quartier Nord, rebaptisé Espace Nord, Patrick De Pauw a marqué le paysage urbain de son empreinte indélébile. Une bonne partie des tours lui appartient et même la construction de logements sociaux le concerne. C'est en tant qu'administrateur de Batipromo qu'il a inauguré 98 logements sociaux, chaussée d'Anvers. Ces logements sont la contrepartie du formidable essor des bureaux dans le quartier Nord. Depuis cinq ans, il s'érige là un centre d'affaires où sociétés privées et institutions publiques se bousculent.

*Et les habitants? Ils semblaient bien oubliés. Heureusement, un PPA fut établi en 1989 par lequel Batipromo, propriétaire du terrain (CDP et Bâtiments et Ponts), s'est engagé à construire 18 % des 120.000 m<sup>2</sup> en logements et commerces. Les bureaux occuperont donc à peu près 100.000 m<sup>2</sup>. Ce programme s'est divisé en deux phases. La première intègre les 98 logements inaugurés hier. Pour les construire, on a élaboré un projet mixte privé/public, financé par la Région, au terme duquel les logements sont acquis clé sur porte par le Foyer laekenois.*

*Esthétiquement, cet ensemble d'immeubles est une belle réussite. Il est tellement bien construit que le promeneur non averti ne soupçonne pas sa vocation sociale. Une attention particulière a été apportée au choix des matériaux. Le complexe abrite 10 appartements de 3 chambres, 65 appartements de 2 chambres et 23 appartements d'une chambre, avec des superficies de 110, 75 et 63 m<sup>2</sup>. Et c'est là que le bât blesse, du moins aux yeux de l'union des locataires du quartier Nord et de l'organisation des habitants du quartier Harmonie. Ils reprochent au Foyer laekenois d'avoir délibérément empêché le relogement des habitants (immigrés dans une écrasante majorité) qui ont dû quitter le quartier. Comment ? En limitant le nombre de chambres par logement.*

*- Nous réclamons le relogement prioritaire des habitants du quartier. Hélas, M. Demaret (président du Foyer laekenois) a refusé de nous écouter. Ce n'est plus du logement social, c'est du logement électoral. La porte qui donne accès à un appartement paraît être la porte de la permanence sociale de l'échevin P.S.C. Demaret.*

*Michel Demaret a vu rouge devant ces accusations précises.*

*- Nos grands logements sont occupés en majorité par des familles maghrébines. Sur nos 601 logements du Foyer de la chaussée d'Anvers et de l'avenue de l'Héliport, nous abritons 40 % de non-Belges. Cela nous a été reproché à plusieurs reprises par les habitants. Or, comme par hasard, les 49 demandes de relogement concernent des familles maghrébines. Il faut être clair. Nous avons 1.500 candidatures en attente et 140 nouvelles par mois. Tout le monde a droit au logement. Je considère qu'il serait maladroît d'entasser ces familles pour créer des ghettos.*

*Le ministre Gosuin s'est engagé à corriger le tir. Lors de la prochaine phase (38 logements), 15 devront comporter 3 chambres et 10 autres 4 chambres. Fin des travaux en 1995. »*

Le Manhattan bruxellois sort lentement de terre : Croisades, Phoenix, North Gate,

North Star, Pleiad : Les tours de verre grimpent vers le ciel de l'Espace Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 9 novembre 1992

*« En l'an 2000... L'année magique verra peut-être l'achèvement du gigantesque projet immobilier de l'Espace Nord. En 1988, les autorités de Saint-Josse annonçaient triomphantes que la prostitution serait éradiquée du quartier Nord dans les cinq ans. Là où les lois échouaient, le béton a triomphé ! A la place des bars à filles s'érigerait un nouveau Manhattan !*

*Comme d'habitude, les politiciens ont péché par optimisme. Aujourd'hui, le quartier présente un aspect hybride. La prostitution est toujours là, bien que réduite de moitié<sup>1</sup>. Les tours de verre alternent avec des terrains vagues et des trous béants. Le Manhattan bruxellois sort lentement de terre. Prudents, les promoteurs tablent sur son achèvement en l'an 2000.*

<sup>1</sup> Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Prostitution.

Bruxelles compte un peu plus de 7 millions de m<sup>2</sup> de bureaux. Quand Espace Nord sera terminé, il concentrera à lui seul<sup>1</sup> 1,2 million de m<sup>2</sup>. De loin le deuxième pôle bruxellois après le quartier européen. Le marché peut-il digérer toutes ces nouvelles surfaces ? Les investisseurs le pensent. Bruxelles est la seule ville, avec Berlin, à ignorer le marasme immobilier. Le taux d'occupation des bureaux reste très élevé.

#### Un quartier sinistré

Le quartier Nord se partage entre trois communes. (...) La prostitution s'est implantée fort tôt, aimantée par la gare du Nord. Les bourgeois ont alors fui le quartier, qui s'est paupérisé. Quelques poches industrielles se sont accrochées aux lambeaux de l'ancienne prospérité. Dès les années cinquante, l'immigration a coexisté, attirée par les bas loyers. Vinrent les 'golden sixties'. La vocation du quartier fut redéfinie à coups de plans particuliers d'aménagement. Les communes s'entendirent pour transformer cette hideuse verrue en un Manhattan prospère.<sup>2</sup>

Le groupe De Pauw, entreprise familiale créé[e] par Charles De Pauw, lança l'opération en 1968, avec la construction de WTC, suivie du Manhattan<sup>3</sup>, de la RTT-Belgacom et du CCN (Centre de communication du Nord). Ensuite la crise brisa net l'élan. Le temps des tours était terminé<sup>4</sup> !

Mais tel le mouvement d'un balancier, la conjoncture s'est soudain retournée en 1988. Paribas, la Cobepa, IBM, les glacières Saint-Roch, Eural-Unispar, la Morgan Bank, Belgacom, les syndicats libres y ont déjà élu domicile. L'Etat aussi s'est implanté : ministères de l'Agriculture et des Travaux publics, Office belge du commerce extérieur, Chèques postaux. Il ne manque que l'Europe...

La deuxième phase d'expansion des bureaux est aujourd'hui bien avancée et concerne surtout le groupe De Pauw. Elle représente près d'un demi-million de m<sup>2</sup> de bureaux. Ce sont d'abord, en remontant le boulevard vers Schaerbeek, les bâtiments de l'exécutif flamand, la Morgan-Euroclear, l'immeuble des Croisades (terminé en avril 1993 et occupé pour un tiers par la Confédération internationale des syndicats libres). Viennent ensuite les tours Pleiad. Cette fois, ce sont des capitaux suédois qui ont été investis. Ces deux immeubles de 100.000 m<sup>2</sup> seront achevés dans quelques mois. Contrairement à la technique De Pauw, ils ont été érigés sans acheteurs potentiels. Les Vikings aiment le risque.

Toujours en construction, les tours North Gate I et II (groupe De Pauw) louées au ministère de la Justice. Achèvement prévu : début 1994. Les travaux de la North Gate III ont commencé et l'immeuble sera terminé pour 1995, tout comme les immeubles Phoenix. Enfin, il y a le C.C.N. Il abritera dans ses 35.000 m<sup>2</sup> supplémentaires l'administration de la Région bruxelloise<sup>5</sup>.

Le logement à la traîne (...) ? C'est là que le bât blesse. Pour construire ses tours (Phoenix, North Gate, North Star et Croisades, le groupe a accordé des compensations en logements. Si ceux-ci se réalisent à Bruxelles-Ville (chaussée d'Anvers), il n'en va pas de même sur Saint-Josse. En principe, 20.000 m<sup>2</sup> sont prévus sur les îlots 2 et 3 (où se concentrent les bars). Mais De Pauw n'est pas seul sur l'affaire. Des Finlandais ont racheté les terrains de l'îlot 2 et projettent un vaste centre commercial avec bureaux et logements<sup>6</sup>. Le problème, c'est qu'il déroge trop au plan particulier, ce qui le rend irréalisable pour l'instant.

Quant à la commune, qui a reçu 135 millions [de FB] de De Pauw en compensation de la construction de la Morgan Bank, elle n'est pas pressée d'utiliser cet argent dans le quartier sinistré. Une partie de cette somme a même été détournée vers un projet de logements dans un autre quartier de Saint-Josse.

Et puis, avant de s'engager dans de nouvelles tours, De Pauw et les promoteurs attendent l'achèvement des Pleiad. Si le marché peut assimiler d'un coup 100.000 m<sup>2</sup>, c'est bon signe. Sinon, la dernière phase (l'après 1995) de l'opération Espace Nord (320.000 m<sup>2</sup>) sera retardée. Mais les tours North Gate IV, le North Star, les Gemini, Residentia, et les projets de Dollarland verront le jour avant l'an 2000. En principe<sup>7</sup> ! »

<sup>1</sup> On peut donc en déduire que plus de 5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux se sont implantés un peu partout en région bruxelloise alors que des terrains vagues attendaient vainement des promoteurs auxquels certains édiles communaux proposaient des ponts d'or pour qu'ils investissent dans leur commune ! C'est bien ce que nous affirmions dans notre titre 1, chapitre 1, point 7 : Des canards boiteux, 7.1. La crise économique...

<sup>2</sup> Tout est dans la présentation ! On ne peut qu'admirer celle-ci pourtant fort éloignée de la réalité.

<sup>3</sup> Chronologie plus que douteuse.

<sup>4</sup> Refrain connu mais éminemment discutable comme nous l'avons déjà souligné.

<sup>5</sup> Il s'agit d'un nouveau bâtiment en quelque sorte 'suspendu' au-dessus du C.C.N.

<sup>6</sup> Ce vaste centre commercial ne sera jamais réalisé.

<sup>7</sup> Et oui, en principe ! La réalité fut différente !

La commune exproprie au quartier Nord : les bulls bousculent les bars :

Article de François Robert dans Le Soir du 24 novembre 1992

« Le dernier carré des bars à néons ne va pas tarder à être bousculé par les bulldozers, à Saint-Josse. La commune, puisant dans les 135 millions reçus du groupe De Pauw pour réaliser la phase 'logements' dans le quartier Nord, lance une opération d'expropriation dans les îlots 2 et 3 (Croisades, Mathéus, Progrès). (...) Enfermés dans leur mer de béton, ces deux îlots doivent en principe accueillir du logement.

Tout autour, les tours se matérialisent. De Pauw et les Suédois encerclent le dernier carré. Les projets de construction de logements, eux, tardent à se matérialiser. Mais les choses bougent. Dans l'îlot 3, la moitié des bars à filles ont été rasés, transformant l'îlot en un triste terrain vague. C'est la traduction visible de la volonté de 'nettoyer' le quartier de ses hôtes indésirables. Reste l'îlot 2, seul 'rescapé', en ce sens que les bordels y prospèrent toujours.

- La philosophie des expropriations en cours est fort simple : la vertu doit remplacer le vice<sup>1</sup>. Le comité d'acquisition y travaille, déclare Guy Cudell. Je ne veux cependant pas m'ériger en donneur de leçons drapé de vertu. Mais je constate que Saint-Josse est une commune trop petite pour réserver une partie de son territoire à la prostitution<sup>2</sup>. Ces expropriations démontrent notre volonté de réaliser la phase des logements.

Il faut s'attendre à la démolition rapide des bars de l'îlot 3 et la disparition plus lente de ceux de l'îlot 2. Pourquoi ? Parce que La Nouvelle Immobilière (capitales finlandais), qui possède la majeure partie de ce dernier îlot, retarde le processus. Elle voudrait doubler la superficie à construire prévue dans le P.P.A. (51.000 m<sup>2</sup> contre 26.000 m<sup>2</sup> de constructions dont 8.000 m<sup>2</sup> de logements), ce que la commune refuse. Quant aux immeubles (et aux peep-shows) de la rue du Progrès, on n'y touchera pas pour l'instant. La commune estime qu'il est préférable de garder un front bâti, en attendant la phase (hypothétique) de logements. »

## \*1993 : 26 ans plus tard

Visite guidée d'un quartier maudit qui renaît de ses cendres :

La North Gate, un coin d'Amérique à Bruxelles :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir du vendredi 15 janvier 1993

« Le quartier Nord est mort. Vive la North Gate ! Patrick De Pauw transforme le fiasco immobilier de son père en success-story américaine. Le quartier Nord fut le cauchemar des Bruxellois et le rêve d'un homme, Charlie De Pauw. À la fin des années 60, il imagine un nouveau Manhattan à Bruxelles. Il voit pousser 750.000 m<sup>2</sup> de buildings, de tours, de viaducs, de tunnels sur 53 hectares de terrains, à proximité de la gare du Nord. Les grands travaux sont interrompus au milieu des années 70. Trois tours seulement sont sorties de terre, et le quartier vidé de ses forces vives s'installe dans le délabrement jusqu'en 1989. (...)

Aujourd'hui, le béton s'est remis à couler. Les fils de Charlie, Patrick et Alain, ont réveillé le rêve américain. La Communauté flamande a craqué la première. Elle a élevé le Boudewijnlaan Gebouw, un immeuble au squelette d'acier et de béton nu, inspiré par le siège administratif de l'État d'Illinois, aux États-Unis. La Flandre a tenté d'écrire un essai d'architecture moderne. Le projet a été diversement apprécié. Mais ce geste postmoderniste a ranimé la curiosité et l'intérêt des investisseurs.

Patrick et Alain De Pauw organisaient, jeudi matin, une visite guidée de la North Gate (Porte du Nord) en plein boom. La renaissance du quartier commence au croisement des boulevards Jacquain et Baudouin. À gauche, l'administration de l'exécutif flamand étale ses 40.500 m<sup>2</sup> de surface brute sous une imposante verrière donnant accès à trois petits cubes d'aluminium anodisé de teinte argentée. En face, la Morgan occupe 37.000 m<sup>2</sup> dans un immeuble de haute technologie en forme de mini-Empire State. Un 'Building Central Management System' centralise le fonctionnement technique du bâtiment. Un parfum de Silicon Valley flotte dans le hall beige de marbre et noir de granit.

<sup>1</sup> Risible évidemment. Les P.P.A. de 1967 n'ont pas été conçus en premier lieu par œuvre de vertu sauf si l'on considère que l'enrichissement de quelques-uns au détriment de la collectivité est une vertu !

<sup>2</sup> Pour rappel, la prostitution n'est pas illégale. Elle est taxée et constituait une part importante du budget communal tennoois. Par ailleurs, la prostitution n'a pas disparu : ou bien elle a été déplacée et est toujours aussi visible, ou bien elle a pris des formes plus 'discrètes haut de gamme'. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Prostitution.

À côté de la Morgan, les Croisades<sup>1</sup> sortent de terre : 42.000 m<sup>2</sup> de bureaux dessinés par les architectes Jaspers et Marynissen. Les Vikings d'Aranäs possèdent deux tiers du complexe. La Confédération internationale des syndicats libres a acquis le reste. Le chantier sera terminé au mois de mai. L'édifice est à géométrie variable pour s'inscrire dans la géographie du plan particulier d'aménagement. Les façades marient l'inox et le béton dans un design importé des USA. (...)

Plus loin, un grand terrain vague attend son phénix : un complexe high-tech de 60.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le projet doit être achevé avant 1995. Enfin, au coin du boulevard Bolivar, les 85.000 m<sup>2</sup> des tours Pleiad sont en voie d'achèvement. Le dessin scandinave et les vitres bleutées des Pleiad ont séduit Belgacom, qui serait intéressé par une location en bloc. Ce pourrait être un formidable coup d'accélérateur pour l'image de marque du Nord.

Sur l'autre trottoir du boulevard Jacquain, derrière le 'Boudewijnlaan Gebouw', trois immeubles sont encore en chantier : les North Gate I-II-III : 60.000 m<sup>2</sup> de bureaux, cachés par des murs rideaux de vitres collées. La technique utilisée est une première en Belgique. Le vitrage, spécialement fabriqué par les glacières Saint-Roch, est fixé sans châssis apparent. Pourtant l'originalité des façades est ailleurs, dans les portiques d'entrée en aluminium coulé, présentés comme de véritables pièces d'orfèvrerie industrielle. L'œuvre a l'ambition de marquer le quartier d'une empreinte esthétique indélébile... Les North Gate I-II sont déjà réservés au ministère de la Justice.

Après 1995, Patrick De Pauw prévoit encore un North Star<sup>2</sup> futuriste de 40.000 m<sup>2</sup> à côté du North Gate III, une 4e tour au World Trade Center, des tours Gemini<sup>3</sup>, etc. Maintenant que les investisseurs publics et privés ont retrouvé confiance dans le quartier, Patrick De Pauw n'a plus qu'un souhait : voir le boulevard Jacquain réaménagé dans l'esprit de Léopold II, avec de larges trottoirs plantés d'arbres et de bancs. Papa Charlie n'aurait pas été content, lui qui rêvait de balader les Bruxellois sur des passerelles, 13 mètres au-dessus du sol. Mais Charlie avait vu trop haut. »

Dans son n° 24 (mars 1993), le mensuel Ville et Habitants annonce que l'Immobilière du boulevard Jacquain (I.B.J.) met en location l'immeuble Phoenix, soit environ 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### Le marché des bureaux avait besoin de Belgacom au quartier Nord.

La capitale du printemps calme de l'immobilier :

Article de Daniel Couvreur paru dans Le Soir du 29 mai 1993

« Bruxelles surnage dans la tempête immobilière mondiale. Knight Frank Rutley présage même une pénurie de bureaux à l'horizon '96 ! Un microclimat favorable continue d'influencer l'immobilier bruxellois. Depuis trois ans, en dépit des crises successives du marché international, chaque année a connu au moins une opération exceptionnelle.

En 1991, le déménagement du Berlaymont a permis d'absorber 110.000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles. En 1992, le Parlement européen a confirmé son option sur 270.000 m<sup>2</sup> au quartier Léopold. En 1993, Belgacom a remis le quartier Nord en selle, en concluant l'opération 'Tours Pleiad' portant sur 110.000 m<sup>2</sup>. Pendant ce temps, Tokyo, New York, Londres et Paris se tassaient ou s'effondraient. Les experts de Knight, Frank Rutley ont fait le point sur le marché bruxellois à l'aube de l'été 1993. Ils ont constaté une stabilisation des loyers, notamment en raison de la crise économique, et une légère augmentation de la disponibilité. Celle-ci s'explique par une temporisation dans les besoins de l'administration belge. (...)

Depuis janvier 1993, peu de ventes se sont concrétisées mais la demande est néanmoins plus soutenue qu'à la même époque l'an dernier. Actuellement, à peine 155.000 m<sup>2</sup> restent en construction sans option de location, alors qu'aucun nouveau programme important n'a été lancé ces douze derniers mois. Ce petit nombre de chantiers en cours devrait permettre au marché de maintenir une certaine stabilité des loyers, avec peut-être çà et là, des baisses temporaires. Mais dès 1994, il faut s'attendre à un raffermissement et, disent les spécialistes de Knight, Frank Rutley, les promoteurs désireux d'anticiper l'évolution du marché devraient penser dès maintenant à générer de nouveaux projets qui ne pourront de toute façon pas voir le jour avant 1996. Il faut, en

<sup>1</sup> Ou North plaza. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : North plaza.

<sup>2</sup> Voir Graaf de Ferraris gebouw. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Graaf de Ferraris gebouw.

<sup>3</sup> Voir tours W.T.C. tours 5 et 6. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : WTC.

effet, tenir compte des délais de procédure d'urbanisme et de construction : un an au moins pour l'achat d'un terrain et l'obtention d'un permis, plus deux ans de chantier.

Pendant les six derniers mois, environ 245.000 m<sup>2</sup> ont été loués ou vendus, principalement dans le quartier Nord (Tours Pleiad), et dans la 'ceinture verte' (rue Colonel Bourg, boulevard du Souverain, avenue Hermann-Debroux...). Les plus fortes disponibilités se concentrent dans la 'ceinture verte' (153.000 m<sup>2</sup>), et le quartier Léopold (106.000 m<sup>2</sup>). Au total, dans les 19 communes, 480.000 m<sup>2</sup> sont vacants. Le taux de disponibilité est de 6,7 %, un pourcentage nettement moins élevé que celui enregistré dans la plupart des capitales européennes. Et si l'on additionne le total des disponibilités aux surfaces en construction sans option de location, le résultat est encore plus flatteur. Bruxelles garde la cote auprès des investisseurs.

En ce qui concerne les projets, les surfaces en chantier se situent principalement au Nord et dans le centre (72.000 m<sup>2</sup>), ainsi qu'au quartier Léopold (56.000 m<sup>2</sup>). Dans les dix-neuf communes, 155.000 m<sup>2</sup> sont en cours de réalisation. Par ailleurs, toujours selon Knight, Frank Rutley, les loyers, dans l'ensemble, se maintiennent au niveau moyen de 7.000 FB/m<sup>2</sup>, avec des pointes à 9.400 FB/m<sup>2</sup>, ce qui reste très abordable par rapport à Londres, Madrid ou Paris. (...) La plus grosse transaction enregistrée est évidemment la location des tours Pleiad par Belgacom, évoquée plus haut. Au niveau des loyers, le record va à l'avenue de l'Astronomie sur la 'petite ceinture' (8.500 FB/m<sup>2</sup>). L'avenue Louise et la place Stéphanie se défendent bien avec des pointes à 8.200 FB/m<sup>2</sup>. L'avenue de Tervuren (7.850 FB/m<sup>2</sup>) et l'avenue des Arts (7.750 FB/m<sup>2</sup>) ne sont pas loin. La localisation la plus avantageuse est signalée chaussée de Louvain, où le fabricant de cosmétiques, Dexi-Belgium, a trouvé un immeuble à 4.000 FB/m<sup>2</sup>. Quand Knight Frank Rutley vous disait que le mètre carré de bureau reste tout à fait abordable à Bruxelles... »

Une saga de trente années : heurs et malheurs du quartier Nord :

Article de Pascale Carrier paru dans le Vlan, daté du 9 juin 1993

« Du quartier populaire et vivant des années 50 à 'L'Espace Nord' créé par les promoteurs immobiliers, en passant par le plan d'expropriation des années '60, la saga du quartier Nord illustre l'absence de politique urbanistique qui a longtemps handicapé Bruxelles.

C'est le 5 mars 1962 que les bulldozers ont fait leur apparition au quartier Nord, et aujourd'hui, en 1993, ils sont toujours là. Le quartier, lui, a considérablement changé entre ces deux époques. Dans les années 50, ce quartier populeux comptait 10.000 habitants de plus qu'à l'heure actuelle, 10.000 Bruxellois qui ont été expropriés et dont les maisons, sur 53 hectares, ont été rasées.

L'objectif de cet énorme 'coup de gomme' sur une portion non négligeable du plan de Bruxelles : permettre la réalisation d'un projet ambitieux, et, pour beaucoup, carrément mégalomane : le plan Manhattan. (...) Il s'agissait d'implanter à Bruxelles le concept américain de l'île Manhattan, principalement vouée aux bureaux et aux affaires, avec des immeubles-tours dressés comme des flèches dans le ciel. Hommes politiques et promoteurs immobiliers, unis dans la même conception de la ville, obtiendront rapidement l'expulsion des habitants qui avaient eu la mauvaise idée de s'installer dans le quartier. Mais, une fois la démolition entamée, le chantier s'est figé, pour vingt longues années, et le Nord est devenu le plus vaste et le plus célèbre terrain vague de la capitale, voué à la prostitution et aux trafics en tous genres.

A quelques pas de là, le viaduc installé pour l'Expo 58, puis les travaux de construction du métro et du tunnel ralliant la place Rogier à la Basilique ont également transformé le jadis prestigieux boulevard Léopold II en un no man's land lépreux, aux maisons taudisées, plein de bruit et poussières la journée, sinistre et insécurisant la nuit. Là aussi, il faudra plus de vingt ans pour cicatriser cette longue balafre dans le tissu urbain. (...)

Le plan Manhattan, adopté par les communes de Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse dans les années 60, illustre parfaitement l'utopie urbaine des avant-gardes dans la foulée du fonctionnalisme très en vogue après l'Expo 58 : des villes 'rationnelles', aux quartiers monofonctionnels (un quartier pour vivre, un quartier pour travailler, un quartier pour le commerce...), construites tout en hauteur et aux circulations séparées. L'automobile est reine incontestée, comme en témoigne le viaduc voisin. Au pied des 65 tours projetées au quartier Nord, routes et autoroutes se croiseront, tandis qu'à 13 mètres du sol, des passerelles relient les socles en béton des immeubles et accueillent les piétons. On sait ce qu'il est advenu de cette vision futuriste inadaptée à la réalité bruxelloise : un chancre urbain interminable...

Derrière le plan Manhattan, deux grands noms se profilent : Paul Vanden Boeynants, qui le soutiendra politiquement, et Charlie De Pauw, le promoteur qui y investira massivement. Ce dernier fut invité par le monde

politique à y implanter des bureaux qu'il aurait préféré installer dans la vallée du Maelbeek. Mais, déjà à cette époque, cette dernière est vouée à l'idée européenne. C'est donc au Nord que De Pauw est invité à planter ses tours. Sept cent mille m<sup>2</sup> de bureaux devaient y voir le jour en quelques années. Oui mais... Le plan Manhattan sera contesté dès 1969<sup>1</sup>, avant la pose de la première pierre en 1971<sup>2</sup>. L'opposition des habitants n'a guère ému les promoteurs, la crise qui a suivi le choc pétrolier du début des années 70 aura un effet plus visible. Le vaste World trade center imaginé au Nord se réduira à quatre tours<sup>3</sup> occupées essentiellement par les pouvoirs publics, faute de locataires privés. Le chantier est tellement abandonné qu'en 1979 les défenseurs de la ville peuvent même croire le quartier définitivement à l'abri des buildings avec l'adoption du plan de secteur de la Région bruxelloise, qui affecte certains terrains au logement et à la petite entreprise.

Après 20 ans de sommeil<sup>4</sup> (...), en 1987, les travaux reprennent, dans une conjoncture immobilière nettement plus favorable. Tout le monde veut du bureau, y compris les pouvoirs publics, dont la démultiplication des niveaux de pouvoirs (Etat, Régions, Communautés) a créé de nouveaux besoins en bâtiments. Premier immeuble à voir le jour dans le quartier Nord depuis longtemps, le complexe Boudewijn, vaisseau métallique de la Communauté flamande, est construit à l'angle du boulevard Jacquain et du boulevard d'Anvers par ... CDP, l'immobilière des héritiers de Charlie De Pauw. Dès 1989, la nouvelle Région bruxelloise autorise la construction d'immeubles gigantesques dont les gabarits qui culminent jusqu'à 162 mètres de hauteur, sont ceux de l'ancien plan Manhattan. Les vieux projets ressortent des cartons, des plans particuliers d'aménagement sont révisés, afin d'offrir du sur mesure aux investisseurs, et, tout à coup, l'on réalise que 600.000 m<sup>2</sup> de bureaux sont en train de sortir de terre. Après vingt ans de sommeil, le plan Manhattan est-il en train de se réaliser, dans une version moins futuriste que ne l'avaient imaginé ses concepteurs ?

Sur la rive gauche du boulevard Jacquain, CDP aligne les réalisations : après avoir construit la Communauté flamande en association avec Blaton et Compagnie immobilière de Belgique, la société du défunt Charlie de Pauw construit les North Gate 1, 2 et 3 en collaboration avec Bâtiments et ponts, et North Star<sup>5</sup> en solo, comblant ainsi le vide entre la porte du boulevard Jacquain et la tour rose du ministère des travaux publics<sup>6</sup>, qui pourrait un jour être flanquée d'une jumelle.<sup>7</sup>

Sur la rive droite, Euroclear et Belgacom se sont installés dans un immeuble terminé l'an dernier.<sup>8</sup> CDP signe également sa présence sur cette rive avec plus de 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans les immeubles Croisades (CDP et Burco) et Phoenix (CDP et Codic). Un peu plus loin, les suédois de Pleiad Polaris terminent la construction de deux tours de 104 mètres de haut (total : 100.000 m<sup>2</sup>). Derrière ce vaste chantier, un terrain vendu par la commune de Schaerbeek en 1988 attend la construction de trois tours<sup>9</sup> de 102 mètres de haut qui totaliseront elles aussi 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Un autre promoteur nordique est très actif dans les environs, puisqu'il développe seul, ou en association avec un confrère, deux importants projets de bureaux autour de la place Rogier : trois tours de verre<sup>10</sup> culminant à 97 mètres et une opération de démolition-reconstruction des anciennes salles d'exposition Rogier<sup>11</sup> (...)

La Région bruxelloise n'est pas en reste. Elle a décidé de regrouper ses mille fonctionnaires sur le CCN (nouveau nom de la gare du Nord : le centre de communication nord, honni par les Bruxellois) qui sera rehaussé de quatre étages à cet effet, et dont on espère qu'ainsi il sera enfin le nœud vital de communications voulu par son concepteur.<sup>12</sup> Car, depuis sa construction voici une quinzaine d'années, son activité commerciale est restée un

<sup>1</sup> Bien avant. Voir notre livre 1.

<sup>2</sup> Première pierre de la tour W.T.C. 1 à hauteur.

<sup>3</sup> Trois à l'heure actuelle (septembre 2012 !).

<sup>4</sup> Ah ! L'urgence des expropriations pour cause d'utilité publique aux noms desquelles les habitants furent précipités dans l'évacuation de leur logement !

<sup>5</sup> Devenu le complexe Graaf de Ferraris. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Graaf de Ferraris gebouw. .

<sup>6</sup> Autrement dit le W.T.C. 3. Tour rose ?

<sup>7</sup> ... Qui serait donc la tour W.T.C. 4 dont on reparle ... à partir de 2010 !!!

<sup>8</sup> 1992 donc.

<sup>9</sup> Logiquement les actuels North Galaxy et l'Ellipse.

<sup>10</sup> L'ancienne tour Rogier, ou Martini center, aujourd'hui Tour Dexia. Hors P.P.A. du 17.02.1967.

<sup>11</sup> L'ex-Centre international Rogier. Reconstitué sous le nom actuel de City Atrium. Hors P.P.A. du 17.02.1967. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., articles : tour Rogier, ou : Atrium center...

<sup>12</sup> La fonction crée l'organe. Puisque le C.C.N. et ses annexes commerciales sont un échec, on y insuffle un ministère ce qui obligera un millier de personnes à s'y rendre chaque jour et à passer devant les étals de la galerie commerciale ! Ce qui démontre que le C.C.N. était bien indispensable ! Quant aux autobus de De Lijn qui se succèdent toutes les 40 secondes et qui sont vides...



échec et ses couloirs déserts, ses passerelles et ses rampes d'accès en béton attiraient moins de clients et de promeneurs que de clochards et de délinquants.

La construction d'un centre d'affaires et de bureaux n'a pas été accordée aux promoteurs sans quelques compensations pour les 4.000 derniers habitants du quartier : la construction de 20.000 m<sup>2</sup> de logements sur la commune de Saint-Josse et de 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux à Bruxelles-Ville.

Drame social, échec urbanistique, le plan Manhattan a créé dans la ville un chancre dont elle ne se remettra jamais complètement. Dix mille expulsés, 20 milliards [de FB] de dépenses publiques pour 'préparer' le terrain aux promoteurs immobiliers qui laisseront le site à l'abandon durant vingt ans, la pilule est amère pour **les Bruxellois, qui ont, eux, de plus en plus de mal à se loger à des conditions décentes.** Et la multiplication des chantiers gigantesques, pour le TGV à la gare du Midi, pour l'Europe autour de la rue de la Loi et au quartier Léopold, alors que le logement social, pour ne citer que lui, est loin de répondre à l'ampleur de la demande, renforcent ce sentiment d'amertume. ».

Cet article est illustré d'un cliché accompagné de la légende suivante :

« Une vue aérienne de ce quartier Nord qui attend, depuis 1962, la réalisation de projets futuristes l'ayant entre-temps transformé en un énorme terrain vague... ».

Le Soir, dans son édition du 9 novembre 1992, pour illustrer l'article reproduit plus haut, avait publié une photo semblable sous laquelle on pouvait lire la légende :

« Entre le canal et la gare du Nord s'étend l'Espace Nord. Il s'articule de part et d'autre de la trouée verte du boulevard Jacquain prolongé. »

L'examen comparé des clichés permet donc de se faire une idée de la situation fin 1992 – début 1993 :

A l'avant-plan, de gauche à droite, la chaussée d'Anvers, le Boudewijncomplex, une berme centrale partiellement gazonnée et ornée de deux alignements d'arbrisseaux, l'Euroclear, le Manhattan-Center (qui cache tout le bâti ancien ten-noodois), la place Charles Rogier, la tour Rogier et ses annexes profilées jusqu'à la gare du Nord et les voies ferrées.

Au second plan, entre le canal et les voies de chemin de fer, un certain nombre d'îlots totalement ou partiellement détruits, des immeubles, des maisons, des entrepôts.

Plus loin, de gauche à droite, les 'barres' du Foyer laekenois, les tours W.T.C. 1, 2, 3, R.T.T., les tours de Pleiad Polaris (qui deviendront Belgacom) apparemment encore en construction, le C.C.N. première mouture, destiné à cacher la gare du Nord que d'aucuns voulaient araser, à l'arrière-plan droit enfin la tour schaarbeekoise d'Amelinckx (qui cache les terrains vagues schaarbeekoïses).

A l'arrière-plan, au centre, la partie du quartier Nord non condamné, à gauche les vieux quartiers molenbeekoïses et laekenoïses au-delà du canal, à droite le vieux quartier schaarbeekoïse au-delà de la gare du Nord.

### Dettes communales épongées. La régionalisation a sauvé Saint-Josse ! :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du lundi 14 juin 1993

« Comme la plupart des autres communes bruxelloises, Saint-Josse a adhéré à la convention sur le refinancement des trésoreries communales. Enfant gâtée du Fonds, la plus petite commune de l'agglomération va épargner 554 millions sur les 645 millions qu'il lui reste à déboursier des emprunts Hatry I et II. (...) Vendredi, au conseil communal, le bourgmestre Guy Cudell a fait ses comptes. Si l'on ajoute à cette somme le milliard et demi des dettes de l'emprunt Nothomb pris en charge par la Région, on se rend compte que c'est la tutelle qui a épongé les dettes de Saint-Josse.

Pourtant, il y a six ans à peine, la commune était secouée par une série de grèves sauvages. Le personnel communal partait en guerre contre les baisses de salaires proposées par Guy Cudell. Les fournisseurs n'étaient plus payés. On parlait alors ouvertement de banqueroute, si du moins un service public peut faire faillite. Les 35 années de pouvoir de Guy Cudell semblaient avoir miné définitivement les finances communales ! Mais les temps ont changé. Aujourd'hui, Guy Cudell est triomphant.

- La régionalisation a sauvé Saint-Josse, a-t-il déclaré vendredi. Je veux rendre hommage à ceux qui en ont été les artisans. Toutes les critiques de l'opposition tombent à l'eau. Il a fallu 30 ans pour que l'on admette enfin de prendre en compte les réalités spécifiques de communes comme la nôtre.

L'opposition SJ 2000 ne partage cependant pas l'optimisme du bourgmestre. Elle a souligné que le redressement des finances n'était pas dû à une quelconque discipline budgétaire mais bien à la générosité débordante régionale. Et de conclure en affirmant que la régionalisation ruinait le pays. Le pays peut-être. Mais certainement pas Saint-Josse... »

L'Espace Nord s'agrandit encore : 'Croisades' pour les syndicats :

Article<sup>1</sup> de François Robert dans Le Soir du 17 juin 1993

« Les employés de la confédération internationale des syndicats libres (CISL) qui s'établiront prochainement dans le luxueux immeuble 'Croisades-North Plaza' dans l'Espace Nord, n'auront pas une vue imprenable sur les derniers bars louches de la rue du Marché. Les derniers arpents de prostitution en vitrine (l'îlot 2 du quartier Nord) seront rasés dans les semaines à venir, a promis Saint-Josse. La commune, avec les 130 millions de compensations en logements payés par Patrick De Pauw, rachète un à un les bordels<sup>2</sup> et maisons lépreuses de l'îlot 2, pour les faire démolir ensuite. S'il faut en croire les promoteurs, cet îlot 2 serait dans quelques années une zone tampon entre la rue du Progrès et les bureaux de l'Espace Nord. (...)

L'immeuble 'Croisades-North Plaza' inauguré dernièrement est le dernier-né de la longue série de tours<sup>3</sup> qui bordent le boulevard Jacquain. Il ajoute ses 43.000 m<sup>2</sup> de bureaux au demi-million déjà construit dans le quartier. C'est Patrick De Pauw, associé avec Burco, qui l'a érigé. A peine mis en chantier, le bâtiment avait trouvé acquéreur (le C.I.S.L.) pour un tiers de sa superficie. Depuis, le groupe suédois Aranäs a acquis le solde de 28.000 m<sup>2</sup>.<sup>4</sup>

Patrick De Pauw, Burco et les autres groupes ont joué de chance, jusqu'à présent, dans le quartier Nord. Malgré la crise, ce qu'ils construisent se vend ou se loue bien. L'Espace Nord s'est développé<sup>5</sup> à partir de 1968, avec les trois tours du World trade center. Ont suivi jusqu'en 1985 le Manhattan, le Belgacom (ex-R.T.T.), le Centre de communication Nord (CCN) et l'hôtel Président. A partir de 1985, la conjoncture s'est emballée. Les tours de la Communauté flamande, de la Morgan-Euroclear, les Pleiad sont sorties de terre. En 1994, le North Gate accueillera le ministère de la justice.

A l'horizon de l'an 2000, la presque totalité des terrains disponibles seront bâtis de tours à bureaux.<sup>6</sup> Mais Patrick De Pauw reste extrêmement prudent. Il estime que la conjoncture est fondamentalement mauvaise et le restera encore longtemps, malgré la publication de récentes études plus optimistes.

Et le logement ? Il n'est pas tout à fait oublié. Chaussée d'Anvers, une centaine d'appartements ont été inaugurés en octobre dernier. Reste la rénovation de l'îlot 2<sup>7</sup>, sur Saint-Josse. Il serait malheureux que les compensations en logements payées par Patrick De Pauw servent uniquement à détruire les derniers bars de la rue du Marché. »

<sup>1</sup> L'article est accompagné d'une photo de l'immeuble carré et massif, sans socle, à l'ombre de l'Euroclear, dont la légende mentionne : « Le bâtiment est très soigné dans sa finition intérieure et ses 9 étages. Ses sous-sols cachent 482 emplacements de parking. » Tout sauf la tour prévue par le PPA de 1967 !

<sup>2</sup> Apparemment pas d'urgence pour l'expropriation des bordels – nous sommes en 1993 – ce qui ne fut pas le cas pour les habitants de Bruxelles, de Schaerbeek et de certains îlots ten-noodois dans les années 1967-1975 !

<sup>3</sup> 9 étages : une tour ???

<sup>4</sup> « ... À côté de la Morgan, les Croisades sortent de terre : 42.000 m<sup>2</sup> de bureaux dessinés par les architectes Jaspers et Marynissen. Les Vikings d'Aranäs possèdent deux tiers du complexe. La Confédération internationale des syndicats libres a acquis le reste. Le chantier sera terminé au mois de mai... » (Autre version dans Le Soir daté du 15 janvier 1993).

<sup>5</sup> Chronologie très discutable. La pose de la première pierre du Manhattan center date du 25 janvier 1969, celle de la tour 1 du W.T.C. du 22 juin 1971. Pour le M.C., la mise sous toit est 'fêtée' le 8 décembre 1971 ; il faut attendre novembre 1972 pour que certains étages de la tour W.T.C. 1 puissent être occupées... La tour de la R.T.T. est construite de 1972 à 1974 (Voir Livre 1. Voir aussi Des gratte-ciel dans Bruxelles / Thierry Demey, op.cit.).

<sup>6</sup> Toujours le 'bluff du futur'.

<sup>7</sup> Îlot 2 : Schengen + Edinburgh (S.D.R.B.) + O.M.D. (Gatt). Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., articles correspondants.

**Anniversaire bruxellois pour El Libertador : Bolivar, de Roosevelt à Manhattan :**  
Article de François Robert paru dans Le Soir du samedi 24 juillet 1993

« Simon Bolivar, 'El Libertador' ! La plus grande figure historique d'Amérique latine mourut en 1830, année de la révolution belge. Cela, de nombreux concitoyens férus d'histoire le savent. Mais le Bruxellois sait-il que Simon Bolivar trône dans sa ville, avenue Franklin Roosevelt, anciennement [avenue] des Nations ? (...) Paul Hatry était à l'époque ministre de la Région bruxelloise. Il fut approché par l'ambassadeur vénézuélien, désireux d'offrir à la Belgique une statue du Libérateur et formulant le vœu de voir une illustre artère bruxelloise porter le nom de Simon Bolivar. Ce qui fut fait. Le quartier Manhattan, rebaptisé aujourd'hui Espace Nord, eut son boulevard Bolivar ... »

Une passerelle<sup>1</sup> de communication entre les gratte-ciel de  
 Belgacom au quartier Nord : le gigantesque 'H' des deux tours Pleiad :  
Article<sup>2</sup> de François Robert, paru dans Le Soir du 2 août 1993

« En mars, Belgacom achetait 12 milliards [de FB] les deux tours Pleiad, situées dans le quartier Nord. La plus importante transaction immobilière des six premiers mois de l'année. Pas encore installé dans ses nouveaux meubles (c'est pour la fin de l'année), le nouveau propriétaire veut modifier les plans du complexe. Il entend relier les deux tours par une passerelle à hauteur du 25<sup>ème</sup> étage. Les Pleiad formeront bientôt un gigantesque H ! Ces tours forment un des plus vastes complexes immobiliers construit dans la capitale. Elles se composent de deux bâtiments de 29 étages et d'un pavillon de 7 étages, représentant un total de 110.000 m<sup>2</sup> de bureaux hors sol, auxquels s'ajoute[nt] 980 emplacements de parking en sous-sol.

C'est le groupe suédois Pleiad Real Estate AB qui les a construites, entre septembre 1990 et le printemps 1993. Un groupe créé deux ans plus tôt, où l'on trouvait notamment le constructeur automobile Volvo. La finition du complexe fut très soignée, ce qui explique le prix apparemment élevé de la vente (près de 100.000 FB le m<sup>2</sup>). Les technologies les plus modernes ont été utilisées et les coûts de fonctionnement seront exceptionnellement bas. Initialement, les suédois désiraient garder ces tours bleutées d'allure sombre.<sup>3</sup> Mais les vues de Bessel Kok, le patron de Belgacom, ont bouleversé les plans du groupe. Difficile de refuser une offre de 12 milliards. Finalement, après des mois de négociations, l'affaire fut entendue. Début mars 1993, les tours étaient vendues. Pour Belgacom, cette acquisition a participé à l'amélioration de son image de marque. Les Suédois avaient cependant négligé un détail. Comment faire, quand on se trouve à l'étage de direction (tout en haut), pour passer d'une tour à l'autre, sans devoir redescendre sur le plancher des vaches ?

Une seule solution : établir une passerelle entre les deux bâtiments.<sup>4</sup> En juin, Belgacom a introduit sa demande à la région bruxelloise. Mais l'affaire n'est pas si simple : la construction de cette passerelle (5 m de large et une trentaine de m de long) déroge au PPAS du quartier, même si on ne touche pas à la fonction du site (bureaux) ni à la prise au sol des bâtiments. L'enquête publique a eu lieu fin juin et n'a fait l'objet d'aucune remarque. Pas étonnant : le quartier ne compte plus un seul habitant ! La commune de Saint-Josse (les tours sont situées sur son territoire) ne voit pas d'objection à rendre un avis favorable, lors de la concertation qui se tiendra le 23 septembre. Il ne restera plus à la Région qu'à accepter la demande de permis de bâtir. On voit mal comment celle-ci refuserait la passerelle à Belgacom. D'ailleurs, un simple coup de fil aurait pu suffire, non ? »

Quelques commentaires peut-être :

- Le secteur des télécommunications était porteur d'avenir. La Régie des télégraphes et des téléphones (et toutes ses installations) furent donc privatisées puisque le déficit supporté par

<sup>1</sup> Le Groupe Structures doit jubiler : enfin une passerelle ! Mais elle ne correspond pas du tout à ce qu'il avait préconisé ! Assez curieusement, on peut découvrir cette passerelle et une partie d'une des deux tours sur <https://prba.irisnet.be/a-propos-de-la-region/les-organismes-regionaux-bruxelles-environnement-ibge>.

<sup>2</sup> La légende de la photo qui accompagne l'article annonce que : « Les deux tours achetées au groupe suédois Pleiad Real Estate AB par Belgacom vont être reliées à hauteur du 25<sup>e</sup> étage ».

<sup>3</sup> « Les tours jumelles bleutées et désespérément lisses... » (T. Demey, Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit. p.97).

<sup>4</sup> On peut suggérer d'autres solutions : construire non pas deux tours mais un seul bâtiment par exemple. Ou encore mettre le bureau du PDG au rez-de-chaussée et non au 29<sup>e</sup> étage. Ou encore, mettre le PDG et la salle du conseil d'administration au même étage de la même tour puisque en fait c'est de cela qu'il s'agit : au sommet d'une tour, Bessel Kok, au sommet de l'autre tour, le conseil d'administration. D'où la 'nécessité' de 'jeter un pont'. Voir aussi plus loin le très intéressant article de Philippe Brewaeys, La folie des grandeurs, dans Le Soir illustré daté des 12/13 décembre 1994.

l'Etat allait devenir du bénéfice dont l'Etat aurait bien eu besoin mais qu'il était préférable de verser directement dans la poche du privé. Téléphoner bonnes gens, utilisez vos GSM même s'il n'est pas prouvé qu'ils ne sont pas dangereux pour la santé, les bénéfices ne seront pas perdus pour tout le monde. L'excuse vient évidemment des directives européennes. Ce qui n'empêche pas la téléphonie en Belgique d'être nettement plus chère que dans d'autres pays européens.

- Belgacom occupe donc trois tours des P.P.A. Son opérateur mobile, Proximus en occupera une quatrième : le Boréal building (Cf. *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit.). En ce qui concerne Proximus, Belgacom mobile, l'occupation du Boréal n'aura été que furtive. Si le site internet de Proximus, à la mi-août 2010, mentionne toujours comme adresse : site Boréal, rue du Progrès 55, au téléphone (02.205.40.00), le préposé confirmait que l'adresse n'était plus valable et que les services avaient réintégré le giron maternel au 27 du Boulevard du roi Albert II à 1030 Schaerbeek, autrement l'ex-tour Pleiad schaarbeekoise.
- Il n'y a évidemment aucun socle bien que nous soyons sur l'îlot des tours W.T.C. 7 et 8, sur le territoire des communes de Schaerbeek et de Saint-Josse (et non de cette dernière uniquement) ;
- Pas plus que les ministères des travaux publics, des finances, de la justice, de l'agriculture, et de quelques autres, de l'office des chèques postaux, des départements administratifs de la Vlaamse overheid, de la province de Brabant ou de la ville de Bruxelles, on ne voit pas bien le lien entre un world trade center ayant besoin de huit tours pour stocker toute l'information destinée aux hommes d'affaires d'une part et les deux tours de Belgacom d'autre part ;
- Quant à la deuxième passerelle du quartier Nord, elle est un peu haute et privative pour servir de lien entre la dalle piétonnière déposée sur les socles, au demeurant inexistant l'un et l'autre. A l'heure de la téléconférence, elle était en tout cas indispensable aux yeux du sieur Bessel Kok.  
Pour rappel, une petite passerelle relie deux éléments du centre de communication Nord, en rien comparable à des socles piétonniers agrémentés de verdure, etc. Le bluff du futur...
- Fin juin 1993, il n'y a plus aucun habitant dans le quartier, selon François Robert. Sans doute veut-il parler des abords ten-noodois des deux tours, et non des habitants de la partie bruxelloise non encore expulsés, installés dans les maisons rénovées, ou dans les logements sociaux ou dans les immeubles Amelinckx (Schaerbeek et Bruxelles (Héliport) ;

La superficie de bureaux serait en réalité de 101.000 m<sup>2</sup> répartis sur 32 étages (et non 29) sur une hauteur de 102 m<sup>1</sup>.

L'administration régionale bientôt au Manhattan center.

Le gouvernement bruxellois y a loué 14.000 m<sup>2</sup> de bureau pour installer ses fonctionnaires :

Article signé M.B. dans La Lanterne du 27 août 1993

*« ... le marché immobilier bruxellois continue à bien se porter. En témoigne notamment la récente prise en location par la Région de quelque 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux au Manhattan center, juste à côté de l'hôtel Sheraton. Les fonctionnaires régionaux<sup>2</sup> s'y installeront dès le 1<sup>er</sup> premier novembre prochain en attendant d'émigrer définitivement dans les bureaux en construction au-dessus de la gare du Nord<sup>3</sup>, d'ici quelques années. (...)*

*L'investissement international (en provenance surtout des Pays-Bas et de Grande-Bretagne) demeure très présent à Bruxelles. Ces investisseurs recherchent des opportunités qu'ils finissent toujours par trouver, de sorte que, dans la capitale belge et à l'inverse de la tendance observée en Europe, les rendements de base se sont légèrement améliorés.*

*Les opérateurs locaux aussi demeurent actifs à Bruxelles comme en témoignent quelques opérations récentes, dont une de taille concerne l'hébergement temporaire de l'administration de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce*

<sup>1</sup> Cf. *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit.

<sup>2</sup> En l'occurrence, les fonctionnaires des services 'Logement' et 'Taxis' occuperont les chambres de l'hôtel Lendi !...

<sup>3</sup> Pour être plus précis, au-dessus du CCN planté devant la gare du Nord pour la masquer.

*n'est en effet qu'en juin 1995 au plus tôt (car il faut tenir compte de certains aléas politico-juridiques) que la Région bruxelloise pourra centraliser ses bureaux au Centre de communications Nord/CCN (actuellement en cours d'exhaussement). Actuellement disséminées dans plusieurs bâtiments, l'administration bruxelloise ne peut attendre. Elle a donc décidé de prendre en location à partir du 1<sup>er</sup> novembre prochain 14.000 m<sup>2</sup> du 'Manhattan center' (ancien hôtel Lendi accolé à l'hôtel Sheraton de la place Rogier).<sup>1</sup> Ces surfaces viennent d'être libérées par la société américaine IBM. Au total, le Manhattan Center comprend quelque 42.000 m<sup>2</sup>. Son locataire principal est le ministère (fédéral) de l'Agriculture. »*

La Région dépensera un milliard par an pour la rénovation -

Traitement de choc pour ville malade :

Article de Jean-Claude Vantroyen, paru dans Le Soir daté du vendredi 29 octobre 1993

*« La ville est vieille, surtout en son centre et dans sa première couronne; elle est parfois léproyée, souvent malade ; elle nécessite de toute façon un traitement énergique. Qui porte d'abord sur ses pierres. Ça coûte cher, évidemment. Mais la Région veut mettre le paquet pour ressusciter le centre-ville. Son gouvernement a d'ailleurs décidé d'une programmation des subsides 1993-1994 pour la rénovation urbaine : 845 millions [de FB] seront mobilisés pour quelque 65 opérations de rénovations d'immeubles isolés ainsi que pour cinq opérations d'îlots.*

*Il a aussi un peu modifié les règles de subsidiation. Jusqu'à présent, la Région subsidiait 70 % du coût et en avançait 25 % (théoriquement récupérables). Mais la taxe sur les bureaux est maintenant opérationnelle et rapporte de l'argent que les communes doivent investir dans le logement. Dès lors, la Région supprime l'avance récupérable et limite son taux de subsidiation à 65 %. (...)*

*Pour Charles Picqué, il faudra même mobiliser plus d'un milliard par an jusqu'à l'an 2000 au moins pour répondre aux initiatives de rénovation urbaine des pouvoirs locaux. Tant mieux ! Hier, le gouvernement a aussi décidé d'octroyer 193 millions pour une série d'opérations à finaliser et d'immeubles isolés à rénover.*

*Inventaire.*

*Il y a d'abord 50 millions que la Région ajoute aux 123 déjà accordés pour terminer la rénovation du quartier Botanique à Saint-Josse. Ça concerne 78 logements. (...) L'îlot Anvers-Nicolay, toujours à Bruxelles, porte sur 41 logements. Un complément de 33 millions a été accordé en appui des 138,2 millions déjà versés. (...) »*

---

<sup>1</sup> On se souviendra de l'opposition des hôteliers à Guy Cudell ou à Henri Simonet qui justifiaient les expropriations et expulsions par les besoins criants d'hôtels dignes de l'an 2000 pour la Capitale ! (Cf. Livre 1.). Le Lendi ayant fait faillite, les deniers publics vont devoir renflouer les caisses des propriétaires du Manhattan center... Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Industrie hôtelière.

Des bureaux pour les Flamands : 100.000 m<sup>2</sup> en plus au quartier Nord :

Article signé F.R. dans Le Soir du 16 décembre 1993

« North Gate, Phoenix, North star, Morgan Euroclear, World trade center. Nulle part ailleurs Bruxelles ne ressemble plus au downtown new-yorkais que dans l'Espace Nord. Mais on ne parle pas que l'anglais, au boulevard Jacquain prolongé. La Communauté flamande, déjà bien implantée (40.000 m<sup>2</sup>) veut encore s'agrandir. Elle a besoin de 100.000 m<sup>2</sup> supplémentaires. Là et pas ailleurs. Après avoir longuement hésité, elle a lancé en novembre une offre européenne. Sept candidats se disputent le formidable marché. La Communauté flamande s'est donné 200 jours de réflexion. Sa décision tombera en juin 1994.

Un des prétendants a clairement pris les devants : la s.a. Brunoord. Depuis quelques semaines, son énorme chantier s'est remis à vibrer telle une ruche, rue Gaucheret. Il s'agit de construire un immeuble de 22 étages, soit 53.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 15.000 de parkings souterrains. Un investissement de cinq milliards [de FB]. Quelle mouche a piqué les promoteurs ? Alors que tous les observateurs affirment que l'immobilier est léthargique à Bruxelles, voilà que Brunoord, société anversoise, augmente encore la capacité en bureaux de l'espace Nord, qui dépasse largement le demi-million de m<sup>2</sup>. C'est d'autant plus étonnant que la même société, voici deux ans, avait stoppé la construction de cet immeuble à cause d'un marché trop dépressif.

'C'est vrai que nous prenons certains risques, admet Brunoord. C'est vrai aussi que nous avons dû interrompre le chantier auparavant. Si nous n'avons aucune garantie formelle de voir la Communauté flamande s'installer dans notre immeuble, nous visons clairement ce contrat. Nous croyons avoir des chances raisonnables d'être l'heureux élu. Nous avons en poche un permis d'urbanisme qui expire au printemps. Il eût été stupide de renoncer. En outre, nous pensons que le marché immobilier va reprendre.'

Le chantier durera plus de deux ans. Il ne fait pas le bonheur des riverains qui se plaignent amèrement de la reprise des travaux. La police de Schaerbeek a même dû intervenir pour mettre de l'ordre : un vacarme assourdissant empêchait les voisins de dormir.

A supposer que Brunoord décroche le contrat, il manque toujours 50.000 m<sup>2</sup> pour satisfaire la boulimie de m<sup>2</sup> de la Communauté flamande. On sait que des tractations ont eu lieu avec le groupe de Pauw, bien implanté dans l'espace Nord. Celui-ci possède deux terrains (et deux projets) qui semblent convenir aux exigences flamandes. Anglophone ou flamand, l'avenir du quartier Nord appartient toujours au verre et au béton. »

Schaerbeek n'est pas Saint-Josse : on ne lui permet pas la même chose

Faute de vigiles privés, des gardiens de parc :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 27 décembre 1993

« Schaerbeek peut faire une croix sur ses vigiles privés. Apparemment, ce qui est accepté pour Saint-Josse ne l'est pas pour Schaerbeek. En septembre, la commune de Guy Cudell avait obtenu du ministre de l'Intérieur Louis Tobback et de la Région l'autorisation temporaire d'engager 10 vigiles privés. Celle de Francis Duriau n'a pas cette chance. La Région vient d'annuler sa délibération qui proposait d'engager des gardiens privés.

Schaerbeek avait, plusieurs semaines, hésité à suivre l'exemple de Saint-Josse. Elle avait expressément limité l'engagement de ces vigiles à une période expérimentale de 7 mois. Ceux-ci devaient être chargés notamment de la surveillance des parcs Josaphat et Albert. Depuis le 24 septembre, elle attendait la réponse de la tutelle. Prudente, elle s'était gardée de les engager anticipativement (contrairement à ce qu'avait fait Saint-Josse). Prudence tout à fait justifiée, puisqu'au début de cette semaine, la Région lui a notifié son refus. (...)

Deux poids, deux mesures ? Le bourgmestre Francis Duriau ne le dit pas. Mais il se pose des questions.

- C'est quand même curieux. Nous avons copié la délibération de Saint-Josse à la virgule près. Même nombre de vigiles, mêmes affectations. Nous avons poussé le détail jusqu'à reprendre une modification ultérieure faite à Saint-Josse, pour être sûrs de n'avoir rien à nous reprocher. Nous avons respecté à la lettre les conditions strictes suggérées par M. Tobback à Saint-Josse. Et voilà qu'on nous dit que nous ne respectons pas la loi sur les marchés. C'est bizarre.

Cela veut-il dire que Schaerbeek renonce à renforcer la surveillance de ces parcs ? Non, affirme Francis Duriau, pas rancunier pour un vigile. Il a une autre idée derrière la tête.

- On me refuse ce que l'on donne à Guy Cudell. On m'accordera peut-être ce que l'on donne à Philippe Moureaux. À l'instar de Molenbeek, je vais proposer l'engagement de gardiens de parc, qui restent des agents publics. (...)

Mais le bourgmestre fera revenir les vigiles à un autre endroit, s'il le peut :

- Je n'abandonne toutefois pas l'idée des vigiles. Je voudrais les mettre devant les écoles. On va voir ce que dit la tutelle. (...) »

### **\*1994 : 27 ans plus tard...**

Le CPAS de Bruxelles envisage de brader ses loyers :

Article de Michelle Lamensch paru dans Le Soir du mardi 15 février 1994

« Le CPAS de Bruxelles possède à ce jour une quarantaine de logements, rez commerciaux et bureaux inoccupés sur le territoire de la ville. Cette vacance est choquante quand tant de Bruxellois cherchent un toit. Elle représente, par ailleurs, un manque à gagner d'environ un million par mois, selon le président de l'institution, Jean Tahon, qui compte, par conséquent, proposer au conseil de l'aide sociale un rabais de 20 % sur les surfaces commerciales et de 10 % sur les appartements, propriétés du CPAS encore disponibles. Les rabais ne porteraient que sur les nouveaux baux à conclure et non sur les baux en cours.

Le CPAS de Bruxelles est un grand propriétaire immobilier. Son parc de logements en location s'est accru de 400 unités depuis 1989. Une centaine de millions de subsides sont pendants à la Région pour des chantiers de rénovation. Actuellement, en plus de ses 1.700 appartements loués, le centre dispose d'une centaine de logements en construction, en cours de rénovation ou de remise en état locatif et d'une centaine d'autres habitations dont le chantier de rénovation n'attend plus qu'un permis d'urbanisme ou un subside régional pour démarrer. (...) L'ensemble du parc immobilier du CPAS représente des rentrées locatives annuelles que Jean Tahon évalue à environ 300 millions [de FB]. Les biens encore disponibles sont, pour la plupart, situés dans le centre-ville, mais aussi dans les quartiers plus chics de la rue aux Laines et de l'avenue Roosevelt. (...)

Le CPAS, cependant, s'occupe en priorité des défavorisés. Et pour eux, Jean Tahon envisage une autre mesure, visant à pouvoir les reloger plus rapidement dans un logement décent. Depuis 1992, le CPAS met à la disposition des usagers de ses services sociaux 'en situation aiguë de logement' une vingtaine de logements rénovés provenant de son patrimoine privé. Mais pour que ceux-ci puissent y avoir accès, leur ancien logement doit, au préalable, avoir été déclaré insalubre par le service d'hygiène de la ville.

- Le but, dit Jean Tahon, est d'éviter que le logement insalubre libéré par le locataire démuné, qui reçoit un nouveau logement du CPAS, ne soit à nouveau reloué, dans le même état, à un nouveau locataire en situation précaire et qui, à son tour, risque à terme de demander l'aide sociale du CPAS.

Le CPAS souhaite, par conséquent, faire accélérer la procédure menant à l'arrêté d'insalubrité du logement, afin que le locataire puisse le quitter et emménager aussitôt dans son nouvel appartement. Jean Tahon a obtenu du bourgmestre Michel Demaret que des moyens soient mis en œuvre afin que l'arrêté soit pris dans les trois jours. Et le président du CPAS s'est engagé, de son côté, à ce qu'un logement de remplacement soit immédiatement disponible pour le locataire dont le taudis aurait été déclaré insalubre. »

Schaerbeek en froid avec la Région :

Article de François Robert paru dans Le Soir du lundi 21 février 1994

« Ce n'est toujours pas la lune de miel entre Schaerbeek et sa tutelle, la Région bruxelloise. Pour preuve, la récente mésaventure schaerbeekoise concernant son contrat de sécurité, qui se solde par une perte de subsides de 3 millions [de FB]. Pressée par le temps, la commune a dû en catastrophe rendre ses projets avant le 31 décembre. Ceux-ci prévoyaient notamment l'engagement du personnel (animateurs, médiateurs) à regrouper rue de Locht, dans une cellule de prévention. Pour le personnel, pas de problème : la tutelle ne s'est guère montrée tatillonne et Schaerbeek a obtenu ce qu'elle voulait. Il n'en va pas de même pour l'acquisition du matériel de bureau (mobilier divers et ordinateurs), censé meubler les locaux de la cellule de prévention. La tutelle a refusé la décision schaerbeekoise.

À la commune, si on reconnaît que le dossier a été bâclé, on plaide non coupable :

- C'est vrai que nous n'avons pas fait un inventaire descriptif complet du mobilier, dit le bourgmestre Francis Duriau. Mais c'était une question de temps. Et maintenant, on nous pénalise. Encore une fois, nous avons

*l'impression que l'on pratique vis-à-vis de Schaerbeek une curieuse politique. C'est comme l'affaire des vigiles. Saint-Josse y a droit, mais Schaerbeek pas.*

*En attendant, le refus de la tutelle coûtera plus de 3 millions aux contribuables schaarbeekois : il entraînera ipso facto la perte des crédits prévus au budget 1993 et engagés l'année passée.*

*- Cette perte de crédits paralysera pendant de longs mois la politique de prévention cette année, ajoute le bourgmestre qui a l'impression que l'administration régionale lui cherche des poux. C'est idiot. Je doute que l'on se montre aussi exigeant avec tout le monde. Le centre régional 'Transit' (lutte contre la toxicomanie), prévu depuis 1992, n'a toujours pas vu le jour. Pénalise-t-on pour autant l'entreprise ?*

*La commune a écrit à la Région pour qu'elle revoie sa décision. On peut toutefois douter que la Région accède à la demande. »*

### Rénovation de 250 logements : le quartier Botanique sera métamorphosé en 1995 :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 19 mai 1994

*« Quartier Nord, Saint-François, Botanique. Depuis cinq ans, le paysage urbain de Saint-Josse, du moins la partie située en dessous de la rue Royale, connaît une métamorphose accélérée. Mais si les quartiers proches de la gare se bétonnent de tours à bureaux, ceux de Saint-François et du Botanique se rénovent et se repeuplent. Ce sont pas moins de 120 immeubles (soit 250 logements) au total qui ont fait et qui font l'objet d'une rénovation. Dans un an, tout sera achevé. Pour l'instant, c'est (...) le quartier Botanique qui fait l'objet de soins intensifs (...) Il s'agit de poursuivre et d'achever les restaurations entamées voici 10 ans par l'ex-Agglomération. Délimité par les rues Musin, Botanique, Verte et Saint-François, le quartier connaît une rénovation lourde qui s'étale sur 3 phases. La troisième (l'aménagement des voiries) est aujourd'hui terminée. La première, qui concerne 38 immeubles dont 71 logements, 4 commerces et 2 associations, est en cours de réalisation. C'est une opération 'classique', subsidiée à 75 % par la Région. Quant à la seconde, elle doit démarrer en automne.*

*- On souligne souvent, avec raison, les rénovations réalisées à Bruxelles, dit Jean Demannez, l'échevin de la rénovation urbaine. Le cas de Saint-Josse est particulier. Ici, la rénovation ne concerne pas un bloc de maisons, une rue voire un îlot. C'est tout un quartier qui est restauré. (...)*

*C'est tellement vrai que même l'infrastructure sportive est visée. Ainsi, les bains de Saint-Josse (rue Saint-François) sont en plein travaux (35 millions subsidiés à 60 %). Ils rouvriront à la rentrée scolaire. Revers de la médaille, le coût des rénovations dépasse largement le milliard. C'est beaucoup pour la Région dont les caisses sont vides. Jean Demannez a donc imaginé de faire appel au privé pour la deuxième phase du Botanique (32 immeubles). Ce qui ne signifie pas que la philosophie du programme soit modifiée. (...)*

*- La rénovation publique est très lente et finalement coûteuse. Le recours au privé ne met pas en cause notre politique de logements bon marché, souligne Jean Demannez. Un appartement 3 chambres se louera 13.000 FB. Ce sont des prix très démocratiques, même à Saint-Josse ! Cette vaste rénovation nous permettra aussi de faciliter le retour des Belges, pour éviter le phénomène du ghetto. Contrairement à ce que l'on dit, il y a des candidats.*

*Le recours au privé concerne deux blocs d'immeubles : celui à l'angle des rues Botanique et de la Poste et celui du bout de la rue Saint-François (près de la rue Verte). Les négociations sont en cours avec le Fonds du logement et la Fesocolab. Elles sont sur le point d'aboutir. Le démarrage des travaux est prévu pour octobre. Quant à Sorelo (logement social), la société s'apprête à construire 8 logements, rue de la Poste. Et l'avenir ? Saint-Josse ne compte pas s'arrêter en si bon chemin. Un nouveau quartier est en point de mire, dans le prolongement de Saint-François et du Botanique. Un coin lépreux, taudifié, envahi par la prostitution.<sup>1</sup> »*

Les Verts se penchent sur la grande misère du quartier Nord -

Une réserve d'Indiens au milieu d'une mer de béton :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 8 juin 1994

*« On en a marre du futur lointain, dit cette brave dame qui habite l'horrible tour Amelinckx qui surplombe les sinistres arpents des alentours de la gare du Nord. Notre quartier vit cette attente depuis 30 ans. On veut des solutions rapides et l'aménagement des terrains vagues. On vit parmi les rats et les tessons de bouteille. On s'en fout qu'il y ait des bureaux ou du logement autour de nous. Tout ce qu'on demande, c'est qu'on fasse quelque chose. On ne peut plus vivre dans cette crasse.*

<sup>1</sup> Coucou ! La revoilà !



*Le quartier Nord, 132 hectares<sup>1</sup>, répartis sur Bruxelles-ville, Saint-Josse et Schaerbeek, est la caricature d'un Bruxelles sacrifié sur l'autel de la spéculation. Dans les années soixante, les promoteurs et quelques politiciens rêvaient d'y installer un Manhattan. Ils y ont dessiné un plan particulier de 50 hectares et ont fait raser des quartiers entiers. Mais la crise a ruiné les plans des spéculateurs. Et trente ans plus tard, le quartier Nord laisse une impression d'inachevé. Des pans d'habitations ont subsisté. Des projets de revitalisation (quartier Harmonie, chaussée d'Anvers) ont été partiellement réalisés, des tours ont poussé. Mais le reste ? D'immenses terrains vagues squattés le week-end par un bon millier de Polonais de moins en moins bien tolérés par la population locale.*

*Le quartier Nord, il y a 30 ans, comptait 13.000 habitants. Il en reste deux fois moins. Le groupe Écolo de Schaerbeek, lors d'une réunion avec les habitants lundi soir, a rappelé ces chiffres et quelques autres. Ainsi, les autorités locales ne se sont guère soucies du relogement des expulsés. La moitié des logements reconstruits sont des flats ou appartements à une chambre, alors que la population, surtout d'origine immigrée, compte beaucoup d'enfants. Le PRD en gestation ne stoppera pas la spéculation. Rien qu'à Schaerbeek, il autorisera encore jusqu'à 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires.*

*- Il faut, par tous les moyens, éviter les zones monofonctionnelles qui chassent les habitants, ont dit les Verts. Nous n'avons pas de plans tout faits ni des architectes, mais des principes. La population du quartier Nord est extrêmement fragilisée. Si cela continue, elle sera considérée comme une sorte de réserve d'Indiens parqués au milieu d'une mer de béton. On ne dit pas 'tout au logement'. Nous sommes prêts à défendre une mixité des fonctions. Mais on s'opposera à tout projet dans le quartier Nord qui supprimera encore du logement.*

*Discours généreux. Mais qui ne fait pas l'affaire des habitants de la tour Amelinckx qui veulent des actes immédiats. Ce qu'ils reprochent aux autorités communales et principalement à Schaerbeek ? La non-gestion, durant 30 ans, d'un quartier qui s'est étioilé.*

*- C'est comme les cars de Polonais, ajoute la brave dame. On ne fait rien. Personne à la commune ne se soucie d'eux. Un millier de personnes qui mangent, boivent et font leurs besoins. Ils vivent là dans une crasse épouvantable. Il n'y a pas de sanitaires. Et nous, nous devons subir tout cela. On ne se pose même pas la question de savoir si on les accueille (et dans ce cas on prend des dispositions) ou si on les refuse. On préfère laisser faire, laisser pourrir. On s'en fout de nous. Le quartier Nord a été sacrifié. »*

Depuis trente ans, c'est la même histoire : les bureaux mordent sur le logement -

Le quartier Nord entre spéculation et expropriation :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 14 juillet 1994

*« Guy Cudell se heurte aux Anglais. Pour sauver le logement sur l'îlot 2, il brandit l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le quartier Nord, c'est une histoire sans fin, où les mêmes acteurs jouent sans cesse les mêmes rôles. Depuis 30 ans, les bureaux mordent sur le logement. Depuis 30 ans, les politiciens rêvent sur des planches à dessin : plans de secteur, plans particuliers (il y a en a eu trois !) et maintenant P.R.D. Mais le logement toujours promis ne vient pas. (...) Deux blocs délimités par les rues des Croisades, du Marché et de la Bienfaisance, et séparés par la rue Mathéus. Il ne se passe plus une semaine sans que les bulls ne détruisent ses bars à néons. Plus sûrement que tous les règlements communaux et que toutes les lois fédérales, la prostitution recule devant le béton.*

*Lorsque Patrick De Pauw voulut construire ses tours sur l'Espace Nord, la commune de Saint-Josse négocia des compensations. Après d'âpres discussions, il fut décidé que les îlots 2 et 3 seraient dévolus au logement. Un P.P.A.S. scella l'accord. En outre, Patrick De Pauw donna 130 millions à Saint-Josse destinés au logement. Si tôt dit, si tôt fait. L'argent fut versé et les tours sortirent de terre. En cinq ans, on va vu s'élever dans le ciel les sobres tours Pleiad (110.000 m<sup>2</sup> construits par des Suédois et aujourd'hui propriété de Belgacom), la superbe Morgan Bank (37.000 m<sup>2</sup>), les Croisades (De Pauw), North Gate (toujours De Pauw), aujourd'hui North Star (encore De Pauw malgré la crise). Il ne manque plus, pour achever cette somptueuse avenue des Amériques, qu'à construire le complexe Phoenix (De Pauw et Codic).*

<sup>1</sup> 132 hectares, c'est beaucoup. Le projet Manhattan en condamnait 53. Sans doute s'agit-il du quartier Nord dans son ensemble, de l'avenue de la Reine – rue du Progrès/Masui – petite ceinture – canal.

*Et le logement ? Sur les 130 millions, 100 étaient destinés au rachat et à l'expropriation des bars, et 30 à la construction de logements.<sup>1</sup> À ce jour, il reste à peu près 50 millions pour les expropriations. La moitié du chemin a été faite. Le problème, c'est que ces efforts ne pèsent pas lourd dans la balance et que les 30 millions en logements, c'est vraiment dérisoire pour faire sortir de terre un projet. Et puis, la commune se heurte à la mauvaise volonté du principal propriétaire de l'îlot 2 : la Nouvelle Immobilière du Nord. Celle-ci a de mirifiques projets pour son îlot. Mieux, elle lorgne sur l'îlot 3 où règne Patrick De Pauw. Son but ? Construire un vaste ensemble de bureaux de 120.000 m<sup>2</sup>.*

*Voici deux ans, la Nouvelle Immobilière du Nord, avec des capitaux finlandais, lançait d'abord un projet mixte bureaux-logement-hôtel de 55.000 m<sup>2</sup>. Mais le projet passa bientôt à la trappe. L'immobilière a depuis reçu du sang neuf. Du sang anglais : celui du groupe C.L.S. (Central London Security), devenu principal actionnaire. Elle a imaginé un autre projet, dessiné par l'Atelier urbain. Esthétiquement, il est très réussi et s'intégrerait parfaitement dans l'espace Nord. Il suppose l'érection de tours à 8 niveaux, avec patios et petits centres commerciaux. Seul défaut, mais de taille : le logement est oublié. (...) Les Anglais sont cependant des gens sensés. Ils savent bien que sans une compensation en logement, ils ne pourront pas ériger leurs belles tours. Leur idée ? Déplacer la zone de logement vers la tour Rogier où elle s'engagerait, en accord avec les Finlandais propriétaires, de rénover la tour.*

*Mais il existe un contre-projet, avec logements, cette fois, qui a les faveurs de la commune. Il est le fait des bureaux Douglas et prévoit entre 60.000 et 85.000 m<sup>2</sup> d'immeubles à appartements. Mais comment le réaliser alors que les propriétaires de l'îlot 2 ont d'autres projets en tête ?*

*Bref, la situation est bloquée. (...) Guy Cudell s'énerve, accuse les Anglais de spéculer :  
- L'immobilière du Nord veut faire monter les enchères. Elle doit accepter le logement sur les îlots 2 et 3. Nous avons un P.P.A.S. Il faut l'appliquer. Si les Anglais refusent d'obtempérer, nous exproprierons ! Le P.P.A.S. crée l'utilité publique !<sup>2</sup>*

*Expropriations ? Terrible mot. Mais la menace ne devrait pas être prise à la légère. C'est en employant l'arme de l'utilité publique que Guy Cudell a permis l'érection de la Morgan Bank, voici 5 ans. Les Anglais ont accueilli avec flegme le coup de sang de Guy Cudell. Ils attendent le mois de novembre et la concertation sur le P.R.D. En principe, le plan réserve les deux îlots au logement. Mais C.L.S. a demandé à Charles Picqué de modifier les plans. Sera-t-il écouté ? ... »*

À la mi-août, débiteront les travaux du nouveau boulevard Jacquain :

État, Région et promoteurs misent 328 millions sur le quartier Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir du vendredi 29 juillet 1994

*« Dernier acte de la métamorphose du quartier Nord : le réaménagement de la circulation. La Région projette de bouleverser les voiries.*

*On estime que l'espace Nord renferme actuellement 500.000 m<sup>2</sup> de bureaux achevés ou en construction. D'ici, l'an 2000, ce chiffre pourrait doubler. Cette énorme concentration aura nécessairement des répercussions sur le trafic. Beaucoup de navetteurs de demain n'utiliseront pas le train, n'en déplaise à ceux qui prônent le développement des transports publics. Le gouvernement bruxellois, lors de sa dernière réunion avant les vacances, s'est penché sur le problème : si rien n'est fait, on court à l'engorgement, constate-t-il<sup>3</sup>. Il a donc approuvé en priorité un plan d'organisation des voiries du quartier Nord, entre le boulevard Jacquain et la rue du Brabant.*

*La gageure est de taille. Dominique Harmel, le ministre des Travaux publics et des communications, doit éviter la congestion du quartier et garantir la mobilité et la fluidité du trafic. Comment ? En organisant les voiries de façon hiérarchisée, dans un souci de partage cohérent de l'espace public entre les automobilistes, les utilisateurs*

<sup>1</sup> Faut-il rappeler que le quartier a été présenté comme un ramassis de taudis, la 'lèpre au flanc de la ville', une 'verrue', et que, quand la plupart des habitants ont été amenés à déguerpir, quelque 25 ans plus tard, il reste toujours des 'bars à néons' dont les propriétaires vont encaisser 100.000.000 de FB en expropriations (environ 2,5 millions d'€). Et que dès lors, moins d'un tiers de cette somme serait disponible pour créer du logement ! Belle utilité publique !

<sup>2</sup> On retrouve bien le Guy Cudell des années '66 qui déclarait en substance : 'Dès que le roi a signé l'A.R., nous faisons ce que nous voulons : tout est d'utilité publique' !

<sup>3</sup> Oh ! Quelle surprise ! Tout est pourtant prévu dans les PPAS régulièrement révisés !

de transports en commun, les piétons et les cyclistes. Tous ces aménagements doivent en outre respecter les options du futur (...) plan régional de développement. Ils concernent en priorité le boulevard, les abords du Centre de communication Nord (CCN), la rue du Progrès et la place Rogier.

Le boulevard Émile Jacqmain sera considéré comme l'axe de circulation automobile prioritaire desservant les bureaux du quartier Nord<sup>1</sup>. Il fera l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les abords directs du CCN seront réservés exclusivement aux piétons, cyclistes, taxis et transports en commun, ainsi qu'à la circulation locale. La rue du Progrès sera équipée d'un site propre pour les bus. Quant à la circulation automobile, elle sera assurée par le boulevard, la rue des Charbonniers et l'axe Demol-Quatrecht. Toutes les voiries seront à double sens. Ces travaux seront réalisés et financés dans le cadre de l'accord de coopération signé le 15 septembre 1993 entre l'État fédéral et la Région. Le coût approximatif global de ce réaménagement s'élève à 250 millions [de FB]. On puisera en partie dans l'enveloppe (c'est donc l'État fédéral qui payera) destinée à Bruxelles, en tant que capitale de la Belgique et de l'Europe. Chacune des rues du quartier fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, avec enquête publique. (...)

L'État fédéral ne sera pas l'unique bailleur de fonds. Les riverains du boulevard Jacqmain seront également mis à contribution. Une pratique qui, si elle est relativement neuve chez nous, est fréquente dans d'autres pays. C'est pourquoi la Région a aussi approuvé une convention à conclure entre elle et les sociétés riveraines du Jacqmain, relative au réaménagement de la voirie, entre les boulevards Baudouin et Bolivar.

Le Jacqmain est situé dans le domaine public régional. La réalisation des travaux et leur financement incombent en principe à la Région de Bruxelles-capitale. Or, les riverains souhaitaient que ces travaux soient entamés dans les plus brefs délais. Ils sont même prêts à délier les cordons de la bourse pour accélérer les choses. Patrick de Pauw, la Morgan Bank, Belgacom et Batipromo vont ainsi mettre les 78 millions [de FB] nécessaires sur la table pour métamorphoser l'autoroute urbaine. Ce réaménagement figure parmi les priorités du plan d'organisation des voiries dans le quartier Nord. L'empressement est compréhensible. Pour l'instant, le boulevard ressemble plus à un vaste terrain vague qu'à autre chose, percé d'une gigantesque artère et bordé de tours sans âme. Il est grand temps d'améliorer l'environnement. La Région ne laissera cependant pas faire n'importe quoi. Le permis d'urbanisme offre des garanties quant à l'aménagement d'un mail arboré et même de bandes cyclables.

En principe, les travaux débiteront tout prochainement : ils sont prévus pour le 16 août. La deuxième partie du boulevard, vers Schaerbeek, sera réalisée dans un deuxième temps, sur le même modèle. »

### Le rejet des plans autoroutiers au quartier Nord a déchiré le rêve américain du 'Plan Manhattan' :

Articles de Michelle Lamensch parus dans Le Soir en date du lundi 22 août 1994

« Quelques utopies urbaines (...) »

On disait que tout, ou presque, était bon à jeter au quartier Nord après la balafre de la jonction Nord-Midi, le déplacement de la gare et le viaduc en prévision de l'Expo 58. Mais il avait gardé l'immense avantage d'être situé au croisement virtuel de plusieurs autoroutes. Sans les attermoissements des politiques, la combativité des habitants et la crise économique il serait aujourd'hui un quartier d'affaires à l'américaine.

Le 'Plan Manhattan', au quartier Nord, a mûri à la faveur d'une série d'événements. L'exode urbain de l'après-guerre et les atteintes à l'environnement (jonction Nord-Midi, viaduc dans la perspective de l'Expo 58) incitent la Ville de Bruxelles à étudier un vaste plan d'assainissement. C'est à cette époque (...) que des promoteurs enthousiasmés par les innovations urbanistiques américaines planchent sur un nouveau quartier de bureaux comportant accessoirement quelques commerces, équipements collectifs et logements. Le projet, inédit pour la Belgique, est empreint des théories de l'architecte Le Corbusier qui, dans la Charte d'Athènes, prône le développement séparé des fonctions dans la ville. Un quartier pour travailler, un pour habiter, un autre encore pour se divertir, etc.

Au cœur du 'Plan Manhattan', qui devait comporter une cinquantaine de tours, le projet du 'World Trade Center', inspiré par celui de la baie de New York où un centre nerveux du commerce national et international met à la disposition des milieux économiques toutes les informations et services de nature à faciliter leurs activités.

---

<sup>1</sup> Aussi surprenant qu'inattendu !

*Le programme bruxellois du WTC prévoit huit tours d'une centaine de mètres (sur Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse) bâties sur des socles reliés entre eux par des passerelles pour piétons portées à 13 m de hauteur, tandis que les circulations mécaniques s'effectuent en sous-sol. Au niveau des piétons, les accès aux tours, les équipements collectifs et espaces verts. Aux étages des tours, des bureaux et logements. Très peu de séquences de ce rêve américain, encensé puis décrié, se réalisèrent. Les multiples pouvoirs publics concernés ont tergiversé. La coordination des opérations (expropriations, infrastructures routières) fut très difficile et contrariée par l'existence du fameux plan routier de l'administration de 1964. Enfin, la crise économique est venue bouleverser les plans financiers des investisseurs. (...) Le Plan Manhattan illustrera la toute-puissance d'un groupe de techniciens, d'urbanistes et de financiers face auxquels la qualité de vie des autochtones ne signifia pas grand-chose.*

*Jusqu'au début du siècle, les abords de la chaussée d'Anvers sont prospères. Commerces, industries, ateliers, entrepôts y foisonnent. Un viaduc routier construit pour l'Expo va écarteler le quartier caractérisé par ses nombreuses ruelles et impasses. Et le déplacement de la gare du Nord, à l'occasion de la jonction Nord-Midi, amorce son déclin. Les autorités envisagent de prolonger le boulevard Jacquain au-delà de la petite ceinture et d'aménager les abords de la nouvelle station ferroviaire. La tâche à mener est à ce point urgente, vaste et coûteuse que Bruxelles-ville se limite à quelques achats d'immeubles à l'amiable et fige le quartier dans l'attente d'un plan global où elle espère impliquer l'État et le secteur privé. L'effet est désastreux pour l'activité économique et la sérénité des habitants locataires. Les propriétaires commencent à délaisser leurs biens en escomptant les revendre un jour un bon prix. Les baux précaires se multiplient. L'insalubrité et l'exode redoublent.*

*Les énormes potentialités de ce quartier à la dérive n'échappent toutefois ni aux politiques (dont Paul Vanden Boeynants) ni aux promoteurs (dont Charlie De Pauw), ni aux bureaux d'études. Il est situé près d'un important nœud de communications (à regrouper au centre de communication Nord) et tout ou presque est jugé 'bon à raser' dans les environs. Le relogement des habitants expulsés sera d'autant plus problématique que la construction d'appartements est peu rentable, que les crédits du logement social sont minces et lents à venir. Enfin, la création d'un quartier d'affaires est, dit-on, peu propice à l'installation d'une population riveraine. Mais un vaste élan de solidarité se formera pour défendre ses intérêts et arracher quelques immeubles de logements sociaux.*

#### 8 tours en 7 ans

*L'esquisse définitive du Plan Manhattan fut modifiée en fonction du plan des routes de l'administration qui voulait se faire croiser, au cœur du quartier, les autoroutes d'Ostende et de Liège, de Paris et d'Anvers. Il prévoyait d'ériger les huit tours à l'emplacement de ce nœud autoroutier, autour de la gare du Nord. Toutes les administrations, services publics et privés devaient s'y concentrer. État et communes accorderont de larges facilités au secteur privé, belge et étranger, pour lancer les opérations. Et pour les sauver in extremis ils prendront même d'énormes surfaces en location.*

*Le Manhattan Center, aux abords de la place Rogier, sera la première éruption du nouveau quartier, entre 1968 et 1973. Les huit tours du WTC devaient être construites en sept ans, à partir de 1969. Trois seulement ont été réalisées et, en 1978, le projet sera abandonné. On assistera, dans les années '80, à un ersatz de plan, avec le regain d'intérêt des pouvoirs publics pour l'endroit. Bruxelles abrite en effet de plus en plus d'administrations. La contestation des projets autoroutiers a miné le projet WTC à sa base : la rentabilisation de terrains coûteux impliquait de construire en hauteur, mais la densité d'occupation du sol induisait d'énormes dépenses d'infrastructures. La virulence croissante des comités de quartier attachés à la défense des intérêts des habitants malmenés a confirmé l'échec du Plan Manhattan. »*

#### Une pelletée de vaines alternatives

*Dès que la construction des premières tours s'avère laborieuse, vers la fin des années '60, d'autres utopies se ramassent à la pelle au quartier Nord. Utopies dans la ligne urbanistique du 'Plan Manhattan'. Utopies prônant, au contraire, des cordons sanitaires de logements pour contenir les surfaces de bureaux. Utopie enfin d'un parc urbain comprenant une 'Belgique joyeuse', des halles culturelles et un champ de foire permanent !*

*En 1969, il est par exemple question d'ériger deux tours cylindriques en forme de roues dentées, entre la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport, la rue Demol et le parvis Saint-Roch, pour y installer un centre international d'information pour la construction et un hôtel de luxe. Les immeubles gênants sont évacués et rasés en pure perte puisque le projet tombe dans l'oubli. La même année, à quelques centaines de mètres de là,*

*l'ULB prend une option sur 1,4 ha pour construire la polyclinique 'Manhattan': 1.500 lits en trois immeubles de dix étages. L'ensemble doit abriter l'école de santé publique de l'université et un centre de cancérologie (Institut Bordet). Ici aussi, les habitants de l'îlot en question doivent quitter leurs immeubles dont la démolition s'avérera pourtant inutile. On évoque aussi les projets de la SNCI, à l'étroit dans ses locaux du boulevard de Waterloo. Au début des années '70, la banque souhaite réunir tous ses bureaux le long de la petite ceinture, dans une seule tour qui dépasserait les 100 m de haut. Elle ira finalement investir la tour Astro, près de l'hôtel communal de Saint-Josse, à la satisfaction de cette municipalité. Citons encore, mais la liste n'est pas close, le projet de Continental center, aux abords de la gare du Nord. Deux tours de bureaux dont le socle doit abriter les extensions du centre Rogier. Le coût de ce projet entraîne son report sine die.*

*Les comités de quartier, pour leur part, rêvent de réinstaller au quartier Nord les milliers d'habitants qui en ont été chassés. Ils ne contestent pas la nécessité de construire un centre d'affaires, mais s'insurgent contre la densité des surfaces de bureaux projetées, articulées autour d'un nœud autoroutier à une époque où on tente de dissuader les automobilistes d'utiliser leur voiture dans le centre des villes. Le centre d'affaires devrait, selon eux, se limiter aux abords du boulevard Jacquain prolongé et jusqu'à la rue Rogier. Entre la gare du Nord et le quai de Willebroeck. Le reste du site ferait la part belle au logement et aux espaces verts (...). Mais les communes rechignent à revoir leurs plans d'aménagement. Elles préfèrent cyniquement tirer des plus-values immobilières des aménagements de bureaux - tout en y attirant des occupants solvables - que d'affronter les aléas de la présence d'une population aux revenus moyens et faibles.*

*Dans un tout autre genre, l'ASBL 'Allée verte' est une initiative de quatre amis : un architecte, une fonctionnaire, un conseiller communal... et un curé ! En 1978, ils ont diffusé auprès de plusieurs cabinets ministériels bruxellois leur projet de parc urbain : une 'Belgique joyeuse' couverte, entre le boulevard Jacquain et le centre de communication Nord, complétée par des halles abritant des activités culturelles. Le site d'une trentaine d'hectares serait parcouru par un petit chemin de fer.*

*Le bassin Vergote serait transformé en petit Blankenberge : solarium couvert, piscine, vagues artificielles et plages de sable! Cette dernière fantaisie n'a jamais dépassé le stade des études préliminaires. »*

*Source: Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier par Thierry Demey, éditions Paul Legrain/CFC. »*

O c t o b r e 1 9 9 4 : é l e c t i o n s c o m m u n a l e s

### Nouveau complexe de logements au quartier Nord :

Article<sup>1</sup> d'Annick Merckx paru dans La Lanterne, octobre 1994 (date incertaine)

*« Les compensations (pour la construction de bureaux) suivent leurs cours : le coin chaussée d'Anvers-rue du Faubourg<sup>2</sup> sera doté, fin'96, de 4.000 m<sup>2</sup> d'habitation supplémentaires.*

*Tandis que les buildings continuent à pousser comme des champignons dans le quartier Nord en voie d'assainissement (devenu d'ailleurs, Espace Nord), les compensations en logements font les unes après les autres leur apparition. Ainsi on vient de lancer la seconde phase de logements situés à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue du Faubourg, financés par la Région à des prix hors marché, réalisés par Batipromo et dont le Foyer laekenois est propriétaire. 33 appartements répartis sur 4.030 m<sup>2</sup> devraient être opérationnels dans les deux ans.*

*On le sait, le quartier Nord façon Manhattan s'achève petit à petit : les chantiers se multiplient, les immeubles poussent, la faune bigarrée s'égaille dans la nature. Il n'empêche que les bureaux sont largement majoritaires dans le quartier et que les logements sont principalement sociaux. Sociaux ne veut d'ailleurs plus dire cage à lapins, dans les nouvelles conceptions : les premiers logements construits en '92 en sont témoins. Ceux qui vont compléter cette petite centaine d'habitations sont de la même veine : 33 appartements, répartis sur 4.030 m<sup>2</sup> et*

<sup>1</sup> La petite photo de l'immeuble est accompagnée d'une légende : « A terme, le nouveau complexe, à taille humaine, de logements sociaux ». Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Complexe de logements sociaux du Foyer laekenois, Anvers-Faubourg.

<sup>2</sup> L'immeuble forme un double angle avec la rue du Faubourg : côté foyer Harmonie d'une part, côté (nouveau) parvis Saint-Roch d'autre part. Une partie du rez-de-chaussée commercial est actuellement occupé par une pharmacie. En face, de l'autre côté de la chaussée d'Anvers, les autres bâtiments construits par Batipromo et rachetés par le Foyer laekenois (entre le Boudewijngebouw d'une part, la petite place publique et le passage entre les North gate et le complexe dénommé Graaf de Ferraris d'autre part). Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Complexe de logements sociaux du Foyer laekenois, Anvers-Orban.

se décomposant en 5 appartements de 4 chambres, 9 appartements de 3 chambres, 11 appartements de 2 chambres (dont 4 pour handicapés), et 8 appartements de 1 chambre. La construction comporte un rez+4 côté chaussée d'Anvers et +3 sur la rue du Faubourg. La façade a été composée en utilisant terrasses et changements de plans pour éviter toute répétition monotone. Et les rez sont pourvus de jardins privés.

Ces 33 appartements devraient être fin prêts d'ici deux ans<sup>1</sup> et entreront dans le giron du Foyer laekenois, qui les attribuera en fonction de la liste d'attente (1.620 candidats en attente), sans qu'il ne soit fait quelque dérogation<sup>2</sup>, a-t-on souligné. On remarquera qu'à la demande du ministre du logement bruxellois, on a fait attention à réaliser des logements pour grandes familles, une denrée extrêmement rare dans le logement social, d'ailleurs. (...)

Aperçu schématique des logements du Foyer laekenois et du CPAS (côté Harmonie) (mai 2011)									
Foyer Harmonie		1	îlot à affectations multiples, dont commissariat	2	îlot à affectations multiples dont école communale	3	4	immeubles transformés en écoles North Pole + North light	boulevard Simon Bolivar
rue de la Flèche			nouvelle église Saint-Roch						
îlot à affectations multiples dont une école + crèche			nouveau parvis St-Roch						
			Foyer laekenois						
chaussée d'Anvers (une rangée d'arbres sur les trottoirs)									
Boudewijngebouw	5	Foyer laekenois	nouvelle pte place arbres	CPAS	Jardin privatif	6		WTC 3 + socle	boulevard Simon Bolivar
		no man's land		no man's land					
		North gate 1 + 2 + 3	passage	graaf de Ferraris gebouw					
boulevard du roi Albert II									
1 : rue du Faubourg ; 2. Rue Nicolay ; 3. Rue Simons ; 4 : Immeuble de logements Thomas et Piron ; 5. Rue Frère-Orban ; 6. Rue du Peuple.									

La présence de ces nouveaux logements devrait contribuer à réintroduire petit à petit la mixité des fonctions qui fait cruellement défaut au quartier Nord, où bureaux (58 %), commerces et hôtels (7,5 %), bâtiments abandonnés (4 %), entrepôts (3 %) et équipements divers (9 %) ne laissent que 18 % de logements à proprement parler. Dans le respect du plan d'aménagement de '89, la société Batipromo (le fils de Charlie De Pauw), le promoteur du projet Manhattan s'est engagée à construire logements et commerces à concurrence de 18 % des surfaces de bureaux.

<sup>1</sup> Fin 1996 si tout va bien, soit 20 ans après la décision du conseil communal de tout raser, 18 ans après les premières expulsions.

<sup>2</sup> Tant pis pour les derniers expulsés éventuels. Pour ceux qui ont dû déguerpir 20 ans plus tôt, il est vrai, une priorité se justifie de moins en moins !

*Si la première phase de logements (10.600 m<sup>2</sup>) a été réalisée en échange des bureaux du North gate I, II et III, celle-ci l'est en compensation des bureaux North star<sup>1</sup>, dont les travaux ont commencé. A noter que le prix du m<sup>2</sup> des logements finis (TVA comprise, avec le terrain<sup>2</sup> est de quelque 43.000 FB/m<sup>2</sup>, soit un tiers moins cher que le prix du marché, même pour du logement social. C'est Batipromo qui endosse la différence, la Région versant 108 millions de FB pour l'ensemble.<sup>3</sup>*

*La 'perte' pour la première phase s'élevait à quelque 50 millions pour Batipromo et une vingtaine de millions pour l'entrepreneur, précise Patrick De Pauw. On suppose une perte semblable cette fois-ci. Mais qu'est-ce que c'est en regard des milliers de m<sup>2</sup> de bureaux que compte aujourd'hui l'Espace Nord ? »*

### De nouveaux logements sociaux au quartier Nord en '96 :

33 appartements pour 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux :

Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 13 octobre 1994

*« La lente métamorphose du quartier Nord se poursuit. Compensations des gigantesques tours construites de part et d'autre du boulevard Jacquain, les immeubles neufs du Foyer laekenois reconstituent le tissu urbain du quartier Harmonie. On vient ainsi de lancer la construction de la seconde phase de logements sociaux, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue du Faubourg. C'est la Région bruxelloise qui finance et c'est Batipromo (groupe De Pauw) qui construit. Quant au Foyer laekenois, il reçoit le bâtiment clef sur porte. La Région investit dans cette entreprise quelque 108 millions [de FB], qui font suite aux 350 millions déjà dépensés fin '92 dans la construction de la première phase (98 logements et 13 commerces, soit 10.000 m<sup>2</sup>). D'ici la fin '96, le quartier disposera de 33 appartements supplémentaires, représentant 4.000 m<sup>2</sup>. Cette fois, on a pensé aux familles nombreuses (5 appartements de 4 chambres). L'immeuble comptera 5 niveaux du côté de la chaussée d'Anvers et 4 côté Faubourg. Sa finition sera soignée.*

*Cette construction est bienvenue. Le quartier Harmonie manque cruellement de logements décents. La liste d'attente du Foyer Laekenois (1.600 candidats) atteste de la gravité de la crise. On se souviendra en outre qu'en '92, lors de l'inauguration de la première phase, les habitants avaient critiqué l'attribution des logements sociaux par le Foyer laekenois.*

*Comme ce fut le cas lors de la première phase, Batipromo tient ses promesses. Les nouveaux appartements sont la compensation des bureaux du North Star<sup>4</sup> (45.000 m<sup>2</sup>), en construction. Le contrat signé avec la Région permet à celle-ci d'économiser une trentaine de millions d'investissements. Le prix de revient de ces logements s'élève à 36.000 FB le m<sup>2</sup>, contre 43.000 ailleurs. La différence est entièrement prise en charge par Batipromo. Pour la première phase, le promoteur avait déjà perdu une cinquantaine de millions. Mais il ne faudrait pas croire à une quelconque générosité d'âme de Batipromo : Patrick De Pauw ne fait qu'appliquer le PPAS élaboré en '89. Il a largement récupéré ses billes grâce à la construction du North Star. N'empêche : le contrat signé entre Batipromo et la Région est une bonne affaire pour les deux parties.*

*Ces logements contribueront à réintroduire la mixité des fonctions dans l'Espace Nord. On y a déjà construit 1,215 million de m<sup>2</sup> (et il y a de la place pour doubler ce chiffre), principalement en bureaux. Le quartier est le siège d'un grand nombre de sociétés privées et de services publics. Ceux-ci seront bientôt rejoints par l'administration de la Région bruxelloise et le ministère des Affaires économiques. Le site occupe 70 hectares (voiries incluses) dont 25 % sont dévolus aux espaces verts. »*

<sup>1</sup> Ou North gate IV, actuellement rebaptisé Graaf de Ferraris et occupé par la Vlaamse overheid. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Graaf de Ferraris.

<sup>2</sup> A qui appartient-il finalement ?

<sup>3</sup> Il s'agit de charges d'urbanisme pour le promoteur qui veut construire des surfaces de bureaux très rentables. L'effort de la Région rend en outre très délicate la question de savoir si l'opération est vraiment intéressante financièrement. Si le contribuable doit intervenir chaque fois qu'un promoteur est autorisé à construire des bureaux pour éponger une partie du coût des charges d'urbanisme... Mais à l'époque, il s'agissait plutôt d'un accord entre le promoteur qui voulait absolument construire, les habitants du quartier rassemblés en comité, la ville et le ministre régional Gosuin, sous la pression de la Communauté flamande qui avait 'déchiré' le plan de secteur bruxellois pour construire son Boudewijngebouw.

<sup>4</sup> Actuellement Graaf de Ferraris. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Graaf de Ferraris.

Les gosses du quartier Nord invités au cirque - Saint Patrick De Pauw patron des écoliers :

Article de Robert François, paru dans Le Soir daté du samedi 12 novembre 1994

« L'American Circus, installé dans le quartier Nord en face de l'hôtel WTC Président, c'était un peu, pour les gosses du quartier, comme une glace à trois boules qui leur était tous les jours refusée. Ils mouraient d'envie de le découvrir, mais le prix du billet d'entrée décourageait leurs parents. Heureusement, jeudi, un petit miracle s'est produit : les enfants du quartier ont pu pénétrer en toute liberté dans le cirque magique. Le groupe CDP, qui gère une bonne partie de l'Espace Nord, a fait un geste envers le quartier, en invitant toutes les écoles environnantes à passer un après-midi au cirque.

Les enfants sont le meilleur public du monde... mais pas le plus discipliné. Jeudi après-midi, il régnait un joyeux chahut, à l'American Circus. Heureusement que les instits qui les encadraient ont l'habitude de faire face à des situations autrement plus périlleuses... Et puis, l'essentiel, c'était que les gosses fussent ravis. Prévenus souvent la veille, ils ne tenaient plus en place depuis le matin. Après-midi de congé avec au programme l'American Circus. Qui dit mieux ?

- Cette initiative, c'est super, dit l'une des accompagnatrices de l'école primaire Saint-Roch, [avenue] de l'Héliport. Beaucoup d'enfants ne peuvent pas se payer le cirque alors qu'ils vivent à côté. C'est une situation très frustrante. Tout s'est décidé au début de la semaine. C'est un geste qu'ils attendaient tous.

Patrick De Pauw, le patron du World Trade Center, même s'il brasse annuellement des milliards, n'a sûrement pas l'habitude de se prendre pour saint Nicolas. Il ne passe d'ailleurs pas pour un tendre en affaires. Il n'empêche que son initiative mérite d'être saluée. Bien sûr, elle ne risque pas de le mettre sur la paille. Mais elle démontre que la haute finance bruxelloise ne vit pas totalement coupée de la réalité du quartier, à l'abri dans ses hautes tours de verre.

Ce sont en tout cas quelque 1.100 gosses des environs qui ont été invités au cirque, jeudi. Les six écoles du quartier ainsi que différentes associations d'enfants ont été contactées. Elles ont toutes répondu positivement et les administrations communales de Saint-Josse, Bruxelles et Schaerbeek ont tout fait pour faciliter l'initiative. À noter que le groupe CDP a multiplié les gestes, ces derniers temps, visant à démontrer sa volonté d'intégration dans le quartier. Il a notamment fourni une aide financière à la construction d'une centaine de logements sociaux, chaussée d'Anvers. En outre, avec les autres riverains du boulevard Jacquain, il s'apprête à dépenser 100 millions [de FB] pour le réaménagement du boulevard. La berme centrale sera élargie, une piste cyclable est prévue et des plantations nouvelles seront réalisées. »

Tuer des arbres pour ériger un parc :

Article de Guy Bernard, paru dans Le Soir en date du mercredi 7 décembre 1994

« Il en a surpris plus d'un, le bouleversant (mais provisoire !) décor du boulevard Émile Jacquain ! Car hier matin, une bonne centaine des érables<sup>1</sup> qui y poussaient ont passé l'arbre à gauche, descendus en règle par de meurtrières tronçonneuses. En fait, nul saccage gratuit dans cette impressionnante manœuvre. Bien au contraire, l'élagage fait [...] partie d'un plan d'aménagement d'une route aux allures d'autoroute ! Dans sa moitié se déployant jusqu'à la gare du Nord, le Jacquain aura ainsi bientôt des odeurs de chlorophylle : un parc prendra sous peu ses quartiers dans la berme centrale. La voirie, elle aussi, sera embellie et corrigée, les trottoirs se voyant élargis, tandis que de trois bandes de circulation, on passera à deux, réduction de la vitesse en point de mire ! Enfin, les cyclistes pourront pédaler en toute quiétude sur des pistes spécialement élaborées à leur intention. (...)

Si des promeneurs durent éprouver un haut-le-cœur en découvrant le raffut d'hier matin, rappelons donc que tout cela entre dans le cadre d'un plan général de rafraîchissement du quartier Nord. Un plan prévu par la Région... mais subventionné, ici, par les firmes riveraines. La raison d'être de la démarche de ces sympathiques pourvoyeurs de fonds ? Essentiellement un souci de gagner un maximum de temps pour la mise en chantier des travaux dont ils étaient les premiers demandeurs. Et comme le boulevard est du domaine public régional et que (qui l'ignore ?) la Région n'a pas particulièrement la réputation de crouler sur l'or... Bref, si l'émoi des passants releva du légitime, il s'avéra aussi injustifié. Il semble d'ailleurs d'autant moins que le périmètre retravaillé se fera, d'ici six mois, plus vert qu'avant. »

<sup>1</sup> Erables plantés aux frais du contribuable dans le cadre des autoroutes urbaines prévues par Jos De Saeger et consorts. Gabegie et ... respect de la nature ?



## \*1995<sup>1</sup> : 28 ans plus tard...

Un boulevard qui ne sera privé de rien :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 24 janvier 1995

« Un petit Manhattan verdoyant : voilà ce que sera le boulevard Jacquain après un lifting offert par les entreprises voisines. Manhattan bruxellois, dit-on. Ou Défense en miniature. Le boulevard Émile Jacquain, en tout cas, concentre plus de richesses au m<sup>2</sup> qu'aucune autre artère bruxelloise. Ses riches riverains lui financeront un lifting qui ne manquera pas de chic. Pour border les tours futuristes, l'architecte-paysagiste Jacques Wirtz a imaginé de magnifiques allées de verdure. La classe. Qui va payer la note ? (...) L'aménagement de cette voirie régionale sera payé rubis sur l'ongle par les 'majors' de cette 'avenue des Amériques'. C'est la première fois à Bruxelles que des riverains (fortunés il est vrai) prennent entièrement en charge le coût de la rénovation d'un espace public. La note est pourtant salée : 61 millions [de FB]. (...) »

Le boulevard Émile Jacquain n'est qu'un vaste chantier de terre retournée depuis deux mois. Au point que les dernières belles de nuit qui officiaient encore là ont dû évacuer les lieux. La berme centrale, large d'une trentaine de mètres, se redessine. Elle deviendra un lieu de promenade, avec des allées de dolomie bordées de chênes fastigiés (très élancés). On y trouvera des bancs et l'éclairage sera entièrement repensé. De chaque côté de la berme, on créera deux bandes de circulation (2,75 m), une voie de desserte pour les entrées et sorties d'immeubles, une piste cyclable, des emplacements de parking et un large trottoir de 4,8 m.

Cet aménagement est le résultat de négociations entamées il y a trois ans. Outre les compensations en logements, les cinq riverains ont accepté de prendre en charge ces travaux d'embellissement. Ils y avaient d'ailleurs tout intérêt. Question de standing. On voit mal Patrick De Pauw, le patron de Batipromo, ou John Goossens, le nouveau big boss de Belgacom, patauger indéfiniment dans la gadoue pour rejoindre leur QG... Mais qui sont tous les 'majors' du boulevard ? Outre Batipromo et Belgacom, on trouve Aranäs (groupe suédois dont le patrimoine immobilier belge vaut 25 milliards [de FB]), la Calar Cabesa Partners (propriétaire de la Morgan, à l'entrée du boulevard) et l'immobilière Boulevard Jacquain (CDP et Codic). À eux cinq, ils rassemblent un sacré paquet de milliards. Tout compte fait, pour ces riverains, cet aménagement coûteux, c'est de la menue monnaie...

Pour la Région bruxelloise (...) condamnée à raboter ses dépenses, l'opération est tout bénéfice. Cette collaboration entre un pouvoir public et des investisseurs privés est exemplaire. Car cet aménagement, ce ne sont pas seulement des arbres et une piste cyclable pour faire plaisir aux Verts. Le boulevard est bordé de 750.000 m<sup>2</sup> de bureaux et cerné par une gare et des hôtels. On y trouve enfin, on l'oublie souvent, du logement (220.000 m<sup>2</sup> prévus). Cela représentera bientôt des dizaines de milliers de navetteurs qui vont emprunter matin et soir le boulevard Jacquain. Un aménagement cohérent du site était donc impératif. Il a fallu dès lors concevoir une organisation des voiries bien hiérarchisée. Buts poursuivis ? Garantir au quartier sa mobilité et la fluidité du trafic et partager l'espace public entre automobilistes, utilisateurs des transports en commun, piétons et cyclistes. Il fallait également que ces plans soient compatibles avec l'esthétique et les options du projet de plan régional de développement.

Ce partenariat modèle, le ministre régional Dominique Harmel souhaite le voir se reproduire. C'est que la collaboration a permis de faire des économies. Une première offre restreinte évaluait le montant des travaux à 75 millions. Une nouvelle offre, grâce au jeu du marché public, a fait diminuer les coûts de 14 millions. 14 millions, c'est toujours bon à prendre, même pour les Crésus du boulevard. Du reste, il y a encore beaucoup à faire dans le quartier Nord. L'embellissement en cours s'arrête à peu près à hauteur du boulevard Bolivar. Une deuxième phase de travaux devrait suivre. Il faut aussi aménager le vaste terrain vague (propriété de la commune de Schaerbeek) situé devant l'hôtel Président-WTC.<sup>2</sup> Patrick De Pauw souhaiterait y installer un parc.<sup>3</sup> La commune, elle, rêve d'y mettre du logement. »

<sup>1</sup> Le 3 mars 1995, l'approbation de la modification totale (approuvée par l'A.R. du 31 octobre 1978) est suspendue pour les îlots schaarbeekois 61-62-64 à 68-72, en raison de sa non-conformité au PRD. Pour la saga des PPA, voir le chapitre précédent.

<sup>2</sup> Hôtel situé, lui, sur le territoire de la ville de Bruxelles. Actuellement hôtel Husa président Park. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : hôtel Husa président park.

<sup>3</sup> De nombreux gratte-ciel privés sont érigés à proximité de parcs 'publics'. Leurs propriétaires ont tout à y gagner.

La Communauté flamande occupera les 50.000 m<sup>2</sup> du  
North Star : la Flandre s'enracine dans le quartier Nord :  
Article de François Robert dans Le Soir du samedi 28 janvier 1995

*« C'est à croire que le North Star<sup>1</sup> a été dessiné sur mesure. Le groupe CDP (De Pauw) a en tout cas raflé la mise. La Vlaamse Gemeenschap va occuper les 50.000 m<sup>2</sup> de la nouvelle tour située dans le quartier Nord, fief de Patrick De Pauw. Un contrat ferme et définitif a été signé. Il concerne 56.400 m<sup>2</sup>, sous-sol compris. Le choix de la Communauté flamande de se porter sur le North Star n'est pas étonnant. Ses gabarits correspondent exactement aux besoins. La Communauté était en outre désireuse de rassembler au Nord ses services, notamment ceux de l'infrastructure et de l'environnement. Enfin, l'institution flamande est déjà installée dans l'Espace Nord (l'immeuble de coin boulevards Baudouin-Jacqmain).*

*Plusieurs candidats étaient en lice pour accueillir la Vlaamse Gemeenschap dont les Suédois qui projettent de construire un vaste complexe immobilier, rue du Progrès. Quant à savoir si la Communauté flamande a réellement besoin de s'étendre au point de phagocyter 50.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux à Bruxelles, c'est une autre question...*

*Le North Star, pour l'instant, sort à peine de terre (le gros œuvre est en voie d'achèvement). CPD dispose de 31 mois pour terminer la tour. Le déménagement se situera vraisemblablement en juillet-août 97. Ce choix ne fait que renforcer le rôle de l'Espace Nord, qui concentre déjà 750.000 m<sup>2</sup> de bureaux (contre 220.000 m<sup>2</sup> en logements planifiés dans le quartier). Cette concentration de bureaux va se poursuivre dans les années à venir. De nombreux ministères y ont élu domicile ou s'approprient à le faire. Le North Gate accueille déjà la Justice, l'Intérieur et bientôt les Affaires économiques (juin 95). Entre le North Star et le WTC, est installé le Ministère des travaux publics et il y a place sur le plateau pour une nouvelle tour. Ajoutons que la Région bruxelloise et la Communauté française occupent quelques bureaux au World Trade Center et que Belgacom n'a pas abandonné ses bureaux, peu avant l'hôtel Président-WTC.<sup>2</sup>*

*Si l'on traverse le boulevard Jacqmain, on trouve le superbe bâtiment occupé par la Morgan (opérateur du Système Euroclear), la Confédération internationale des syndicats libres, puis les deux bâtiments du North Plaza, partiellement occupés par Belgacom. Suit le vaste trou béant du futur complexe Phoenix (quatre bâtiments<sup>3</sup>) dont le gros œuvre du sous-sol a commencé. Viennent les deux tours jumelles de Belgacom, décidément bien gourmand : d'importants travaux y sont d'ailleurs en cours, qui consistent à relier les deux immeubles par un pont<sup>4</sup>. Quant au CCN (au-dessus de la gare du Nord), on vient d'inaugurer les quatre derniers étages destinés à recevoir les fonctionnaires régionaux. L'aménagement de l'Espace Nord est cependant loin d'être terminé. Il y a encore de la place sur Schaerbeek... »*

Une tour flamande au quartier Nord : la Communauté flamande a trouvé  
50.000 m<sup>2</sup>. Reste à dénicher les autres :

Article de Philippe Golard, paru dans La Libre Belgique datée du 2 février 1995

*« Le quartier Nord se veut le 'centre d'affaires' de la capitale de l'Europe. Ses 70 ha accueillent aujourd'hui quelque 700.000 m<sup>2</sup> de plateaux de bureaux sur les cendres des taudis rasés<sup>5</sup>, à la suite de l'expropriation de quelque 11.000 habitants. Lorsque la vingtaine de tours prévues à terme y aura poussé, 1,6 million de m<sup>2</sup> tertiaires tapisseront ce pan de la ville.*

---

En l'occurrence, le parc souhaité par Patrick De Pauw sera aménagé aux frais des contribuables en deux parties : à Bruxelles, au pied de la tour 1 du WTC, sous le nom de parc Maximilien, et à Schaerbeek sur le fameux îlot 62 en lieu et place du socle de 13 mètres de hauteur prévu en 1967, socle que personne ne veut construire, sous le nom de parc Gaucheret, et la commune autorisera la tour Zénith qui est tout sauf du logement, relégué lui derrière ladite tour (charges d'urbanisme). Par ailleurs, le phénomène d'appropriation des espaces publics par les propriétaires de tours érigées à proximité est bien connu : la tour ITT à deux pas des jardins de l'abbaye de la Cambre, les tours érigées dans les plates-bandes du jardin botanique, l'hôtel Hilton du boulevard Waterloo immergeant du petit parc d'Egmont, etc.

<sup>1</sup> En l'occurrence, le Graaf de Ferraris-gebouw.

<sup>2</sup> Tour RTT de Baudrin. Plus de détails, voir notre livre 1 ou notre titre 3 : Abc du QN..., article : tour RTT.

<sup>3</sup> En l'occurrence, le Phoenix et 3 complexes formant le Hendrik Consciencegebouw. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., articles correspondants.

<sup>4</sup> Voir infra l'article de Philippe Brewaeys, *La folie des grandeurs*, dans Le Soir illustré des 12/13 décembre 1994.

<sup>5</sup> Admirable raccourci : les 53 hectares deviennent 70 ha d'un quartier de taudis rasés.

La Communauté flamande a investi une des portes d'entrée de ce quartier Nord : les 57.000 m<sup>2</sup> du 'Baudewijnlaan<sup>1</sup> gebouw' construit par le groupe De Pauw. A l'étranger, elle s'est mise en tête de s'offrir une ou deux tours à son effigie dans ce 'quartier de la Défense' à la belge. Soit 100.000 m<sup>2</sup> à destination de ses départements des infrastructures, de l'environnement et de l'éducation. (...)

Les opérateurs présents dans ce coin de la ville ont grenouillé à qui mieux mieux pour tenter, chacun, de rapatrier l'administration flamande sur sa propre friche. Cinq promotions étaient en lice : les projets 'North Star'<sup>2</sup> et 'Phoenix' des frères De Pauw (CDP group), Brunoord, Royal Rogier, Lotimo (projet 'City Atrium' et les japonais de Kajima associés à Lotimo. Ces derniers proposaient 100.000 m<sup>2</sup> dans les trois tours de 'City tower'. Le couperet est à moitié tombé le 16 décembre dernier. La Communauté flamande a jeté son dévolu sur les 56.000 m<sup>2</sup> de 'North star' du groupe De Pauw. Le jour même où celui-ci s'attaquait avec l'ensemble de son personnel pour le traditionnel dîner de fin d'année. North Star sera construit pour 4,5 milliards en 31 mois et livré en juillet '97. La Communauté flamande louera les lieux, à destination de ses départements Infrastructures et Environnement, pour 24 ans. A terme, elle détient la possibilité de muer le contrat de location en contrat d'achat.

Et les 50.000 autres m<sup>2</sup> ? La Communauté flamande a revu ses besoins. Le cabinet du ministre VU, Johan Sauwens, en charge de ces vastes migrations, refera un 'behoefteprogramma'. Il s'agit désormais de caser, aux côtés des fonctionnaires du département de l'éducation, ceux des départements Agriculture, Horticulture et Arts. Soit 1.200 à 1.300 personnes, ce qui nécessite un[ne] nouveau 'programme des besoins' en m<sup>2</sup>. Les mêmes promoteurs restent donc tous en lice pour cette seconde tranche de plus de 50.000 m<sup>2</sup>. Le lancement de la nouvelle adjudication devrait intervenir avant la fin du premier semestre '95. »<sup>3</sup>

L'îlot 4 sans avenir immédiat : le premier permis de bâtir date de près de 30 ans :

Article paru dans La Dernière Heure datée du 2 février 1995

« Le quartier (...) de la rue du Progrès vit actuellement<sup>4</sup> à l'heure des démolisseurs et des terrains vagues. Actuellement encore, les entreprises Froidecoeur sont occupée[s] à démolir des bâtiments situés rue du Marché. Ces terrains là sont destinés à la construction de logements, contrepartie obtenue par la commune de Saint-Josse pour l'obtention de permis de bâtir, boulevard Emile Jacquain, des immeubles beaucoup plus imposants réservés aux bureaux.

L'avenir d'un autre terrain vague, l'un des plus vieux du quartier, est lui beaucoup plus incertain. Il s'agit de celui situé aux pieds de la passerelle provisoire<sup>5</sup> de la gare du Nord, rue du Progrès. Le premier permis de bâtir, pour ce qui, à Saint-Josse, est connu comme l'îlot 4, a été obtenu fin des années '60. Le dernier permis obtenu a été validé par un début de travaux. Il s'agissait de travaux de soubassement et d'enfoncement de pieux. Or, depuis un bon bout de temps, ces travaux sont à l'arrêt. Le terrain est plus vague que jamais, si ce n'est qu'il accueille quelques machines et containers géants.

'La commune peut lever le permis de bâtir, explique-t-on à l'administration communale. Mais pour cela, il faudrait qu'elle constate la levée des travaux pendant une période d'un an. »<sup>6</sup>. Ce qu'elle n'aurait pas l'intention de faire. (...) Mais, si la société Residentia, qui dispose du terrain, veut débiter les travaux et mener son projet à bien, elle devra, auparavant, disposer d'un permis d'environnement. 'Nous sommes en train de préparer le dossier', affirme-t-on à la société.

Son projet est assez important. Il s'agit de bâtir un immeuble d'une centaine de mètres de haut. Un projet d'envergure dénommé City tower qui semble noyé dans un brouillard assez dense. Certains l'annoncent, en effet, en train de mourir de sa belle mort. Chez Residentia, on prétend, par contre, qu'il est toujours d'actualité. 'Seulement, vous connaissez une seule société qui se lance dans un projet sans avoir trouvé des candidats pour

<sup>1</sup> Lire 'Boudewijn'. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>2</sup> Rebaptisé par la suite Graaf de Ferraris gebouw. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>3</sup> Qui va l'emporter ?... Il n'y a pas beaucoup de risques à parier en la matière, comme nous le verrons !

<sup>4</sup> Pourquoi actuellement ? Cela dure depuis bientôt 30 ans !

<sup>5</sup> Passerelle provisoire qui reliait le socle des tours 1 et 2 du WTC à l'esplanade du CCN/gare du Nord, pour éviter aux fonctionnaires travaillant aux WTC de traîner les pieds dans la gadoue et pour leur assurer une relative sécurité.

<sup>6</sup> On peut aisément concevoir que c'est là une tâche insurmontable !

en louer une partie ?<sup>1</sup> interroge Mme Vleeshouwer. Un des candidats aurait pu être la Communauté flamande qui cherchait 60.000 m<sup>2</sup> pour abriter deux ministères. Il semble bien que les flamands aient été voir ailleurs. Quant aux travaux de soubassement qui n'avancent plus depuis de très nombreux mois, 'ils ont été momentanément interrompus parce qu'il faut régler un problème de câble qui se trouverait sous le terrain.' Un problème qui met manifestement beaucoup de temps à être résolu.' (s) PH. D.C. »<sup>2</sup>

### Première pierre pour le North Star : La 'Vlaamse Gemeenschap' prend racine au Nord :

Article de François Robert dans Le Soir du 25 mars 1995

« La Flandre a des griffes acérées et n'est pas prête à lâcher Bruxelles. Non seulement elle continuera à s'implanter dans la capitale mais elle doit aussi inciter ses concitoyens à venir y vivre. Johan Sauwens (VU), actuel ministre régional flamand des transports, a exprimé ce message à l'occasion de la pose de la première pierre du North Star. Ce discours cadrerait bien avec la mise à l'index du français décrétée pour l'occasion. Même les fardes de presse étaient unilingues. Histoire de ne pas froisser la susceptibilité quasi malade d'une poignée de politiciens flamands.

Ce nouvel immeuble, situé au boulevard Jacqmain dans le quartier Nord, doit abriter les départements Environnement et Infrastructure de l'administration de la Communauté-Région flamande. Son promoteur est Batipromo (Patrick De Pauw). Il a été dessiné (fort bien) par le bureau Jaspers et Partners. Quand il sera achevé en juillet 1997, le bâtiment comptera 42.700 m<sup>2</sup> hors sol et 13.700 m<sup>2</sup> en sous-sol (327 parkings). Sa finition sera très soignée, avec son hall d'accueil de prestige, ses murs, sols et colonnes habillés de marbre.

Le choix de l'Espace Nord par la Communauté-Région flamande n'est pas dû au hasard. Celle-ci désire y rassembler ses services puisque son exécutif occupe déjà l'immeuble-coin des boulevards Jacqmain et Baudouin. (...)

Le North Star renforcera la formidable concentration de bureaux du boulevard, faisant de celui-ci l'un des principaux pôles économiques de Bruxelles. Le quartier bénéficie en outre d'un lifting d'une soixantaine de millions qui sera achevé en mai 1995. Bref, un cadre prestigieux pour une allée prestigieuse... Les surfaces bâties dans l'Espace Nord s'élèvent aujourd'hui à plus de 1,2 million de mètres carrés dont près de 60 % de bureaux (soit 750.000 m<sup>2</sup>). De nombreuses entreprises et ministères y ont élu domicile : Paribas, Cobepa, glaceries Saint-Roch, Euroclear, Confédération internationale des syndicats libres, Belgacom, etc., plus une kyrielle d'administrations publiques. Tout récemment, la Bank Card Company a loué 8.000 m<sup>2</sup> dans le North Plaza, en face du North Star. D'importants projets de compensations en logement sont prévus et certains sont déjà sortis de terre, notamment le long de la chaussée d'Anvers. Un quart des 70 hectares de l'Espace Nord<sup>3</sup> restera dévolu aux espaces verts. »

### Lutte gréco-romaine à Schaerbeek - Le quartier Nord à bras-le-corps :

Article de François Robert et Alain Dewez, dans Le Soir du 25 avril 1995

« L'apprentissage de la lutte, du moins à ses débuts, fait penser à un cours de gymnastique bien ciblé. Il faut, pour pratiquer ce sport exigeant, une bonne condition physique et une grande souplesse de tout le corps. Depuis trois semaines, un tel apprentissage est possible, en plein quartier Nord, grâce à l'ASBL schaerbeekoise Cedas, une maison de jeunes privée. Les gosses du quartier, d'origine turque ou marocaine, ont une tradition de lutte bien affirmée et apprécient l'initiative. Celle-ci complète parfaitement les efforts d'intégration mis en place par la commune.

- La lutte est un sport viril mais pas violent, explique Thierry Barez, qui gère et coordonne les activités de l'ASBL. Il répond à un besoin dans le quartier. C'est un sport de contact et non de combat. Même si la discipline est très dure, il n'y a pas de risque de fabriquer de 'petits guerriers'. Je crois au contraire que la lutte nécessite de la part des jeunes beaucoup de concentration et un contrôle de soi. Un bon lutteur est agile et allie puissance, technique et bonne condition physique.

L'ASBL existe depuis deux ans mais elle s'est restructurée en janvier. Reconnue et subsidiée par la Communauté française, elle offre aux jeunes exclus une intégration par le sport. Ping-pong, culture physique, club de bras de

<sup>1</sup> Mais alors, pourquoi avoir exproprié, fait déguerpir, démolir... 25 ans plus tôt ? 'Les promoteurs se bousculent pour investir dans le projet Manhattan', justifiaient les autorités communales expropriantes avant même l'A.R. de 1967...

<sup>2</sup> La légende de la photo de Pierre-Yves Thienpont se veut drôle : « Près de 30 ans après l'obtention du premier permis de bâtir, l'avenir immédiat de l'îlot 4 est toujours vague ! »

<sup>3</sup> 70 hectares pour l'Espace Nord ???

fer et aujourd'hui luttent gréco-romaine et libre sont au programme. L'ASBL, une équipe de 4 personnes, travaille avec deux temps pleins et tous les profs sont des moniteurs Adeps. Elle bénéficie aussi de l'aide du Fipi (Fonds d'intégration pour la politique des immigrés). Toutes les activités sportives sont gratuites dans cette ASBL privée.

- C'est un choix, poursuit Thierry Barez. Nous voulons aider les gosses du quartier et non faire de l'argent. Nous avons commencé par le bras de fer. C'est une discipline que l'on peut pratiquer avec très peu de moyens. Petit à petit, les jeunes sont venus. Ils nous sentent proches d'eux et nous sommes à leur écoute. Nous sommes parfaitement à l'aise dans le quartier. Il n'y a aucun problème de cohabitation avec les jeunes.

Thierry Barez a aujourd'hui 28 ans. Animateur dans l'âme et de formation, il réalise aujourd'hui ce dont il rêvait depuis toujours : s'occuper des jeunes. Il a une conception bien à lui de l'intégration :

- Nous travaillons par petits groupes. Rapidement, nous demandons aux jeunes de participer à la gestion et de prendre en main 'leur destinée' au sein du club. Ce sont eux qui prennent contact avec les fédérations sportives, qui établissent un calendrier des rencontres. Et cela fonctionne !

Actuellement, l'ASBL a un fichier de 120 noms et une soixantaine de jeunes fréquentent chaque semaine les installations sportives de la rue Verte où est installée l'ASBL. Bien sûr, les problèmes financiers existent. Le loyer élevé (30.000 FB par mois) grève le budget. Ce qui n'empêche pas le Cedas d'avoir des projets. Bientôt, avec l'aide d'un caricaturiste du quartier, Ismaël Dogan, l'ASBL mettra sur pied un atelier 'journalisme' et une section 'brocante.' Cedas, ex-Anim'Action, 310, rue Verte, 1210 Bruxelles. Renseignements : 02/242.20.83. »

Dans le difficile quartier Nord, certains croient aux vertus de la prévention :

Une fourrière transformée en maison de jeunes ! :

Article de François Robert et Roger Milutin paru dans Le Soir du mardi 11 avril 1995

« Une gigantesque 'MJ' dans un quartier réputé 'dur' de la capitale. C'est le défi des Foyers laekenois et bruxellois. Avant, c'était une fourrière de la ville de Bruxelles. Le sol garde d'ailleurs toujours les traces des emplacements de parking. Aujourd'hui, c'est le local et l'aire de jeux et de sport de la MJA (Maison des jeunes 'Avenir'). Cette gigantesque salle de 800 m<sup>2</sup>, coincée entre deux tours de logement social laides et grises de l'avenue de l'Héliport, est désormais le chez-soi des jeunes du quartier. Comment une telle métamorphose a-t-elle été possible ?

Le quartier Nord, de l'avis de tous ceux qui le connaissent, est particulièrement difficile. Les immeubles tristes des Foyers laekenois et bruxellois (...), sentinelles de béton armé qui bordent la chaussée d'Anvers et l'avenue de l'Héliport, ne favorisent guère l'épanouissement des jeunes.

Quelque 800 logements s'égrènent ainsi à la verticale, créant un ghetto où l'adolescent désœuvré s'ennuie, canalise sa violence et son agressivité dans la violence verbale, les tags et les déprédations. Le vandalisme est une plaie bien connue dans le quartier. Plusieurs centaines de milliers de francs sont dépensés en réparations chaque année dans les tours des foyers. En outre, il mine les relations entre adultes et ados et alimente le racisme. Que faire ? Confronté au vandalisme, tenter la prévention.

- On n'en sortait plus, explique Patrick Vanschoenbeek, directeur du Foyer laekenois. Je sais que nos immeubles sont des blockhaus et que leur conception est discutable. Nous sommes sans cesse confrontés avec la violence. Or, la répression ne donnait rien. Nous nous sommes dit : 'Pourquoi ne pas essayer la prévention ?' C'est ainsi que naquit l'idée de transformer le vaste parking de la fourrière en salle de maison de jeunes du quartier. La ville de Bruxelles, propriétaire des lieux, donna son feu vert. Avec leurs propres deniers, les deux sociétés engagèrent quatre animateurs de rue pour encadrer les jeunes. La conversion de parking en salle habitable fut coûteuse : il fallut notamment installer des cloisonnements, le chauffage et les sanitaires. Au début, la gestion de la salle fut confiée aux animateurs. Mais les jeunes renâclaient. Ils voulaient 'leur' MJ et rester maîtres des décisions. Pour finir, on trouva un terrain d'entente. Aux jeunes de montrer, durant une période probatoire, de quoi ils étaient capables. Quant aux adultes, ils joueraient le rôle d'accompagnateurs.

Un 'contrat de gestion' fut signé en décembre '94, selon lequel les Foyers laekenois et bruxellois fournissent 30.000 FB par mois aux jeunes, qui ont l'obligation d'ouvrir au moins 8 heures par semaine le local. En fait, la MJ fonctionne bien plus souvent. Les activités, très diversifiées, s'adressent aux 12-16 ans. À leur tête, Ben Zahraa, le président de la MJA, qui initie ses nombreux jeunes au karaté coréen (le tang soo do), au ping-pong, organise des sorties à la mer ou dans les Ardennes.

*C'est vendredi que Marie-Hélène Simon, la nouvelle présidente du Foyer laekenois, a inauguré officiellement le local :*

*- C'est le genre d'initiatives dont le quartier a fort besoin, dit-elle. Évidemment, cela ne règle pas tous les problèmes. Cette MJ coûte peut-être dix fois (trois millions [de FB] par an) plus que les réparations dues au vandalisme. Cela ne fait rien. Même si l'occupation des jeunes n'est pas la fonction première du Foyer laekenois, nous continuerons. C'est un investissement à long terme. (...)*

*L'encadrement des jeunes n'est pas une affaire d'experts comptables. Lors de cette inauguration, les habitants des tours étaient d'ailleurs conviés au banquet, afin de les rapprocher des jeunes. Le dialogue est renoué entre ados et locataires.*

*- Depuis que cette MJ fonctionne, les relations entre les locataires et les ados s'améliorent, précise Patrick Vanschoenbeek. Avant, il n'y avait plus de contacts mais beaucoup de rancœur de part et d'autre. Je ne dis pas que le vandalisme va cesser. Mais je crois que le dialogue est renoué.*

*Tout est bien dans le meilleur des mondes, avenue de l'Héliport ? Non. Les 16-20 ans qui posent tant de problèmes se tiennent à l'écart de la MJ. Et puis, les deux foyers ne peuvent éternellement fournir un tel effort financier. Ils espèrent obtenir de la Communauté une reconnaissance de la MJA, avec à la clef un subside annuel de 750.000 FB.*

*- Ces gars-là font du bon boulot, estime Patrick Wouters, commissaire adjoint à la ville de Bruxelles. Pour ces jeunes, il vaut mieux faire du karaté que de se faire ramasser par une patrouille et se faire photographier de profil par nos services, à longueur de journées... »*

La caricature au service de l'intégration - Un périodique satirique belgo-turc :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 3 juin 1995

*« La lutte gréco-romaine, le ping-pong et maintenant un journal satirique bilingue, turc et français, 'Kardas'. L'ASBL Cedas se dépense sans compter pour favoriser l'intégration des jeunes dans le quartier Nord. Située au 210 de la rue Verte, cette maison de jeunes est une initiative purement privée. Ce qui ne l'empêche pas d'avoir une vocation sociale. Les jeunes (quasi-tous d'origine immigrée) qui la fréquentent et profitent de son infrastructure ne paient rien. Les organisateurs estiment que la démarche qui consiste à venir vers la MJ est suffisante en soi. Mais pour l'heure, c'est la naissance de ce journal satirique qui monopolise toutes les énergies. - C'est un projet que nous avons depuis plusieurs mois, explique M. Barez. Il n'y a pas longtemps s'est tenue à Schaerbeek une exposition de dessins satiriques 'Jets d'encre' qui tordait le cou au racisme avec humour. C'est un peu cela que nous essayons de réaliser avec 'Kardas'. La caricature est un excellent moyen pour responsabiliser les jeunes.*

*Effectivement. De l'aveu des membres de l'ASBL, les jeunes du quartier éprouvent un rejet viscéral vis-à-vis de l'écrit et fort peu ont un diplôme d'humanités. Ils apprécient par contre l'image. La caricature, qui a l'avantage de se lire à plusieurs niveaux, suscite chez eux un grand intérêt. Le dessin est donc un moyen d'expression privilégié pour les jeunes du quartier Nord.*

*'Kardas' paraît désormais une fois par an et est fait avec les moyens du bord. Il compte une douzaine de pages et coûte 40 FB. Le modèle est 'Charlie Hebdo' mais il possède quelques articles de fond sérieux, qui traitent du racisme et de l'intégration. C'est Dogan Ismaël, d'origine turque, qui en est le principal animateur.*

*- Dans notre société intolérante, nous avons besoin d'humour. Les jeunes immigrés, particulièrement les Turcs, n'ont pas accès aux médias traditionnels. 'Kardas', c'est un peu leur publication, leur mode d'expression. Mais nous n'avons pas voulu 'fermer' les portes. Le mensuel est bilingue, turc et français. 'Kardas', c'est donc un bon moyen pour apprendre la langue du pays d'accueil !*

*Cedas caresse encore d'autres projets : les animateurs de la MJ songent sérieusement à lancer un journal pour les enfants et à organiser une exposition de photos (réalisées par les jeunes) sur le quartier Nord. Outre les activités sportives (lutte, bras de fer, ping-pong), l'ASBL compte enfin ouvrir une section 'brocante' où les jeunes pourraient bricoler. Cedas, 210, rue Verte, 1210 Bruxelles. Tél. : 02/242.20.83. »*

### L'église Saint-Roch, dos aux maisons :

Article paru dans Les Nouvelles immobilières, datées du 14 juin 1995

« Grand retour à une tradition au quartier Nord de Bruxelles : une nouvelle église insérée dans un chapelet de maisons. Exactement comme au Moyen âge !

Une nouvelle église, c'est un événement. Une nouvelle église dans un quartier sinistré, c'est un double événement. Et une nouvelle église qui constitue le pivot de la rénovation d'un quartier, c'est un triple événement. Ce triple événement est en train de se produire en plein quartier Nord à Bruxelles, le long de la chaussée d'Anvers, au pied des tours imposantes du World trade center, là où, timidement, un début de vie locale est en train de renaître après un quart de siècle de laminage urbanistique. (...) La nouvelle église Saint-Roch, puisque c'est d'elle qu'il s'agit, sera inaugurée au mois de novembre. Les travaux en sont quelque part entre la fin du gros œuvre et le début de la finition. Mais le plus important n'est sans doute pas là. Saint-Roch, nouvelle mouture, qui succède à Saint-Roch ancienne mouture, rasée en même temps que la plus grande partie du quartier, renoue aussi avec une tradition quelque peu égarée, celle de l'église insérée dans le quartier. Le dessin de l'Atelier de Bruxelles, sous l'œil sourcilieux du service du patrimoine de la ville, a inclus l'édifice dans un ensemble de logements rénovés. Un 'remake' de l'inclusion, plus ancienne celle-là, mais tout aussi réussie, de l'église Saint-Nicolas, lovée dans son chapelet de petits commerces, comme c'était la tradition autrefois, à une portée de flèche de la Grand-Place de Bruxelles.

De flèche, il n'en est pas question à Saint-Roch. Par contre, les architectes de l'Atelier de Bruxelles ont ajouté à l'église une tourelle et un escalier en colimaçon aussi dangereux mais beaucoup moins haut... que ceux de la basilique de la Sagrada Familia de Barcelone.

Autre retour à une authenticité plus que délaissée, les cloches apparentes. Le résultat est heureux – ce n'est pas toujours le cas dans une architecture moderne qui pêche parfois par excès de transparence – de même que tourne bien le jeu qui consistait à orner la façade de l'église d'une sobre succession d'incrustations à même la brique. Le tout est d'un dépouillement de bon aloi et confirme l'idée que défend Giovanni Peirs<sup>(1)</sup>, directeur du Groupement national de la terre cuite, à savoir que 'la brique, surtout utilisée dans le logement, est un matériau à l'échelle de l'homme'. (...)

A l'intérieur, l'édifice est lumineux. Mais il est difficile à dire comment il sera exactement, une fois terminé et décoré. 'Je ne parlerais pas de nouvelle église. Il s'agit simplement de l'adaptation aux temps modernes de ce qui nous servait d'église' a confié le curé de Saint-Roch, l'abbé Liekens, à La Dernière Heure. Une adaptation dont la facture totale tournera autour de la trentaine de millions [de FB]. Ce n'est sans doute pas trop pour une construction qui ne peut que donner un coup de fouet à la rénovation d'un quartier qui en a bien besoin... »

<sup>(1)</sup> Construire en brique en Europe / Giovanni Peirs. – Tielt : éditions Lannoo, 1994, 159 p., 1.795 FB. »

### Traitement de choc pour l'immobilier - Anhyp paye la crise immobilière :

Création d'une société foncière et constitution de six milliards [de FB] de provisions :

Articles de Béatrice Delvaux, Jean-François Lanckmans, Sylvain Piraux,  
Jean Wouters, parus dans Le Soir en date du jeudi 22 juin 1995

« La crise immobilière rimait jusqu'à présent avec Paris, où elle avait fait de nombreuses victimes bancaires. Aujourd'hui, Bruxelles est contaminée et c'est l'Anhyp, banque anversoise spécialiste de ce secteur, qui paye l'addition. Hier, c'est un véritable traitement de choc qui a été présenté par l'équipe directionnelle Anhyp, sous le ferme gouvernail de Maurice Lippens. Un président ff décidément très présent dans ce qui ressemble de plus en plus à une opération 'reprise en main'. Pour celui qui est surtout le patron de Fortis, actionnaire à 10 % d'Anhyp, il n'est pas étonnant que la banque, leader du financement des grandes promotions immobilières (dont elle détient 20 %), soit plus que d'autre exposée à une crise qui frappe surtout l'immobilier de bureaux bruxellois (lire ci-dessous). Nous espérons que 1995 marquera la fin de la récession. Mais les crédits immobiliers sont confrontés à de graves difficultés et Anhyp est obligé de donner des réponses.

Selon le premier volet du plan, les crédits immobiliers comportant des risques importants seront restructurés et sortis du bilan, de manière à être dissociés du reste de l'activité bancaire chaque fois que cela se justifie. La prise de contrôle ou le rachat des actifs immobiliers sous-jacents devrait permettre le remboursement - rapide - de ces crédits. Ces actifs immobiliers seront alors logés dans une société foncière, baptisée Banimmo, afin d'y être gérés et valorisés au cas par cas, 'suivant les formules les plus appropriées et dans des conditions financières acceptables', précise l'Anhyp. En fait cette foncière visera 40 % de l'encours des crédits immobiliers au secteur

professionnel, soit environ 30 milliards de FB, une somme qui recouvre des crédits à risques comme de première qualité...

Cette formule, précise Maurice Lippens présente trois avantages : 1) elle évite le bradage des actifs gagés en organisant leur portage et leur réintroduction en temps opportun sur le marché ; 2) elle autorise des partenariats avec les banques créancières et des investisseurs institutionnels ; 3) elle ouvre des perspectives en matière de titrisation (sicav immobilière ou certificat immobilier).

La foncière Banimmo a en fait pour objectif de réduire les pertes potentielles sur ces crédits à risque. De manière à ce que le second volet du plan - la constitution de 6 milliards de provisions - ne soit pas complètement utilisé... »

### Les tours maudites du no man's land :

Article de François Robert, dans Le Soir du 20 juillet 1995

« Schaerbeek ressort ses vieux dossiers d'urbanisme. Celui du quartier Nord peut lui rapporter gros et met les promoteurs sur la sellette. Pour l'instant, il y a deux Espaces Nord. L'un est climatisé, propre et rutilant. C'est le boulevard Jacquain prolongé jusqu'à hauteur des tours WTC. Le boulevard des Crésus, l'avenue des Amériques. Ses riches riverains viennent de dépenser une soixantaine de millions pour réaménager (fort bien d'ailleurs) l'artère et se payer une superbe fontaine signée Pol Bury. Quant aux prostitué(e)s qui occupaient les lieux dès la nuit tombée, ils (elles) ont été chassé(e)s. (...) »

L'autre Espace Nord est une sorte de no man's land. Presque entièrement situé sur Schaerbeek, il est fait d'immenses terrains vagues sur lesquels auraient dû pousser depuis longtemps des tours. Rien à voir avec le somptueux boulevard réaménagé. Ici, brusquement, le bitume fait place aux pavés et le béton aux herbes folles. C'est un autre monde. Il était envahi jusqu'il y a peu chaque week-end par une armada de bus polonais. Eux aussi ont été priés de quitter les lieux. (...) Tout au fond, on bute sur la place Gaucheret, avec ses jeunes beurs qui se réunissent tous les soirs sous la frondaison des arbres. Quartier-ghetto. À droite, c'est l'hôtel Président dont la blancheur immaculée paraît surréaliste, vu son environnement. Devant lui, son vaste parking (parfaitement illégal). À gauche, c'est l'alignement de la rue Gaucheret. Un cauchemar urbanistique. Une impressionnante série de maison branlantes et léprosees et à moitié vides. Au fond, une école communale. Au loin, la tour isolée Amelinckx, perdue dans son désert de caillasse, en bordure de la rue du Progrès. Bref, la zone. Illustration parfaite d'une politique de laisser-faire.

Cette 'zone', Schaerbeek rêve pourtant d'en faire un vrai quartier. L'année passée, après bien des hésitations, un PPAS fut élaboré. Que prévoyait-il ? Du bureau côté Espace Nord, puis progressivement des immeubles aux gabarits plus petits mêlant logement et bureau. La place Gaucheret, elle, devait être pratiquement maintenue dans son état actuel. Au total, 110.000 m<sup>2</sup> de bureaux, alors que le PRD n'en autorise que 100.000. Les critiques fusent. L'échevin de l'urbanisme, Philippe Op de Beeck, passe pour être l'homme des promoteurs...

En avril '94, peu avant les élections, l'ancienne majorité prend peur. Le bourgmestre Francis Duriau n'en veut plus, de ce PPAS. Le dossier de base est retiré de l'ordre du jour, au conseil communal. Sans commentaire. Au frigo ! Y avait-il quelque affaire dans l'air ? Craignait-on à Schaerbeek une bombe politique à la 'Demaret' ou à la 'Thys' ? Ce dossier ne sentait pas très bon. Sa longue histoire avait causé bien des soucis à l'ancienne majorité. À deux reprises, la Région a cassé des décisions communales. Une première fois, Roger Nols avait vendu l'îlot 61 (devant l'hôtel Président WTC) à une société hollandaise pour y construire une tour de... 162 m de haut ! Une seconde fois, quand l'option sur l'îlot voisin avait été donnée à EGTA. Opération annulée pour manque d'appel à la concurrence.

Et maintenant ? Ce PPAS, il va bien falloir l'inventer, le dessiner. Patrick De Pauw, le patron des tours WTC, voudrait transformer ces terrains vagues en parc. Mais la commune de Schaerbeek a d'autres projets. »

### Les malheurs de Brunoord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du jeudi 20 juillet 1995.

« Au quartier Nord, la nouvelle majorité schaarbeekoise compte respecter strictement le PRD : plus question des 110.000 m<sup>2</sup> de bureaux prévus un moment. Quant à l'idée d'un parc chère à Patrick De Pauw, elle ne plaît guère à la commune.<sup>1</sup> Et les tours à construire ? En son temps, Roger Nols avait vendu pour une bouchée de pain des terrains aux promoteurs. À sa décharge, ces cadeaux devaient les inciter à bâtir vite. Si tel n'était pas le cas, les conventions signées prévoyaient de lourdes indemnités. Ces ventes tant critiquées risquent de rapporter gros à

<sup>1</sup> Et pourtant, c'est bien le parc Gaucheret qui sera aménagé à Schaerbeek !



Schaerbeek. C'est le cas du grand terrain (l'îlot 68), en face de la gare du Nord. Il fut acquis par Dollarland pour 143 millions [de FB] en septembre 1988, avec obligation de bâtir dans les 8 ans. Or la société ne pourra tenir ses engagements : une nouvelle demande de permis vient d'être déposée par CFE sur ce terrain. Elle nécessite enquête publique, étude d'incidence, permis d'environnement... Soit deux ans de procédure et des indemnités en perspective. On parle d'une cinquantaine de millions !

Cette affaire n'est que de la roupie de sansonnet à côté du différend qui oppose la commune à Dollarland. Il s'agit de l'îlot 65<sup>1</sup>. Roger Nols l'avait vendu 117 millions. En 1991, Dollarland obtient son permis de bâtir. Elle vend alors le terrain à Orebourne qui vend lui-même à Brunoord.... 1,2 milliard. Il n'y a pas de petits profits ! Qui est Brunoord ? Une société créée pour répondre aux appétits de la Communauté flamande qui veut encore construire des bureaux à Bruxelles. Parmi les exigences de la Communauté pour bâtir sa tour, il y a celle de posséder un permis d'urbanisme. Brunoord entame les travaux, sous peine de voir son permis périmé. Mais elle le fait mollement, préférant décrocher le contrat avec la Communauté flamande avant de dépenser ses milliards dans l'aventure !

Ce petit jeu n'échappe pas à la commune, qui délègue un fonctionnaire pour suivre l'affaire. Il tient scrupuleusement son carnet de bord et constate qu'entre mars 1993 et mars 1994, Brunoord a interrompu les travaux. Or cet arrêt signifie la péremption du permis d'urbanisme. Pour Brunoord, c'est la catastrophe ! Elle ne pourra construire pour la Communauté flamande, faute de posséder un permis d'urbanisme ! Brunoord conteste donc les faits et porte le différend au conseil d'État en référé. L'arrêt tombe le 5 juillet : il donne raison sur toute la ligne à la commune. Et voilà Brunoord avec un terrain qui lui a coûté 1,2 milliard... [de FB] sans permis d'urbanisme ! »

Le précompte immobilier rapporte gros :  
Saint-Josse et Schaerbeek veulent faire payer Belgacom :  
Article de François Robert paru dans Le Soir du 20 juillet 1995

« Depuis 1991, certains parastataux ont la possibilité de changer de statut. C'est le cas de Belgacom qui a obtenu dès 1994 une autonomie de gestion. L'ex-R.T.T., en effet, ne s'est pas contentée de changer de nom. Si elle reste une entreprise publique, elle a pris le statut de société anonyme. (...) Les communes de Saint-Josse et de Schaerbeek, sur le territoire desquelles est installée Belgacom, exigent le paiement du précompte immobilier, de la taxe sur le personnel et l'impôt sur les bureaux ! La société refuse, affirmant qu'elle reste entreprise publique et qu'à ce titre elle est exempte de taxes !

Cela fait à peu près deux ans que Belgacom a acheté 10 milliards [de FB] les tours Pleiad (104 mètres de haut), construites par un consortium de capitaux suédois. Or ces deux belles tours jumelles bleutées (100.000 m<sup>2</sup> de bureaux) de l'Espace Nord sont construites à cheval sur Saint-Josse et sur Schaerbeek (l'une est entièrement située sur Saint-Josse et l'autre mord partiellement sur Schaerbeek). Depuis, Belgacom, pour des raisons de commodité, a relié les deux tours par une passerelle et ajouté une flèche au sommet de l'une des deux tours. L'ensemble a sans doute perdu en esthétique, mais Belgacom n'en a cure.<sup>2</sup>

Depuis plusieurs mois, les deux communes harcèlent Belgacom. Elles demandent le paiement des taxes. Saint-Josse, de loin la plus gourmande, estime que l'exonération de la compagnie lui fait perdre 80 millions [de FB] par an. Un vrai pactole qui renflouerait les caisses communales, fort malmenées ces temps-ci.

- Le gouvernement fédéral a décidé de changer le statut de Belgacom, dit Guy Cudell. C'est maintenant une société anonyme dont les parts sont possédées pour l'instant à 100 % par l'État. On va vers la privatisation puisqu'on parle maintenant de céder 25 % des parts au privé. Mais l'ex-RTT refuse de payer le précompte immobilier contrairement aux sociétés privées du boulevard Jacquain.

Bataille de juristes ? Belgacom affirme que même avec 25 % du capital au privé, la société resterait une entreprise publique, à moins que l'on ne change la loi.

- Je reconnais que c'est une affaire de gros sous, ajoute Guy Cudell. Mais je constate que, dans cette affaire, Belgacom profite de la situation. Il a les avantages du privé (l'autonomie de gestion) et les avantages du public (l'exonération des taxes). Vous trouvez ça normal ? »

<sup>1</sup> Actuellement la tour Ellipse. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>2</sup> Pour rappel, l'article de Philippe Brewaeys dans Le Soir illustré, daté du 12/13 décembre 1994 : La folie des grandeurs.

De nombreux aménagements abandonnés. La promenade verte vire au gris, à Schaerbeek :  
 Article de François Robert, paru dans *Le Soir* en date du jeudi 20 juillet 1995

« Le grand projet de verdurisation de Philippe Op de Beeck, ex-échevin schaarbeekois de l'urbanisme, passe à la trappe, ou presque. 'La promenade verte', imaginée au printemps 1994 et dessinée par le bureau Agora, risque de se limiter à quelques tronçons verts sans lien de continuité. Son successeur Bernard Clerfayt remet en cause la philosophie même du projet et reproche à l'ancien échevin d'avoir jeté l'argent par les fenêtres.

En 1988, la société Dollarland acquérait un des terrains communaux du quartier Nord, dans le but d'y ériger une tour. La transaction était très avantageuse pour Dollarland. En contrepartie, la commune recevait 35 millions versés sur un fonds de verdurisation. En 1993, soit cinq ans plus tard, Philippe Op de Beeck utilisait une partie de cette somme pour payer le bureau d'études Agora, chargé de dessiner la future promenade verte. Le projet était ambitieux : l'investissement total était estimé à 180 millions, devant s'étaler sur de nombreuses années. Longue de 15 kilomètres, la promenade se divisait en 60 segments. Mis bout à bout, ils devaient former une véritable ceinture de verdure.

Nous sommes à la mi-juillet 1995, et le projet n'a guère beaucoup avancé. Seuls trois segments ont été sérieusement étudiés. En outre, l'accueil des habitants n'a pas été très chaud. Ainsi, la commission de concertation a examiné en 1994 les aménagements Terdelt, Agriculture, square Duployé et place Bremer. Seul le premier a reçu un accueil favorable. Depuis, rien. Bernard Clerfayt, qui a hérité du projet, veut l'étudier à l'aise avant d'engager la commune. En outre, il n'est pas question de faire quoi que ce soit sans l'aval des habitants. (...)

- À part la section Agriculture - Artan - Van Hammée, je crois qu'il faut repenser le projet. La promenade verte est une bonne idée, mais il y a des aspects négatifs. Pourquoi cette promenade longe-t-elle les frontières communales ? Pourquoi passe-t-elle par des quartiers qui sont déjà favorisés ? Il y a d'autres priorités : la place Pogge, par exemple, qui est centrale et qui a vraiment besoin d'un important lifting. Ou l'axe Royale - Sainte-Marie - gare de Schaerbeek. Ou encore l'axe Rogier - Meiser.

Ce n'est pas tout. Le nouvel échevin trouve que son prédécesseur a gaspillé les fonds. Sur les 35 millions, 20 ont été dépensés sans qu'aucun aménagement n'ait vu le jour.

- Il ne reste plus que 15 millions. Je ne veux pas lui jeter la pierre, mais Philippe Op de Beeck n'a pas lésiné sur certaines dépenses luxueuses...

De quoi s'agit-il, en fait ? L'allusion concerne une plaquette de luxe sur cette promenade, éditée à 40.000 exemplaires et publiée au début de 1994. Celle-ci a coûté 1,6 million, et l'inspecteur régional, en son temps, avait refusé la dépense estimant qu'elle ne faisait pas partie de la commande faite à Agora. Le collège avait finalement entériné la dépense, non sans quelques grincements de dents... »

Cicatriser le quartier Nord – Plus de risque d'expropriations !<sup>1</sup>

L'échevin schaarbeekois de l'urbanisme remet le plan particulier d'aménagement  
 sur le métier : mixité des fonctions avant tout :

Article d'Annick Merckx, paru dans *La Lanterne*, en date du 8 septembre 1995

« Après bien des vicissitudes, le plan particulier du quartier Nord, côté Schaerbeek, est à nouveau sur le métier. Le nouvel échevin de l'urbanisme, Bernard Clerfayt, tient en effet à cicatriser le quartier Nord, d'autant que le côté bruxellois a subi pas mal de modifications ces derniers temps. Son objectif : clôturer clairement l'espace réservé aux bureaux et réintroduire du logement et une mixité de fonctions (ateliers, entrepôts, etc.). Une chose est sûre : il n'y aura plus d'expropriations au quartier Nord...

'Je sais que des habitants s'en inquiètent encore, hésitent à entretenir leurs maisons, se méfient, songent à déménager... Pourtant, je suis formel : il n'y aura plus d'expropriations au quartier Nord', affirme Bernard Clerfayt, qui planche activement avec les architectes pour redessiner le fameux plan particulier d'affectation du sol du quartier. Un PPAS qui, à terme on l'espère, devrait redonner vie à ce quartier abandonné de tous, victime des rêves de grandeur à la big brother des années '60. 'Je souhaiterais refermer l'espace de bureaux sur lui-même, précise l'échevin, avec un immeuble qui clôturerait l'enfilade de grands buildings. La circulation aussi serait revue et canalisée. Côté Gaucheret, je souhaite une mixité de fonctions, ateliers, entrepôts, commerces, habitations de 3 ou 4 étages, en îlots fermés. Et puis encore, la réhabilitation des maisons jouxtant l'école n° 8.

<sup>1</sup> Tous les biens existants en 1967 ont été expropriés et arasés depuis belle lurette sur les 10 ha du PPA schaarbeekois. La photo de V. Fromont publié par le même journal est très éloquent à propos du 'désert urbain'.

Ce PPAS est donc la refonte de celui de 1994, encommissionné par la majorité d'alors : passé devant le collège, il n'a jamais été présenté au conseil, car l'époque (proche des élections) était jugée inopportune. Il faut dire que les bureaux avaient la part extrêmement belle et que l'opposition (dont une partie est au pouvoir aujourd'hui) s'apprêtait à tirer à boulets rouges sur le projet. L'ensemble de l'espace a en tout cas connu un certain nombre de péripéties : on se souvient des ventes frénétiques de Roger Nols, pour des montants jugés modiques même avant le boom immobilier... et de leur annulation par la tutelle dans certains cas.

Tout récemment, l'îlot 65 (en face du WTC),<sup>1</sup> actuellement clôturé et devant accueillir une tour, a subi de nouveaux séismes. Vendu à la société Dollarland par Roger Nols pour une bonne centaine de millions en '87, il a fait l'objet d'un permis de bâtir juste avant d'être revendu, avec une bonne plus-value, à Orebourne Ltd qui l'a revendu à la société Brunoord avec une très importante plus-value cette fois (on parle d'un prix avoisinant le milliard de FB).<sup>2</sup> Les services communaux n'ont pas été tenus au courant de ces ventes successives et, lorsqu'ils constatent qu'entre '93 et '94 les travaux entamés n'ont guère évolué, ils envoient à Dollarland un avertissement de préemption de permis... qui sera finalement transmis au bon propriétaire, alias Brunoord. Cette dernière attaque la commune et, début juillet, le Conseil d'Etat la déboute. Brunoord, qui avait cru pouvoir s'arranger directement avec l'ancien échevin de l'urbanisme, tombe de haut. Voilà la société avec sur les bras un terrain très chèrement payé, sans autorisation de bâtir...

Le pactole de Belgacom : Les bâtiments Belgacom, face au centre de communications Nord (CCN), sont situés l'un sur Saint-Josse, l'autre sur Schaerbeek. Et pour aucun des deux, Belgacom ne paie de précompte immobilier ou de taxe de bureaux. Un manque à gagner évalué l'an dernier (en comparaison avec d'autres immeubles) pour Saint-Josse à quelque 45 millions de FB.

Actuellement, le revenu cadastral définitif n'a pas encore été fixé par le ministère des finances et, qui plus est, l'article de la loi de 1930 exemptant la RTT du paiement des taxes n'a pas été abrogé dans le nouveau contrat de gestion de Belgacom. Saint-Josse estime cependant que la société réalisant des profits, elle peut bien s'acquitter d'une (ou plusieurs) taxe(s). La commune a donc mis ses juristes sur l'affaire. A Schaerbeek, on se tâte encore et on laisse Saint-Josse jouer les éclairés. Quoi qu'il en soit, l'une comme l'autre ne refuserait pas un pareil pactole... Bataille de juristes en perspectives ! »

### Le nouveau profil de Jacquain :

Article de Philippe Golard et Karin Tshidimba, paru dans La Libre Belgique, le 14 septembre 1995

« L'axe traversant le quartier Nord est relifté, les promoteurs se disputent le dernier tronçon. Allées bordées de chênes pyramidaux ou fastigiés, fontaine aux formes rebondies : le visage du boulevard Jacquain a subi bien des transformations ces 8 derniers mois. Les travaux d'aménagement, dont l'on fête ce matin l'aboutissement, ont humanisé le quartier Nord. Un fait non négligeable, s'il ne fallait en mentionner un autre plus parlant encore : cette opération, initiée le 23 janvier dernier, constitue en effet une première en Région bruxelloise. Les sociétés 'riveraines' (Belgacom, Batipromo, Immobilière Boulevard Jacquain, Calar Cabesa partners et Aranäs) ont financé les travaux exécutés par la Région, maître d'ouvrage.

Objectifs ? Assurer un trafic fluide et restaurer un site soumis à la loi féroce de l'expansion bureaucratique. Un projet symbolique, soulignant l'importance pour l'entreprise, 'qui vit de et dans la ville, d'y jouer un rôle moteur par des interventions attentives au bien commun'. Résultats de cet aménagement : une berme centrale, large de 30 m, entièrement redessinée par l'architecte-paysagiste Jacques Wirtz, des bancs, un double éclairage... Dont coût : 80 millions [de FB].

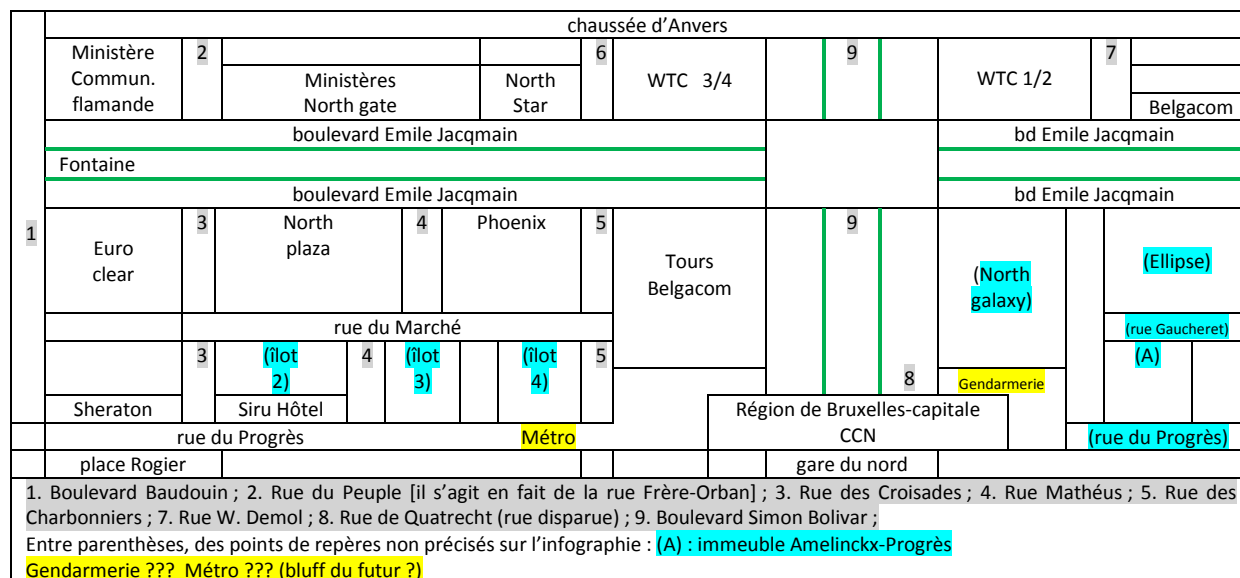
Passé les boulevards Baudouin et d'Anvers, vers la place De Brouckère, se rejoue pourtant la tragédie du chancre. Des chancres. Un contraste étonnant avec le pendant de cette artère, côté quartier Nord. Pourtant les projets sur cette portion du boulevard Jacquain ne manquent pas. Bureaux, commerces et logements se disputent les m<sup>2</sup> en souffrance... sur papier seulement. Ainsi pour la seule date du 8 décembre 1993, la ville de Bruxelles a accordé trois permis de bâtir concernant cette zone. Il s'agirait d'un énorme projet - baptisé tours de la 'porte Jacquain' - alliant bureaux et commerces aux coins des boulevards d'Anvers, du Jardin botanique et Jacquain (soit les friches Mac, Cohaja, Jabru). Projet en compensation duquel nombre de logements seraient construits plus loin sur le boulevard Jacquain.

<sup>1</sup> Actuel North Galaxy. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>2</sup> Comme l'enseigne Jacques Aron, les plus-values sont d'autant plus importantes que les pouvoirs publics procèdent au rachat initial (à l'amiable ou par voie d'expropriation), ce qui coûterait beaucoup plus cher aux promoteurs s'ils devaient eux-mêmes s'occuper de cette opération sans pouvoir invoquer le paravent de 'l'utilité publique'.

Les 'tours' s'élèveraient sur 12 étages côté Jacqmain et sur 4 à 5 étages du côté des rues Saint-Jean Népomucène et des Commerçants. Soit 17.622 m<sup>2</sup> de bureaux, 5.033 m<sup>2</sup> de logements, 1.885 m<sup>2</sup> de commerces, 6.772 m<sup>2</sup> de parkings et 1.466 m<sup>2</sup> de locaux techniques. L'ossature métallique reliant les deux tours au niveau '+12' est abandonnée. Les logements (8.400 m<sup>2</sup>) se grefferaient sur les rues Saint-Jean Népomucène, de Malines, du Pélican et des Commerçants. Ces trois permis d'urbanisme arrivent à échéance en décembre '95. A ce sujet, il se murmure que le tandem qui en est le détenteur – derrière les diverses sociétés susnommées -, l'anversois Arthur Fogel et l'avocat américano-tchèque Bernard Goldberger (anciens administrateurs délégués de l'immobilière Comuélé, faillie en juin dernier) se montreraient des vendeurs trop gourmands. Par ailleurs, un contrat de quartier ceint le périmètre conduisant à l'alternative 'rénovation'. (...)

Aperçu schématique<sup>1</sup> :



A savoir

C'est du cerveau du promoteur Charlie De Pauw que fuse, au cœur des sixties, l'idée de raser le quartier Nord pour en faire un centre financier et administratif d'une soixantaine de tours couvrant 70 ha, dont la plus haute culminerait à 162 m. Le plan Manhattan ne verra, dans cette dimension, jamais le jour. 11.000 habitants ont pourtant été déplacés pour ce faire.

Les surfaces bâties dans ce quartier – pompeusement baptisé Espace Nord – s'élèvent aujourd'hui à près de 1,2 million de m<sup>2</sup> hors-sol. Les affectations se répartissent ente bureaux (58 %), logements (18,5 %), équipements collectifs (9 %), commerces et hôtels (7,5 %). La fonction tertiaire représentera à terme, quelque 1,6 million de m<sup>2</sup>. »

**Boulevard Emile Jacqmain new look – Les entreprises, fières de leur œuvre :**

Article de Ph. Verheyen, paru dans La Dernière Heure datée du 15 septembre 1995

« ... Un projet dont le mode de réalisation sortait de l'ordinaire méritait, certes, d'être inauguré sous une forme originale. C'est dans cette optique que les mécènes du boulevard Emile Jacqmain new look ont planté, jeudi soir, un grand chapiteau au centre de leur œuvre pour en célébrer, en présence du prince Laurent, la (re)naissance. Il faut dire que le résultat de cette vaste et surprenante collaboration entre la Région bruxelloise et les riverains de cette portion du boulevard (comprise entre la porte Espace Nord et le boulevard Simon Bolivar) vaut le détour. Tout en offrant toutefois un sérieux contraste avec l'autre versant (celui qui mène à la place de Brouckère) qui n'a certes pas bénéficié des mêmes stimulants à la rénovation.

Pour rappel, c'est en septembre '94 que les sociétés établies sur l'axe Jacqmain signaient avec la Région une convention autorisant le coup d'envoi de travaux de réaménagement sur le morceau de boulevard concerné. Le premier coup de pioche a été donné en décembre '94 et les bétonnières ont cessé de tourner en juin dernier. Sept mois de chantier ont donc suffi à rendre au boulevard Jacqmain un aspect un peu plus moderne. Le tout

<sup>1</sup> Nous reproduisons sous forme de schéma l'infographie qui accompagnait l'article et son encart.

grâce – et là réside la grande originalité du projet – à l'apport financier de l'ensemble des entreprises établies sur le boulevard (Aranäs, Batipromo, Belgacom<sup>1</sup>, Calar Cabesa partners, Immobilière des Croisades et Immobilière boulevard Jacqmain) et avec l'appui technique des services régionaux. (...)

Pourquoi les sociétés riveraines du boulevard Jacqmain ont-elles ainsi réuni les fonds nécessaires (un peu plus de 61 millions) pour s'offrir un espace public flambant neuf ? 'Tout simplement parce que, compte tenu de la mise en service progressive de nouveaux immeubles de bureaux le long de ce boulevard, son réaménagement s'imposait', répond l'ensemble des partenaires d'une seule et même voix. On a donc mis le paquet [pour] donner au boulevard, cerné de part et d'autre par deux bandes de circulation, un air de promenade verte en plein centre-ville. La berme centrale, large de 30 m, a été redessinée par l'architecte-paysagiste Jacques Wirtz. Un soin particulier a été apporté à l'éclairage, pour d'évidentes raisons esthétiques et également dans un souci de sécurité. Enfin les trottoirs ont été conçus afin de garantir un maximum de confort aux piétons, des emplacements de parking ont été prévus et l'indispensable petite touche de fantaisie se matérialise sous forme de fontaine monumentale signé Pol Bury et installée à l'entrée du boulevard. Bref, du travail soigné... comme on voudrait en voir un peu plus souvent à Bruxelles. »<sup>2</sup>

### Une allée verte fleurit sur Jacqmain :

Article paru dans La Libre Belgique datée du 15 septembre 1995

« La première partie du boulevard Jacqmain réaménagé a été inaugurée jeudi soir. Ce tronçon, compris entre la porte de l'Espace Nord et le boulevard Simon Bolivar, s'est vu doter d'une nouvelle berme centrale dessinée par l'architecte-paysagiste Jacques Wirtz et peuplée de bancs, chênes pyramidaux et fastigiés<sup>3</sup> nimbés d'un éclairage apaisant (...). Cette opération, qui a complètement remodelé un des accès du quartier Nord, marque une première en Région bruxelloise : ce sont les sociétés riveraines (...) du site qui ont financé les travaux exécutés par la Région bruxelloise. »<sup>4</sup>

### Les riches riverains de l'Espace Nord s'offrent un superbe décor :

Le boulevard Jacqmain entièrement réaménagé :

Article de François Robert dans Le Soir du 16 septembre 1995

« John Goossens (Belgacom) et Patrick De Pauw (Batipromo) en avaient par-dessus la tête de voir leurs employés navetteurs arriver tous les matins au bureau, crottés de la tête aux pieds<sup>5</sup>. Pour atteindre les tours de l'Espace Nord, il leur fallait en effet marcher dans la gadoue. En outre, leurs invités VIP faisaient la moue en découvrant la mer de gravats au pied des tours.<sup>6</sup> Non, vraiment, cela ne faisait vraiment pas très chic ! Les riches riverains installés de part et d'autre du boulevard Jacqmain (Aranäs, Batipromo, Belgacom, Calar Cabesa Partners et les immobilières Boulevard Jacqmain et des Croisades) estimèrent donc qu'il était temps de repenser et embellir leur boulevard. Leurs souhaits se sont finalement concrétisés le 8 septembre 1994, quand la Région bruxelloise (propriétaire de la voirie) signa une convention prévoyant le réaménagement de l'artère. Les négociations (...) furent grandement facilitées par le fait que les six riverains s'engagèrent à payer rubis sur l'ongle la soixantaine de millions [de FB] nécessaires à la métamorphose.

Les travaux commencèrent au printemps 1995 et viennent de s'achever. Mercredi soir, le Tout-Bruxelles était invité à admirer le travail accompli par l'architecte-paysagiste Jacques Wirtz. Et c'est de la belle ouvrage. Comment transformer un espace froid et fonctionnel en un lieu plus convivial ? La tâche de Jacques Wirtz n'était pas facile car il lui fallait aussi maintenir une fluidité du trafic. Le boulevard a donc été entièrement redessiné : on a installé une piste cyclable, rétréci les bandes de circulation, planté des arbres, installé des luminaires. La

<sup>1</sup> Un seul commentaire : manifestement il est plus facile pour certaines sociétés et entreprises d'apparaître comme de généreux mécènes, alors qu'elles refusent par tous les moyens de payer les taxes communales ou le précompte immobilier !

<sup>2</sup> « Le boulevard Emile Jacqmain renaît sous un aspect plus présentable à l'initiative de ses sociétés riveraines », telle était la légende de la photo jointe à l'article.

<sup>3</sup> Lire « fastigiés ».

<sup>4</sup> L'article est présenté comme la légende d'une photo, dont nous n'avons qu'une copie floue, et est attribué à « (Archives) ». Cette photo (probablement aérienne) ne reflète peut-être pas exactement l'état des lieux au moment de la parution du journal.

<sup>5</sup> On a quelques doutes quant à ce souci premier.

<sup>6</sup> Là par contre, aucun doute !

*pièce maîtresse de l'aménagement est la fontaine de Pol Bury, qui compose l'élément majeur de la 'porte' de l'Espace Nord. Flanqué de la monumentale Morgan Bank, elle a beaucoup d'allure et accroche le regard. Quant au terre-plein, il a été totalement transformé en se peuplant d'arbres et de bancs publics. Ce lieu de promenade est peut-être la plus belle réussite du réaménagement. Bien avant la fin des travaux, on a vu cet espace autrefois austère et laid envahi de centaines de badauds. Les bancs publics, sur le temps de midi, ne désemplissent pas. Le magnifique été que nous avons connu a facilité l'occupation des lieux.*

*Malgré son sombre passé (il a fallu raser un quartier entier pour le réaliser), l'Espace Nord présente aujourd'hui une unité architecturale cohérente et bénéficie désormais d'un cadre agréable. Mais cet embellissement reste inachevé. Au-delà du boulevard Bolivar, la caillasse reprend ses droits. Il est probable que dans peu de temps les riverains devront une nouvelle fois déboursier quelques dizaines de millions pour terminer l'aménagement... »<sup>1</sup>*

Un seul commentaire sous forme d'une citation extraite d'un article du même journaliste :

« ... un immeuble à bureaux se vend ou se loue mieux si son cadre est soigné. »<sup>2</sup>

Un autre visage pour les abords du Nord : Le quartier

Nord s'apprête à vivre, dans les mois à venir, des transformations importantes de voiries :

Article paru dans La Dernière Heure datée du 4 octobre 1995

*« ...A quoi ressemblera le quartier Nord demain ? Région bruxelloise et Etat fédéral ont, en effet, l'intention de réaménager complètement les abords de la gare. Ce projet dont l'ensemble porte sur plus de 250 millions [de FB], vise à réorganiser toute la circulation aux abords du nœud de communications. Il doit redessiner de manière plus conviviale qu'aujourd'hui les différentes artères qui mènent au Centre de communications Nord (...) dont le tracé date des années '60. Premier élément marquant, les voitures ne seront plus toute puissantes. Un carrefour réglé par des feux lumineux<sup>3</sup> devrait être installé au carrefour des avenue<sup>4</sup> Bolivar et bd E. Jacqmain. On pourrait y trouver un plan d'eau en pierre bleue, des éléments de marbre et de granit, quelques plantations et peut-être une sculpture.*

*La place Simon Bolivar<sup>5</sup> devrait être transformée en un vaste piétonnier arboré (à la manière du bd Jacqmain) disposant d'un accès réservé aux bus, aux taxis et aux cyclistes. De chaque côté de la place pourraient être implantés des arrêts de bus tandis que la zone serait réservée à l'installation possible (mais pas envisagée pour l'instant) d'une ligne de tram.<sup>6</sup>*

*Derrière, la rue du Progrès devrait laisser place à une bande de circulation à double sens (6 m). Au parvis sud du CCN, les taxis (actuellement installé[s] au nord devraient disposer d'une zone de stationnement de 34 places, tandis qu'à l'opposé, ce sont les bus qui pourraient (enfin) disposer d'une zone de stationnement. Les actuelles rampes d'accès nord et sud seraient détruites.<sup>7</sup> (...)*

<sup>1</sup> L'article est illustré par une photo dont la légende est rédigée comme suit : « *Métamorphose de l'Espace Nord : la caillasse a fait place aux arbres* ».

<sup>2</sup> Le Soir, 15 avril 2005.

<sup>3</sup> Il n'y a pas de feux lumineux. Il s'agit d'un 'rond-point' avec priorité absolue pour les automobilistes déjà engagés. Les usagers faibles doivent se lancer en croisant les doigts. Mais la circulation automobile est loin d'être démentielle sauf sur certaines parties du boulevard du roi Albert II ou aux alentours de la gare (autobus, autocars, taxis...), où elle est plus dense à certains moments de la journée. Rien de comparable avec les boulevards de petite ou de grande ceinture, ni avec ce que le Groupe Structures avait préconisé.

<sup>4</sup> Boulevard Simon Bolivar, ex-axe autoroutier Est-Ouest.

<sup>5</sup> Cette place ne semble pas avoir été créée. Nous n'en trouvons aucune trace sur le territoire de Schaerbeek. Mais il est vrai qu'actuellement, la circulation étant très limitée (transports en commun, taxis...) et la berme centrale très large, on peut avoir l'impression d'être sur une petite place agrémentée de quelques arbres.

Sur la photo qui illustre l'article, le 'parvis' du CCN et son escalier monumental flanqué de deux tourelles et prolongé par une courte passerelle, vers la salle des pas perdus, débouchent sur le boulevard Simon Bolivar.

La passerelle provisoire aménagée pour surplomber les terrains boueux et relier la gare au socle du WTC n'apparaît plus sur cette photo. Par contre on peut s'en faire une idée sur base de la photo qui accompagne l'article paru dans La Lanterne, en date du 14 octobre 1995.

<sup>6</sup> Septembre 2012 : pas de ligne de tram à ces endroits. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Tram 9.

<sup>7</sup> Elles ne semblent pas avoir été détruites (septembre 2012).

Un autre axe du projet consiste en la création de deux boulevards urbains parallèles à double sens. Le premier emprunterait la rue des Charbonniers jusqu'à la rue de la Prairie<sup>1</sup>. L'autre remplacerait les actuelles place Solvay et rue [de] Quatrecht. Une berme centrale y est prévue. Le carrefour de la rue du Progrès devrait être surélevé tandis que les trottoirs seront élargis. Là aussi la possibilité d'installer, dans le futur, une ligne de tram, sera réservée.<sup>2</sup> Pour une raison de circulation, ce sont ces deux nouveaux boulevards qui devront être aménagés dans un premier temps. Une dernière phase du projet concerne la rue du Progrès dans sa partie située entre le CCN et la place Rogier. Le dossier est beaucoup moins avancé<sup>3</sup>. Il prévoit la création d'un site propre pour les bus, la recréation de la zone de stationnement pour taxis existante, des trottoirs élargis et de nouvelles plantations.

L'ensemble de ce projet, qui s'inscrit dans l'enveloppe de deux milliards [de FB] consacrés à l'accord de coopération Etat-Région, doit encore passer en commission de concertation (le 23 octobre). A Bruxelles, l'enquête est terminée. A Schaerbeek, elle se déroule actuellement. A Saint-Josse, par contre, la procédure semble prendre un peu de retard. (...) »

#### Le cirque gratuit pour 3.000 gosses du quartier Nord :

Article de François Robert, Jean Wouters, paru dans Le Soir du mercredi 11 octobre 1995

« Il arrive que les promoteurs aient presque le cœur sur la main. Depuis hier, près de 3.000 enfants fréquentant les écoles et les associations du quartier Nord se rendent au 'Great Belgium Circus', grâce à Patrick De Pauw, le riverain [le] plus fortuné du boulevard Émile Jacqmain. L'année passée, 1.100 enfants de ce quartier déshérité avaient déjà profité d'une pareille initiative. Mardi, à la séance de 10 h, c'était au tour des écoles communales schaarbeekoises des environs (1.200 élèves), de découvrir le spectacle. Certaines classes ont fait la file dès 9 h pour avoir les 'bonnes' places ! Au programme, du dressage de lions, des clowns et des trapézistes. Bref, tout ce qu'il faut pour que la magie du cirque rende les gosses heureux.

En quelques minutes, ceux-ci, ravis, ont 'chauffé' la salle et fait éclater leur bonne humeur. Dans cette affaire, les deux parties y trouvent leur compte : les enfants sont comblés et patron du WTC améliore son image. Quant aux enseignants, ils apprécient le geste. Ils constatent que la plupart des parents, dans le quartier, ne peuvent offrir une séance de cirque à leurs enfants. Et beaucoup espéraient secrètement que l'initiative de 1994 soit répétée... L'appel a pleinement été entendu ! »

#### Wonen en werken in het Manhattan van Brussel :

Het Volk, dd. 13 oktober 1995

« ... In de Brusselse Noordwijk, meer precies in de Groendreef en de Helihavenlaan, wil een immobiliënmaatschappij ruim tweeduizend vierkante meter woningen bouwen. Het is niet evident dat een projectontwikkelaar in deze met kantorenreuzen volgebouwde buurt in appartementen investeert. 'Precies door de enorme aanwezigheid van bureaus geloven wij rosvast in de toekomstige leefbaarheid van de wijk', reageren afgevaardigd beheerder Najib Mejbar. 'Neermate de files aanzwellen, gaan de mensen op termijn dichtbij hun werk in Brussel komen wonen'.

In twee aangrenzende panden, in de Groendreef en de de Helihavenlaan, wil Mey immo een gemengd complex van 4.365 m<sup>2</sup> bouwen voor kantoren, winkeltjes, collectieve voorzieningen zoals eventueel een kinderkribbe en een medisch centrum, en de helft woningen. Hoewel het Brusselse 'Manhattan' iets verderop ligt, is deze buurt ook al jaren het slachtoffer van kaalslag.(...)

De schaarse bedrijven die bleven, renoveerden weliswaar en een oude silo werd destijds omgebouwd tot een appartementsgebouw, maar verder gaf de buurt de jongste jaren weinig of geen blijk van dynamiek. Tot opeens

<sup>1</sup> La rue des Charbonniers a été élargie et présente deux bandes de circulation dans chaque sens ; elle absorbe un trafic important. De là à parler de 'boulevard'... Il n'y a ni plantations, ni berme centrale. Par ailleurs, place du Nord, les automobilistes doivent emprunter la rue du Progrès, avec site propre pour De Lijn, vers la place Rogier, ou passer en-dessous des voies de chemins de fer au-delà desquelles le vieux Schaerbeek est toujours bien là, sans grands aménagements des voiries !...

Quant à rue de Quatrecht, elle semble avoir disparu de ce côté des voies de chemin de fer. La place Solvay donne son nom à une artère relativement large. Toutes ces voiries semblent avoir été conçues sur la base de prévisions qui ne se sont pas réalisées.

<sup>2</sup> Futur... futur... Rien en septembre 2012 en tout cas. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Tram 9.

<sup>3</sup> C'est fait mais la circulation y est tout sauf dense, si ce n'est le défilé incessant des bus De Lijn, comme mentionné plus haut. Les plantations sont plutôt rares.

immobilieënmaatschappij Mey immo een bouwaanvraag indiende voor hogerbeschreven project. Volgens de Brusselse raad voor het leefmilieu (Bral) kan dit een bijzondere stimulans zijn voor de heropbouw van de leefbaarheid van de met kantoren volgestouwde Noordwijk.

Afgevaardigd-beheerder Najib Mejbar van Mey immo reageert verwonderd op de belangstelling. 'Uiteraard geloven wij in de toekomst van deze wijk. Althans op lange termijn. Niet alleen als kantoren maar ook als woonbuurt. De alsmaar verstikkende files zullen de mensen er ontegenspekelijk toe drijven dichtbij hun werk, in de groot stad, te komen wonen. In een appartementenblok rechtover het stuk grond waar wij willen bouwen, wonen al 116 gezinnen uit de middenklasse. Doorgans bedienden die in de buurt werken.' (...)

Toch verkondigen de meeste projectontwikkelaars in Brussel een andre boodschap. 'Hier wil geen kat meer wonen', beweert de Finse groep die de appartementen in de Rogiertoren wil vervangen door kantoren. 'Dat is natuurlijk het standpunt van de speculanten... reageert Mey immo. 'Op korte termijn bekeken renderen bureaus inderdaad beter. Wij wilden ons projekt voor de Noordwijk aanvankelijk uitgerekend rechtover de Rogiertoren neerzetten, maar we werden onteigend. De gemeente Sint-Joost-ten-Node gaf toe aan een promotor van kantoren. De lokale overheden zeggen wel dat ze nieuwe bewoners naar Brussel willen lokken, maar ze tonen zich iet zelden gebonden aan diegenen die het geld hebben.'

De overlegcommissie uitte geen bezwaren tegen het Mey immo-projekt voor de Noordwijk. De stad Brussel was het projekt gunstig gezind. Het dossier volgt momenteel de gebruikelijke administratieve procedure. 'Wij wachten hoopvol af', zegt Najib Mejbar. (A.E.G.) »

### Des nouvelles rues et places : une gare du Nord plus belle alentour :

Article d'André Vande Perre, paru dans La Lanterne, en date du 14 octobre 1995.

« Dès l'année prochaine, les voiries et les accès au CCN seront réaménagés pour 450 millions [de FB]: piétons, usagers des transports en commun et cyclistes seront favorisés. Le ministre fédéral des communications vient d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour rénover plusieurs rues (Progrès – Quatrecht – Charbonniers), créer la place Bolivar et aménager au nord et au sud du Centre de communications Nord (CCN) des parvis réservant un meilleur accueil aux piétons. Le chantier, estimé à 450 millions, doit être réalisé pour la fin 1996.

Pierre van Wunnik et Alix Van Cauwenberghe, urbanistes, sont les auteurs du projet qui va sérieusement revaloriser le quartier Nord. 'La zone comprise entre le canal, la petite ceinture, la rue Royale et l'avenue de la Reine doit accueillir 40.000 emplois supplémentaires, d'après notre étude de 1994, explique Pierre Wunnik. Il faut donner la priorité aux transports en commun, aux piétons et aux cyclistes, car tout le monde ne pourra pas venir ici en voiture. Notre aménagement laisse ouvert toute évolution future du quartier.' Pierre Van Wunnik souligne que le tissu du quartier a toujours été strié par les voiries Nord-Sud, parallèlement au chemin de fer. 'Il faut valoriser les axes Est-Ouest, qui ne ressemblent plus à des rues. Il faut redonner une cohérence à la liaison entre le CCN et tour et Taxis, appelé à devenir un pôle important. D'où l'idée de créer une passerelle pour bus et piétons en face de la rue Picard.'<sup>1</sup> Perpendiculairement aux boulevards de petite ceinture, les axes de circulation alterneraient entre une voirie dévolue à l'automobile et une voirie réservée aux usagers faibles et aux transports en commun.<sup>2</sup> 'La chaussée d'Anvers et la rue du Progrès, à taille plus humaine, seraient réservées à un trafic plus tranquille. Le quai de Willebroeck et le boulevard Jacquain garderaient leur vocation de transit'.

Outre ces idées générales, à réaliser à long terme, le projet qui concerne directement la gare du Nord doit être achevé en 80 jours ouvrables. D'abord, face au CCN, on aménagera la place Bolivar, en prolongement du boulevard du même nom (entre les escaliers d'accès à la gare et le boulevard Jacquain). Ce sera une place pavée, plantée d'arbres et pouvant accueillir des arrêts de bus supplémentaires si nécessaire. L'accès sera réservé aux bus et aux taxis. Des petits kiosques commerciaux (snack, journaux, etc.) pourront s'y implanter.<sup>3</sup> Les voiries qui entourent la gare seront mises à double sens. 'Le but est d'améliorer et de simplifier l'accès à la

<sup>1</sup> Nouvelle version du pont autoroutier sur le canal reliant le cœur (WTC) du projet Manhattan à Ostende (et Londres) d'une part, à Liège (Cologne) d'autre part. Or la cohérence à redonner à la liaison entre la rue Picard et le CCN n'est indispensable que parce que le boulevard Bolivar a été aménagé au détriment du quartier ancien et rasé. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., articles : Pont Picard, ou : Tram 9.

<sup>2</sup> Apparemment aucune voirie actuelle n'est réservée aux usagers faibles. L'automobile est partout.

<sup>3</sup> Nos recherches quant à une 'place Bolivar' sont restées infructueuses. L'aménagement du boulevard à cet endroit correspond partiellement à la description, à l'exception des kiosques inexistants.



gare, d'où que l'on vienne. Les voitures ne devront plus faire des tours entiers par les rues de Brabant, ce qui contribuera à désengorger la voirie.<sup>1</sup>

Les tunnels sous le chemin de fer seront repeints et mieux éclairés.<sup>2</sup> Une bande cyclable dans chaque sens et des trottoirs élargis protégeront les usagers faibles.<sup>3</sup> Le tunnel débouchant rue de la Prairie passera de 8 à 5 bandes de circulation. Trois d'entre elles iront en direction de la rue Royale, afin de faciliter le franchissement du carrefour Brabant/Prairie. Le tunnel de la rue de Quatrecht, par contre, restera à 4 bandes, rétrécies au profit des trottoirs.<sup>4</sup> Quant à la rue du Progrès, entre la gare et la place Rogier, un site propre central franchissable pour le bus sera bordé d'une voie de circulation et d'une file de stationnement dans chaque sens, avec des trottoirs de 3,60 mètres de large et des arbres. »

### Une zone sinistrée :

Article d'Oliver Claes, paru dans La Lanterne datée du 15 novembre 1995

« Le quartier Nord doit (re)vivre ! Ses habitants lancent un véritable cri du cœur. A l'occasion de la prochaine inauguration de la nouvelle église St-Roch dans le quartier Nord, plusieurs organisations sensibles aux différents problèmes de ce coin de Bruxelles ont décidé de faire le point. Le Riso-Brussel (...) a établi une sociographie des lieux. Avec les habitants, il clame haut et fort que le quartier veut vivre.

Lorsque l'église St-Roch a été abattue en 1972, un grand nombre d'habitations le furent aussi pour laisser place aux bureaux. Dans le cadre d'une semaine de l'urbanisme, une série d'activités sont actuellement organisées en collaboration avec les différents comités de quartier. Le Riso-Brussel entend faire le point sur la situation en publiant une sociographie de quelque 140 pages. Les principaux griefs qui ressortent de ce rapport ont trait aux problèmes d'emploi, de logement, à la sécurité et à l'urbanisation.

Depuis 1981, la population du quartier a augmenté de 16 %. Dans le même temps, la population globale en région bruxelloise diminuait de 4 %. Comparativement, le nombre de logements a pourtant diminué de 5 %. De plus, parmi les logements, une minorité seulement bénéficie de 3 chambres ou plus (19 %), selon les chiffres de l'INS. Seule consolation, le niveau des loyers est resté relativement bas comparativement au reste de l'agglomération. (...) Cependant, ce sont les logements les plus confortables qui bénéficient le plus de la stagnation des loyers. Il y a donc un nivellement par le haut. Enfin, le Riso-Brussel dénonce l'importance des logements inoccupés. Les données cadastrales démontrent que certains de ces immeubles sont la propriété de firmes qui spéculent allègrement. 'Il y a 30 ans, on a promis des bureaux et des logements, soulignent les habitants. On a tenu les promesses pour les bureaux mais pas pour les logements.'

Après analyse, le plan régional de développement (...) ne semble pas non plus contenter ni les comités de quartier ni l'association néerlandophone. Selon ces derniers, il accentue la division du quartier. Le bloc Harmonie y est déclaré prioritaire. Il a été défini comme zone de protection du logement. Par contre, le bloc

<sup>1</sup> Ce projet semble très différent de la réalité. D'une part, la rue d'Aerschot est à sens unique. La rue de Brabant également, sur une partie de sa longueur. La rue du Progrès était et est restée à double sens. La circulation automobile est amenée sous les voies ferrées dans les tunnels qui n'ont guère été réaménagés, qui étaient et sont toujours à double sens. L'accès à la gare pour les automobilistes n'est guère facilité puisque l'entrée monumentale par ce qui devait être la place Bolivar leur est interdit. Il leur reste le détour par la rue d'Aerschot à sens unique ou un fameux détour par la place Solvay et le tunnel 'Quatrecht' pour rejoindre une portion de la rue du Progrès menant au boulevard Bolivar par l'autre sens. Tout sauf pratique quand il faut déposer des voyageurs (et des bagages).

Était-il à ce point impossible de prévoir un accès souterrain au nouveau CCN particulièrement coûteux qui aurait permis aux automobilistes de débarquer, au pied d'un escalator, les usagers du chemin de fer, des autobus ou des trams ?

<sup>2</sup> S'ils ont été repeints, le doute est permis et il est grand temps de recommencer l'opération. S'ils sont mieux éclairés qu'avant, qu'est-ce que cela devait être auparavant !

<sup>3</sup> Faut être motivé pour s'engager dans ces boyaux quand on est piéton ! La cassure entre les quartiers par le chemin de fer reste entière. Seule la circulation automobile est facilitée mais elle débouche sur le dédale des voiries anciennes et étroites de Schaerbeek ou de Saint-Josse-ten-Noode où, là toutefois, le boulevard Saint-Lazare, également bordé de tours et coupant le jardin botanique en deux, draine une circulation motorisée beaucoup plus intense. En clair, créer l'axe Est-Ouest et favoriser la circulation automobile sur ce qui est devenu un 'boulevard' est, dès le départ, est et reste une aberration, à moins de prévoir, comme le montraient les maquettes du Groupe Structures et autres vues d'artistes, des viaducs surplombant la gare du Nord (sans CCN surélevé) et rejoignant les vieux quartiers schaarbeekoïses et ten-noodoïses rasés au profit d'autoroutes urbaines...

<sup>4</sup> Même remarque : les piétons doivent être motivés pour s'y aventurer...

*Gaucheret-Masui qui avait été retenu dans le projet de PRD, a finalement été écarté. De plus, les habitants ne s'y retrouvent pas vraiment dans les PRD, PPA (...), PPAS (...) et autres contrats de quartiers.*

*En conclusion, le Riso et les personnes clés du quartier constatent que le morcellement s'est accru au fil des années, qu'il n'y a plus de point central et que la pauvreté reste le problème essentiel. Depuis un certain temps, les habitants se sont réunis sous forme d'associations et font entendre leur voix. Ils espèrent aujourd'hui ne pas prêcher dans le désert. »*

#### Quatre rénovations de prestige à la ville de Bruxelles :

Article d'Annick Merckx, paru dans La Lanterne, en date du 15 novembre 1995

*« ... C'est un échantillon de qualité qu'a présenté l'échevin des propriétés communales Claude Michel hier matin. Dans le panier de St-Nicolas : une église, une écluse et ... un ancien couvent en fin de rénovation. On s'achemine ainsi vers la conclusion d'opérations lancées il y a parfois très longtemps par la ville. (...) Il a, parfois, fallu du temps, comme pour l'église Saint-Roch, reconstruite 25 ans après sa démolition ! Mais le jeu en valait certainement la chandelle.*

*Située dans le quartier Nord et datant de 1866, mais inachevée, elle a été démolie en 1970 pour réaliser un nouvel axe routier dans le cadre de la démolition-reconstruction de l'ensemble du quartier. Aujourd'hui rebâtie en lieu et place d'un ancien entrepôt, elle devrait devenir le centre névralgique d'une place s'ouvrant sur le piétonnier reliant les boulevards. Dans la foulée, la ville a effectué une opération de rénovation des logements adjacents rue Nicolay (6 appartements) et rue du Faubourg (1 flat, 1 appartement à 2 chambres et 7 à 3 chambres) pour un montant de 42 millions de FB. Petit à petit, ce quartier, dépossédé de ses habitants, retrouve un rythme normal de vie, malgré des bureaux logés dans des tours à l'allure oppressante. (...) »*

#### Quatre chantiers se terminent, enfin, pour céder place aux habitants

Ces lieux où bat le cœur de la cité :

Article paru dans La Libre Belgique du 15 novembre 1995

*« 'Je ne mets pas de plumes à mon chapeau en présentant ces 4 grandes réalisations de la ville de Bruxelles car la plupart ont été initiées sous la législature précédente et certaines il y a bien plus longtemps encore.' Cet aveu pieux de l'échevin bruxellois des propriétés communales, Claude Michel, fera peut-être sourire les habitants du quartier Nord qui attendaient depuis 1972 la reconstruction 'dans les meilleurs délais' de l'église Saint-Roch, sacrifiée aux visions urbanistiques de l'époque.*

*C'est ainsi qu'une 'installation provisoire' dans les locaux communaux de la rue Nicolay est devenue, par la magie d'une rénovation moderniste (42 millions [de FB]), 'un siècle définitif' agrandi, embelli et doté d'une toute nouvelle façade 'adaptée à la destination du lieu'. Son inauguration aura lieu samedi en présence du cardinal Danneels. Profitant de cette renaissance, la ville a jeté son dévolu sur les logements adjacents qu'elle possède rues Nicolay et du Faubourg afin d'y aménager 15 nouveaux appartements devant insuffler vie à ce quartier retricoté. (...) »*

#### Quatre projets menés à bon terme à Bruxelles : le tour du propriétaire :

Article de Ph. Verheyen, paru dans La Dernière Heure, en date du 15 novembre 1995

*« ... 'Non, urbanisme n'est pas uniquement synonyme de démolition ou d'immeubles à l'abandon à Bruxelles ! Même si l'état de certains quartiers permet sérieusement d'en douter, on rénove et on reconstruit aussi à Bruxelles. Et c'est d'ailleurs pour mettre l'accent sur quelques-unes de ses récentes réalisations que la ville de Bruxelles, et plus particulièrement son échevin des propriétés communales, Claude Michel, s'est livrée à un tour du propriétaire, hier matin. (...) »*

*Première étape sur le parvis de l'église Saint-Roch new look, rue Nicolay. Sa silhouette, on ne peut plus moderne et son enveloppe de briques rouges heurtent peut-être le sens de l'esthétique de quelques architectes, mais, quoi qu'il en soit, sa reconstruction est bel et bien achevée. Elle sera d'ailleurs officiellement inaugurée ce samedi 18 novembre. Pourquoi l'a-t-on reconstruite ? Eh bien tout simplement parce que la première version, sortie de terre en 1866, faisait obstacle à l'aménagement d'une voirie servant de trait d'union entre la gare du Nord et le canal. En juin 1970, le conseil communal, a accordé le feu vert à sa démolition et à son déménagement dans des locaux provisoires, rue Nicolay, qui, au terme de travaux, sont devenus définitifs. Dans la foulée, la ville y a également procédé à la rénovation d'immeubles adjacents destinés à abriter 15 nouveaux appartements. (...) »*

### Les Caïus 1995 :

Article paru dans Le Soir du vendredi 17 novembre 1995

« C'est hier, jeudi, que la Fondation Prométhéa décernait ses Caïus aux trois entreprises qui ont réalisé les meilleures actions de mécénat dans leur catégorie. (...) Le Caïus environnement est attribué à six entreprises qui ont financé l'aménagement d'une partie du boulevard Émile Jacqmain à Bruxelles (Batipromo, Aranäs, Calar Cabesa Partners, Belgacom, l'Immobilière du boulevard Jacqmain et l'Immobilière des Croisades) contribuant ainsi à la revalorisation de l'Espace Nord en lui conférant un caractère convivial et multifonctionnel. »<sup>1</sup>

### Une étude flamande intéressante passe sa population au crible - Croissance démographique au quartier Nord ! :

Article de François Robert et Pierre Hannaert paru dans le journal Le Soir du mercredi 29 novembre 1995

« Peu de quartiers bruxellois ont été autant abîmés que le quartier Nord. Les destructions massives de l'habitat au profit des bureaux dans les années 60 et 70 ont même failli le faire disparaître. Or, depuis quelque temps, il donne l'impression d'aller mieux. Les terrains vagues font petit à petit place à de nouveaux immeubles. On rénove beaucoup et la population a récemment grimé de façon spectaculaire : + 16 % entre 1991 et 1994 ! »

Riso-Bruxelles, association flamande, vient de publier une étude sociographique très fouillée sur ce quartier. Emploi, formation, revenu, habitat, criminalité ont été passés au crible. On peut cependant regretter que sa traduction française (promise) ne soit pas encore réalisée. Cette parution a coïncidé en outre presque jour pour jour avec l'inauguration de l'église Saint-Roch rénovée, à l'esthétique discutable. Vingt-trois ans après sa destruction (lors de la construction du boulevard Simon Bolivar), elle s'apprête à nouveau à accueillir ses paroissiens (400 places). Il risque cependant d'y avoir quelques chaises vides, si l'on en croit l'étude flamande. La proportion de Belges est tombée, entre 1991 et 1994, de 45 % à 41 % de la population. Parmi les étrangers, les Marocains sont 20 % et les Turcs 18 %. Plus de 60 % des habitants ont un statut d'ouvrier (chez les Belges, les employés dominent). Le taux de chômage, lui, y est sensiblement plus élevé que la moyenne bruxelloise. Il prend des proportions dramatiques au sein de la population active turque (32 %) et marocaine (27 %). Les statistiques fiscales confirment l'impression générale : 10 % des gens gagnent le minimum vital. C'est dire que l'image de pauvreté qui colle à la peau du quartier Nord est réelle.

Et le logement ? Le paradoxe, c'est que ce sont précisément les bureaux honnis d'hier qui produisent aujourd'hui de nouveaux logements. Grâce aux charges d'urbanisme, le groupe De Pauw a par exemple financé la construction de logements sociaux pour le compte du Foyer Laekenois et d'autres projets doivent voir le jour sur l'îlot 2 (sur Saint-Josse). (...) il manque des grands logements pour familles nombreuses, ce qui pénalise celles issues de l'immigration. Heureusement, les loyers sont dans l'ensemble plus bas qu'ailleurs, sauf en ce qui concerne les appartements rénovés. Plus les revenus grimpent, plus la mobilité augmente (les gens – quand ils ont les moyens – sont prêts à payer plus cher pour un bon logement). Enfin, le quartier subit une forte criminalité bien que les points les plus chauds soient en fait limitrophes (pentagone bruxellois et Saint-Josse). Cette criminalité est évidemment liée à la toxicomanie. »

### \*1996 : 29 ans plus tard...

Un tournoi contre les préjugés au quartier Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du vendredi 5 janvier 1996

« Vous mettez un échevin, un policier et des jeunes Turcs ou Marocains du quartier Nord ensemble, pour former une équipe. Vous répétez quatre fois l'opération. Vous obtenez forcément quatre équipes très variées, prêtes à se mesurer (pacifiquement) ce samedi entre 10 et 14 heures dans un tournoi hautement symbolique baptisé 'Brisons les préjugés' ! »

Le quartier Nord est l'un des plus 'durs' de la capitale. Prostitution, drogue, chômage, délinquance et saleté s'y côtoient. Des ingrédients adéquats pour faire le nid de l'intolérance et du racisme... Heureusement, il y a des gens et des organismes de bonne volonté. Parmi eux, l'ASBL Cédas (210 rue Verte) qui, depuis plusieurs années

<sup>1</sup> Rappel : « ...un immeuble à bureaux se vend ou se loue mieux si son cadre est soigné. » (Le Soir, 15 avril 2005).

tente de gagner la confiance des jeunes et de leur offrir autre chose que la rue et le ressentiment. Outre des activités sportives (lutte, ping-pong, etc.), elle offre aux jeunes un atelier de caricature et de théâtre.

Le tournoi de samedi réunira quelques vedettes politiques schaarbeekoises : les échevins Michel De Herde, Jean-Pierre Van Gorp, Xavier Winkel et le conseiller CPAS Jean-Paul Gailly. Ils s'affronteront avec les jeunes dans des joutes sportives et culturelles. But de la rencontre : faire tomber les préjugés. C'est la première fois que Cédas collabore avec la commune.

- Ce n'est pas un quartier facile et nous sommes loin d'avoir gagné la partie, dit-on à Cédas. Même chez les enfants, il y a un racisme terrible entre Maghrébins, Turcs et Noirs. Nous nous occupons des 8 à 25 ans. L'important, à leurs yeux, c'est de tenir nos promesses. Alors, ils vous acceptent et on arrive à quelque chose. Toutes nos activités tentent à responsabiliser les jeunes, à ce qu'ils se prennent en charge. Malheureusement, il y en a qui refusent de se plier à une discipline.

Ces jeunes, Cédas ne désespère pas de les attirer, grâce à la création d'une salle polyvalente, rue du Pont. Il s'agit d'un ancien garage réaménagé dont l'ouverture est prévue pour la fin de l'année. Au printemps, Cédas envisage aussi une campagne de propreté : nettoyer les rues les plus sales (il y en a beaucoup !) du quartier avec une aide communale. »

### Du quartier Nord à l'Espace Nord... :

Articles de Solange Berger, parus dans Les Nouvelles immobilières du 10 janvier 1996

« En 20 ans, le quartier Nord a considérablement évolué. D'un site désaffecté il est devenu un centre administratif et d'affaires prisé. Ceux qui ont connu le quartier Nord il y a 20, 10 ou même 3 ans, ne le reconnaîtront sans doute pas. Le quartier populaire et semi-industriel, abandonné peu à peu pour être finalement pratiquement déserté, constitue aujourd'hui un centre administratif et de bureaux attirant les plus grands noms : Euroclear, Paribas, Belgacom, administrations flamandes et bruxelloises, ministères divers... Le quartier Nord a désormais fait place à l'Espace Nord. (...)

L'aménagement du quartier Nord en une sorte de Manhattan bruxellois était en fait un rêve. Le rêve d'un homme : Charlie de Pauw, l'homme des parkings et de la promotion immobilière. Dans les années '60, son projet était de créer à Bruxelles un World trade center, concept américain dont l'objectif est de mettre à la disposition du commerce mondial les moyens les plus perfectionnés destinés à favoriser les échanges internationaux. Ce World trade center, Charlie De Pauw et son groupe CDP - Compagnie de promotion – comptaient le localiser sur un terrain qui leur appartenait dans la vallée du Maelbeek près du quartier Léopold. Une expropriation et un 'déménagement' forcé vers le quartier Nord déplaceront automatiquement le projet. (...)

A l'époque, les 3 communes bruxelloises sur les territoires desquelles se situe le quartier Nord (...) mettent au point un plan d'aménagement de ces 70 hectares qui s'étendent du boulevard Baudouin à la place Gaucheret et de la place Rogier et de la rue du Progrès au quai de Willebroeck. Au centre de cet ensemble : le boulevard Emile Jacqmain. Le plan de réaffectation du quartier comprenait 3 phases : une première devait être réalisée entre 1968 et 1985, une deuxième entre 1985 et 1995 et une troisième après.<sup>1</sup>

En 1971, la première pierre de la tour 1 du World trade center (WTC 1) est posée par le groupe CDP. Les travaux s'achèvent en 1973 faisant place à une tour de 27 étages. Dès 1972, grâce à un accord intervenu avec le groupe Neue Heimat international, filiale du groupe immobilier allemand Neue Heimat, C.D.P. entame les travaux de la tour II qui sera achevée rapidement en 1974. Il faut attendre 1979 pour qu'un nouvel accord intervienne entre les deux mêmes partenaires. La tour III est achevée en 1983. Le projet initial imaginé par Charlie De Pauw prévoyait huit tours gigantesques semblables construites en harmonie autour du carrefour formé par les boulevards Jacqmain et Bolivar<sup>2</sup>. Sa vision du quartier incluait également une autoroute passant entre les tours.

<sup>1</sup> C'est, semble-t-il, 30 ans après l'approbation des PPA par les 3 communes, que nous trouvons une trace de calendrier établi pour la réalisation. Etonnant ! Sans doute s'agit-il d'une relecture des étapes de la réalisation.

<sup>2</sup> Raccourci discutable. Au départ, il n'était pas question de boulevard mais d'axes autoroutiers.

Mais Charlie De Pauw était un visionnaire. Même capitale de l'Europe, Bruxelles restera toujours Bruxelles. (...) Si ce n'est la construction du WTC III et de la tour RTT achevée en 1976, la période 1974-1984 est marquée par le marasme. La crise immobilière et l'état de délabrement avancé d'une partie importante du site ont pour effet de décourager les investisseurs potentiels.<sup>1</sup> La construction du Boudewijnlaan gebouw,<sup>2</sup> réalisée par la société Noord building, filiale de CDP, et achevée en janvier 1990, donne un nouvel élan au quartier. Viendront ensuite, toujours le long du boulevard Jacqmain, l'immeuble Euroclear (1992), les tours Pleiad ou tours Belgacom (1992), l'immeuble des Croisades ou North plaza en 1993, et le North gate 1, II et III (1994-1995), ainsi que le renouveau du (...) Centre de communications Nord). En tout, on peut estimer que plus de 50 milliards de FB ont été investis à l'Espace Nord, et ce, rien que pour la construction.

Plusieurs projets sont encore prévus, tels le North star, dont le chantier devrait être terminé pour juillet 1997, le projet Phoenix, les Gemini towers ou encore le WTC IV.<sup>3</sup>

Aujourd'hui le quartier revit. L'aménagement de la première partie du boulevard Jacqmain lui-même a été terminée en septembre. Le site tout entier a abandonné son côté ghetto pour vivre une seconde vie, même s'il reste encore quelques demeures insalubres qui attendent d'être rasées et que le fond du boulevard, aux abords de l'hôtel Président, souffre d'un démarrage un peu trop lent.<sup>4</sup>

L'objectif de tout le projet est de faire un site multifonctionnel. L'Espace Nord ne doit pas uniquement comprendre des bureaux. Des logements ont d'ailleurs été construits et certains devront être encore construits en compensation des bureaux<sup>5</sup> souligne-t-on chez Batipromo, une filiale de CDP chargée<sup>6</sup> de la promotion et du développement du quartier.

A l'heure actuelle, les surfaces bâties hors-sol de l'Espace Nord s'élèvent à près de 1,2 million de m<sup>2</sup> et se répartissent en bureaux (58 %), logements (18,5 %),<sup>7</sup> équipements (écoles, églises...) (9 %), commerces et hôtels (7,5 %), bâtiments abandonnés (4 %) et entrepôts (3 %).<sup>8</sup> L'Europe en est absente, et pourtant les loyers demandés sont parmi les plus élevés à Bruxelles. Entre 7.500 et 8.500 FB/m<sup>2</sup>.<sup>9</sup> »

#### Petit tour des propriétaires

« Qui sont les propriétaires et les locataires de l'Espace Nord ? Si l'on se promène le long du boulevard Jacqmain en partant du boulevard Baudouin, on découvre, en commençant du côté droit :

L'immeuble Euroclear. Achevé en mars 1992, l'immeuble de 37.000 m<sup>2</sup> qui représente un investissement avoisinant les 3 milliards de FB, appartient au groupe Calar Cabesa partners (Euroclear – Royale belge). Si l'immeuble est occupé par Euroclear, il a perdu, depuis le 1<sup>er</sup> janvier, un locataire important : Belgacom.

<sup>1</sup> Ces arguments sont connus. Voir livre 2, partie 1, titre 1, chapitre 1, 7.1 : Les canards boiteux. La crise n'a pas empêché les promoteurs de construire ailleurs, dans et autour de l'agglomération bruxelloise ; quant à l'état de délabrement du quartier, qui a exproprié ? Qui a chassé les habitants ? Qui a démoli ? Au nom de l'utilité publique et en extrême urgence, alors que la journaliste écrit maintenant que 'le plan de réaffectation du quartier comprenait trois phases' ?...

<sup>2</sup> Appelé généralement Boudewijnggebouw. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>3</sup> Que nous rangeons toujours (provisoirement), 16 ans plus tard, dans le 'bluff du futur' ...

<sup>4</sup> 30 ans après le vote des PPA, le démarrage de l'opération serait encore 'un peu trop lent' !!!

<sup>5</sup> Si l'objectif du promoteur est la création d'un site multifonctionnel, pourquoi construit-il uniquement des bureaux et pourquoi, d'initiative, ne construit-il des logements, ce qu'il ne fait que contraint et forcé par les pouvoirs publics (charges d'urbanisme) ?

<sup>6</sup> Qui a 'chargé' cette entreprise de cette 'mission', à part les promoteurs eux-mêmes ?

<sup>7</sup> Pour rappel, les immeubles Amelinckx-Héliport et Amelinckx-Progrès, le Foyer Harmonie, le Foyer laekenois (site chaussée d'Anvers-avenue de l'Héliport) n'ont pas été construits par Batipromo. Ce pourcentage de logements, inférieur à 20 % du nouveau bâti, n'est donc pas l'œuvre uniquement de Batipromo, loin de là !

<sup>8</sup> Ces chiffres manquent évidemment de précisions : est-ce uniquement du nouveau bâti hors-sol ou bien est-ce une sorte d'état des lieux ? Et quelles sont les limites adoptées pour cet Espace Nord qui, en principe, se concentre uniquement sur le boulevard Emile Jacqmain prolongé où il n'y a que du tertiaire et quaternaire. Autrement dit, les écoles sont-elles de nouvelles écoles ou bien le pourcentage reprend les écoles communales non détruites de la rue Nicolay ou de la rue Gaucheret, et celle de l'îlot chaussée d'Anvers-rue de la Flèche appartenant au réseau libre, et les écoles que la ville de Bruxelles a ouvertes dans des immeubles expropriés et condamnés mais finalement réaffectés avenue de l'Héliport (îlot rue Simons-Anvers-Bolivar – GDF Suez et Insula 1 et 2) ?...

<sup>9</sup> Qui paye ces loyers parmi les plus élevés à Bruxelles ? Les contribuables puisque les locataires sont essentiellement l'Etat, la Région, la Vlaamse overheid, ou encore l'entreprise publique de téléphonie !...

Le North plaza ou immeuble Les croisades. D'une superficie de plus de 41.000 m<sup>2</sup>, le complexe, achevé en 1993, est constitué de trois tours. Les deux premières appartiennent au groupe suédois Aranäs et sont louées à Proximus et Bank card company. La troisième abrite la confédération internationale des syndicats libres, copropriétaire avec l'allemand BG-O.

Le projet Phoenix. Le terrain, qui appartient à l'Immobilière Boulevard Jacquain (CDP et CODIC) n'est pour l'instant qu'un terrain vague. Le projet prévoit là la construction de 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux, projet soumissionné à la Communauté flamande qui cherche encore un espace de 50.000 m<sup>2</sup> dans le quartier.

Les tours Belgacom ou tours Pleiad. Ces deux tours de plus de 106.000 m<sup>2</sup>, achevées en 1992, sont l'œuvre du groupe suédois Pleiad Polaris. Ayant construit à blanc, les investisseurs ont rapidement trouvé un acquéreur : Belgacom qui aurait racheté l'ensemble pour un montant estimé entre 11 et 13 milliards de FB.

Les Gemini Towers. Vendu en 1988 par la commune de Schaerbeek au groupe américano-suisse Dollarland, le terrain n'a pas encore vu le premier coup de pioche. Deux tours de 29 étages, dans le même style que celles du WTC juste en face, sont prévues pour une surface de plus de 103.000 m<sup>2</sup>.

Projet Brunoord. Sur ce qui est encore un terrain vague, qui appartient au groupe Van Laer, existe un projet d'immeuble de plus de 53.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le groupe a également soumissionné pour la Communauté flamande.

En face, du côté des numéros pairs, on retrouve, en revenant vers la petite ceinture :

La tour RTT Belgacom. Achevée en 1976, cette tour d'une superficie de 30.000 m<sup>2</sup> est la propriété de Belgacom. Elle abrite ses services bruxellois.

Les tours du World trade Center. Les deux premières tours, achevées en 1973 et 1974 et d'une superficie de 110.000 m<sup>2</sup>, sont une copropriété de divers[es] sociétés : CDP, Cobepa, Paribas... Le WTC III (70.000 m<sup>2</sup>) abrite le ministère des travaux publics et appartient à la régie des bâtiments. La quatrième tour n'est qu'à l'état de projet.<sup>1</sup>

Le North star. En chantier actuellement, cet immeuble est l'œuvre de Batipromo et devrait être achevé pour juillet 1997. D'une surface prévue de 43.000 m<sup>2</sup>, il abritera la communauté flamande.<sup>2</sup>

Le North gate. Propriété de Batipromo, le North gate comprend, en fait, trois immeubles de 20.000 m<sup>2</sup> chacun. Les deux premiers, achevés en mai 1994, abritent le ministère de la justice et le ministère des affaires intérieures. Le troisième, achevé en juin 1995, est occupé par le ministère des affaires économiques.

Le Boudewijnlaan gebouw. Propriété de Noord building (filiale de CDP), l'immeuble de 40.500 m<sup>2</sup> est loué à la Communauté flamande.

L'Espace Nord comprend encore quelques immeubles importants parmi lesquels :

Le Manhattan center. En forme de U,<sup>3</sup> l'immeuble, situé entre la rue du Progrès et la rue du Marché, comprend deux tours de bureaux ainsi que l'hôtel Sheraton. C'est une propriété du groupe Rogib.

La tour Rogier ou tour Martini. Première tour de bureaux construite à Bruxelles (29.000 m<sup>2</sup> et 29 étages), elle appartient en partie à la Communauté française mais essentiellement au groupe finlandais Sponda Oy/Skopbank. Un projet et à l'étude qui viserait à l'étêter jusqu'au sixième étage pour la rebâtir ensuite.

Le centre de communications Nord (CCN). Achevé en 1983, le CCN couvrait, jusque fin 1994, 100.000 m<sup>2</sup> utilisés, entre autres, par la S.N.C.B. et la S.T.I.B. Quatre nouveaux étages (35.000 m<sup>2</sup>) abritant l'administration de Bruxelles-Capitale, ont été construits récemment.

<sup>1</sup> Au mieux, c'est toujours l'état dans lequel elle se trouve.

<sup>2</sup> Sous le nom de Graaf de Ferraris-gebouw. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>3</sup> En forme de F serait plus exact.

*Quand les riverains délient leurs bourses<sup>1</sup>*

« Les patrons et les employés des sociétés riveraines du boulevard Emile Jacqmain devaient sans doute en avoir assez d'arriver crottés au travail après avoir dû traverser un boulevard en perpétuel chantier. Un réaménagement s'imposait. Mais voilà, le boulevard Jacqmain est sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Or, comme dans la plupart des administrations, les décisions sont longues à prendre, le plus souvent par manque de moyens. Une solution n'était pas prête d'être trouvée. A l'initiative de Batipromo, filiale de CDP, le groupe de Charlie De Pauw, cinq sociétés riveraines (Aranäs, Calar Cabesa partners, Belgacom, Immobilière boulevard Jacqmain et Immobilière des Croisades) ont décidé de couvrir elles-mêmes les frais d'aménagement du boulevard.

Après plus de trois années de contacts, la Région et cette association de sociétés riveraines ont signé en septembre 1994 la convention permettant le début des travaux de la partie du boulevard Baudouin et le boulevard Simon Bolivar. Le principe était simple : la Région dirigeait les travaux et les riverains finançaient.

Commencés en décembre 1994 et terminés en juin 1995, les travaux ont consisté en l'aménagement de chaque côté de la berme centrale de deux bandes de circulation, d'une voie de desserte pour les entrées et sorties d'immeubles incorporant une piste cyclable, d'une voie réservée aux emplacements de parkings et d'un large trottoir de près de 5 mètres. La berme centrale, d'une largeur de 30 m, a été complètement redessinée par l'architecte-paysagiste anversoise Jacques Wirtz. Des chênes pyramides et des féviers d'Amérique ont été plantés tout le long du boulevard, dont l'entrée a été rehaussée par une œuvre d'art due à l'artiste Pol Bury. Coût total de l'aménagement : près de 100 millions de FB.

Dans les six prochains mois, Batipromo compte procéder à l'aménagement de la seconde partie du boulevard, avec l'aide, à nouveau, des sociétés riveraines. Le budget est estimé entre 55 et 60 millions de FB. »<sup>2</sup>

Des logements sociaux construits à l'époque du Berlaymont.

L'amiante contrôlée au Foyer laekenois :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du vendredi 12 janvier 1996

« De l'amiante au Foyer laekenois ? La réponse est oui. Mais pas de panique. Cette présence est connue de la société de logement social (...) Depuis quelques jours, chaussée d'Anvers et rue de l'Héliport, des locataires s'inquiètent. L'asbeste fait peur. Elle existe dans des panneaux peints et traités des tours du Foyer. On en trouve derrière les gaines de conduites de gaz et d'électricité et derrière les socles des baignoires.

- Les immeubles du Foyer laekenois ont été construits durant les années '70, explique la direction, et l'amiante a été employée. Heureusement, les surfaces non traitées de ces plaques ne se trouvent jamais dans les endroits exposés ou accessibles au public. Ces panneaux répondent à la réglementation du 22 décembre 1993 sur la protection du travail. Celle-ci nous a imposé un inventaire complet de la présence d'amiante dans nos bâtiments. Elle fixe ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas. Nous répondons complètement à ces critères.

L'amiante fut utilisé sous forme liée (panneaux) ou en flocons, comme au Berlaymont. C'est sous cette forme qu'il est jugé dangereux. Au Foyer laekenois, il n'y a qu'un seul danger : la manipulation des faces internes de ces plaques (non protégées et non traitées) après les avoir dévissées, arrachées, déchirées ou disquées.

- Nous remplacerons les plaques de fermeture des salles de bain pour des motifs de sécurité. Certains voleurs se sont introduits dans des appartements par les gaines et les salles de bain. Ces plaques n'ont pas une résistance suffisante.

Quant à Marie-Hélène Simon, présidente du Foyer laekenois, elle précise :

- S'il le faut, je suis disposée à commander toutes les études pour rassurer les locataires. Et si jamais nous avons un doute, je prendrais les mesures qui s'imposent. Mais pour l'instant, il faut rassurer les gens et faire cesser les bruits inutilement alarmistes. »

<sup>1</sup> Rappel : « ... un immeuble à bureaux se vend ou se loue mieux si son cadre est soigné... » (Le Soir, 15 avril 2005).

<sup>2</sup> Les Nouvelles immobilières publiaient donc ainsi une double page consacrée au quartier Nord, le texte étant accompagné d'un plan et de trois photos légendées comme suit :

« Un nouveau visage pour une partie du boulevard Jacqmain dont la berme centrale a été redessinée. – Jacques Wirtz, architecte-paysagiste, a marqué de son empreinte le boulevard Jacqmain. – En 1988, seuls quelques immeubles sont édifiés au quartier Nord. » Cette dernière photo est plus qu'éloquente.

Encore un projet immobilier du Pentagone qui périclité :  
Les 'portes Jacqmain' sont oubliées :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 31 janvier 1996

*« Fin décembre, 23 mois et 30 jours après avoir obtenu son permis d'urbanisme (soit à un jour de la date d'expiration du permis), la société immobilière Jabru s'est soudain décidée à entamer des travaux sur un de ses terrains, à l'angle du boulevard Emile Jacqmain et de la rue de Malines. Trop tard, a cependant estimé l'échevin de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles Henri Simons. Ces travaux (pas très énergiques d'ailleurs) n'ont pas été considérés comme significatifs et ne sont qu'un simulacre de chantier. Conséquence : le permis d'urbanisme est désormais caduc. Encore un chancre du Pentagone qui a de belles années devant lui... »*

*Si l'îlot Central (face à la Bourse) paraît pour l'instant voué à une rénovation à moyen terme, il n'en va pas ainsi d'une bonne dizaine de chancres du Pentagone. C'est clairement le cas des 'portes Jacqmain'. Il s'agit là manifestement de l'un de ces 'héritages pourris' de l'ancienne législature : la construction de deux tours à bureaux à l'entrée du Pentagone, à hauteur du boulevard d'Anvers. Les deux tours auraient dû être reliées par une passerelle, formant une sorte de porche. Hélas ! La réalisation du projet n'a jamais dépassé le stade du dessin ou de la maquette. Jabru fait partie d'une nébuleuse de sociétés en difficulté. Le projet s'inscrit dans le cadre d'un PPAS qui fait la part belle aux bureaux. Le permis de bâtir expirait le 23 décembre. Les travaux ont débuté le 22 : quelques colonnes de béton ont été coulées.*

*Ce projet avorté a de lourdes conséquences. Il est lié à un autre projet de construction de logements. De plus en plus souvent en effet, la construction de bureaux implique des charges d'urbanisme (construction d'une contrepartie - aux frais de la société - de logements). Ce complexe de logements aurait dû se réaliser sur le terrain de la Coojah, à proximité immédiate des deux tours.*

*Bref, le dépassement du délai du permis d'urbanisme marque la fin de deux projets immobiliers issus du boom éphémère de la fin des années 80. C'est aussi la mort d'un espoir architectural qui aurait peut-être permis un renouveau de la porte nord du Pentagone. A qui la faute ? Incriminer la Ville est inutile. Un simulacre de chantier à la dernière minute ne suffit pas à prouver la bonne foi des investisseurs. Reste qu'il faudra bien trouver autre chose. Le site garde une certaine séduction aux yeux des promoteurs puisqu'il fait l'objet d'un PPAS qui favorise les bureaux. Mais il ne faudrait pas que ceux-ci traînent trop. Le PRD (plan régional de développement) fait de ce secteur du Pentagone une zone de protection accrue du logement. La commune pourrait fort bien un jour décider de réviser le PPAS et le mettre en concordance avec le tout-puissant PRD... »*

*« Sur cette friche du quartier Nord devrait s'ériger une tour de bureaux munie de son accessoire 'indispensable' surtout à deux pas de la gare du Nord – un parking de 1041 voitures. On attend toujours un plan de circulation pour ce 'quartier' où les voitures se compteront bientôt en dizaines de milliers. »*

Telle est la légende de la photo reproduite dans le n° 256 de Ville et Habitants (février 1996) qui nous montre un vaste terrain situé sur l'aile gauche du C.C.N. flanqué de ces deux tours de guet. A l'arrière-plan, des tours ten-noodoises.

Débat clos au Nord : l'enseignement flamand a choisi son bâtiment administratif :

Article paru dans La Libre Belgique datée du 15 février 1996

*« L'exécutif flamand a tranché : le bâtiment 'Hendrik Conscience' où il logera son administration de l'enseignement (1.200 fonctionnaires), dans le quartier Nord de Bruxelles,<sup>1</sup> sera construit par un consortium regroupant CDP (groupe De Pauw), Codic (promoteur britannique) et l'Immobilière Jacqmain. Cette décision met un terme à un débat qui courait depuis plusieurs mois. On savait que le bâtiment 'Hendrik Conscience' serait installé sur le seul terrain encore disponible dans la partie centrale du boulevard Emile Jacqmain (entre la porte d'Anvers et la place Bolivar), à côté des tours de Belgacom.<sup>2</sup> Trois associations de promoteurs étaient en lice. C'est celle décrite plus haut qui a emporté le marché, dit-on au cabinet de Wivina Demeester, chargée de l'hébergement des services administratifs de la Région flamande.*

<sup>1</sup> Ce complexe a été érigé sur le territoire ten-noodois, et non à Bruxelles-ville.

<sup>2</sup> Il y a pourtant d'autres terrains vagues qui attendent...



*L'offre de CDP-Codic-Jacqmain était 'la plus avantageuse' et 'la plus conforme à une politique budgétaire conséquente' dit-on encore au cabinet de Wivina Demeester. Le bâtiment - dont on ne sait pas grand-chose - sera financé sur une durée de 24 ans au loyer (incluant une option d'achat) de 372 millions [de FB]. »*

### Le Sheraton a entamé sa rénovation : un lifting pour le plus grand hôtel du pays :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du 24 février 1996

*« Quatorze millions d'œufs ! 'Le Pavillon' du Sheraton, durant ses 15 ans d'existence, a servi à ses clients quelque 2 millions de repas. Il a pourtant dû cesser complètement ses activités le 8 février. Sa fermeture n'a rien à voir avec une quelconque faillite. C'est que le Sheraton qui l'abrite entame une cure de jouvence qui va durer deux ans. On l'ignore généralement, mais cet hôtel de la place Rogier est le plus grand du pays, avec ses 509 chambres. Construit en 1972, il affiche 5 étoiles, possède deux restaurants ('le Pavillon' et 'Les Comtes de Flandre'), fait travailler 300 personnes et propose 15 salles de réunion. Son taux d'occupation paraît aujourd'hui tout à fait suffisant : 75 %.*

*Ce ne fut pas toujours le cas. Ce mastodonte qui appartient à la firme ITT a subi plusieurs restructurations dans le passé. L'immeuble fut cédé par la commune de Saint-Josse par bail emphytéotique de 99 ans à la 'Gouda Leone Levy'. Celle-ci revendit son bien à ITT en 1975. Depuis, l'hôtel a connu une période moins agitée. Il a fait l'objet d'une importante restauration dans les années 80. La dernière restructuration, qui remonte à peine à juillet 1995, semble lui être salutaire, puisqu'il s'engage aujourd'hui dans un vaste programme de rénovation. Le look du bâtiment ne changera pas, mais l'on nettoiera la façade. L'ascenseur panoramique a été remis en service. Le programme de rénovation concerne le lobby, les restaurants, les salles de conférence et 125 chambres. La première phase des travaux a débuté avec 'Le Pavillon'. Le restaurant, qui ouvrit ses portes en 1980, va être débaptisé, remodelé et dégagera une atmosphère méditerranéenne. On réaménagera également la salle panoramique du 30<sup>ème</sup> étage. Qu'est-ce qui a motivé cette rénovation en profondeur ? Geoffrey Balloti, le nouveau patron du Sheraton, déclare :*

*- Nous croyons à l'accroissement du rôle international de Bruxelles. Le Sheraton a généré en 1995 son meilleur résultat d'exploitation. Nous devons aussi nous adapter aux nouvelles exigences de la clientèle. »*

### Saint-Josse : trois petites tours : Bureaux prêts à bâtir au Nord :

Article paru dans La Lanterne, datée du 6 mars 1996

*« La société Lotimo s'apprête à relancer la commercialisation de deux gros projets de bureaux au quartier Nord. Il s'agit d'un immeuble de 51.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces rue du Progrès, pour lequel un permis d'urbanisme a déjà été délivré (investissement estimé à 2 milliards [de FB]). Dans la même rue, juste en face, existe aussi un projet de trois tours de près de 100 m de haut, en association avec la société japonaise Kajima (estimation : 4 milliards).*

*A l'arrière de la tour Martini, l'Expo Rogier center a été complètement arasé, mais la reconstruction se fait attendre. Lotimo, une société appartenant à des Suédois, a tenté en vain de vendre un projet à la Communauté flamande qui a préféré s'installer au North gate<sup>1</sup>, boulevard Emile Jacqmain. Absorbé pendant deux ans par le concours d'architecture organisé par le gouvernement flamand, Lotimo n'a pas prospecté d'autres clients. Aujourd'hui les opérateurs immobiliers estiment qu'il est temps de remettre en route les bétonneuses. 'D'ici 2 ou 3 ans, la demande en bureaux va reprendre, explique Colin Douglas, gérant du projet pour ELD partnership. Les prix de la construction sont au plus bas, ainsi que les taux d'intérêt. Si nous voulons être prêts pour la reprise, c'est maintenant qu'il faut commencer les chantiers.'*

*Rue du Progrès, entre la gare et la rue Bertulot, Lotimo a prévu un immeuble qui peut être érigé en trois phases. Baptisé City atrium, le projet prévoit un parking de 387 voitures, 2.500 m<sup>2</sup> de commerce et des bureaux répartis sur 9 niveaux. Les commerces assureront au rez une animation. L'axe commercial de la rue Neuve sera ainsi prolongé et agrémentera le cheminement entre le centre-ville et la gare. Lotimo commencera le chantier dès que le premier candidat locataire ou propriétaire se fera connaître.<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> North Gate 4 ou Graaf de Ferraris gebouw. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>2</sup> Lotimo a tant attendu que le chantier n'a jamais commencé. C'est un autre promoteur qui a érigé un complexe dont le moins qu'on puisse dire c'est que le rez apporte vraiment peu d'animation ; mais il a réussi, lui, à trouver des locataires en la personne de l'Etat fédéral, notamment le service de délivrance des plaques d'immatriculation, ce qui amène du monde dans la rue du Progrès ! Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., articles correspondants : Lotimo, ou : Atrium center.

Quant aux trois City towers sur l'îlot Bienfaisance, Progrès, Charbonniers, elles seront dotées de 600 places de parking et de 2.500 m<sup>2</sup> de commerces. 'Tout le quartier Nord pourrait être reconstruit d'ici 10 ans, espère Colin Douglas, mais l'avenir de deux îlots entre les rues de[s] Croisades, Mathéus et Bienfaisance, pose problème. Il y a plusieurs propriétaires, notamment des peep-shows qui ne veulent pas partir.<sup>1</sup> On y prévoit du logement, mais qui voudrait aller vivre dans cet environnement ?<sup>2</sup> »

Ce quartier nord à réagencer<sup>3</sup> : le 'Manhattan' belge accueillera  
1,6 million de m<sup>2</sup> de bureaux. Mobilité revue :  
Article de Philippe Golard, paru dans La Libre Belgique datée du 26 mars 1996

« Porte majeure de la capitale, le quartier Nord se situe dans le prolongement des boulevards du centre menant jusqu'au terminal TGV midi. Il ouvre aussi sur la petite ceinture emprisonnant le cœur de Bruxelles (pentagone) et il abrite une des trois grandes gares bruxelloises, le centre de communications Nord (CCN). Celui-ci a d'ailleurs été rehaussé pour accueillir un millier de fonctionnaires de la Région bruxelloise. Les promoteurs y concentrent, lentement mais sûrement, le premier pôle tertiaire de la capitale (à terme, 1,6 million de m<sup>2</sup> sur un parc actuel estimé à 8 millions de m<sup>2</sup>). Le plan régional de développement (...) a choisi d'y soigner l'espace public.<sup>4</sup> L'Etat fédéral a, lui, décidé de débloquer 400 millions [de FB] pour l'aménager. Cadre ? L'accord de coopération<sup>5</sup> qui le lie, depuis septembre 1993, à la Région bruxelloise pour permettre à cette dernière d'assurer dignement son statut de capitale belge et de l'Europe (...)

Le quartier Nord ne pourra pas englober ces dizaines de milliers de travailleurs si ceux-ci décident, pour la plupart, de s'y rendre en voiture. La capacité maximale d'absorption étant de 5.900 voitures/heure en tablant, simultanément, sur 4 entrées principales du quartier.<sup>6</sup> Depuis fin '92, une association momentanée de 4 bureaux d'études<sup>7</sup> a planché sur les aménagements nécessaires à un plan de déplacements très structuré. Philosophie arrêtée ? Séparer les axes empruntés par la circulation automobile d'une part, par les transports en commun d'autre part<sup>8</sup>. Ce qui permet une augmentation de la vitesse commerciale de ces derniers. Tout en respectant le prescrit du PDR qui octroie une priorité certaine aux transports publics.

<sup>1</sup> Et oui, contrairement à ce que pourrait penser n'importe quel citoyen, la législation sur l'expropriation en extrême urgence pour cause d'utilité publique ne s'applique apparemment pas aux propriétaires de peep-shows !

<sup>2</sup> Et pourtant, contrairement aux tours de bureaux complètement vides, les complexes Schengen/Edinburgh et Novalis ont trouvé amateurs sans problème ! Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., articles correspondants.

<sup>3</sup> Magnifique euphémisme !

<sup>4</sup> Magnifique euphémisme (bis repetita) !

<sup>5</sup> Beliris.

<sup>6</sup> Exemple de bel aménagement du territoire bien conçu par des pouvoirs publics intelligents :

Primo, vous concevez des plans permettant la concentration de plusieurs centaines de milliers d'emploi sur une surface au sol limitée ;

Secundo, vous devez assurer la mobilité et donc assumer des coûts d'infrastructure énormes ;

Tertio, les voiries sont aménagées ;

Quarto, les tours ne se remplissent pas.

Conclusion : gabegie.

<sup>7</sup> Pour modifier le plan coûteusement conçu par le Groupe Structures, le contribuable peut s'estimer heureux : il n'y a que 4 bureaux d'études qui planchent pendant 3 ans pour décider que les grands axes absorberaient le maximum de trafic de manière à laisser les voiries secondaires au trafic local et dont les plans ne seront même pas entièrement réalisés !!!

<sup>8</sup> Une vraie révolution qui ne sera même pas appliquée partout, notamment chaussée d'Anvers, axe pourtant important. Les autobus de la STIB circulent au milieu de la circulation.

Cinq zones d'intervention ont donc été définies, dans le quartier Nord : les boulevard et place Bolivar reliant le CCN au boulevard Jacquain, ce dernier devenant l'axe automobile principal du quartier<sup>1</sup> (zone 1...); le CCN lui-même (2) dont la gare sera extirpée des ténèbres par des travaux de génie civil conséquents<sup>2</sup>; deux transversales au boulevard Bolivar : les rue[s] des Charbonniers (3) et de Quatrecht (4) franchissant chacune la jonction Nord-Midi<sup>3</sup>; enfin, la rue du Progrès (5) où seront concentrées, sur site propre empruntable par les taxis, 22 lignes des sociétés de transports en commun de surface, De Lijn (Flandre) et STIB (Région bruxelloise).<sup>4</sup> (...)

Au début de ce mois, 3 des 5 permis d'urbanisme nécessaires ont été délivrés au ministère des communications et infrastructures, direction des travaux à financement fédéral. Les travaux devraient débiter par les voiries latérales, où seront installées deux fois deux bandes de circulation pour 4 roues (...). Une réunion se tiendra jeudi prochain en concertation avec les polices de Schaerbeek, Bruxelles-Ville et St-Josse pour définir un planning de coordination des chantiers et des embarras-déviations de circulation. Epousant une pratique chère à la SNCB pour gagner du temps, la procédure d'adjudication de ces différents marchés (87 millions pour 1; 223 pour 2; 42 pour 3; 26 pour 4; 27 pour 5)<sup>5</sup> s'est déroulée parallèlement à celle concernant les demandes de permis d'urbanisme. Les marchés sont donc attribués mais pas encore notifiés aux soumissionnaires victorieux. Le bal sera entamé, plus que vraisemblablement, à la mi-avril prochaine.

#### A savoir

Le 'quartier Nord' est devenu 'Espace' depuis qu'il se veut le 'Manhattan' belge<sup>6</sup>, pour sans doute mieux faire oublier les 11.000 expropriés obligés de quitter le quartier au seuil de la décennie 60. L'an 2000 verra sa vocation tertiaire renforcée. Ce pôle dévolu aux affaires et aux bureaux accueillera, en effet, à cet horizon quelque 40.000 travailleurs... quotidiennement.<sup>7</sup> Ainsi, le CCN voit actuellement descendre du train 16.750 voyageurs chaque jour, dont 11.000 entre 7 et 9 h.<sup>8</sup> La station de prémétro 'gare du nord' enregistre, elle, 9.000 navetteurs quotidiens, tandis que la gare routière (bus et taxis) voit défiler 7.200 personnes (montants et

<sup>1</sup> On a dégagé là à grand renfort d'expropriations une percée de 60 mètres de largeur pour une autoroute urbaine. Difficile de ne pas en faire un axe principal !

<sup>2</sup> 4 bureaux d'études planchent pendant 3 ans pour déclarer que les milliards de FB qui ont été dépensés pour ériger un centre de communication regroupant trains, trams, bus, taxis et soi-disant métro, sera une zone d'intervention importante pour la mobilité ! Quant à extirper la gare des ténèbres par des travaux de génie civil conséquents, il faudrait nous expliquer de quelles ténèbres il s'agit : les voies de chemins de fer et les quais sont à l'air libre depuis plus de 45 ans, le CCN a été construit pour masquer complètement une façade latérale de la gare. Alors ?

<sup>3</sup> Ces rues ne sont en rien transversales par rapport au nouveau boulevard Bolivar ; elles lui sont pratiquement parallèles. Elles amènent le trafic vers les tunnels existants sous les voies de chemins de fer. Rien de bien neuf. Il s'agit donc probablement du fruit du travail de 4 bureaux d'études planchant pendant 3 ans pour dire que les grands viaducs autoroutiers qui devaient surplomber la gare du nord et les voies de chemin de fer pour s'écraser sur les vieux quartiers de Schaerbeek et de Saint-Josse – tels que prévus par le Groupe Structures, ne se réaliseront pas...

<sup>4</sup> Ici aussi on frise le génie : puisque l'on a érigé un CCN, il faut bien y rassembler des moyens de transport. On nous annonce un métro, qui figure d'ailleurs sur l'infographie jointe à l'article mais qui n'est toujours pas réalisé. Un pré-métro (trams) est souterrain et, en surface, on fait circuler sur un site propre qui ne concerne que la portion de la rue du Progrès située entre le CCN et la place Rogier pas moins de 22 lignes d'autobus. Les bus et les taxis n'ont aucun site propre de l'autre côté de la gare. La ligne 38 de la STIB a vu son trajet modifié et n'arrive plus au CCN. C'est donc à un défilé de bus de De Lijn, souvent pratiquement vides, qui vont tous emprunter la petite ceinture c.-à-d. les boulevards du Jardin botanique ou Léopold II (alors que le métro y circule en sous-sol !), puis l'avenue Charles-Quint, ou les boulevards du Jubilé et Bockstael, ou la rue Royale, que ces 4 bureaux d'études nous ont préparé !

<sup>5</sup> Autrement dit, les riverains du boulevard Jacquain, dont certains refusent de payer les taxes communales ou le précompte immobilier, ont financé une belle artère plantée d'arbres pour une centaine de millions de FB (2,5 millions d'euros). Les pouvoirs publics doivent maintenant terminer l'aménagement des autres voiries pour un montant de 405 millions (10 millions d'euros environ) s'il n'y a pas de suppléments à l'arrivée !...

<sup>6</sup> C'est vraiment n'importe quoi ! Le quartier Nord a été sacrifié pour réaliser un projet appelé Manhattan bruxellois ; le désert urbain qui a suivi la rage d'expropriations, non pas au seuil de l'A.R. mais essentiellement après l'A.R. du 17 février 1967, s'est étalé au vu et au su de tous pendant une vingtaine d'années. La relance du projet par le Boudewijngedebouw de la Vlaamse Gemeenschap a amené les promoteurs à lancer le concept d' 'Espace Nord' concentré autour du boulevard Emile Jacquain entièrement voué au tertiaire, à la police et à l'hôtellerie.

<sup>7</sup> On est loin des 40.000 annoncés par Guy Cudell en son temps ! Et encore, les 40.000, ce n'est pas sûr, encore moins sûr qu'il s'agisse de 40.000 personnes qui travaillent dans le secteur des 'affaires', vu le nombre de fonctionnaires...

<sup>8</sup> Combien la gare du nord déversait-elle de voyageurs en 1967 ? Combien de ces 16.750 voyageurs qui débarquent quotidiennement se rendent-ils dans le quartier Nord ? Ce sont ces chiffres-là qu'il faut connaître et qu'on ne donne jamais.

descendants)<sup>1</sup>. Soit près de 33.000 personnes par jour utilisant les transports en commun, dont la majorité, 68 %, quitte la gare à pied. 30 % des arrivants qui gagnent la Région bruxelloise utilisent le transport public, tandis que 1,4 % seulement préfère[nt] le taxi. Selon les prévisions, l'occupation progressive des bureaux du quartier Nord devrait attirer 30.000 personnes supplémentaires par jour, débarquant des transports en commun<sup>2</sup>. »

## Un nouveau quartier émerge des ruines du quartier

### Nord : des appartements au pied des tours ! :

Article de François Robert, Sylvain Piroux dans Le Soir du jeudi 23 mai 1996

« Du logement dans l'Espace Nord ! Après 29 ans d'attente, les bars et les tours de bureaux cèdent le pas aux habitations. C'étaient les rues des bars à filles. Maintenant, le quartier Nord (pardon, l'Espace Nord) est un vrai petit Manhattan coincé entre le boulevard Baudouin et la place Gaucheret, partagé entre Bruxelles-Ville, Saint-Josse et Schaerbeek, hérissé de buildings futuristes. L'ensemble ne manque pas d'allure mais reste ponctué de dents creuses. Subsistent en effet, sur Saint-Josse, deux îlots abandonnés longeant la rue du Progrès près de la gare du Nord. Ils sont dévolus au logement. Le premier était propriété de la Nouvelle Immobilière du Nord, un groupe britannique qui a tenté sans succès voici cinq ans de construire un complexe de bureaux et de magasins. Le second (rues Mathéus, du Marché, de la Bienfaisance et Progrès) était exclusivement destiné au logement et est propriété de Patrick De Pauw. Les deux restaient désespérément vides.

C'est la construction des bureaux des immeubles Phoenix au boulevard Jacquain qui va permettre le démarrage de l'opération logement en septembre. Les immeubles Phoenix doivent abriter sur les parcelles les extensions de la Communauté flamande sur 43.000 m<sup>2</sup>. En compensation, De Pauw érigera 9.000 m<sup>2</sup> de logements moyens. Le permis vient d'être délivré.

La deuxième bonne surprise vient de l'îlot 2 (Croisades, Progrès, Mathéus, du Marché). Une bonne partie des maisons a été rasée par les bulls. Ne demeurent debout que les immeubles (dont des peep-shows et des bars) le long de la rue du Progrès. Depuis des années, la Nouvelle Immobilière du Nord (propriétaire des trois quarts du terrain) bloquait tout projet. Mais à Londres, on a finalement estimé que la guerre était perdue. Il y a deux mois, l'immobilière a vendu son bien en vente publique. C'est la Société de développement régional de Bruxelles (S.D.R.B.) qui a racheté le site, en concertation avec la commune de Saint-Josse et Patrick De Pauw. Chacun a déboursé dans la transaction une trentaine de millions [de FB], dit-on.

Bref, plus rien n'empêche la commune d'invoquer l'intérêt public pour bâtir ce dernier carré... d'immeubles de logement ! Seuls 7.000 m<sup>2</sup> de bureaux<sup>3</sup> y sont autorisés, entre l'hôtel Siru et le Manhattan Center. Mais remplir ces dents creuses ne règle pas tous les problèmes. Il reste d'autres îlots à rebâtir sur Schaerbeek et Saint-Josse, notamment l'îlot 4 (Bienfaisance-Marché-Progrès). Ce dernier est la propriété du groupe Lotimo. Un permis y autorise la construction d'une tour gigantesque de 80.000 m<sup>2</sup>. Or, les travaux commencés depuis 1992 sont manifestement à l'arrêt. Au point que Jean Demannez, l'échevin de l'urbanisme de Saint-Josse s'énerve :

- A part le creusement d'un trou et la présence d'une grue, le chantier est à l'arrêt. Je vais le faire constater par l'architecte de la commune. Moi, je propose de ramener l'immeuble à construire à des dimensions plus raisonnables !

La dernière nouvelle concerne les îlots sur lesquels se bâtissent les bureaux du complexe Phoenix. Le dernier des quatre immeubles prévus (19.000 m<sup>2</sup>) vient de faire l'objet d'une modification de plan de la part de Patrick De Pauw. Même si aucun client ne semble s'être présenté à ce jour, le magnat de l'Espace Nord paraît cependant décidé à le construire. Bref, on peut parier qu'à l'an 2000, le boulevard Jacquain prolongé sera entièrement rebâti entre les boulevards Baudouin et Bolivar. Une métamorphose ! »

<sup>1</sup> Les mêmes questions s'imposent : combien y en avait-il en 1967 puisque des autobus avaient leur terminus (et un dépôt) à proximité (rue du Progrès) et que, de tous temps et en tous lieux, des taxis amènent des voyageurs à la gare ou les y embarquent... Et de ces chiffres, combien ont-ils un rapport étroit avec le quartier Nord devenu Espace Nord ?

<sup>2</sup> C'est sans doute pour cette raison qu'il n'y a toujours pas de métro !...

<sup>3</sup> Le fameux bunker de l'organisation mondiale des douanes ! Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Gatt.

Les obélisques du parc Maximilien dans le quartier Nord :  
Légende d'une photo de René Breny parues dans Le Soir en date du vendredi 7 juin 1996

« Leurs couleurs éclatent au soleil de juin. Bleu, rouge. Vert, jaune. Dualisme des couleurs. L'œuvre de Frank Vantournhout qui vient d'être inaugurée au parc Maximilien, dans le quartier Nord, fait penser à deux lames colorées surgies de terre, au milieu de la 'zone', cet espace si longtemps laissé à l'abandon et livré à lui-même. Les deux obélisques atteignent 5 m de haut et sont en aluminium. Les couleurs ont été teintées dans la masse. Cette œuvre est la première sculpture à s'implanter dans le parc. Elle participe à la volonté des autorités publiques de redonner une âme à un quartier dont les habitants tentent de récupérer l'espace public.

Les jeunes des environs ont été associés à la démarche. Ils ont vu, dans un atelier jettois, la réalisation de la sculpture. On peut espérer que, contrairement aux murs des environs, les deux obélisques ne soient pas rapidement tagués.' 'Deux obélisques contemporains' a reçu le prix de la sculpture de la cellule des espaces verts de la ville de Bruxelles en 1994. C'est à ce titre qu'elle est venue égayer les pelouses du parc Maximilien. La ville de Bruxelles veut poursuivre cet effort d'embellissement. Un prochain concours sera bientôt lancé (...) »

Encore une tour flamande au Jacqmain : les trois tours futuristes d'Hendrik Conscience :  
Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 18 juin 1996

« Pour l'instant, les immeubles Phoenix ne sont qu'une énorme dalle de béton enfouie plus de vingt mètres dans le sol. Mais dans moins de deux ans et demi, en octobre 1998, les trois petites tours bâties sur un même socle combleront la dent creuse du début du boulevard Jacqmain prolongé. Lentement mais sûrement, les tours du Manhattan bruxellois se construisent. Celles qui commencent à s'ériger entre l'immeuble North Plaza et les Belgacom Towers, sont à nouveau commanditées par la Communauté flamande. Celle-ci a visiblement misé sur l'Espace Nord. Elle possède déjà le Boudewijngebouw et le Ferraris Gebouw (50.000 m<sup>2</sup> chacun), dont la fin des travaux est prévue pour juillet 1997. Le promoteur du projet n'est autre que Patrick De Pauw (CDP) associé à Codic-IBJ (Immobilière boulevard Jacqmain). Le complexe de tours flamandes s'appellera Hendrik Conscience et se trouve sur le territoire de Saint-Josse. Les trois immeubles totaliseront 43.000 m<sup>2</sup> hors sol et seront reliés entre eux par l'arrière. Ils feront 7 étages et posséderont 340 emplacements de parking.

Le rez-de-chaussée abritera outre des bureaux un vaste auditorium de 250 places, une cafétéria, un restaurant, une bibliothèque, une salle d'ordinateurs et des salles de réunion. Le tout éclairé par la lumière naturelle qui pénétrera abondamment dans les trois tours dessinées par l'architecte Jaspers et aux jardins intérieurs imaginés par le paysagiste Jacques Wirtz. Le nouveau complexe verra l'installation des départements onderwijs, kunst et landbouw.<sup>1</sup> L'environnement immédiat des bâtiments sera nettement amélioré grâce à la construction, sur la dernière dent creuse de cette section du boulevard Jacqmain, de 90 appartements et de 1.000 m<sup>2</sup> de commerces. »

Bernard Clerfayt retravaille le plan particulier, au-delà de la gare du  
 Nord : cicatriser le quartier martyr :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 27 juin 1996

« Moins de bureaux, autour de la place Gaucheret. Schaerbeek tourne le dos aux tours et redessine son quartier Nord. Un no man's land. Le quartier Nord, dans sa portion schaerbeekoise, n'est qu'un vaste terrain vague interrompu par une tour Amelinckx.<sup>2</sup> Les belles tours d'acier et de verre s'arrêtent là où commence Schaerbeek. Les sœurs jumelles de Belgacom n'ont qu'un pied dans la cité des ânes. Au-delà de la gare du Nord s'étend un immense terrain vague, interrompu par l'horrible tour Amelinckx.

Bruxelles-ville et Saint-Josse ont réussi à humaniser le quartier Nord là où Schaerbeek a échoué.<sup>3</sup> Dans ces deux communes, il y a belle lurette qu'on a repensé les P.P.A.S. On y a circonscrit les bureaux, on y a prévu et construit du logement, contrepartie des tours du boulevard Jacqmain. Sans être parfaits, les PPAS retouchés font revivre ce quartier martyr.

<sup>1</sup> Enseignement, art et agriculture.

<sup>2</sup> 30 ans après l'adoption du plan par le conseil communal !

<sup>3</sup> Point de vue du journaliste que, comme d'autres, nous ne partageons pas.

A Schaerbeek, rien de tout cela. Depuis que Roger Nols a vendu des terrains aux promoteurs Brunoord et Dollarland dans l'espoir d'y construire des tours, rien n'a bougé et l'on a gardé le vieux PPAS<sup>1</sup> de 1967 qui prévoyait pas moins de 420.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Il y a deux ans, l'ancien échevin de l'urbanisme, Philippe Op de Beeck, a voulu remodeler le PPAS. Mal lui en prit. Il faisait la part belle aux bureaux, si bien que le bourgmestre Francis Duriau a préféré retirer le projet plutôt que de prêter le flanc à la critique. Le successeur de Philippe Op de Beeck, Bernard Clerfayt, est bien décidé à s'atteler à la tâche. Il vient de mettre la dernière main au dossier de base du PPAS qu'il a rebaptisé 'Gaucheret' au lieu de 'quartier Nord'.

- Cette dénomination nouvelle n'est pas innocente, dit-il. La philosophie de base du projet, c'est de cicatrifier le quartier et de recréer autour de la place Gaucheret de l'habitat. La place sera le centre du P.P.A.S.

L'échevin a consulté les habitants. Apparemment, ils en sont satisfaits, bien qu'ils se demandent quand ils se réaliseront. (...) Que prévoit le dossier de base ? Au-delà de la place Gaucheret (vers le nord), rien ne changera. La zone mixte (habitat et petites entreprises) demeure et l'on ne procédera à aucune expropriation. La proximité du tracé royal devrait stimuler sa rénovation. La place Gaucheret triangulaire, triplera de volume et aura la forme d'un trapèze. Elle offrira ainsi un vaste espace juste en face de l'école 8. Tout autour, l'échevin a imaginé une couronne de logements et de commerces. Une nouvelle voirie serait en outre créée, parallèle à la rue Rogier. Elle sera bordée de bureaux et de maisons.

Au-delà, vers Bruxelles et Saint-Josse, Schaerbeek envisage un espace vert<sup>2</sup> dont l'aménagement sera payé par les charges d'urbanisme des bureaux. Ceux-ci feraient leur réapparition au bout du boulevard Jacquain tandis qu'une placette sera construite derrière l'hôtel Président. Ils seraient nettement séparés de la zone verte par une barre diagonale de bureaux qui marquera la frontière du quartier administratif. Une arche permettra de relier les deux espaces. Chaque unité de la barre ferait entre 5.000 et 15.000 m<sup>2</sup>.

Dans le quartier administratif, les tours sont maintenues (100.000 m<sup>2</sup> pour les tours de l'îlot Gemini<sup>3</sup>) et 31.000 m<sup>2</sup> seulement pour l'ex-tour de Brunoord<sup>4</sup>. Au total, le bureau devra se contenter de 330.000 m<sup>2</sup> (dont 120.000 déjà construits) tandis que la part des logements s'accroît (105.000 m<sup>2</sup>) ainsi que celle des entreprises (50.000 m<sup>2</sup>). Les charges d'urbanisme devraient théoriquement rapporter 1,1 milliard [de FB], investi surtout dans le logement.

Le dossier de base du P.P.A.S. a été approuvé hier par le conseil communal. L'enquête publique sera lancée en septembre et la commission de concertation aura lieu en octobre. Ensuite, on s'orientera vers le PPAS définitif, qui sera adopté fin 1998. Bref, le remodelage du paysage du quartier Nord, côté schaarbeekois, n'est pas pour demain. Il faudra au moins patienter cinq ans avant que les premières réalisations sortent de terre. »

Le casino de Bruxelles va avoir sa rue, à Schaerbeek ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 29 juillet 1996

« Le projet de PPAS Gaucheret (la partie schaarbeekoise du Quartier Nord) prévoit la création de cinq nouvelles voiries, d'une placette et d'un parc public. Il s'agit dès lors de leur donner des noms. Au service de l'urbanisme de Schaerbeek, on a déjà planché sur le sujet et des propositions concrètes ont été déposées. En outre, il reste une minuscule portion de la rue Rogier, isolée de la rue et de l'avenue Rogier par les voies de chemin de fer. Il est temps de la rebaptiser partiellement en 'Petite rue Rogier'. Et les autres artères ? L'échevin de l'urbanisme va proposer au collègue de reprendre les dénominations qui ont disparu lors des expropriations du plan Manhattan, fin des années '60, à savoir la rue des Camions et la rue du Casino.

Cette dernière a toute une histoire. Elle faisait référence à l'ancien casino ou théâtre lyrique de Schaerbeek. C'est en 1854 en effet que le comte de Juvisy, fondateur du Théâtre des galeries Saint-Hubert, crée le 'casino d'été' sur la place du Marché (l'actuelle place Solvay), au bord de la Senne, entre la chaussée d'Anvers et la rue du Progrès. Mais ce n'est qu'en 1857 que le lieu, devenu 'Théâtre lyrique', acquiert une renommée

<sup>1</sup> Lire P.P.A. Encore que, comme nous l'avons vu précédemment, le vieux PPA de 1967, à Schaerbeek également, a été plusieurs fois modifié, révisé... Plus de détails, voir le chapitre précédent : La saga des PPA.

<sup>2</sup> Patrick De Pauw souhaite un parc à Schaerbeek depuis belle lurette !

<sup>3</sup> Îlot 68 : WTC 5 et 6. Actuellement North Galaxy. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>4</sup> Îlot 65 : actuellement tour Ellipse. Amusant de constater que, finalement, toutes les tours destinées au tertiaire sont maintenues. Le parc s'étale à la place d'un seul bâtiment, lequel, fort allongé, avait une hauteur de 13 mètres, ressemblait en tout point aux autres socles supportant les tours, et qui, dans l'esprit du génial Groupe Structures, aurait servi de transition entre les gratte-ciel et les îlots mixtes qu'il avait jugé bon d'épargner dès le départ...

extraordinaire. Ce beau succès durera plus de 17 ans. En 1874, la commune de Schaerbeek l'achète pour y créer un marché couvert qui n'attire pas grand monde et fonctionne seulement deux ans. Il est restauré en 1880 et accueille des revues populaires, des bals, des représentations théâtrales, ainsi que des meetings politiques. L'histoire s'achève un dimanche de janvier 1940 par l'incendie du Théâtre Lyrique. La rue du Casino, ouverte entre 1872 et 1882, garda sa dénomination jusqu'à sa disparition dans les années '60<sup>1</sup>.

L'histoire va-t-elle se répéter ? En tout cas, mi-figue mi-raisin, l'échevin se demande si la rue nouvellement rebaptisée ne pourrait pas accueillir... le futur casino de Bruxelles que se disputent déjà Ixelles, Saint-Gilles et Forest. Contentons-nous de constater que le nouveau PPAS Gaucheret autorise en tout cas [...] l'installation éventuelle d'un casino... »<sup>2</sup>

### Du neuf au petit Manhattan bruxellois : le boulevard des riches :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 25 juillet 1996

« Il y a un an que le Manhattan bruxellois est devenu verdoyant. Les richissimes riverains du boulevard Jacquain se sont offert un peu de verdure en demandant à l'architecte paysagiste Jacques Wirtz de faire subir un lifting à l'artère. Généreux comme des princes, les cinq propriétaires des tours qui bordent le boulevard ont payé rubis sur l'ongle les 61 millions [de FB] nécessaires au réaménagement de la voirie. La Région bruxelloise, pourtant propriétaire des lieux, n'a pas déboursé un franc. Le résultat est remarquable. La berme centrale, très large, s'est transformée en un véritable parc, agrémenté de bancs publics et d'un bel éclairage. De chaque côté de cette promenade (très fréquentée) courent deux bandes de circulation bordées d'une piste cyclable. Tout n'est pas achevé, cependant. Il reste la fin du boulevard (300 m), entre la rue Rogier et l'hôtel Président WTC, envahie par les herbes folles.

Or, une convention vient d'être signée entre Région, commune de Schaerbeek et riverains de cette section du boulevard (le groupe Batipromo de Patrick De Pauw et Belgacom). Ils se sont entendus pour payer le réaménagement. Le privé prend 30 millions, l'Etat fédéral 1,5 million (dans le cadre des accords de coopération), la Région une dizaine de millions et la commune de Schaerbeek 2,5 millions (la part des trottoirs de la partie droite du boulevard). Coût total : 57 millions [de FB]. L'aménagement prévu sera la continuation de ce qui s'est fait dans la première partie du boulevard. On retrouve d'ailleurs le même architecte paysagiste. Normalement, les travaux devaient débiter en août, mais le chantier a été reculé à la fin septembre et durera 4 mois. Comme ce fut le cas avec la fontaine de Pol Bury à l'entrée du boulevard, une sculpture complètera l'aménagement. »

### Le permis d'urbanisme est périmé : pas de tour Lotimo à Saint-Josse :

Article de François Robert paru dans Le Soir du lundi 29 juillet 1996

« L'ère des tours géantes de 100 m de haut touche à sa fin, même dans le quartier Nord. Voici 15 jours, la commune de Saint-Josse a signifié au propriétaire de l'îlot 4, la société Lotimo, que son permis d'urbanisme était périmé. En fait de projets de buildings tout en hauteur, il ne reste plus que celui des deux tours Gemini<sup>3</sup>, sur Schaerbeek, pendant du complexe Belgacom.

L'îlot 4 est cerné par les rues du Marché, des Charbonniers, de la Bienfaisance et du Progrès. Ce pâté d'herbes folles a curieusement<sup>4</sup> échappé à la modification du PPAS (plan particulier) des années '80, qui a ramené la hauteur des immeubles à construire à des dimensions plus humaines. En principe, cet îlot est toujours régi par le vieux PPAS de 1967 qui consacrait le triomphe du plan Manhattan et autorisait la construction de gratte-ciel gigantesques. Dans un souci de cohérence, l'échevin de l'urbanisme de Saint-Josse, Jean Demannez, a d'ailleurs l'intention de revoir ce vieux PPAS. On ne touchera cependant pas à la vocation bureaucratique des terrains, confirmée par le PRD. Mais plus question de bâtir des tours pour autant, car tout à côté doit se construire (à

<sup>1</sup> Dans les années '70 serait plus exact...

<sup>2</sup> A notre connaissance, le casino ne s'est pas implanté à Schaerbeek, et la liste officielle des rues schaarbeekoises ne mentionne ni une petite rue Rogier, ni une rue du Casino ni une rue des Camions, ces deux dernières artères ayant disparu.

<sup>3</sup> Tours WTC 5 et 6, actuellement North Galaxy (îlot 68). Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., articles correspondants.

<sup>4</sup> L'examen des délibérations du conseil communal ten-noodois et des arrêtés de la tutelle, auxquels nous nous sommes livrés précédemment éclairent ce 'curieusement'. Plus de détails, voir le chapitre précédent.

*l'automne 1996) un ensemble d'immeubles de logements.<sup>1</sup> On imagine mal les futurs habitants du quartier vivre à l'ombre d'une gigantesque tour...*

*Par ailleurs, le projet de rénovation de l'ex-tour Rogier, qui végétait ces derniers mois, se précise. L'étude d'incidence, un moment interrompue, vient de reprendre. Ce qui ne manquera pas d'inquiéter le Théâtre national, dernier occupant de la tour. Par contre, on est toujours sans nouvelle du projet Cité-Atrium, à l'arrière de la tour Rogier, depuis que ses concepteurs ont perdu l'espoir d'accueillir la Communauté flamande. Celle-ci a préféré l'immeuble Phoenix (groupe CDP), actuellement en construction, 100 mètres plus loin. »*

### Le Sheraton a presque 25 ans.

Une cure de jouvence pour le plus vaste hôtel de Bruxelles et du pays :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 12 août 1996

*« La rénovation du plus grand hôtel du pays, le Sheraton Hotel Towers, place Rogier, avance à petits pas. Elle inclut un rafraîchissement du 26<sup>ème</sup> étage, d'une centaine de chambres et des façades de l'hôtel, ainsi que la redécoration de la réception et des salles de conférence. L'air conditionné a été amélioré et un éclairage variable a été installé dans les chambres. L'ancien restaurant 'Le Pavillon' a été complètement métamorphosé. Il vient de rouvrir et porte désormais le nom de 'Crescendo'. Enfin, le restaurant gastronomique 'Comtes de Flandre' que les gourmets connaissent bien a été partiellement rhabillé. (...) La (...) note se situe probablement entre 300 et 500 millions [de FB]. Il faudra attendre le prochain bilan annuel d'ITT (le propriétaire de l'hôtel) pour connaître le coût exact de cette restauration.*

*Le 'Crescendo' (120 couverts) est ouvert de 6 h 30 à 23 heures non-stop. Il jouxte les 'Comtes de Flandre'. Il a été conçu avec beaucoup de soin. Son décor postmoderne très lumineux est inspiré des bistrotts à Londres et il offre une cuisine multiethnique qui réserve une place d'honneur aux épices de la Méditerranée. Son nom n'aurait pas été inspiré par le 'Le Mariage de Figaro' de Beaumarchais mais par une enquête menée auprès de la clientèle et des suggestions émises par le personnel.*

*Le Sheraton est un mammoth à Bruxelles, avec ses 509 chambres. Construit en 1972, il affiche ses 5 étoiles, fait travailler quelque 300 personnes et propose 15 salles de réunion d'une capacité de 1.500 personnes. Ses restaurants servent un millier de repas par jour. Le géant de l'hôtellerie a connu des débuts difficiles et une restructuration dans les années 80. Depuis, il affiche un taux de remplissage de 75 %, ce qui est exceptionnel à Bruxelles pour un hôtel de cette dimension. Geoffrey Balloti, son patron, annonce même que l'année 1995 a généré le meilleur résultat d'exploitation et est optimiste pour 1996. Il est vrai que l'hôtel a renouvelé des contrats d'hébergement pour les équipages des avions d'American Airlines et de la British Airways qui font escale à Bruxelles. Quant à la société ITT Sheraton, qui a son siège à Bruxelles, elle exploite 450 hôtels de par le monde dont 70 Europe et 2 à Bruxelles. Aux Etats-Unis, la chaîne gère également un réseau de salles de jeux et des casinos d'hôtels. »*

---

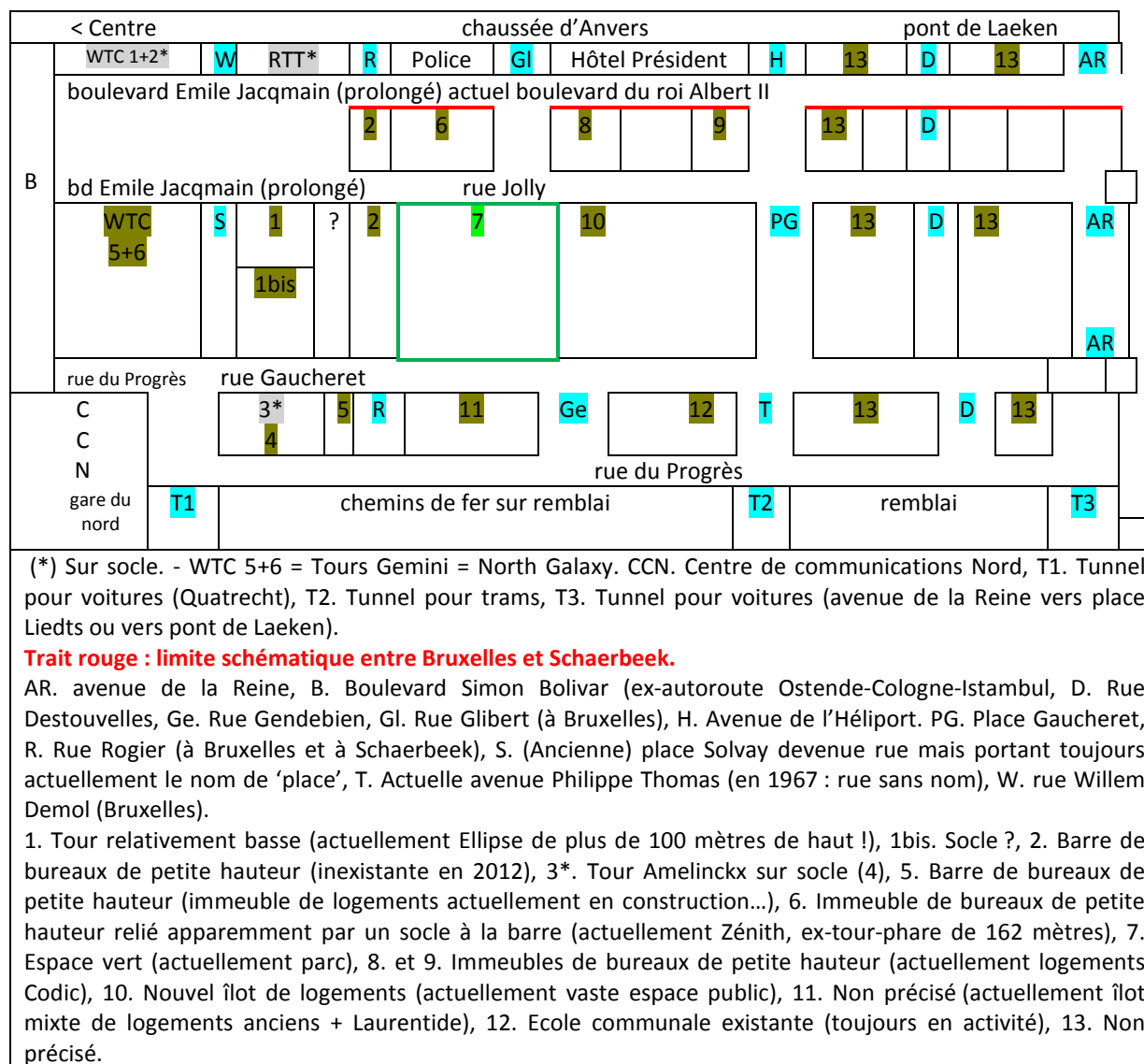
<sup>1</sup> Le Novalis, 30 ans après l'approbation du PPA par le conseil communal ten-noodois. Quant au Boréal, sans socle, on peut l'assimiler à deux tours reliées entre elles. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., articles correspondants.



P.P.A.S. Gaucheret : un pari pour l'an 2000 :  
Article paru dans Ville et Habitants n° 262, septembre 1996

La photographie d'une maquette accompagnait cet article. Elle est schématisée ci-dessus.

Aperçu schématique



Remarques

Première remarque : Il s'agit d'un schéma. Il n'est pas possible ici de reproduire notamment l'aspect diagonal de certaines artères, toutes ces rues schaarbeekoises ne se croisant pas à angle droit.

Deuxième remarque : le nouveau PPAS Gaucheret s'étend bien au-delà des 10 hectares condamnés par le PPA du 17 février 1967 pour aboutir à l'avenue de la Reine et la rue Masui (artère en diagonale partant de la chaussée d'Anvers, sur Bruxelles, non reprise sur notre schéma).

Troisième remarque : les tours élevées qui semblent disparaître de ce PPA ont en fait bel et bien été construites (tour Ellipse, tour Zénith). Les barres de bureau supposées permettre la transition avec les îlots de logements n'existent pas telles que les petits dominos de la maquette photographiée pourraient le laisser supposer.

« Schaerbeek. Mis à l'enquête publique jusqu'au 30 septembre, le dossier de base du PPAS Gaucheret propose de sceller à long terme le sort de cette partie de la ville fortement déstructurée ces dernières décennies par l'avancée des tours de bureaux. Le dossier de base couvre un vaste territoire compris entre la rue du Progrès,

*l'avenue de la Reine, la rue Masui, la frontière avec Bruxelles-ville et le boulevard Bolivar, à l'ouest de la gare du Nord. Que propose ce PPAS ?*

*Tout d'abord, et c'est très important, de maintenir la fonction logement là où elle existe actuellement, c'est-à-dire essentiellement les îlots situés au nord de la place Gaucheret. L'ambition de ce PPAS est également de parvenir à créer une cassure douce, mais cohérente, entre les immeubles-tour du quartier Nord et les îlots d'habitation. Pour ce faire, les nouveaux immeubles de bureaux verront le jour, dans la continuité des immeubles existants, seront de moins en moins haut à l'approche de la zone 'habitat'. De plus, une barre oblique de bureaux<sup>1</sup> (10 étages) marquera symboliquement la fin du boulevard Emile Jacqmain et donc la zone de bureaux. Cette barre débutera au pied de l'immeuble Amelinckx à la rue du Progrès, pour se terminer juste avant l'hôtel Président.*

*Au-delà de cette zone, il est prévu de diviser en deux un terrain actuellement en friche pour aménager un espace vert sur la partie la plus proche des bureaux. L'autre partie, c'est-à-dire celle du côté de la place Gaucheret, deviendra un îlot de logement. Ladite place sera redessinée et aura triplé de surface afin d'offrir un large espace face à l'école communale n°8.*

*L'îlot compris entre la rue Gaucheret et la rue du Progrès sera également divisé en deux. En y permettant 8.000 m<sup>2</sup> de bureaux,<sup>2</sup> on financera, grâce aux charges d'urbanisme, la nouvelle voirie ainsi que du logement. Le terrain vague au pied de la tour Amelinckx sera affecté aux équipements collectifs et aux commerces pour sa partie basse et aux bureaux pour la partie supérieure. Enfin deux blocs de bureaux de 4 étages seront permis en face de l'hôtel Président.*

*Ce PPAS, en donnant une affectation claire à chacun des îlots, devrait d'une part freiner la spéculation immobilière et d'autre part rassurer les habitants actuels qui seront dès lors plus enclins à investir dans la conservation de leur patrimoine. Pour financer la réalisation de ce PPAS, la commune compte sur les charges d'urbanisme qui seront dégagées de la construction des immeubles de bureau. Rien que la réalisation des deux tours Gemini<sup>3</sup>, en face des tours Belgacom, procurerait 500 millions [de FB] en charge d'urbanisme si celles-ci étaient utilisées à l'aménagement de l'espace public.*

*Protéger l'habitat existant, créer de nouveaux logements (21.000 m<sup>2</sup>), des équipements collectifs (32.000 m<sup>2</sup>) tout en permettant des bureaux (220.000 m<sup>2</sup>), tel est le pari de base du PPAS Gaucheret. Mais, pour que celui-ci se concrétise, il faudra attendre l'an 2000. Le dossier sera d'ici là soumis à étude d'incidences, enquête publique et devra être approuvé et à la commune et à la Région. »*

### Le grand œuvre de l'échevin de l'urbanisme Henri Simons : Bruxelles tient son plan communal :

Article de François Robert paru dans Le Soir du vendredi 27 septembre 1996

*« Pour Henri Simons, l'échevin de l'urbanisme de la Ville, le plan communal de développement (PCD) n'a rien d'un 'machin' abstrait dont le Bruxellois moyen aurait naturellement tendance à se méfier. Ce P.C.D., c'est un peu son grand œuvre. Il veut que le PCD laisse des traces, qu'il fixe certaines règles d'urbanisme qui seront longtemps suivies par ses successeurs. PCD ? Kèksèksa ? Un plan qui met sur cartes et sur papier les affectations précises et détaillées du paysage bruxellois. Commune par commune. Hier, dans la salle gothique de l'Hôtel de ville, le bourgmestre FXDD<sup>4</sup> et son échevin de l'urbanisme ont invité les forces vives de la ville pour lancer la lourde machine sur ses rails. Il s'agissait de tâter le pouls des habitants, de tracer des pistes, d'expliquer le pourquoi et le comment.*

*La ville ne lésinera pas sur les moyens pour faire un travail propre et sérieux. Près de 60 millions [de FB] seront dépensés dans les différentes études. Un nouveau journal 'Le Journal du plan communal de développement' suivra les premiers pas du bébé. Il est tiré à 60.000 exemplaires et diffusé sous la forme d'un toutes-boîtes. Les Bruxellois auraient donc tort de prendre ce PCD à la légère. L'échevin a promis, à chaque étape de création du PCD, une large consultation populaire. Autant en profiter et faire valoir son point de vue. Associations d'habitants, de commerçants, mouvements de pression, acteurs économiques importants, monde culturel*

<sup>1</sup> N'existe pas dans le projet réalisé par la suite.

<sup>2</sup> Sauf erreur, le Laurentide. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>3</sup> Îlot 68, WTC 5 et 6, actuellement North Galaxy. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>4</sup> François-Xavier de Donnea, bourgmestre libéral. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

seront contactés, explique M. Simons. Les commissions consultatives seront largement ouvertes au public, on fera des tours dans les quartiers et la maison de la participation rassemblera les réactions des habitants.

Des commissions locales verront le jour, chargées de suivre les travaux. Le PCD traitera aussi des points sensibles, comme la circulation dans le bois de la Cambre et dans le quartier nord-est. Toutes ces informations serviront à élaborer cinq 'sous-PCD' : le nord (Neder, Haren et le quartier Nord), Laeken, le Pentagone, le quartier nord-est et le sud. Le bureau Agora sera chargé de la coordination. Les cinq plans seront alors rassemblés en un seul PCD. Encore une fois, cette étape se fera avec une large consultation. Et finalement, en été 1997, quand tout sera terminé, le dossier de base du PCD sera proposé au conseil communal ! »

### Guy Cudell impose l'austérité partout : un budget raboté pour le CPAS de Saint-Josse :

Article de François Robert paru dans le journal Le Soir daté du samedi 19 octobre 1996

« Le conseil communal de Saint-Josse a voté hier (11 voix pour et 9 contre) le budget raboté du CPAS. La semaine passée, les dissensions au sein de la majorité avaient éclaté. Pour la première fois depuis longtemps, le bourgmestre Guy Cudell n'avait pu discipliner ses troupes. Anne Mouzon, présidente du CPAS, bien que PS comme Guy Cudell, avait refusé la compression des dépenses et Saint-Josse s'était retrouvé sans budget de CPAS. Hier (...) Guy Cudell n'est pas parvenu à remettre en selle sa majorité. Il peut cependant se consoler : il a fait passer ses restrictions budgétaires : 14 millions d'économie. Au lieu de déboursier 211 millions pour combler le déficit du CPAS, le collègue a réduit le montant à 197 millions. Ainsi, Guy Cudell a fait supprimer un fonds de roulement de 5 millions, retarder de deux ans l'application de la charte sociale (hausse des salaires de 3,79 %) et limiter les engagements au CPAS à cinq personnes (Mme Mouzon en réclamait dix).

Pourquoi toutes ces restrictions budgétaires ? Saint-Josse est confrontée à de terribles échéances financières. Tous les budgets doivent être réduits sous peine de faillite communale. C'est pourquoi Guy Cudell exigeait de Mme Mouzon qu'elle revoie certaines dépenses. Mais celle-ci est restée intraitable : elle savait pouvoir compter sur sa 'cour' (trois conseillers PS de la majorité) plus l'opposition qui comprit bien vite le parti qu'elle pouvait tirer de la dissension de la majorité.

Durant les débats, chacun a campé sur ses positions. Plusieurs membres de la majorité, plutôt que de voter contre le mot d'ordre lancé par Guy Cudell, avaient préféré pratiquer la politique de la chaise vide. Jeu dangereux qui risquait de mettre la coalition PS-PSC-PRL au pouvoir en minorité. L'opposition (FDF, Ecolo, SJ2000) le comprit d'ailleurs puisqu'elle vota d'un seul bloc contre les propositions du collègue. Dans la majorité divisée, seuls les fidèles d'Anne Mouzon ont suivi la présidente. C'était insuffisant pour faire pencher la balance et Guy Cudell l'a emporté de justesse... »

### 3.000 enfants se sont évadés du quartier Nord pour Notre-Dame de Paris ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 5 décembre 1996

« L'Espace Nord, avec ses tours de verre et d'acier, suggère un monde riche et aseptisé. Or, ces tours ont un environnement populaire qui, à défaut d'être riant, est bien vivant. Le 'big boss' du WTC, Patrick De Pauw, veut jeter des passerelles entre son monde des finances et les quartiers pauvres qui l'entourent. Ces dernières années, il avait offert aux écoliers des environs de la place Gaucheret une belle Saint-Nicolas : un spectacle de cirque. Cette année, hélas, aucun cirque ne s'est présenté face à l'hôtel Président WTC. Qu'à cela ne tienne ! Il a invité les 3.000 enfants du quartier au cinéma UGC de Brouckère pour y découvrir le dernier Walt Disney : le Bossu de Notre-Dame. Comme on le voit, certains enfants n'ont pas de peine à s'y identifier. Le temps d'un rêve animé... »

## \*1997 : 30 ans plus tard...

126 nouveaux logements en construction : dans le quartier Nord, sur  
Saint-Josse : des habitants plutôt que des bars à néons :

Article de François Robert dans Le Soir du 3 janvier 1997

« La métamorphose de l'ex-quartier chaud se poursuit. Les 'compensations' aux bureaux du boulevard Jacquain financent sa reconstruction. Il y a 10 ans, c'était un quartier infréquentable, du moins pour les 'honnêtes' gens. (...) Saint-Josse lança un vaste plan de réaménagement de son quartier chaud. On mit en révision le vieux P.P.A. de 1967 et l'on divisa la zone : bureaux le long du boulevard Jacquain et logement côté rue du Progrès. Un pari sur l'avenir. Aujourd'hui, il s'avère que le pari a été tenu.

Avec les 130 millions [de FB] versés par Patrick De Pauw en compensation à l'érection des premières tours du boulevard Jacquain, Saint-Josse a racheté et démolit un à un les bars. Dans quelques jours, on abattra un ancien peep-show et les derniers cafés de la rue du Progrès. (...).

Sur l'îlot 3 (rues Mathéus, Bienfaisance, Progrès et du Marché)<sup>1</sup> vient de débiter un énorme projet de construction de 126 appartements. Il s'agit de compensations aux tours Phoenix actuellement en construction pour le compte de la Communauté flamande, boulevard Jacquain. Le terrain, acquis par CDP (De Pauw) et Codic fait 6.500 m<sup>2</sup>. Les deux sociétés construisent un immeuble carré de 4 et 5 niveaux. Il sera composé de dix unités et aura une superficie totale de 13.400 m<sup>2</sup> (plus 4.200 en sous-sol). A l'intérieur de l'îlot, il y aura un vaste jardin semi-privatif. Les appartements auront de 1 à 3 chambres. Le rez-de-chaussée sera dévolu au commerce. La fin des travaux est programmée pour l'automne 1998. Le prix de vente des appartements s'élèvera à 37.802 FB le m<sup>2</sup> hors sol. L'investissement total tourne autour du milliard [de FB].

Les Bruxellois accepteront-ils de s'installer dans un quartier qui fut naguère voué à la prostitution ? L'échevin de l'urbanisme Jean Demannez en est persuadé :

- Ce quartier s'est totalement métamorphosé et il est remarquablement situé. Je crois en son renouveau.

La commercialisation des appartements va être lancée très prochainement par le maître d'ouvrage. (...) Pour rebâtir complètement le quartier, il faudra alors s'attaquer aux îlots 2 (entre le Manhattan et la rue Mathéus) et 4 (au coin des rues du Progrès et des Charbonniers). La SDRB (Société de développement régional de Bruxelles), la commune et CDP ont acquis en vente publique les trois quarts des lots. On y prévoit des bureaux (4.000 m<sup>2</sup>) le long de la rue du Marché et du logement ailleurs (20.000 m<sup>2</sup>). Des négociations sont en cours pour les bureaux, qui pourraient être finalisées à la fin janvier. Ensuite, SDRB et CDP s'intéresseront au logement.

Reste l'îlot 4. Là, le groupe Residentia-Lotimo pouvait théoriquement construire une tour géante de bureaux de 100.000 m<sup>2</sup>, selon les termes du vieux P.P.A.S. de 1967<sup>2</sup>. Mais la commune vient de modifier d'autorité les règles du jeu. Jean Demannez a mis le plan en révision pour empêcher de construire un monstre qui fasse de l'ombre aux logements en construction de l'îlot 2 ou qui gêne la perspective du quartier. Il a confié aux architectes et urbanistes Clerboux et Pinon la réalisation d'un nouveau plan qui respecte l'alignement des rues actuelles et qui divise par deux le volume de l'immeuble. Pour le 15 janvier, l'avant-projet sera prêt. Mais Residentia ne se laisse pas faire. Le groupe a assigné la commune en justice.

Quoi qu'il arrive, il est certain que le quartier Nord de l'an 2000, du moins sur sa partie ten-noodoise, n'aura plus rien à voir avec sa physionomie des années 80. Pour tirer un trait définitif sur le passé, la commune envisage même de changer le nom des rues où naguère la prostitution était florissante. On baptiserait ces artères de noms de musiciens de jazz belges décédés... »<sup>3</sup>

Les deux articles qui concernent l'hôtel Sheraton du Manhattan center, à savoir : Hilton lance ses milliards à l'assaut de Sheraton : Hilton lance une OPA hostile contre ITT. En jeu : la création du numéro un de l'hôtellerie, paru dans Le Soir en date du mercredi 29 janvier 1997 sous la signature de Nathalie Mattheiem et Alain Dewez, et : Deux palaces face à face au cœur de l'Europe, article d'un stagiaire paru dans la même édition, peuvent être consultés sous la rubrique : Hôtel, de notre titre 3.

<sup>1</sup> Complexe Novalis. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>2</sup> En 1967, P.P.A.

<sup>3</sup> Ce qui ne s'est pas réalisé (octobre 2011).

### La renaissance du quartier Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du 6 février 1997

« *Le petit Manhattan bruxellois (les tours du boulevard Jacqmain) a un sombre passé. Il a fallu, dans les années '60, détruire un quartier entier pour ériger les premiers immeubles à bureaux. A l'époque, il n'était pas question de charges d'urbanisme : on était en pleine 'bruxellisation'.*

*Le quartier resta en friche pendant quinze ans. La reprise de l'immobilier dans les années '80 a permis la transformation d'un boulevard sinistre en une allée prestigieuse. Bruxelles-Ville et Saint-Josse, situées de chaque côté du boulevard, ont négocié avec les promoteurs des contreparties logement. Des charges d'urbanisme avant la lettre, qui ont permis le retour des habitants. Le mérite en revient surtout à Saint-Josse. Début des années '80, la commune modifia et simplifia le PPAS du quartier : bureaux le long du boulevard et logement sur les marges (rue du Progrès). Les premiers immeubles à sortir de terre furent la belle Morgan Bank et la très discutée tour de la Vlaams Gemeenschap, à l'entrée du boulevard. Elles ne firent l'objet d'aucune compensation logement. Ce fut aussi le cas des deux tours Pleiad, bientôt vendues à Belgacom.*

*Au même moment, le groupe De Pauw fit construire le complexe North Plaza. Saint-Josse obtint du promoteur 130 millions pour le logement, alors que les charges d'urbanisme n'existaient pas encore ! Avec ce pécule, la commune expropria les bordels de son quartier chaud puis les fit démolir. Les deux interlocuteurs se remirent à table pour une nouvelle convention sur la construction du complexe Conscience-Phoenix.*

*Le résultat est tangible : dix ans après le redémarrage des bureaux, ce sont 120 logements sur Saint-Josse qui sont en construction. Un second complexe d'appartements devrait suivre, grâce aux efforts de Saint-Josse, la SDRB et De Pauw-Burco. La métamorphose des lieux est totale et se poursuivra. Sur Bruxelles-Ville, l'érection du North Gate a fait l'objet d'une compensation plus classique : les 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont donné naissance à 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux, chaussée d'Anvers. »*

### Vague d'espoir pour de tristes terrains vagues : 'Il faut y croire sans être naïfs' :

Articles d'Alain Gérard et Jean Wouters, dans Le Soir en date du vendredi 7 février 1997

« *Le centre-ville veut éradiquer ses chancres les plus célèbres. Bilan à mi-parcours de deux contrats de quartier... Depuis 1994, les contrats de quartier de la Région bruxelloise œuvrent sur le front de la rénovation immobilière et la lutte contre les chancres urbains avec, en toile de fond, un volet socioprofessionnel (redynamisation d'associations, création d'emplois...). Parmi les six contrats en cours, ceux des quartiers 'Anvers – Alhambra' et 'Anneessens – Fontainas' poursuivent leur immense ouvrage, entre deniers publics (Région - Bruxelles-Ville) et privés. Le principe de base du contrat de quartier étant, précisément, d'attirer le secteur privé dans l'aventure. Ce qui est loin d'aller de soi...*

*(...) Près de 400 millions mis sur la table par la Région et la ville de Bruxelles et une manne espérée de 310 millions du secteur privé (on en est actuellement à un peu plus de 100 millions [de FB]) : telles sont les balises financières du contrat de quartier 'Anvers – Alhambra'. Ce dernier s'étend entre la rue de Laeken et le boulevard Jacqmain, le long duquel se concentre tout un chapelet de dents creuses, vestiges de spéculations qui, dans les années '60, rêvaient d'étendre l'urbanisme du quartier Nord jusqu'à la place de Brouckère. Le programme d'action vise en priorité à terminer la rénovation d'îlots, côté Laeken, et à éradiquer les chancres 'Jacqmain' via des négociations, parfois aux forceps et sous la menace d'expulsions, dans un contexte lié à la faillite récente de sociétés propriétaires comme Jabru, Mac, Cohoja et compagnie... »<sup>1</sup>*

### Francis Duriau et Guy Cudell réclament leurs taxes :

**Belgacom doit 316 millions à Schaerbeek ! :**

Article de François Robert dans Le Soir du 8 février 1997

« *Schaerbeek bénéficie d'une chance insolente. Une pluie de millions tombe chaque semaine sur la cité des ânes. Fin janvier, elle recevait le formidable cadeau de 1,065 milliard [de FB] du Crédit communal pour la vente*

<sup>1</sup> Voir d'autres extraits de cet article dans notre titre 3 : ABC du QN..., l'article : Contrat de quartier. Voir aussi : Comuélé, ou : Portes Jacqmain.

d'actions en bourse. Aujourd'hui, c'est Belgacom qui passe à la caisse : Schaerbeek lui réclame une indemnité de 316 millions, soit dix ans de précompte immobilier [P.I.].

Revenons une décennie en arrière. Le quartier Nord connaît une fièvre après des années de léthargie. Les Suédois misent sur Bruxelles. Ils achètent un terrain à cheval sur Saint-Josse et Schaerbeek, boulevard Jacquain. Ils comptent y construire les deux tours Pleiad (100.000 m<sup>2</sup>). Schaerbeek, prudente, rajoute une clause au contrat : le futur propriétaire, s'il bénéficie de la mainmorte, devra payer une indemnité de dix ans de précompte. Les tours se construisent. Deux ans plus tard, la R.T.T. (future Belgacom), rachète les Pleiad pour en faire son QG. Une transaction de 10 milliards [de FB], dit-on. La RTT, société publique, est dispensée de payer aux deux communes le précompte et la taxe sur les bureaux.

Le temps passe. Belgacom vend des actions au privé. Saint-Josse, dont on connaît les difficultés financières, lui réclame le montant du P.I. et de la taxe sur les bureaux, arguant que Belgacom est désormais une société comme les autres. Le non-paiement des impôts est une concurrence déloyale. Devant le refus de l'ex-RTT, Saint-Josse poursuit en justice. L'affaire en est là. Et Schaerbeek ? Pendant des années, il ne se passe rien. Aurait-on oublié la clause ? Mais tout récemment, Francis Duriau décide de réclamer son dû. Il se rend cette semaine au boulevard Jacquain.

- Belgacom reconnaît sa dette, dit le bourgmestre. Dans une première transaction, Belgacom versera 170 millions [de FB]. Le reste suivra. Le revenu cadastral de la tour est de 980 millions [de FB]. Cela fait 316 millions [de FB] qui nous reviennent.

Ajoutons la taxe sur les bureaux et le précompte des années à venir. Comme Saint-Josse, Schaerbeek est décidée à aller en justice. Le jeu en vaut la chandelle. Les deux impôts rapporteraient annuellement 42 millions [de FB]... »

### De Donnea et Simons à la chaussée d'Anvers : l'avenir appartient au quartier Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir du vendredi 28 mars 1997

« Le quartier Nord aura-t-il un jour son contrat de quartier ? La Région y réfléchit, mais la décision n'est pas prête de tomber. En attendant, il faut vivre et la ville a quelques projets de revitalisation. Le bourgmestre de Donnea et son échevin de l'urbanisme Henri Simons ont récemment rencontré les habitants. Le quartier possède une vie associative importante, ce qui facilite les contacts avec les autorités communales. Le projet de réaménagement de la chaussée d'Anvers, desserte locale, a déjà été discuté. Les interventions ne nécessiteraient pas un permis d'urbanisme. Les plans seront prêts en automne. La circulation aux abords du quartier devrait aussi s'améliorer : on attend la fin des travaux du pont de Laeken pour l'été.

Ceci dit, le quartier manque d'espaces verts et des aires pour les adolescents. La commune a promis d'étudier plusieurs sites, notamment au pied du W.T.C., près des tours du Foyer laekenois. Quant au marché hebdomadaire du mercredi, il n'est pas question d'en changer le jour, mais le bourgmestre y fera régner la discipline :

- Si c'est nécessaire, j'enlèverai les autorisations aux ambulants qui ne respectent pas le règlement. Marre de l'incivisme. S'il faut des arrestations comme au Jeu de Balle, je le ferai.

Autre sujet d'inquiétude, au quartier Harmonie : la spéculation. Un Limbourgeois rachète massivement dans le quartier (mais Henri Simons compte être vigilant). Le bourgmestre, lui, est confiant dans l'avenir :

- Le boulevard Jacquain sera le troisième pôle européen. En outre, les choses bougent dans le quartier. Les bandes de jeunes ont été démantelées. Le développement n'affectera le quartier qu'en bien.

Henri Simons a demandé aux architectes qui redessinent le quartier dans le cadre du plan communal de développement de ne pas bouleverser le maillage des rues : il n'y aura pas de projets mégalomanes et on évitera de favoriser la spéculation. Enfin, on prêterera une attention particulière à la plantation d'arbres. Le système des cartes de riverains sera mis en place, mais pas avant l'an 2000. »

‘Les Années belges’ ont reconstitué la triste saga de la démolition du quartier autour de la gare du Nord : quand Bruxelles a perdu le nord... :

Article de Christian Laporte paru dans Le Soir du mardi 29 avril 1997

« Les années belges d'après-guerre furent aussi celles de la 'bruxellisation'. Zoom arrière sur la destruction du quartier nord.

*Bruxelles, les années '70... C'est le temps des grandes tensions linguistiques qui deviendront de plus en plus communautaires. Et aux questions, a priori, mesquines de documents administratifs et de 'liberté du père de famille' succéderont des enjeux nettement plus économiques et sociaux qui constituent toujours la trame de fond des débats actuels. Mais la décennie sera aussi celle des grandes luttes urbaines où s'opposeront de front les héritiers de la Charte d'Athènes de l'entre-deux-guerres, partisans du 'détruisez tout' (souvent) pour faire des bureaux et du commerce et les partisans du maintien de l'habitat dans les cités. Si les tenants du premier courant s'abreuaient largement aux sources américaines, les seconds avaient trouvé nombre d'idées intéressantes et généreuses dans les remises en question du modèle consumériste à tout crin qui allaient éclater dans les universités mais aussi dans la société au sens large.*

*A Bruxelles, ce combat des Goliath du béton et des David de la rénovation fut largement symbolisé par la bataille de la Marolle mais davantage encore par la lente mais irréversible destruction du quartier nord qui allait d'ailleurs se prolonger pendant toute la décennie. Aujourd'hui, quand on se promène au quartier Nord, force est de constater que l'environnement tranche furieusement avec ce qu'on pourrait appeler une vie urbaine normale. Non seulement, les immeubles-tours écrasent le site mais ce dernier a perdu son âme et on n'a vraiment qu'une envie quand on s'y rend : celle de f... au plus vite le camp. Et même si dans les environs immédiats, on a (quand même) fini par reloger une petite partie des habitants d'autrefois, on est loin des promesses faites par les promoteurs et les décideurs politiques de l'époque.*

*Cela valait bien une analyse de la cellule historique du Centre RTBF-Charleroi car ce qui s'est passé à Bruxelles a aussi eu des 'clones' dans d'autres grandes villes du pays. Cela dit, c'est quand même dans la capitale que tous les sommets ont été atteints et pas seulement dans la taille des monstres de béton et de verre... Faut-il vous dire que Willy Estersohn et Michel Mees ont mis le doigt sur la plaie dans l'émission que l'on découvrira ce soir ? Si on entendra - très logiquement - nombre d'opposants à ce qu'on appela le projet Manhattan comme le professeur Albert Martens (KUL), initiateur du comité de défense de l'époque ou encore René Schoonbrodt de l'Atelier de recherches et d'action urbaine, 'l'autre' son de cloche se limitera, pour ainsi dire au témoignage - certes très intéressant - d'un des membres du bureau d'architecture chargé de sa réalisation. Un choix des 'vilains gauchistes de la RTB(F)' comme on les qualifia à l'époque ? Mais non, un silence délibéré des principaux intéressés... Il eût ainsi été intéressant d'entendre l'analyse actuelle de Paul Vanden Boeynants, à l'époque échevin des travaux publics de la ville de Bruxelles et grand artisan politique de l'opération. On verra certes VDB dans le reportage mais c'est celui de la fin des années soixante, cet (encore) jeune loup qui s'était fait les dents télévisuelles avec des spécialistes d'outre-Atlantique et qui avait des airs de Kennedy(ke) sur Senne... Mieux encore : si Charlie De Pauw, le maître-promoteur qui fut aussi le 'Monsieur Parking' de la capitale est décédé, son fils Patrick n'a, semble-t-il, pas trouvé le temps pour répondre aux questions des 'Années belges'. Il est fort possible que son agenda ait été, effectivement, hyperchargé mais ce refus illustre, sans doute, mieux qu'une grosse thèse de doctorat, avec un quart de siècle de plus, l'absence d'un réel débat démocratique sur l'aménagement de la grande ville.*

*Pourtant, à l'époque, déjà, on aurait dû lancer cette concertation. Bruxelles avait déjà été largement poignardée, déshumanisée par l'aménagement du pentagone qui devait, disait-on, contribuer à sa nouvelle carte de visite pour cause d'Exposition universelle de 1958. (...) Et l'année même où le quartier Nord entama son irréversible agonie, un certain prince Albert, jeune sénateur de droit commença à se battre avec son ami Michel Didisheim pour sauver le quartier des Arts mais eut aussi ces paroles prophétiques qui ont conservé une étonnante actualité aujourd'hui : 'la technique a déjà beaucoup saccagé, sali, avili au nom de la rentabilité et de l'efficacité. Il ne faut pas avoir peur de le dire : en raison des pressions et des tentations multiples qu'il engendre, l'urbanisme pourrait favoriser une détérioration de la rigueur et de la morale politique avec toutes les conséquences que cela aurait sur la confiance du public dans les institutions publiques.'*

*On le voit : cela valait bien une citation intégrale mais entre-temps, le mal a été commis et il s'est traduit par le déracinement de toute une population de la capitale. Ces petites gens qui aimaient leur ville comme on aime une jolie femme avec passion, Estersohn les a aussi retrouvés. Et rien que pour leurs paroles de bon sens,*

*l'émission vaut le détour. Avec quand même un espoir : celui que les décideurs d'aujourd'hui ne replongent jamais dans les mêmes pratiques... Un vœu pieux ou une utopie généreuse ?  
'Les années belges', RTBF 1, 21 h 10. »*

### De Pauw embellit son cadre de vie : deux parcs tout neufs dans l'Espace Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du vendredi 30 mai 1997

*« Le quartier Nord est à nouveau dans les travaux. Autour de l'axe du boulevard Jacqmain prolongé, on bétonne et on arbore tout à la fois. Ce qui se dessine tente de faire oublier le lourd tribut payé par les habitants, voici 30 ans. L'Espace Nord est en passe de devenir le quartier des affaires le plus chic de la capitale. Quand on revoit les photos des lieux dix ans plus tôt, la métamorphose est saisissante. Les riches bureaux riverains aiment vivre dans un beau cadre. Les habitants de la périphérie de l'Espace Nord en profitent. C'est ainsi que sur la rive gauche du boulevard, Patrick De Pauw (propriétaire de la tour du World Trade Center et promoteur de l'Espace Nord) va embellir l'espace public. La ville de Bruxelles vient de lui délivrer des permis de bâtir pour plusieurs aménagements.*

*Il s'agit d'abord de la construction d'un passage pour piétons et d'un petit parc public sur le terrain situé au coin du boulevard, de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple<sup>1</sup>. Le coût est estimé à 7 millions [de FB] et le parc, que l'on doit à Johan Van Dessel, sera terminé pour l'été. Ensuite, un autre passage pour piétons, cheminement entre les tours North Gate et Graaf de Ferraris, débouchera sur un autre petit parc public<sup>2</sup> situé à côté du Foyer laekenois et en face de l'église Saint-Roch. C'est ce deuxième aménagement qui sera le plus coûteux. Batipromo (groupe De Pauw) compte dépenser là 18 millions [de FB] et il a été confié à Jacques Wirtz, qui a déjà redessiné avec bon goût les abords du boulevard Jacqmain. Au centre du parc sera installée une fontaine<sup>3</sup>. Il y aura des bancs et des arbres. Les travaux seront également achevés en juillet. »*

### Une ligne verte de Belgacom à de Brouckère qui embellira le boulevard Jacqmain ? :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 21 juin 1997

*« Les aménagements réalisés au boulevard Jacqmain, à l'Espace Nord, sont une réussite. L'architecte Jacques Wirtz a transformé la berme centrale en un parc urbain agréable et fonctionnel. Les travaux actuels prolongent l'espace vert vers Schaerbeek. Ce sont les riverains (fortunés) qui ont financé le chantier.*

*Et de l'autre côté, vers Bruxelles ? Passé le boulevard Botanique, le Jacqmain, légèrement décalé, est bordé d'une série de chancres qui l'enlaidissent. En outre, l'artère est trop large. Les deux bandes de circulation dans chaque sens se justifient mal au vu de la faiblesse du trafic. Celui-ci se reporte sur le boulevard Adolphe Max, parallèle. Ce n'est qu'à proximité immédiate de la place de Brouckère que la circulation reprend vigueur, car les voitures y sont canalisées.*

*Henri Simons, l'échevin de l'urbanisme de Bruxelles, aimerait prolonger l'aménagement de l'Espace Nord sur la section entre le boulevard Botanique et la place de Brouckère. L'idée est de rétrécir les bandes de circulation du côté droit et d'y mettre une zone verte large de 5 m qui courrait tout le long du boulevard. Techniquement, c'est possible, bien qu'il faille renoncer à planter des arbres : la terre arable n'atteint qu'une vingtaine de centimètres et le sous-sol est saturé de câbles.*

*Des carrés végétaux de 5 m sur 5 (pelouses et fleurs) alterneraient avec des carrés 'minéraux'. L'aménagement, avec les luminaires, coûterait entre 10 et 15 millions [de FB]. Esthétiquement, il apporterait un plus. Qui va le financer ? Henri Simons appliquerait volontiers la formule utilisée quelques centaines de mètres plus loin. Ce seraient les riverains (sociétés et hôtels) qui fourniraient les fonds. Reste à savoir ce que ces derniers en pensent. Tous n'ont pas le portefeuille aussi bien garni que Patrick De Pauw (Batipromo) ou John Goossens (Belgacom). »<sup>4</sup>*

<sup>1</sup> Septembre 2012. A cet endroit, il y a bien un espace vert clôturé et apparemment privatif.

<sup>2</sup> Le 'passage' sert apparemment de quai de débarquement pour les ministères fédéraux et flamands. Il est régulièrement fermé par des grilles. Il débouche non sur un parc public mais sur une très petite place jumelle du nouveau parvis Saint-Roch situé, lui, de l'autre côté de la chaussée d'Anvers.

<sup>3</sup> Septembre 2012. Où est la fontaine ?...

<sup>4</sup> Apparemment toujours rien en mai 2012. Bluff du futur ?...



Vingt géants criblent le ciel de Bruxelles : Brel voyait dans les cathédrales les montagnes de Flandre : Les sommets bruxellois sont différents : de gros cubes de verre et d'acier... :

Dossier<sup>1</sup> de François Robert dans le journal Le Soir daté du mercredi 20 août 1997

« À relire, picorer et présenter : 'Bruxelles est piquetée de gratte-ciel. A l'exception de l'Espace Nord où ils offrent un paysage cohérent, ils sont autant de cimes désordonnées qui gâchent l'harmonie urbaine. La bonne vingtaine de tours que nous avons répertoriées représente à peine 10 % du parc immobilier bruxellois en bureaux. Pourtant, les courtiers suivent attentivement les transactions qui les concernent. Lorsqu'en 1993 les Suédois vendirent 12 milliards [de FB] leurs deux tours Pleiad à Belgacom, les spécialistes poussèrent un 'ouf' de soulagement. L'arrivée brutale de 106.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires avait donné des hoquets à la stabilité des prix. On estime aujourd'hui que l'échec de la vente aurait perturbé le marché pendant deux ans !

En 1998, Bruxelles se payera sans doute une nouvelle tour : Patrick De Pauw a récemment racheté droit et terrain de l'îlot 4<sup>2</sup> (qui jouxte Belgacom), dans l'Espace Nord, sur la rive droite du boulevard Jacquain. S'il persiste dans ses intentions, un bâtiment de 60 m de haut, en forme de H, complétera la perspective du boulevard Jacquain prolongé. La cohérence de l'Espace Nord tient au fait que l'on retrouve depuis le début le même promoteur (Patrick De Pauw) qui a souvent utilisé le même bureau d'architecture (Jaspers). Mais la vitrine bruxelloise des quartiers d'affaires s'est cependant construite dans des circonstances très controversées. Avant de bâtir la première tour du WTC, en 1973, on avait rasé tout un quartier et des milliers de personnes avaient dû déménager. Durant les années '80, le groupe des WTC semblait incongru, planté au milieu de tristes terrains vagues, en bordure du quartier chaud de Bruxelles.

Mis à part l'Espace Nord, les tours bruxelloises sont aussi visibles et déplacées que des mouches dans une mare de lait. Leur construction ne fut jamais planifiée à long terme. On a pourtant évité le pire. En 1972, lors de l'érection du complexe Manhattan, certains architectes avaient dessiné les environs de la place Rogier en l'an 2000. L'horreur absolue ! Du béton gris et froid partout. Une sorte de cité administrative à la puissance dix ! La crise a parfois du bon... La plupart des gratte-ciel ont été construits dans les années 60, 70 et 90 (deux seulement dans les années 80). (...)

Et les tours vides ? Une partie du complexe Manhattan (ancienne tour Lendi) attend un occupant. La tour Lotimo est dans un état lamentable. Enfin, il y a le Martini, énorme chancre truffé d'amiante au pied de la place Rogier. (...)

Quand Georges Binder était petit, il arpentaient les chantiers du WTC et jouait dans les ascenseurs de la tour Bleue en construction, comme d'autres font une promenade en forêt pour se distraire. (...)

FR - Y a-t-il eu une planification ?

GB - Les PPAS du quartier Nord datent des années '60. Au même moment, on construisait la Défense à Paris. Là, on avait créé un organisme public chargé de coopérer avec le privé et de gérer l'espace public. Chez nous, rien de tout ça. Heureusement, au Nord, le privé s'est substitué au public. Il a embelli le quartier en aménageant l'espace public, en installant des fontaines, des sculptures, des parcs. (...)

FR - Qu'est-ce qu'une belle tour ?

GB - Il ne faut pas confondre beauté et environnement. La tour ITT à côté de l'abbaye de la Cambre, ce n'était peut-être pas souhaitable. On a oublié l'environnement. Par contre, Belgacom ou Euroclear sont des réussites. Belgacom a des formes qui évoquent la haute technologie. C'est l'image que veut se donner la société ! Euroclear (banque Morgan) est un immeuble plus classique, rigoureux. L'image même du banquier. Et ces immeubles s'intègrent dans le paysage de l'Espace Nord. (...)

*Il reste encore de la place dans l'Espace Nord.*

La tour de l'îlot 4 dans l'Espace Nord sera l'une des dernières construites à Bruxelles. Les endroits susceptibles d'en accueillir d'autres se comptent sur les doigts d'une main. On voit mal en outre une commune autoriser de nouvelles tours dévolues au logement.<sup>3</sup> (...)

Mais revenons aux bureaux. (...) Reste l'Espace Nord. C'est là que se trouvent les dernières potentialités. Il n'est rempli qu'aux deux tiers et subsistent théoriquement 400.000 m<sup>2</sup> de bureaux à construire. Il manque toujours une quatrième tour sur le site du WTC (le plateau vide est la propriété de la Régie des bâtiments). Enfin, sur le

<sup>1</sup> D'autres extraits de ce dossier dans notre titre 3, en introduction à la rubrique : Tours.

<sup>2</sup> Le fameux îlot 4 ten-noodois : Boréal. Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article correspondant.

<sup>3</sup> Et pourtant, l'avenir démentira cette assertion !

territoire de Schaerbeek, entre l'hôtel Président et les tours Belgacom, il y a deux terrains vagues : le projet Gemini (deux tours) et celui de Brunoord. Ils attendent le client. (...)

Le '9 to 5' de Dolly Parton se transformerait plutôt en 8 à 20 h, pour Anso Thiré. Cet Anversois de 39 ans occupe un poste important à la Morgan Guaranty Trust Company, logée dans l'Euroclear Building, à l'entrée de l'Espace Nord. Comme les 1.200 autres personnes qui travaillent dans l'immeuble, il fait la navette matin et soir. Les embouteillages aux heures de pointe l'ont conduit à préférer le train à la voiture.

Anso Thiré a participé à la conception du bâtiment. Il le connaît dans ses moindres recoins :

- Cette tour est de conception américaine, très soignée. Nous passons beaucoup plus de temps ici qu'à la maison. C'est pourquoi il y a un restaurant confortable pour les cadres et un mess agréable pour les employés. Mais dans la pratique, beaucoup d'employés quittent la tour durant le temps de midi. Les snacks et les petits restaurants en profitent. Les lieux les plus fréquentés sont la chaussée d'Anvers, la rue Neuve ou les galeries du Sheraton. Le GB du City 2 ne désemplit pas entre 12 et 14 heures.

On croit volontiers que plus on grimpe dans la hiérarchie, plus on se rapproche du dernier étage, où trône le big boss. Anso Thiré, lui, a fait le chemin inverse, passant du 16<sup>ème</sup> au 2<sup>ème</sup> étage (sans pour autant dégringoler dans l'échelle des salaires).

- Travailler en haut d'une tour donne certaines sensations. On s'isole plus facilement. Et il n'est pas impossible que le travail soit plus efficace. On voit tout de loin : les êtres humains sont tout petits et l'on se sent étranger aux problèmes quotidiens. Hélas ! Le rush matinal et les attentes devant l'ascenseur refroidissent les enthousiasmes. Travailler tout en bas, ce n'est pas mal non plus. (...)

Peu d'employés ont le temps de s'émerveiller devant le paysage. Les journées sont bien remplies à suivre les hoquets boursiers de Tokyo, Londres ou New York. La gestion de l'espace, à la Morgan Bank, est rationnelle : des plateaux lumineux et découpés en cellules modulables dont les murs s'arrêtent à hauteur d'épaule, permettant une communication aisée. Chacun aménage comme il l'entend son petit coin : plantes grimpantes, cartes postales, photos souvenirs, bibelots intimes.

- Comme l'immeuble est soigné, on n'a pas l'impression de vivre dans un 'préfabriqué'. Nous éprouvons d'ailleurs une certaine fierté à montrer aux étrangers notre lieu de travail. Vivre dans un bel environnement, avec en face une fontaine de Pol Bury, c'est rare !

Pas de défauts, l'Euroclear Building ? Si, quand même. La sécurité est un problème presque obsessionnel. A la Morgan tout est surveillé. Le choix du boulevard Jacquain comme QG fut longtemps incertain. Au début, le site n'était qu'une mer caillouteuse hérissée de rares gratte-ciel anonymes. L'insécurité sur le chemin du travail posait problème, notamment pour les femmes (nombreuses dans les banques). La Morgan dut même prévoir une navette entre 18 et 20 h pour reconduire les employés vers la gare du Nord. Elle fonctionne toujours. »

### Efforts méritoires d'humanisation du quartier Nord :

Article de Danielle Gillemont, paru dans Le soir en date du jeudi 18 septembre 1997

« A Bruxelles, le boulevard Emile Jacquain s'enrichit de cinq nouvelles sculptures. Une concentration inhabituelle...

Plaie en voie de cicatrisation dans une ville qui ne les compte plus, le quartier nord (...) s'est vu flanqué au cours de cette dernière décennie de gigantesques cages de verre et d'acier dont le style offensant, agressif et souvent kitsch décourage à première vue toute convivialité urbaine. Ces bâtiments qui ont conclu à leur manière et après bien des avatars un des chapitres les plus saignants de la taudisation de la capitale abritent les sièges cossus de sociétés commerciales, de banques ainsi que le ministère la Communauté flamande. Même Folon, Sempé, Marco Ferreri dans 'La Planète des singes', quand ils s'en prenaient aux villes hypermodernes génératrices d'anxiété et d'asphyxie morale, n'avaient pu imaginer ce Chicago du pauvre (esthétiquement parlant) où les bâtiments gigantesques, résolument fermés sur eux-mêmes, font presque caricaturalement le jeu de la schizophrénie urbaine. N'empêche, aujourd'hui le quartier existe, il faut 'faire avec', comme on dit chez nous. Les riverains en concertation avec les pouvoirs publics ont donc imaginé et financé cette réhabilitation artistique, cette humanisation qui a la forme d'une longue allée parsemée de gazon, d'arbres grêles, de mobilier urbain et, désormais, d'une inhabituelle procession de sculptures contemporaines.

La première a vu le jour voilà de nombreux mois. C'est celle de Pol Bury, un vieux de la vieille, une gloire de la Wallonie profonde qui a mené carrière internationale. Sa fontaine inaugure l'espace en question et reste à ce jour, face aux cinq autres sculptures fraîchement érigées, la meilleure du lot. Loin de défendre tout ce que fait Bury, il faut reconnaître que sa fontaine très sobre s'intègre joliment à cet environnement impossible et s'en... distingue en offrant ce qui lui manque : une once de poésie et de chaleur humaine.

Monumentale, noire, austère, géométrique, l'œuvre de Tapta sur son plan d'eau est à sa façon une autre forme de réussite car elle s'impose sans fioritures à l'espace ambiant même si elle ne l'allège pas, concentre, au contraire, dans le chef d'une géométrie hautaine, sa brutalité.

Pour le reste, les sculpteurs Rombouts et Droste, anciens élèves de ladite Tapta, se sont taillé la part du lion, obtenant deux emplacements qu'ils ont investis avec une certaine mièvrerie, abordant l'espace de manière plus graphique que monumentale, rééditant ce qui fait désormais leur identité artistique, à savoir cet alphabet poétique, ce code plastique qui fait la une de toutes les expositions branchées. L'une des sculptures, décorative, par trop gracile, fait difficilement le poids tandis que l'autre, vaste cube planté sur l'une de ses pointes, innove peu, se contentant d'adapter une esthétique donnée. On est dans le registre de la joliesse qui n'est pas de saison ici.

Au vu de pareil espace, l'attitude de Pierre Culot est franchement romantique, 'archéologisante' mais l'idée d'édifier, avec des matériaux de récupération, cette arche et ces vestiges – de faire le lien avec le passé et la paupérisation de la ville – est presque cruciale. Trop petite, hélas, elle se trouve quelque peu écrasée par les monstres d'acier et de verre qui l'entourent.

Quant au talon aiguille-avion (sic) de Liliane Vertessen, il hésite entre un parti anecdotique et abstrait. On ne sait pas trop sous quel angle chausser cette sculpture vaguement pop qui se défend mal.

Vivement coloré et monumental, le signe abstrait de Pal Horvath est un peu comme le pavé dans la mare, irruption de couleurs, minimalisme des formes qui refroidit encore la perspective vers les bas-fonds avant de conclure un parcours insolite. »

### Le Manhattan entre Pol Bury et Tapta<sup>1</sup> :

Article de François Robert dans le Soir du 18 septembre 1997

« Les œuvres d'art semées le long du boulevard Jacquain sont comme les cerises du gâteau. Un très gros gâteau immobilier, qui ne cesse de monter. C'est que l'Espace Nord est une réussite. Une réussite financière. On peut discuter sans fin sur l'opportunité d'avoir installé là un petit Manhattan. Cette forêt de bureaux high tech donne des boutons à bon nombre d'urbanistes. Cela n'a pas empêché l'Espace Nord de ravir la place du quartier le plus huppé du monde des affaires à l'avenue Louise et au quartier Léopold. Ce n'est pas un hasard si les autorités régionales songent sérieusement à y ériger un nouveau pôle administratif européen. Le voilà désormais ponctué de points de repères artistiques comme on en avait plus planté à Bruxelles depuis un demi-siècle. Désormais, l'Espace Nord n'est plus cette zone qui court entre le défunt viaduc de Koekelberg et les néons des effeuilleuses. C'est l'écrin de la fontaine de Pol Bury et de 'l'Esprit ouvert' de Tapta. Il y a dix ans à peine, cette section du boulevard n'était pourtant qu'un océan de ruines urbaines où résonnaient les talons aiguille des belles de nuit. Aux confins de Saint-Josse, Bruxelles-Ville et Schaerbeek, le quartier paraissait maudit. Et les tours isolées du WTC symbolisaient de la faillite du projet Manhattan de Charlie De Pauw.

Depuis que l'architecte paysagiste Jacques Wirtz a tracé ses sentiers géométriques boulevard Jacquain, ce sont les secrétaires en socquettes blanches qui arpentent les trottoirs du quartier Nord. Le boulevard est devenu le passage obligé des hommes d'affaires étrangers en visite à Bruxelles. Le petit Manhattan de la capitale de l'Europe compte aujourd'hui 800.000 m<sup>2</sup> de bureaux ! La métamorphose du quartier interlope en vitrine des affaires touche maintenant à l'art urbain. Les riverains nantis ont ouvert leur portefeuille pour se donner un environnement à la hauteur de leurs ambitions. C'était en principe à la Région bruxelloise d'assumer les aménagements de l'espace public. Ne voyant rien venir, Patrick De Pauw, le fils du promoteur du projet Manhattan, a montré l'exemple en payant rubis sur l'ongle une partie des promenades et des œuvres d'art. (...)

Entre-temps, les projets, à l'Espace Nord, se bousculent. Sur le territoire de Saint-Josse, on construit encore des bureaux. Ils vont accueillir dans quelques mois les Douanes mondiales et les fonctionnaires de la Communauté flamande. La qualité de l'espace urbain attire aussi de nouveaux habitants. La commune de Saint-Josse a imposé la construction de 160 logements dans le complexe Novalis et les ventes tournent.

Ce n'est pas tout. Côté Schaerbeek, vers l'hôtel WTC, on assiste au grand frémissement, après des décennies de léthargie. Là où, il y a deux ans à peine, s'étendait une gigantesque poubelle à ciel ouvert, des palissades griffées par un commando de tagueurs ont rendu des couleurs aux terrains vagues. Enfin, Schaerbeek vient de négocier avec la firme CFE l'octroi de nouveaux permis de bâtir pour deux tours de 50.000 m<sup>2</sup>. CFE a deux ans pour les réaliser. Pour clore la perspective du boulevard Jacquain, un parc va même apporter une bouffée

<sup>1</sup> Plus de détails, voir notre titre 3 : Abc du QN..., article : Sculptures.

d'oxygène au quartier. Au total, il reste 400.000 m<sup>2</sup> de bureaux à construire dans l'Espace Nord, dernier paradis bruxellois des promoteurs... »

Quartier Nord : une exposition touchante au Centre de contact Millénaire :  
La mémoire retrouvée de la chaussée d'Anvers :

Article de François Robert paru dans le journal Le Soir daté du mercredi du 24 septembre 1997

« Mon père venait des bas-fonds (rue des Marais). Ma mère était originaire de Wetteren. Je ne sais pas trop où ils se sont rencontrés mais je suppose que c'était dans une salle de danse ! Ma mère était une très bonne danseuse et mon père chantait à la salle 'De Toekomst', à Schaerbeek... Le résultat de cette rencontre s'appelle Henri, 72 ans et mémoire vivante de la chaussée d'Anvers. Henri se souvient de tout. De l'école communale de la rue Masui, de l'Allée verte, du canal, du café 'Au nouveau Cheval blanc', 260A chaussée d'Anvers, ouvert par ses parents en 1930.

- On travaillait dur. L'estaminet était ouvert à 6 heures du matin pour les dockers qui travaillaient au canal. Nous avons tenu le coup jusqu'en 1992. Quand j'ai fermé, les clients pleuraient. J'ai tenu 62 ans !

Henri, on l'aura deviné, est profondément attaché à son quartier. Il fréquente tous les jours le centre de contact 'Millénaire', chaussée d'Anvers. Il y vient les après-midi boire un verre ou taper le carton. Il fait partie de la dizaine d'anciens que Carine Vyghen, échevine des affaires sociales de Bruxelles-Ville, et ses collaborateurs ont eu l'excellente idée d'interroger. Tous ces témoignages sont rassemblés dans un cahier qui raconte la chaussée d'Anvers d'avant-guerre. Pleins de tendresse, ils renforcent une magnifique expo de photos sur la chaussée, que des collectionneurs acharnés ont accepté de prêter. Elle s'épanouit sur les murs du centre de contact 'Millénaire' jusqu'au 31 octobre.

Le quartier Nord a subi une incroyable mutation en quelques décennies (elle est d'ailleurs loin d'être terminée). Une fois rasé, il s'est hérissé de tours de logements et de bureaux. Ce n'est que maintenant que les terribles cicatrices se referment. Ses habitants actuels, sauf quelques exceptions comme Henri, n'ont aucune idée de la vie d'avant-guerre. Grâce à cette exposition, le centre de contact 'Millénaire', leur offre l'occasion de renouer avec le passé. Le quartier Nord n'est plus frappé d'amnésie. Il a retrouvé sa mémoire et veut la faire partager. L'expo et la brochure ont été financées par la Cocof dans le cadre du programme d'intégration et de cohabitation. C'est de l'argent bien placé. Les jeunes d'aujourd'hui découvrent que d'autres enfants, avant eux, ont joué aux billes, à l'Allée Verte.

'Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers', une expo (centre de contact 'Millénaire', 150 A chaussée d'Anvers) ouverte jusqu'au 31 octobre, du lundi au vendredi, de 9 à 17 h. Le catalogue<sup>1</sup> qui l'accompagne coûte 60 FB. (...) »

Schaerbeek : Redynamiser le quartier Gaucheret, dans le prolongement de l'Espace Nord :  
Et que brille le 'Soleil du Nord' ! :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 14 octobre 1997

« Le redémarrage après 40 ans d'abandon ! (...) Le renouveau du quartier Nord se confirme. Les plaies se cicatrisent, de chaque côté du boulevard Jacquain. Il reste cependant beaucoup à faire, notamment sur le territoire de Schaerbeek. Là, entre le chemin de fer et l'hôtel Président WTC, il y a toute une zone sinistrée dont la population est fragilisée : nombreux minimexés, indices de confort très faibles, beaucoup d'isolés, de chômeurs. Schaerbeek semble décidée à désenclaver le quartier. (...) La cité des ânes compte utiliser les 25 millions promis par le ministère de l'Intérieur dans le cadre des contrats de société. C'est le projet un peu pompeusement nommé 'Soleil du Nord'. Ces contrats de société disposent d'une enveloppe de 200 millions [de FB], à répartir entre 11 communes (dont 5 à Bruxelles). Ils complètent les contrats de sécurité en mettant l'accent sur la prévention. 'Soleil du Nord' rencontre l'objectif.

Schaerbeek veut aller vite. Première mesure symbolique : on a rebaptisé le quartier qui se nomme 'Gaucheret'. D'autres décisions sont prises, plus concrètes. L'échevin de l'intégration Michel De Herde installera des services sociaux pour rétablir le contact avec la population.

<sup>1</sup> Voir notre chapitre cinquième : 'Bluff du futur et mémoire du passé', de ce même titre 2.

- Ce quartier a été abandonné par les pouvoirs publics. Notre seule présence, c'est l'école n° 8, place Gaucheret. Les gens ont le sentiment d'avoir été oubliés depuis 40 ans. Nous leur avons fait part de notre désir de reprendre possession de l'espace.

Il y a beaucoup à faire. Le quartier Gaucheret a été meurtri par les bombardements (la proximité de la gare du Nord), par la jonction Nord-Midi, puis par le projet Manhattan. Comment effacer le passé ? Michel De Herde veut installer une 'maison du citoyen', un lieu de rencontre où pourraient s'organiser des services de proximité. En outre, Schaerbeek compte travailler avec le tissu associatif local. Quatre îlotiers seront engagés et spécialement affectés au quartier Gaucheret. Ils devront renforcer la présence policière qui fait encore défaut. Interviendrait également l'ASBL 'Jeunes Schaerbeekoïses au travail', pour le volet emploi. Le mobilier urbain sera rénové et la commune est prête à faire de gros efforts pour embellir les lieux, grâce notamment à la création d'un parc. L'IBGE et les fonds du Fipi (Fonds d'intégration pour la politique des immigrés) devraient compléter l'effort financier.

Et la drogue ? Le fléau est bien présent dans le quartier. Pour lutter, Michel De Herde propose deux structures. L'ASBL 'Emergence', en première ligne, s'occuperait des toxicomanes qui échappent aux structures sanitaires traditionnelles. Ensuite, l'ASBL Midrash, bien implantée à la Cage aux Ours,<sup>1</sup> prendrait en charge les mamans droguées. Michel De Herde veut aller vite, avant la fin de l'année si possible. Dès que l'argent sera disponible, les projets démarreront. »

### Bruxelles-ville : Charges d'urbanisme : Logements neufs au Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du vendredi 31 octobre 1997

« Le quartier Nord poursuit sa rapide métamorphose. Chaussée d'Anvers, de nouveaux logements viennent d'être inaugurés par Yvan Mayeur, président du CPAS de Bruxelles-Ville. Ils font partie des charges d'urbanisme (du logement) imposées par la Ville de Bruxelles. Il s'agit de 24 appartements et 3 commerces au rez (35-39) dont la taille moyenne est de 85 m<sup>2</sup>. Ils ont été construits par Batipromo (groupe De Pauw) en compensation aux immeubles à bureaux North Gate I, II et III et Graaf de Ferraris, situés sur le boulevard Jacquain (...).

A première vue, ils ressemblent comme deux gouttes d'eau aux immeubles sociaux déjà construits au début de la chaussée pour le compte du Foyer laekenois : mêmes gabarits, même allure et même architecture. Pourtant, il ne s'agit pas d'immeubles sociaux et les loyers pratiqués pour un deux chambres évoluent entre 15 et 19.000 FB.

Ce complexe de logements appartient aujourd'hui au CPAS de Bruxelles-Ville, le Foyer laekenois ayant renoncé à l'acquérir. Le CPAS a fait là une excellente affaire : 22.000 FB le m<sup>2</sup>, soit à peu près la moitié du coût normal pour des habitations de ce type et de cette qualité. Il en a profité pour installer une antenne sociale où travaillent deux travailleurs sociaux. Ils doivent aider les familles et les personnes du quartier à surmonter des situations critiques.

Yvan Mayeur s'est montré satisfait de cette opération immobilière, qui n'a duré 'que' deux ans. Le CPAS, a-t-il expliqué, est soumis à des délais de procédures extrêmement longs 'de sorte qu'une activité frénétique peut par moment donner l'image d'une quasi-immobilité'.... »

### Graaf de Ferraris s'installe dans l'Espace Nord avec Hendrik Conscience :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 13 novembre 1997

« Discrète, la présence flamande à Bruxelles ? Deux départements de la Communauté flamande, environnement et infrastructure, élisent domicile dans l'Espace Nord, dans un bâtiment tout neuf signé Michel Jaspers, pratiquement en face des deux tours Belgacom. L'immeuble 'Graaf de Ferraris', dont la façade concave rompt la rectitude du boulevard Jacquain, vient d'être inauguré.

'De Graaf de Ferraris' est le dernier-né de Batipromo (Patrick De Pauw). L'immeuble fait 42.000 m<sup>2</sup> (des plateaux de 13.800 m<sup>2</sup>) et compte 325 emplacements de parkings. Sa finition est très soignée et il complète la perspective du boulevard. Il s'intègre parfaitement dans son cadre minéral, fait de verre et de pierre. Des œuvres d'art jalonnent les étages et les 1.300 employés flamands disposent là d'un espace vital à la mesure des aspirations flamandes à Bruxelles... C'est la ministre Wivina Demeester qui a baptisé le nouvel immeuble. Le

<sup>1</sup> Place Eugène Verboeckhoven.

comte Jozef de Ferraris (1726-1814), est ce cartographe autrichien qui a dessiné la première carte topographique du territoire belge actuel.

Si l'occupation de l'immeuble est conventionnelle, un étage a néanmoins fait l'objet d'un traitement particulier. Les bureaux ont été décloisonnés et remplacés par des baies vitrées créant, paraît-il, des cellules propices au travail intellectuel des fonctionnaires.

Avec cette occupation, la présence flamande dans l'Espace Nord se confirme. La Communauté est déjà installée depuis longtemps dans l'immeuble qui fait coin avec le boulevard d'Anvers. Dans quelques mois, le secteur 'instruction' va déménager vers le groupe d'immeubles Hendrik Conscience, en voie d'achèvement. A noter qu'il ne s'agit pas de création d'emplois, mais d'un simple transfert du personnel. La présence flamande dans l'Espace Nord reflète évidemment une volonté politique et est un choix stratégique. Le boulevard Jacquain prolongé est devenu en quelques années l'artère bruxelloise qui incarne le pouvoir économique et politique. Une douzaine de grandes entreprises y ont leur siège (Paribas, Copeba<sup>1</sup>, General Electric, Euroclear, Bank Card Company ou Proximus) et de grandes administrations y sont implantées. »

#### Quartier Nord : Saint Patrick :

Article paru dans Le Soir en date du mercredi 26 novembre 1997.

« C'est devenu une (excellente) tradition : Patrick De Pauw, le patron de CDP (Espace Nord), offre aux enfants du quartier une séance de cinéma Disney pour leur Saint-Nicolas. Cette fois, 1.271 enfants provenant de 8 écoles iront au cinéma UGC De Brouckère découvrir 'Hercule'. »

#### **\*1998. 31 ans plus tard...**

Saint-Josse : La commune réclame 123 millions<sup>2</sup> [de FB] :

Belgacom refuse de payer son précompte immobilier :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du 24 février 1998

« Après Schaerbeek, Saint-Josse réclame à Belgacom le précompte immobilier impayé depuis 1994. Elle vient d'attaquer en justice le ministère des Finances qui n'a jamais procédé à l'enrôlement de la s.a. Belgacom au précompte immobilier (P.I.). Les additionnels communaux au PI devraient rapporter à Saint-Josse une recette annuelle de 50 millions, somme déjà inscrite au budget de 1998. Si la commune ne perçoit pas cette taxe, c'est tout son plan d'assainissement, laborieusement élaboré avec l'aide de la Région, qui vacille. Les conséquences ? De nouvelles restrictions budgétaires pour la commune la plus pauvre du royaume.

Depuis l'installation de Belgacom au quartier Nord, le ministère des Finances refuse d'enrôler la société de téléphone sur base de l'article 25 de la loi du 19 juillet 1930 qui a créé la Régie des télégraphes et téléphone (R.T.T.). Les Finances considèrent Belgacom comme une société d'Etat exonérée de toute taxe communale ou provinciale. Elles n'ont donc pas pris la peine d'enrôler, malgré les demandes de Saint-Josse.

Cette thèse est évidemment contestée par la commune. Celle-ci constate que le code des impôts a été modifié en Région bruxelloise depuis le 22 décembre 1994. Il dit explicitement que pour qu'un immeuble bénéficie de l'exemption, il lui faut remplir trois conditions : faire partie du domaine national, être improductif et être affecté à un service public ou d'utilité publique. La commune estime que Belgacom, depuis sa privatisation, ne remplit plus ces trois conditions cumulées. D'où l'action en justice. En fait, Saint-Josse ne fait que reprendre les arguments de sa grande voisine Schaerbeek. Les deux tours de Belgacom, dans l'Espace Nord, se trouvent à cheval sur le territoire des deux communes. Schaerbeek a évalué les taxes impayées par Belgacom à 350 millions<sup>3</sup>. Au total, les deux communes réclament donc 473 millions<sup>4</sup> (...)

L'argumentation juridique de Schaerbeek est plus solide que celle de Saint-Josse. Lorsque Belgacom a racheté les deux tours Pleiad pour s'y installer, elle a repris une convention qui l'obligeait à payer forfaitairement dix ans

<sup>1</sup> Lire sans doute : Cobepa.

<sup>2</sup> Environ 3 millions d'euros.

<sup>3</sup> Environ 9 millions d'euros.

<sup>4</sup> Environ 12 millions d'euros.

de précompte immobilier. Belgacom est donc coincée vis-à-vis de Schaerbeek et elle a d'ailleurs accepté de rembourser 330 millions échelonnés jusqu'en 2004. La commune est d'accord sur le principe de l'échelonnement mais conteste le montant (350 millions) à rembourser.

A noter que, à Saint-Josse, la décision d'attaquer le ministère des Finances a divisé la majorité SJTN. Anne Mouzon (P.S.), qui ne cesse de se démarquer du reste de la liste du bourgmestre, estime que le recours de la commune est juridiquement fragile parce que Belgacom conserve une vocation de service public pour une partie de ses activités. Cette remarque n'a pas du tout été appréciée par le collègue car accepter ce genre d'arguments, c'est renoncer aux dettes de Belgacom et mettre en péril le redressement financier de la commune. »

### Restaurant communautaire au quartier Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du mardi 3 mars 1998

« Le quartier Nord ne s'assimile pas aux seuls bureaux de l'Espace Nord. De part et d'autre du boulevard Jacquain prolongé, la fonction logement a été préservée. C'est surtout vrai à la chaussée d'Anvers, où de nombreux appartements sociaux ont été construits depuis cinq ans, grâce aux charges d'urbanisme qui pèsent sur les bureaux. Parmi les charges d'urbanisme, il y avait la restauration de l'ancienne salle de vente publique (24 chaussée d'Anvers), par Batipromo (groupe De Pauw). C'est là que l'ASBL Buurtwerk Noordwijk a décidé d'implanter son second restaurant communautaire. Il fonctionne depuis quelques jours. Le restaurant n'occupe pas tout le bâtiment. En fait, c'est une véritable maison de quartier qui se crée chaussée d'Anvers. Elle héberge le comité d'habitants Harmonie, abrite la rédaction d'un petit journal ('Noord-Gazet') et offre un gîte à une permanence sociale. L'Union des locataires du quartier Nord y tient également une antenne.

Cette nouvelle maison de quartier doit faciliter le travail d'intégration de l'ASBL Buurtwerk-Noordwijk et permettre une meilleure convivialité entre les communautés de la chaussée d'Anvers. Un effort particulier est fait pour les personnes âgées (repas à domicile, un service d'aide aux seniors, lavage de carreaux, etc.). A noter que l'ASBL compte déjà un restaurant communautaire à l'autre bout de la chaussée d'Anvers (au n° 332).

On regrettera quand même la faiblesse de la vie associative francophone dans le quartier. Heureusement, l'ASBL flamande adopte une attitude très tolérante en matière linguistique et l'on peut affirmer que la chaussée d'Anvers connaît pour l'instant une réelle harmonie. »

### Schaerbeek : L'enjeu : 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux : La terre de Dollarland est à vendre :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du 11 mars 1998

« Le 6 septembre 1988, la commune de Schaerbeek vendait pour 140 millions [de FB] à la société Dollarland Manhattan Limited un terrain<sup>1</sup> dans le quartier Nord, dans le but d'y ériger deux grandes tours de bureaux de 50.000 m<sup>2</sup> chacune. Dix ans plus tard, ce bout de terrain d'un peu plus d'un hectare, situé en face des tours WTC, est toujours en friche, alors que tout autour les tours ont poussé comme des champignons. Que s'est-il passé ? L'opération immobilière lancée par Roger Nols s'est révélée catastrophique. Le lot, grevé d'astreintes, est aujourd'hui quasi invendable et aucun promoteur ne s'y risquera. La société Dollarland n'a pu tenir ses engagements dont celui de bâtir les deux tours dans les huit années qui suivaient l'achat du terrain. La commune a attaqué Dollarland en justice en octobre 1997 pour non-respect des clauses du contrat et réclame la résolution de la vente (une procédure très longue). L'Anhyp, créancier hypothécaire de Dollarland, a depuis fait saisir le bien grevé de 8 inscriptions hypothécaires (un montant total de 1,47 milliard).

Que faire ? Si l'on n'agit pas, ce terrain entravera le développement du quartier pendant vingt ans encore. Mais Bernard Clerfayt, échevin de l'urbanisme, a une idée : il veut racheter le terrain à Dollarland. Une vente publique forcée permettrait d'apurer le terrain de toutes les créances et de tous les engagements pris par Dollarland vis-à-vis de la commune. Ce bout de terre retrouverait dès lors tout son attrait auprès des promoteurs. Les permis d'urbanisme autorisant 100.000 m<sup>2</sup> ne courent plus les rues à Bruxelles...

Schaerbeek peut-elle se permettre de jouer les courtiers d'éventuels promoteurs ? En tout cas, l'intention de la commune est on ne peut plus claire : racheter un bien à un prix raisonnable pour le débarrasser de ses créances et le revendre ensuite à un promoteur à bon prix. Si l'opération échoue, le mal ne sera pas trop grand puisque,

<sup>1</sup> Pour rappel, les expropriations en extrême urgence pour cause d'utilité publique et les mesures de libération du sol de tout occupant datent de 1971-1973 !!!

de toute façon, le terrain est grevé d'hypothèques. Si elle réussit, par contre, le réaménagement de toute la zone située à l'arrière de l'Espace Nord pourrait rapidement se réaliser. Prudent, l'échevin estime que la commune ne pourra faire monter les enchères au-delà d'un certain point. Il n'est pas question pour la commune de se lancer dans une opération immobilière hasardeuse<sup>1</sup>. A suivre. »

### Les enfants rois du parc Liedekerke : le prince Philippe au cœur du vieux Saint-Josse :

Article de François Robert, Sylvain Piraux, parus dans Le Soir daté du 10 avril 1998

« C'est en présence du prince Philippe que Didier Gosuin, le ministre régional de l'Environnement, a inauguré le parc Liedekerke, au cœur de la petite commune de Saint-Josse. L'espace, voué aux enfants de 2 à 8 ans, a été conçu comme une vaste aire de jeux. C'est un jalon du 'maillage vert' que la Région veut mettre en place. Avant, on l'appelait 'l'îlot Bornstein'. Vingt ares du vieux Saint-Josse, guère plus. En 1970, un industriel avait acheté une petite entreprise entre les rues de Liedekerke et Saint-Josse, avec l'intention d'y édifier une tour... On fit démolir les bâtiments existants, mais l'hostilité des habitants fit échouer le projet. On se retrouva donc avec un pâté de maisons éventrées.

Les choses en restèrent là jusqu'en 1979, date à laquelle divers groupements de quartier émirent l'idée d'en faire un espace vert. C'était bien nécessaire : les coins de verdure sont rares dans la commune (hormis le Botanique). La Région acheta donc le terrain<sup>2</sup>. Six ans plus tard, un premier aménagement fut réalisé : plantations, bacs à sable, aires de repos furent créés. Hélas ! On avait oublié le gardien. Dans un quartier aussi sensible et livré aux bandes la nuit, c'était une erreur. Tout fut détruit en quelques mois.

Douze ans après le premier réaménagement, la Région (en fait, l'(...) institut bruxellois pour la gestion de l'environnement) a décidé de faire les choses convenablement : 44 millions [de FB] ont été investis dans cet aménagement remarquable. L'espace public a été agrandi d'une douzaine d'ares et les murs qui entourent le parc ont été peints de couleurs chaudes. Les jeux sont solides (ils ont été créés sur le thème de la mer), la dolomie est partout. Il y a des bancs pour les mamans. Tout au plus peut-on regretter l'univers un peu trop minéral (les arbres doivent encore pousser) de l'endroit. Deux gardiens surveillent le parc en permanence. Le soir, les deux entrées (Saint-Josse et Liedekerke) sont fermées.

Ce parc marque la reconquête par les habitants d'une zone longtemps abandonnée. Ce jeudi après-midi, lors de l'inauguration officielle, les gosses se comptaient par centaines, moins préoccupés par la présence du prince Philippe que par le parc qui, visiblement, répond à un besoin dans le quartier. Il est aussi un signe fort, reflétant la volonté des pouvoirs publics de s'occuper d'un quartier si longtemps oublié. »

### Bruxelles-ville : Le conseil adopte le plan de développement.

#### L'avenir de 135.000 personnes ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du 5 mai 1998

« Hier, pendant une heure, au conseil communal, l'échevin de l'urbanisme de la ville (...) présentait un document important : le dossier de base du (...) plan communal de développement : l'ouvrage de référence de tout ce qui sera entrepris à Bruxelles dans les années à venir. Vu la taille de Bruxelles-Ville (135.000 habitants), cinq 'sous-plans' ont été réalisés (Pentagone, Nord-est, Sud, Laeken et Nord), a expliqué Henri Simons<sup>3</sup>. Il représente plus d'un an de travail et un bon millier de pages. Heureusement, il n'en a lu qu'une vingtaine, résumé du résumé du résumé.

Pour le Pentagone, les idées maîtresses sont le respect du patrimoine historique et la mise au pas (on favorise les piétons...) de la circulation. La ville adoptera un plan réglementaire d'affectation du sol et des modifications de P.P.A.S. Parmi les mesures envisagées, il y a le triplement des charges d'urbanisme pour les tours à bureaux et la volonté de privilégier l'affectation résidentielle.

Dans le Nord-est (le quartier européen), l'accent est mis sur la revitalisation de l'habitat (...). Les charges d'urbanisme (pour chaque bureau construit, une somme de 10 % est attribuée à des travaux d'utilité publique)

<sup>1</sup> C'est pourtant bien ce que Nols et consorts ont fait. A leurs successeurs de tenter de limiter la casse et de sortir du bourbier (au sens propre et au sens figuré du terme). Une fois de plus, c'est l'argent des contribuables qui va servir à 'sauver' un promoteur privé !...

<sup>2</sup> Une fois de plus, c'est la Région qui investit et sauve la commune de Saint-Josse. Une fois de plus, un promoteur jette son dévolu sur un terrain, libère le sol, laisse aller les choses. Une fois de plus le temps passe : 18 ans entre l'achat et la réalisation soignée de l'espace...

<sup>3</sup> Comme à Schaerbeek, les élus locaux doivent gérer la situation dont ils héritent de leurs prédécesseurs. De manière générale, la politique urbanistique d'Henri Simons constitue un tournant capital pour un meilleur aménagement de la ville, et du quartier Nord en particulier.



serviront uniquement au logement. Henri Simons veut stopper la construction de grands immeubles de bureaux et refuser les permis d'urbanisme qui visent à transformer des logements en bureaux, sauf certains rez-de-chaussée et immeubles d'angle.

A Laeken, quartier le plus peuplé de la ville (45.000 habitants), il faudra définir rapidement des zones d'action prioritaire, rénover les logements sociaux et mettre au point un 'contrat de noyau commercial' autour de la place Bockstael. Une série de bâtiments (Atomium, tour japonaise, serres royales...) seraient classés ou restaurés.

Dans le Nord, Henri Simons songe à installer la gare d'autocars sur le site de Citroën. Il veut aussi réduire l'emprise des bureaux au boulevard Jacquain, en divisant par deux (75.000 m<sup>2</sup>) leur surface sur Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek. Reste à savoir s'il imposera ses vues à ses collègues, tout aussi jaloux que lui de leur autonomie communale.

L'opposition P.S.C. a salué le travail des fonctionnaires de la ville. Mais Christian Ceux craint que ce plan ne soit qu'un catalogue de bonnes intentions : Où se trouvent les budgets pour les réaliser ? a-t-il dit. Vous prônez le retour des habitants. On vous suit. Mais on voit mal où vous allez dégager les moyens alors que le revenu moyen des Bruxellois n'est que de 291.000 FB. Ce qui me frappe, dans ce plan, c'est l'arrogance de cette majorité qui oublie les autres acteurs. Pas un mot sur les efforts des 'petits', du tissu associatif ! Pour le reste, on retrouve dans ce plan les programmes de chaque échevin. On vous attend au tournant !

Quant à Paul Hatry (P.R.L.), il estime que ce plan rétablit une certaine sécurité juridique. Mais il se réserve le droit de réfléchir sur certains points... Finalement, le dossier de base du P.C.D. a été adopté (le P.S.C. s'est abstenu). Il sera bientôt en enquête publique et les habitants pourront le consulter. »

#### De Pauw et Burco réaliseront City Atrium :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 16 mai 1998

« City Atrium aurait dû combler le vide créé par la démolition de l'Expo Rogier Center, qui accueillait la Foire du livre. Mais ce complexe de 47.000 m<sup>2</sup> de bureaux refuse de sortir de terre. La dent creuse, qui bute sur les voies de la gare du Nord, gêne ses voisins de la place Rogier et de l'Espace Nord... Ce projet a été porté par la vague suédoise lorsque le marché de l'immobilier bruxellois flambait. La société Residentia fut chargée de développer le futur complexe (11 étages, soit le gabarit de l'ex-Centre Rogier). Le permis de bâtir fut accordé en 1990 par Saint-Josse. Les Suédois espéraient construire rapidement, les locataires pressentis étant les fonctionnaires de la Communauté flamande. Ils se sont fourvoyés : Moeder Vlaanderen a jeté son dévolu sur le complexe Hendrik Conscience, situé sur le boulevard Jacquain.

Faute d'habitants, le projet City Atrium est resté en panne, alors que les abords de la gare du Nord ont connu une rapide mutation. L'Espace Nord est né (700.000 m<sup>2</sup> de bureaux), les bars de la rue du Marché ont été rasés et le boulevard Jacquain a été entièrement redessiné. Codic, De Pauw et Burco en furent les principaux artisans. La Région, de son côté, a refait la rue du Progrès. Seules ombres au tableau : les peep-shows de la rue du Progrès et la dent creuse de City Atrium. En 1993, Residentia obtenait pourtant la confirmation de son permis. Depuis lors, le chantier a démarré à la vitesse de l'escargot, dans le but évident de maintenir la validité du permis. En automne 1997, Residentia annonçait des travaux importants imminents (2 milliards [de FB]). Mais rien ne s'est concrétisé. C'est alors que Patrick De Pauw (dont l'Espace Nord est un peu la chasse gardée) et Burco ont bouleversé la donne en rachetant discrètement le terrain, ce mois de mars.

Cette transaction signifie la renaissance du projet City Atrium. CDP et Burco ont les reins solides. Ils n'ont pas racheté le site pour le plaisir de contempler chaque matin quelques arpents de cailloux. Leurs architectes travaillent à améliorer le look du futur complexe. Ils étudient deux stratégies : un nouveau permis ou la modification superficielle des plans actuels. »

#### Quartier Nord : Le PRD revu à la baisse ? : Simons en guerre contre les bureaux :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du mercredi 20 mai 1998

« Dans les cartons de l'échevin bruxellois de l'urbanisme, Henri Simons, on trouve le projet de limiter l'extension des bureaux dans l'Espace Nord (le boulevard Jacquain prolongé). Le PRD prévoit de construire là 150.000 m<sup>2</sup> de bureaux. L'échevin propose de réduire ce chiffre de moitié, soit 75.000 m<sup>2</sup>, en concertation avec Saint-Josse et Schaerbeek. Henri Simons justifie ce choix pour permettre de garder à ce quartier une échelle conviviale et un équilibre fonctionnel entre le logement et le bureau. Pour appuyer ces dires, il se base sur le schéma directeur

réalisé par le bureau Cooparch. Le problème, c'est que les deux communes voisines qui partagent l'Espace Nord avec Bruxelles-ville ont déjà fait leur choix. Henri Simons vient un peu tard pour solliciter une action coordonnée.

A Schaerbeek, l'échevin de l'urbanisme Bernard Clerfayt a entamé depuis plus d'un an la révision du P.P.A.S. (plan particulier d'affectation du sol) 'Gaucheret'. Celui-ci prévoit explicitement, outre 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur le terrain Dollarland (le permis est délivré), 85.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires (au lieu de 100.000 initialement prévus). On est loin de la réduction massive rêvée par l'échevin Henri Simons. Ces nouveaux bureaux schaerbeekois n'empêcheront pas la création d'un parc, entre la place Gaucheret et l'Espace Nord. Ajoutons que Bernard Clerfayt s'est lui aussi inspiré du schéma directeur réalisé par Cooparch.

A Saint-Josse, il ne reste plus que l'îlot 4 à bâtir, soit 50.000 m<sup>2</sup>, et la commune n'envisage pas de modifier son PPAS. Il est vrai qu'à Saint-Josse, on n'a guère le choix. Les taxes sur les bureaux constituent l'essentiel des recettes capables de sortir la commune de ses difficultés financières. »

### Espace Nord : Succès de l'opération immobilière.

#### Des appartements à la place des bars à néons :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 25 mai 1998.

« Sofres et Sobemap viennent de réaliser une étude sur le taux de satisfaction des travailleurs de l'Espace Nord. Quelque 171 personnes ont été sondées par téléphone. Les résultats assassinent les détracteurs de l'énorme complexe de bureaux (700.000 m<sup>2</sup>) : 83% des interrogés sont satisfaits ou très satisfaits de travailler là. Rien d'étonnant dès lors que le nouvel ensemble de logements Novalis, en bordure de la zone de bureaux, attire tant d'amateurs : 70% des 126 logements sont déjà vendus alors que la fin des travaux n'est annoncée que pour l'été.

Novalis est le résultat concret et visible des compensations en logements obtenues par la commune de Saint-Josse, lors de la construction des tours Phoenix, pour le compte de la Communauté flamande, au boulevard Jacquain. Le complexe s'est érigé là où prospéraient, voici dix ans seulement, une bonne cinquantaine de bars à néons. Le terrain (l'îlot 3), acquis par Patrick De Pauw et Codic, fait 7.300 m<sup>2</sup>. Le complexe carré est haut de 4 à 5 niveaux. Il se compose de dix unités et a une superficie totale de 13.400 m<sup>2</sup> sans les sous-sols. L'ensemble dispose d'un vaste jardin semi-privatif. Les appartements vont du studio au trois-chambres. Ils se vendent à un prix très raisonnable (38.000 FB le m<sup>2</sup>). Bien que la fin des travaux soit programmée pour cet été, Novalis vient d'être officiellement inauguré.

Le soin apporté à ces appartements explique partiellement le succès des ventes. Les architectes (bureau Assar) sont parvenus à intégrer ce complexe dans un quartier voué aux grands immeubles à bureaux. En fait, Novalis a deux visages. L'un, urbain et froid à l'extérieur, à l'image des tours qui l'entourent. L'autre, convivial et chaud à l'intérieur. Les grandes toitures arrondies en zinc, à la parisienne, attestent de la vocation résidentielle de l'ensemble. Des magasins au rez-de-chaussée doivent égayer ses franges.

Ce n'est évidemment pas de gaieté de cœur que De Pauw et Codic ont bâti Novalis. Saint-Josse leur a forcé la main, en utilisant l'arme des compensations. Mais, maintenant que le complexe est quasi achevé, tout le monde semble satisfait. Les pertes attendues dans le résidentiel s'avèrent limitées et sont largement compensées par les bureaux de l'Espace Nord. Le succès de Novalis a d'autres explications. La principale tient sans doute à sa situation géographique, remarquable. La proximité du métro, du train et de la petite ceinture se combine avec l'effet 'centre-ville'. Il suffit de traverser le boulevard du Botanique pour rejoindre la rue Neuve. En outre, l'aménagement du boulevard Jacquain a fait de l'Espace Nord un agréable lieu de promenade. »

### Schaerbeek - Première ébauche du plan d'aménagement :

#### A quoi ressemblera le quartier Nord ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 9 juin 1998.

« Il y a cinq ans, les immenses terrains vagues à l'arrière de l'Espace Nord étaient envahis chaque week-end par des hordes de travailleurs illégaux venus de l'Est. Des dizaines de cars vomissaient hommes et femmes, à la recherche de contrats de travail (au noir). Aujourd'hui, les autorités ont éloigné ces immigrants d'un nouveau genre. Mais les terrains vagues, eux, sont toujours là et il est grand temps de s'en occuper. La commune de Schaerbeek vient de crayonner les derniers détails de son plan particulier 'Gaucheret'. S'il se réalise, le quartier Nord (côté schaerbeekois) sera méconnaissable.

Parmi les grandes options du dossier de base du PPAS, il y a la création d'un parc public qui s'ouvrira vers la place Gaucheret, agrandie et restructurée. Ce parc sera le bienvenu. Il y a belle lurette que la convivialité est oubliée dans le quartier. Il faut un lieu où se retrouvent les mamans, les enfants et les jeunes. L'aménagement sera confié à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, en concertation avec les habitants. Des réunions ont déjà eu lieu.

La fin de la perspective du boulevard Jacquain fera l'objet d'un concours. Cet îlot 61 (terrain en face de l'hôtel Président) est voué aux bureaux. La commune veut y construire 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 10.000 m<sup>2</sup> en logement. L'échevin Bernard Clerfayt souhaite susciter une réflexion de la part des architectes pour imaginer une transition harmonieuse avec le parc, l'hôtel Président et la place Gaucheret.

Le reste de l'espace sera comme le propose le PRD en zone administrative. Il s'agit de l'îlot 68, dit Dollarland, et de l'îlot 65, dit Brunoord. Il sera néanmoins possible d'installer du commerce au rez-de-chaussée. Les 2 tours à construire sur l'îlot 68 seront quelque peu réduites: 100.000 m<sup>2</sup> au lieu de 130.000 (la taille des 2 tours Belgacom) et l'on diminuera les gabarits des constructions sur l'îlot 65 (22 niveaux et 40.000 m<sup>2</sup>). Enfin, une partie du terrain, le long de la rue Gaucheret, sera aménagée pour les promeneurs.

Schaerbeek autorise donc 185.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans l'Espace Nord, ce qui laisse espérer d'importantes charges d'urbanisme, d'un montant de 650 millions. Ces sommes seront utilisées à l'aménagement de l'espace public (le parc, la place Gaucheret, la rénovation des rues Masui, logement) et à l'achat d'œuvres d'art qui compléteront celles de l'Espace Nord. La création d'un commissariat<sup>1</sup> est à l'étude. Les plans présentés dans le dossier de base ne sont pas encore définitifs mais on peut douter que l'échevin accepte d'importantes modifications. Les écolos ont réclamé l'abaissement des gabarits de certains bureaux, sans succès. »

### Saint-Josse : Malaise<sup>2</sup> au quartier Nord : Guy Cudell minimise les 'événements' :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 19 juin 1998

« Les incidents de la place Saint-Lazare ont abondamment été discutés au conseil communal, ce mercredi. 'On vous l'avait bien dit !' Voilà en substance le langage de l'opposition à Guy Cudell. Le conseiller Écolo Jouad Mantrach avait en effet interpellé le bourgmestre en avril sur la détérioration du climat dans le quartier Nord. Des pétitions avaient alors circulé, réclamant la suppression des carrées (rez-de-chaussée loués par les filles). Christian Bruyninckx (SJ2000) pense lui aussi que la commune a sa part de responsabilité dans les incidents. La démolition des bars rue du Marché a provoqué l'exode des filles vers la rue Linné, créant un nouvel abcès de prostitution à Saint-Josse. Quant à Thomas Nagant (FDF), il constate que la commune est restée sourde aux appels des habitants. Dans ce quartier 'abandonné', il a comptabilisé 97 carrées (et non 80, comme l'affirme Guy Cudell). L'insécurité progresse : ces derniers jours, on déplore de nouveaux clients agressés et même le viol d'une prostituée. Le FDF a proposé d'inscrire le quartier Nord dans la prochaine volée des contrats de quartier et de convoquer une table ronde avec habitants et prostituées. »

Le bourgmestre Guy Cudell a minimisé les 'événements' et loué le travail des gendarmes, des policiers et des animateurs de rue qui ont calmé les jeunes. Il n'y a pas d'abandon du quartier : 130 logements rénovés dans le quartier ! Il n'est plus question de supprimer les carrées, sauf en cas de proxénétisme immobilier. Le nombre de carrées est identique à celui des années '80, a-t-il ajouté. Enfin, Guy Cudell a donné ordre à sa police de pourchasser les filles (souvent illégales) qui racolent en rue. Bref, pour le bourgmestre, toutes les mesures qu'il fallait prendre ont été prises. Ce n'est, hélas !, ni l'opinion des habitants ni celle des prostituées, de plus en plus inquiètes. »

### Saint-Josse – Un 'cadeau' de 440 millions : Cudell veut garder le Théâtre national :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 7 juillet 1998

« A première vue, c'est stupide : Saint-Josse vient de renoncer à 440 millions [de FB] de charges d'urbanisme qui auraient permis de construire des dizaines de logements neufs. Mais ce sacrifice n'est pas inutile : c'est la condition 'sine qua non' du maintien du Théâtre national, place Rogier. La commune n'avait pas tellement le

<sup>1</sup> Contrairement à la partie bruxelloise, il n'y a pas de commissariat ni d'antenne de police dans les parties schaarbeekoise ou ten-noodoise rebâties. Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Tour Botanic building.

<sup>2</sup> D'autres articles sur le sujet sont repris dans notre Titre 3 : ABC du QN, article : Prostitution.

choix. Elle est propriétaire de 20 % des parts du complexe Rogier (le National), qu'elle a cédé par bail emphytéotique pour 99 ans à la Communauté française. Or, la société finlandaise BBC, qui détient les 80 % restants, s'apprête à rénover la tour Rogier. Elle a demandé à la Communauté française de contribuer pour un cinquième au projet de démolition-reconstruction de la tour (65.000 m<sup>2</sup> bureaux). Hélas ! On connaît l'impécuniosité de la Communauté française. Celle-ci n'a pu mettre que 240 millions sur la table, alors que BBC en réclame 700 sur un total de 4,9 milliards [de FB].

Que faire ? Après d'interminables tractations, la commune de Saint-Josse a décidé de faire donc cadeau de ses charges d'urbanisme (440 millions) pour permettre à la Communauté française de payer sa part dans la reconstruction du complexe. La rénovation du Théâtre national, quant à elle, se réalisera parallèlement à ces travaux. Le bourgmestre Guy Cudell explique ce cadeau royal :

Le Théâtre national s'est installé à Saint-Josse en 1978. Ce théâtre est un endroit prestigieux, qui contribue à donner une image différente de la commune. Le nord de Bruxelles n'est pas un endroit où les 'gens bien' se rendent spontanément. Grâce au Botanique, au Théâtre national, au Public et même au Mirano, Saint-Josse offre une image tout à fait respectable. Voilà pourquoi nous préférons le maintien du Théâtre national, quitte à renoncer aux charges d'urbanisme.

Le collège de Saint-Josse vient de faire ratifier par son conseil la convention qui la lie la commune à la Communauté française. Guy Cudell insiste également sur les retombées économiques du théâtre pour la commune : nuitées dans les hôtels, fournisseurs et l'emploi. Il estime que la présence du théâtre, depuis 20 ans, a rapporté beaucoup plus que ce qu'il a coûté à la commune. De plus, les 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux vont générer des dizaines de millions de taxes annuelles dont Saint-Josse a impérativement besoin. »

### Jacqmain préféré à Albert II ! :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 23 juillet 1998

« Débaptiser le boulevard Jacqmain prolongé en boulevard Albert II ? Le projet se heurte au manque d'enthousiasme des riverains. Les réticences ne concernent pas la famille royale. Ce sont des raisons très pragmatiques qui les poussent à maugréer. La grande artère bruxelloise va bien au-delà du pentagone. Passé le boulevard d'Anvers, elle se poursuit jusqu'à la rue Rogier – à hauteur des tours Belgacom. Longue de plusieurs centaines de mètres, cette dernière section est bordée de l'enfilade de tours de bureaux : l'espace Nord. Le boulevard fut créé lors des grands travaux du voûtement de la Senne, entre 1867 et 1871. La dénomination initiale, boulevard de la Senne, fut modifiée en 1919 en mémoire d'Emile Jacqmain, échevin de Bruxelles, déporté lors de la première guerre. C'est alors que le boulevard fut 'prolongé' au-delà du pentagone<sup>1</sup>, jusqu'à l'avenue de l'Héliport.

Pour individualiser cette partie du boulevard, Bruxelles propose aujourd'hui le nom d'Albert II. C'est nettement mieux que l'appellation 'Jacqmain prolongé', souvent utilisée mais non officielle. Le projet est bien avancé. L'initiative de la ville a brillamment passé l'examen toponymique (une commission très tatillonne examine les différentes demandes). Elle a l'accord du Palais. Sa mise en œuvre est cependant compliquée. Trois communes sont concernées (Bruxelles-ville, Saint-Josse et Schaerbeek), ce qui alourdit le parcours administratif.

Mais les riverains sont mitigés. C'est en tout cas ce que révèle l'enquête faite auprès d'eux. Interrogé, l'échevin de l'urbanisme de Saint-Josse, Jean Demannez, a dû dévoiler la Couronne : ce sont des motifs pécuniaires qui sont à l'origine du crime de lèse-majesté. Les sociétés qui ont pignon sur rue rechignent à changer leurs cartes de visite et leur papier à lettres. Ce n'est pas la première fois qu'elles réagissent ainsi : elles n'avaient guère apprécié le coûteux changement de code postal, voici deux ans, qui les avait obligées à renouveler complètement leur stock de papier à en-tête. »

### Bruxelles-ville : Un chancre en moins : Des logements boulevard Jacqmain :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 23 juillet 1988

« Les chancres ont tendance à disparaître au centre-ville. Ils étaient une bonne trentaine il y a deux ans. Ils sont moins de vingt aujourd'hui. En outre, c'est par dizaines que se construisent de nouveaux appartements dans le pentagone et le nord-est. Deux dossiers viennent encore de se débloquer, l'un au boulevard Jacqmain et l'autre

<sup>1</sup> Le boulevard Jacqmain s'arrêtait à la petite ceinture. Au-delà, sur l'ancien lit voûté de la Senne, serpentait un long terrain vague. Il faut attendre les expropriations, démolitions et réalisations de l'Intercommunale B1 pour qu'un semblant d'autoroute apparaisse, relié au pentagone par un viaduc provisoire (années 1971 et suivantes. Voir notre livre 1).

rue Froissart. Le collège de la Ville de Bruxelles, juste avant de partir en vacances, a donné son feu vert pour les permis d'urbanisme.

La création des 'contrats de quartier', payés par la Région bruxelloise, a permis de nombreuses rénovations, malgré la lenteur administrative. En outre, le marché remet naturellement en selle des dossiers jugés 'pourris'. L'embellie économique actuelle sur Bruxelles redonne des couleurs au centre-ville. Une fois sur deux, ce sont des projets de bureaux qui débloquent des projets gelés depuis des années. Grâce au système des compensations : pour chaque m<sup>2</sup> de bureau neuf construit, on verse un dixième de la somme au profit de la construction de logements. Le bureau honni par certains se révèle parfois une manne fort intéressante : il génère des taxes... et de nouveaux logements !

C'est exactement ce qui se passe au boulevard Jacquain, artère martyrisée s'il en est. L'un de ses chancres se trouve à l'angle du boulevard et de la rue du Pont-Neuf (32-34). C'est le dossier AG 1924. Les compensations liées à la rénovation du complexe de bureaux 'Bon Marché' permettent de reconstruire un immeuble à appartements au boulevard Jacquain. Le nouvel immeuble devrait accueillir 480 m<sup>2</sup> de logements et quelques commerces. (...) »<sup>1</sup>

Quartier Nord : une tour de 32.000 m<sup>2</sup> va pousser aux confins de Saint-Josse : au nord de l'Espace Nord, le fanal du Boréal : la commune de Guy Cudell n'a plus de soucis financiers à se faire : dans les années à venir, la taxe sur les bureaux remplira les caisses ! :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du 28 juillet 1998.

« Après ce coup-ci, Saint-Josse affichera complet. Les rives du boulevard Jacquain, du moins du côté tenoodois, se sont hérissées en quelques années de tours : Belgacom, Euroclear, North Plaza, Hendrik Conscience, Phoenix. Il ne restait plus qu'un seul endroit libre : l'îlot 4. Dans quelques mois, le trou actuel (d'ailleurs partiellement bétonné voici plusieurs années) se rebouchera, avec la construction de la dernière tour de l'Espace Nord : le Boréal.<sup>2</sup> La tour s'érigera entre les rues du Progrès et du Marché, à quelques dizaines de mètres de la gare Nord, à la pointe nord de la commune. C'est l'ancien îlot Lotimo, sur lequel on peut théoriquement construire une tour de 100.000 m<sup>2</sup>. La commune de Saint-Josse a cependant revu à la baisse les gabarits théoriques des lieux. Maximum 50.000 m<sup>2</sup>, a décidé l'échevin de l'urbanisme Jean Demannez, afin de garantir la transition avec les îlots 2 et 3 dévolus au logement et dont les hauteurs sont plus raisonnables. (...) »

CDP (De Pauw) et Burco, les deux principaux acteurs de la construction de l'Espace Nord, se sont une nouvelle fois associés pour ériger le dernier<sup>3</sup> de la famille nombreuse. Ils ont acquis l'espace et ont demandé aux bureaux Michel Jaspers (un autre vieil habitué des lieux) de dessiner le petit dernier. De pierre et de métal, le futur complexe, baptisé Boréal, se contentera d'une superficie de 32.000 m<sup>2</sup>, soit un tiers seulement du monstre projeté naguère. Il s'agit en fait de deux petites tours (13 étages seulement) soudées par un bâtiment central, entièrement dévolu aux bureaux. La demande de permis d'urbanisme a été faite en juin et la commune n'a aucune raison de le refuser puisqu'il est en tous points conforme au P.P.A.S. (plan particulier) en vigueur.<sup>4</sup> Les premiers coups de bull sont pour la fin de l'année.

Le montant de l'investissement n'a pas été communiqué, mais on peut raisonnablement penser qu'il tourne autour de 2,5 milliards<sup>5</sup> [de FB]. Ce qui va procurer une coquette somme (250 millions ?) en charges d'urbanisme que la commune de Saint-Josse compte utiliser pour développer le logement. En outre, rue de la Bienfaisance, il reste encore quelques centaines de m<sup>2</sup> à construire (des appartements), en collaboration avec la S.D.R.B.<sup>6</sup> Terrains acquis à l'époque... grâce à d'autres charges d'urbanisme.

<sup>1</sup> Nous sommes ici de l'autre côté du boulevard Baudouin, dans le Pentagone, sauf erreur, là où les extensions du plan Manhattan prévoient des tours de 135 mètres (Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles : tour SNCI, ou : Boudewijngebouw, ou : Euroclear).

<sup>2</sup> Toujours cet indécrottable 'bluff du futur' optimiste ! L'autre soi-disant dernière (Zénith) a été achevée à la fin de 2009. En 2011, les complexes de GDF Suez étaient toujours en construction (îlot bruxellois Bolivar, Simons, Héliport, Anvers : North Pole et North Light) ! Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles correspondants.

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> Le PPAS laisse au demeurant une très grande latitude au promoteur.

<sup>5</sup> Environ 63 millions d'euros et environ 6 millions d'euros en charges d'urbanisme.

<sup>6</sup> Îlot 2 : Schengen/Edinburgh, bunker des douanes (GATT). Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles correspondants.

A noter que CDP, longtemps seul maître du boulevard Jacquain, a vendu une bonne partie de ses biens au groupe allemand IGV ces derniers mois : les immeubles North Gate, Graaf de Ferraris et Hendrik Conscience. IGV est un énorme groupe d'outre-Rhin qui brasse un chiffre d'affaires de 16 milliards, qui mise sur Bruxelles pour son développement à long terme. La présence d'IVG dans l'Espace Nord confirme l'offensive allemande lancée depuis deux ans. (...)

D'autres grands projets sont sur le point de se concrétiser, à Saint-Josse : la reconstruction de la tour Rogier (projet 4,9 milliards [de FB]) et celui de l'ex-City Atrium (à la place des anciens salons d'exposition Rogier), pour lequel le groupe CDP associé à Codic a demandé une modification de permis. En fait, le quartier va une nouvelle fois changer sensiblement de physionomie d'ici à l'an 2000.

L'arrivée de ces nouveaux bureaux signifie de très importantes rentrées fiscales qui laissent entrevoir la fin de la période des vaches maigres pour la plus petite commune du royaume. Alors que Saint-Josse était menacée de banqueroute pure et simple il y a deux ans, elle est train de connaître un spectaculaire retournement de conjoncture.<sup>1</sup>

Saint-Josse n'en aura pas encore tout à fait fini avec ses chancres. Il reste deux gros points noirs à droite de la tour Rogier, et à gauche de l'hôtel Albert : l'îlot 'Bac' et, plus haut, un autre terrain vague, au pied de la tour IBM. Mais l'environnement nettement plus agréable qu'hier pourrait bien attirer l'attention des promoteurs sur les derniers espaces vierges de Saint-Josse... »

Schaerbeek s'indigne : le programme régional de 'renouveau urbain' favorise les communes socialistes ! – Redéfinir les besoins du 'renouveau urbain' : Le 'Soleil du Nord' ne brille plus :

Articles de François Robert parus dans Le Soir daté du samedi 1<sup>er</sup> août 1998.

« Si l'Espace Nord brille d'un éclat lumineux, le 'Soleil du Nord' ne perce pas la nuit boréale. En novembre 1997, pourtant, un avenir radieux semblait attendre la place Gaucheret, à Schaerbeek. La Cité des ânes comptait puiser dans les subsides 'du contrat de société' pour un projet de renouveau urbain. Hélas, les promesses se dégonflent. Schaerbeek reste la mal aimée de la Région.

Le 11 juillet '97, la commune recevait une lettre cosignée par l'Intérieur, la Région et la Communauté l'invitant à remettre un projet sur base d'un subside global de 25 millions [de FB]. L'échevin de l'intégration, Michel De Herde pensa immédiatement aux environs de la place Gaucheret, à l'état de terrains vagues depuis 40 ans. En septembre, il présentait un plan de redynamisation : 'Soleil du Nord'. L'échevin projetait d'y construire une 'Maison du citoyen', lieu de rencontre où s'organiseraient des services de proximité, en collaboration avec le tissu associatif. Il se basa sur les subsides suggérés : 13,2 millions pour l'Etat, 5,8 millions pour la Région et 5,15 millions pour la Communauté. En novembre '97, une réunion regroupa les trois parties. Ce fut presque l'euphorie : feu vert, sauf pour la Communauté française dont l'impécuniosité est connue.

Michel De Herde disposait donc théoriquement de près de 20 millions, une somme suffisante pour faire du bon travail. Un mois plus tard, l'Etat fédéral acceptait le plan schaarbeekoïse avec enthousiasme. Plus de la moitié du chemin était fait. Restait la Région. Après avoir fait lanterner la commune pendant trois mois, elle fit savoir, fin avril ses conditions : 3 ACS (agents contractuels subventionnés) subsidiés à 203.000 FB, travaillant dans des associations privées. La douche froide ! Le tissu associatif schaarbeekoïse est incapable de déboursier le demi-million restant pour payer le salaire complet d'un ACS.

La Région, constate Michel De Herde, hypothèque notre projet. Nous avons les plus grands besoins avec Bruxelles-Ville mais nous ne recevons que des miettes : quatre fois moins que Molenbeek, pour les frais de fonctionnement ! Je ne comprends pas l'attitude du cabinet Picqué qui a pourtant mis au point un remarquable modèle mathématique pour distribuer équitablement les subventions de l'intégration. Pourquoi ne pas s'en inspirer pour le cofinancement des contrats de sécurité ?

L'échevin fait allusion aux critères objectifs (pauvreté, vétusté de l'habitat, etc.) qui jouent pour d'autres subsides. Théoriquement, Schaerbeek devrait être gâtée vu la pauvreté de ses habitants (15<sup>e</sup> commune en matière de revenus des habitants). Pourtant, les communes socialistes (Saint-Josse, Saint-Gilles et Molenbeek) reçoivent nettement plus !

<sup>1</sup> Attention ! Mainmorte ! Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Mainmorte.

*Il y a deux poids deux mesures, ajoute Michel De Herde. C'est regrettable. Faudra-t-il que des parlementaires régionaux interpellent M. Picqué ou que des ministres de la Fédération PRL-FDF interviennent ? (...)*

*Le volet 'renouveau urbain' des contrats de sécurité concerne les cinq communes les plus vulnérables à la criminalité : Bruxelles-Ville, Molenbeek, Saint-Gilles, Saint-Josse et Schaerbeek. Il fut annoncé dès juin 1995 par le gouvernement bruxellois. Ces communes ont déposé des projets visant des zones bien définies, jugées prioritaires : le bas de Laeken pour la Ville, la place Gaucheret à Schaerbeek, le parvis Saint-Jean-Baptiste à Molenbeek, le quartier Bethléem à Saint-Gilles et le quartier Nord à Saint-Josse. Au cabinet du ministre-président Picqué, on semble conscient de la différence de traitement entre les cinq communes. On ne met nullement en cause la qualité du projet schaarbeekois (lutte contre la toxicomanie et la prostitution juvénile). Le problème est financier, estime Yves Van De Vloet, qui gère le dossier au cabinet Picqué. Il admet deux types de problèmes. D'abord, le subventionnement insuffisant des ACS : 203.000 FB par emploi. Les associations risquent d'être découragées et de renoncer à leur projet (c'est d'ailleurs le scénario schaarbeekois). La solution ? Trouver dans un autre budget un subside complémentaire. Pour l'année 1998, cela semble difficile. Le gouvernement est en vacances et toute décision sera reportée à l'automne. Quant aux frais de fonctionnement, ils seraient en 1999 mieux distribués. Schaerbeek n'est pas la seule commune à se plaindre, note Yvan Van De Voet. On s'oriente vers la définition de trois critères précis : celui de la population totale d'une commune, les facteurs socio-économiques (la pauvreté relative) et enfin le taux de criminalité. »*

### Schaerbeek : Concertation le 21 : bras de fer pour le quartier Nord :

Article de François Robert dans Le Soir en date du 2 septembre 1998

*« La frontière en principe invisible qui sépare Schaerbeek de Saint-Josse et Bruxelles-Ville, dans le quartier Nord, est pourtant tracée au couteau... Des terrains vagues d'un côté, un boulevard nickel de l'autre ! Alors que Bruxelles et Saint-Josse organisaient la vente des terrains aux promoteurs pour construire des tours, la même opération, côté schaarbeekois, a sombré corps et bien. Les deux projets, Brunoord et Dollarland, sont toujours bloqués. Le reste ? Des terrains vagues. Depuis son arrivée à l'urbanisme, le nouvel échevin Bernard Clerfayt tente de sortir la zone de son abandon. Il a fait redessiner un P.P.A.S. (plan particulier) baptisé 'Gaucheret', entreprise commencée d'ailleurs par son prédécesseur. Que prévoit-il ? Des tours côté Espace Nord, des logements et un parc communal vers la place Gaucheret.*

*Alors que l'avenir du quartier Nord (du moins sur Schaerbeek) ne semblait intéresser personne jusqu'à présent, la situation s'est brusquement retournée ces derniers mois. D'abord, Jean-Pierre Thiry, qui gère l'hôtel Président WTC, a rué dans les brancards, car les plans de Bernard Clerfayt prévoient du logement moyen face à l'hôtel. Jean-Pierre Thiry craint que ces constructions ne gâchent la perspective de son hôtel et réclame le prolongement des aménagements du boulevard Jacquain jusqu'à la place Gaucheret. Il a d'ailleurs fait circuler une pétition en ce sens dans le quartier, pétition qui a connu un beau succès. (...)*

*Comment concilier ces avis inconciliables ? L'échevin de l'urbanisme semble décidé à mener à bien son projet. Il affirme que les logements qui seront construits devant l'hôtel mettront en valeur l'hôtel. Mais, face à ce faisceau d'avis contradictoires, la commission de concertation, début juillet, a décidé de consulter les 'instances' : la ville, Saint-Josse, la STIB,<sup>1</sup> la Région. L'échevin s'est donné un mois de réflexion. Les décisions se prendront à la concertation, ce 21 septembre. »*

### Schaerbeek : Avis favorable : le plan 'Gaucheret' avance à petits pas :

Article de François Robert dans Le Soir en date du lundi 28 septembre 1998

*« Le projet de réaménagement de la rive schaarbeekoise du quartier Nord avance lentement. La commission de concertation a donné un avis favorable aux plans communaux, assorti cependant d'une série de questions qui devront être éclaircies. Semi-victoire pour l'échevin de l'urbanisme Bernard Clerfayt, opposé à l'hôtel Président WTC, qui rejette ce plan particulier, baptisé 'Gaucheret'.*

*Les immenses terrains vagues situés entre l'Espace Nord et la place Gaucheret sont un enjeu urbanistique important. Parmi les grandes options du plan, il y a la création d'un parc donnant sur la place. La fin de la perspective du boulevard Jacquain serait vouée au logement (10.000 m<sup>2</sup>) et aux bureaux (25.000 m<sup>2</sup>).*

<sup>1</sup> La STIB concernée par du logement construit en face d'un hôtel au milieu de terrains vagues où ne passent ni bus, ni trams, ni métro ?

*L'ensemble doit faire l'objet d'un concours d'architecture. On prévoit également la construction d'un commissariat.<sup>1</sup> Le reste, les îlots dits Dollarland et Brunoord, sera dévolu aux tours de bureaux, avec toutefois des gabarits réduits (100.000 m<sup>2</sup> et 40.000 m<sup>2</sup>) par rapport aux plans initiaux.*

*En principe, un tel aménagement ne pouvait que réjouir les riverains. Mais l'hôtel Président WTC, situé sur Bruxelles-Ville juste en face des terrains vagues schaarbeekois, conteste un point important du P.P.A.S. Fort d'une pétition largement distribuée, il demande que l'on prolonge le prestigieux boulevard Jacquain jusqu'à la place Gaucheret, en lieu et place des immeubles de logements. (...) Les gestionnaires du Président WTC estiment que ces logements vont dévaloriser leur hôtel. L'érection de ces appartements (logement moyen) nuirait aussi au prestige de la perspective.*

*Bernard Clerfayt a cependant refusé de changer les grandes lignes du dossier de base du futur PPAS (...). La commission de concertation l'a suivi, mais son avis favorable laisse la porte entrouverte à des modifications ultérieures. De toute façon, le plan devra repasser en concertation dans quelques mois et il n'est pas dit qu'il restera tel quel. Rappelons que ce PPAS en a déjà vu de toutes les couleurs. Bien avant l'arrivée de Bernard Clerfayt à l'urbanisme, il avait essuyé des plâtres et a été redessiné deux fois par la suite. Ce n'est peut-être pas fini... »*

### Bruxelles-ville : Impossible de voir clair dans la législation urbanistique :

#### Refermer la porte béante du boulevard Jacquain :

Article de François Robert dans Le Soir daté du mercredi 14 octobre 1998.

*« Bonne nouvelle pour le boulevard Jacquain. La société Banimmo, qui a racheté les deux terrains d'angle à hauteur du boulevard d'Anvers, est prête à y construire du bureau et des logements. Mais avant, il faudra y voir un peu plus clair dans les plans particuliers, PRD et autre PRAS qui se contredisent allègrement, créant un écheveau juridique difficile à dénouer.*

*Au début des années '90, passé la barrière du boulevard d'Anvers vers le centre-ville, le boulevard Jacquain s'écaillait brusquement en chancres purulents. Le quartier sombra dans les années '70 et les spéculateurs suivirent, flairant la bonne affaire. En 1987, cinq blocs de maisons le long du boulevard furent rachetés par des sociétés ayant une même adresse (243, chaussée de Vleurgat). On les appela la 'nébuleuse Comulé'. De nouvelles sociétés (Jabru, Cohoja et Mac) furent créées pour chaque terrain acheté. Elles sollicitèrent des permis de bâtir pour ériger des bureaux. Ils furent octroyés par Michel Demaret qui fit dessiner des P.P.A.S. (plans d'aménagement) sur mesure. Mais ces sociétés n'avaient pas les reins solides et tous les projets sombrèrent. Un naufrage aux lourdes conséquences pour le boulevard : terrains gelés et grevés d'hypothèques. Bref, l'imbroglio juridico-urbanistique le plus complet. Le bailleur de fonds de ces sociétés, Anhyp, estima qu'il était temps de faire le ménage. La banque anversoise mit les cinq terrains en vente publique à l'été 1996. Parmi les acheteurs, Banimmo qui s'octroya les deux terrains d'angle à l'entrée du boulevard. Cette vente a contribué à sauver le boulevard.*

*Banimmo a aujourd'hui un nouveau projet mixte bureaux-logement pour fermer la porte aujourd'hui béante du boulevard Jacquain. Encore faut-il savoir si un tel projet est conforme à la législation. Entre le PRD (tout en logement), les plans particuliers (tout en bureau) et le PRAS (entre les deux), il faut y voir plus clair et c'est ce que tentent de faire pour l'instant l'urbanisme de la Ville de Bruxelles et Banimmo. Autre point d'interrogation : le lien juridique existant dans les P.P.A.S entre les terrains Banimmo et un autre, voisin de quelques dizaines de mètres sur le boulevard Jacquain. Si ce lien se confirme, il permettrait de rénover deux chancres d'un coup. En fait, Banimmo a trois possibilités. Un, attendre que le plan communal de développement confirme son projet. Option peu séduisante à cause de sa durée (un voire deux ans). Deux, la commune supprime le P.P.A.S. Trois, Banimmo rachète le terrain en question et rénove le tout. Ce nœud juridique devrait être tranché bientôt. »<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Bluff du futur ? Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Tour Botanic building.

<sup>2</sup> Nous corrigeons 'Banimo' en 'Banimmo' créé par Anhyp.



Schaerbeek : la Région et la commune investissent 124 millions [de FB] : en 1999, l'espace Gaucheret fleurira : un parc et une fontaine.

Cette place ne sera bientôt plus un demi cul-de sac, au bout de terrains vagues sans nom :

Article de François Robert dans Le Soir du 21 octobre 1998

*« Trente années de méfiance effacées ? Les habitants du quartier Nord avaient appris à ne plus accorder le moindre crédit aux politiciens bruxellois : ils n'ont connu d'eux que des expropriations enrobées de belles promesses. Cette fois, pourtant, ils ont l'impression qu'on ne leur ment pas. 'Ils' vont réellement aménager la place Gaucheret.*

*Les travaux seront entamés pour le printemps 1999, annonce Didier Gosuin, le ministre de l'environnement bruxellois. Tous les plans sont prêts, pour transformer cette place du bout du monde en un parc riant, conçu pour les piétons et les habitants. L'investissement est conséquent : 124 millions, dont les quatre cinquièmes à charge de la Région. Le site, il est vrai, est immense : cinq hectares, coincés entre le boulevard Jacquain réaménagé et la rue Jolly. Le site est en friche depuis plus de deux décennies. A l'origine, il était voué aux tours de bureaux. Dans les années '80, personne à Schaerbeek, ne se soucia des conditions de vie des habitants. Les unes après les autres, les opérations immobilières échouèrent et l'urbanisation du site fut repoussée. Si bien qu'en 1995, le nouveau collège schaerbeekois hérita d'une situation très malsaine.*

*L'échevin de l'urbanisme, Bernard Clerfayt, promet alors aux habitants d'améliorer leur environnement. Pour se faire, il entreprit un plan particulier comprenant un parc, des logements... et quelques bureaux<sup>1</sup> pour créer un lien entre les tours de verre du boulevard Jacquain et la zone des habitations du quartier Nord. Quant à l'argent, il l'a trouvé en frappant à la porte du ministre Gosuin<sup>2</sup>, qui dispose d'importants crédits pour rénover les espaces verts. La commune a donc signé une convention avec la Région, dans laquelle elle lui cède pour cinq ans la gestion des lieux. En clair, Didier Gosuin et l'IBGE (Institut bruxellois de la gestion de l'environnement) disposent donc théoriquement de cinq ans pour transformer cette poubelle à ciel ouvert en un endroit agréable à vivre. (...) Les adjudicataires seront désignés avant la fin de l'année et le chantier sera achevé un an plus tard, pour le printemps de l'an 2000. La Région semble avoir compris que dans les quartiers fragilisés de Bruxelles, on ne doit pas lésiner sur la dépense. Il faut du solide, du durable. Et surtout, un aménagement esthétiquement réussi qui rompe avec la grisaille d'un quartier trop longtemps oublié.*

*Ce réaménagement se divise en deux grandes zones. Celle du haut (l'îlot 61) va connaître un aménagement provisoire, en attendant que la commune, les habitants et l'hôtel Président WTC se mettent d'accord sur un plan cohérent qui ménage chaque partenaire. En attendant, on va y installer un espace engazonné où se logeront un 'agoraspace' et un terrain de jeux. Plus tard, on construira au maximum 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 10.000 m<sup>2</sup> de logements (le long du parc), et les espaces de jeux seront déplacés. Le terrain du bas (îlot 62, vaste de 2,5 ha) accueillera le parc proprement dit. Les aménagements prévus y seront définitifs. La pièce maîtresse sera une fontaine. L'espace vert sera vallonné, il y aura des bancs et des espaces de jeux. Les habitants ont vu les plans, les ont discutés avec la commune et la Région et sont enchantés. En outre, l'aménagement se complète par un effort social important : on doit créer en bordure du parc une maison de quartier et une antenne de police<sup>3</sup>. Seule ombre au tableau, aux yeux des habitants : le manque d'emplacements de parking. Mais une solution est en vue, grâce à la mise en place des cartes de riverains. »*

**Le parc Gaucheret : un projet pour et par les habitants :**

Article paru dans Vivre à Bruxelles n° 285, novembre 1998.

*« Pendant plus de 30 ans, le quartier Nord s'est complètement déstructuré suite aux multiples assauts de la spéculation. Afin d'arrêter le processus, la commune de Schaerbeek, en collaboration avec l'IBGE, a décidé de*

<sup>1</sup> Quelques ?... A part la tour Zénith, moins imposante que prévu, et le socle non-rentable mais très coûteux, l'espace destiné aux tours dévolues au tertiaire dans le plan de 1967 est pleinement respecté. S'y ajoutent des petits surplus dans l'immeuble 'Progrès' (îlot Amelinckx) et le Laurentide en bordure de l'ancien PPA. Le parc remplace essentiellement un socle de 13 mètres de hauteur et très allongé entre les rues Gaucheret et Jolly. Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles correspondants.

<sup>2</sup> Amusant de constater que Bernard Clerfayt, fils de Georges Clerfayt, ancien président du FDF qui signa une des préfaces de notre livre 1 (en 1974), et Didier Gosuin appartiennent au même parti que... Roger Nols (période 1970 et suivantes...).

<sup>3</sup> Qui ne s'y implantera pas.

*réinvestir ce quartier en commençant par l'espace public : un terrain vague de 5 hectares<sup>1</sup> situé aux abords de l'hôtel Président, va être aménagé en parc.*

*Afin de répondre aux demandes et besoins des habitants, un processus de concertation et de participation à l'élaboration du projet a été mené par le Centre urbain, pendant plus de six mois. Le résultat : un parc qui sera aménagé en une série de sous-espaces : espace jeu avec fontaine pour les petits, un jardin architecturé, un espace polyvalent pour les adolescents, un espace vert, des aires de repos pour les personnes âgées. L'originalité de la démarche est d'avoir imaginé un projet global qui intègre l'aménagement des abords de ce parc (zone 30, piste cyclable, éclairage...) à celui du parc.*

*Aujourd'hui encore subsistent encore quelques inquiétudes auprès des habitants en matière de sécurité et de surveillance du parc qu'ils ne manqueront pas de signaler lors de la réunion de concertation. Un tel projet, dont les travaux commenceront au printemps, devrait en tout cas, revitaliser ce quartier et faire émerger, par la suite, aux abords de ce parc, du logement de qualité. Contact : Tineke Van Heesvelde (...)* »

Ce petit article vaut la peine qu'on s'y arrête un instant. En effet, il est accompagné d'une photo sur laquelle on peut voir l'immensité de l'espace détruit 30 ans plus tôt, transformé en parking sur une toute petite superficie. Cette photo démontre que le PPA de 1967 n'est pas réalisé. La tour Amelinckx-Progrès en est le seul vestige après trois décennies.

La légende de ce document est aussi significative : « *La moitié de l'espace Gaucheret sera aménagé en parc ; l'autre moitié le sera provisoirement, pour faire place, dans quelques années, à du bureau et du logement.* » C'est donc bien des terrains en jachère qui s'offrent à la vue du passant, près de 30 ans après les expropriations et expulsions auxquelles Nols, Noeth, Weustenraad et consorts ont procédé au nom du P.P.A. du 17.02.1967, afin, disaient-ils, d'amener une population nouvelle (entendez : mieux nantie qui renflouera les caisses de la commune). C'est finalement, et à titre provisoire, une partie de cette surface qui est transformée en parc dans l'attente de constructions de bureaux et de logements. Et c'est grâce à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, que ces aménagements pourraient se réaliser, autrement dit grâce à l'argent du contribuable de la Région de Bruxelles.

Enfin, dans l'immédiat, aucun logement n'est construit. On aurait pu croire que la SDRB aurait, comme à Saint-Josse-ten-Noode, attiré des candidats propriétaires en réalisant, en partenariat éventuel avec une entreprise privée, un ensemble de logements avec intérieur d'îlot aménagé en jardin et espace de jeux et de repos (comme Edinburgh 1 et 2). Il n'en est rien. Dans la ballade, nous avons vu que c'est Codic, charges d'urbanisme obligent, qui a finalement construit (en 2009/2011) trois immeubles face à l'Hôtel Président – qui va violemment s'opposer au projet vert de l'IBGE -, soit de l'autre côté du boulevard du roi Albert II – qui n'a de boulevard que le nom et ressemble plus à une rue pavée tout-à-fait ordinaire – ou en bordure de la place Gaucheret, avec vue sur les quelques arbres du 'parc'.

Mais n'allons pas trop vite : les coupures de presse ultérieures que nous examinerons vont expliquer les 'retards' que connaîtra, elle aussi, la réalisation provisoire de ces aménagements verts ?

Schaerbeek : action en référé : l'Hôtel Président bloque l'Agoraspace Gaucheret :

Article de François Robert dans Le Soir du lundi 9 novembre 1998.

*« On construira certes un parc place Gaucheret, mais l'IBGE (...) devra tenir compte de la détermination de l'Hôtel Président (World Trade Center). Ce dernier refuse de voir du logement s'installer sur l'îlot 61, qui s'étend tout au long de son entrée. Il préférerait un parc ou le prolongement de la perspective du boulevard Jacquain.*

<sup>1</sup> C'est la moitié de la superficie sacrifiée dans les années '71/74 par Nols et consorts... Le parc Gaucheret, version finale, ne s'étend pas sur 5 hectares. D'après Le Soir (21 octobre 1998), l'îlot 62 s'étend en fait sur 2,5 ha. « *Quant à l'aménagement du parc (2,5 ha d'espace vert), il a été fortement ralenti par un dépassement de budget (les 125 millions [de FB] initiaux se sont avérés très insuffisants)* ». (Le Soir, 8 novembre 2000. Voir infra).

*L'aménagement de l'espace Gaucheret représente un investissement de 120 millions [de FB]. Il doit transformer les vastes terrains vagues situés entre l'Hôtel Président et Gaucheret en endroit riant et agréable. En fait, cet espace comprend deux îlots : le 62, où sera aménagé au printemps le parc proprement dit, et le 61, dont l'aménagement est provisoire. Un permis d'urbanisme a été demandé pour le parc et les travaux devraient commencer au printemps. En attendant des plans définitifs, la commune de Schaerbeek a commencé l'aménagement provisoire d'un agoraspace et un terrain de jeu. Ce dont ne veut pas entendre parler l'hôtel, pour des raisons de standing.*

*Apparemment, la commune est allée trop vite en besogne. Un 'vent favorable' a fait atterrir à notre rédaction la décision du tribunal des référés, datée du 30 octobre. Elle suspend, sine die, à la demande de l'hôtel Président WTC, les travaux de l'Agoraspace', sous peine d'une astreinte quotidienne de 500.000 FB. L'arrêt des travaux durera jusqu'à ce que la Région soit en possession d'un permis d'urbanisme. Bref, la commune a brûlé les étapes. Elle aurait mieux fait d'attendre que l'IBGE soit en possession du permis d'urbanisme. Comme l'Institut est le maître d'ouvrage, c'est lui qui a été cité en justice. Ce jugement en référé ne fait que retarder l'Agoraspace'. Il ne fait cependant aucun doute que l'Hôtel Président suivra pas à pas la réalisation de l'espace Gaucheret. Pour mettre des bâtons dans les roues de l'IBGE, à la moindre faute... »*

### Place nette boulevard des chancre :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 20 novembre 1998

*« Depuis le début de la semaine, les bulls sont en action boulevard Jacquain, à l'angle du boulevard d'Anvers. La société Banimmo fait raser l'un des chancre les plus laids du centre-ville. Ce bâtiment ruiné avait été racheté fin des années 80 par une société écran appartenant à la 'nébuleuse Comuélé'. En principe, on aurait dû ériger là un complexe de bureaux. Mais le projet imaginé en pleine période spéculative sombra corps et biens. Un nouveau chancre venait d'être créé. En 1996, la banque Anhyp, le bailleur de fonds de la nébuleuse, mit les biens en vente publique et c'est la société Banimmo<sup>1</sup> qui racheta le chancre. Cette fois, le promoteur semble avoir les reins solides et compte déposer une demande de permis d'urbanisme (bureaux et logements). En attendant, elle a entrepris la démolition du chancre, avec la bénédiction de la Ville de Bruxelles. Banimmo se donne un an pour élaborer un projet cohérent qui tienne la route et réponde aux obligations légales. Quant aux panneaux publicitaires qui camouflent le chancre, ils vont disparaître. Il n'en subsistera qu'un seul, de 10 m<sup>2</sup>. »*

### Quartier Nord - Trois jours de fête :

Article paru dans Le Soir daté du 7 décembre 1998 :

*« Saint Nicolas, patron des écoliers s'est mué, la semaine dernière, en saint Patrick, patron de l'Espace Nord. Comme chaque année, les gosses du quartier Nord ont eu droit à leur séance de cinéma annuelle, offerte par Patrick De Pauw. Cette fois, c'est Disney et son petit dernier, Mulan, qu'ils ont pu découvrir à l'UGC De Brouckère. Pendant trois jours, mercredi, jeudi et vendredi, ce fut un défilé quasi ininterrompu entre la place Gaucheret et le centre-ville. Au total, quelque 1.300 enfants, provenant de 7 écoles et d'un home, ont profité de cette séance gratuite. »*

### Schaerbeek : Naissance de la maison du citoyen dans le quartier

#### Nord : un bâtiment 'totem' pour le parc Gaucheret :

Article de François Robert dans Le Soir du jeudi 24 décembre 1998.

*« La métamorphose du quartier Nord s'enrichira d'un nouveau bâtiment : la maison du citoyen de Schaerbeek. La cité des ânes vient en effet de désigner le bureau d'architecture du bâtiment qui marquera l'entrée du parc Gaucheret. Il s'agit de Pierre Hebbelinck-Alain Richard. (...)*

*Outre l'Espace Nord qui s'enrichit tous les six mois d'un nouvel immeuble, outre le contrat de quartier qui se prépare sur Bruxelles-Ville, il y a Schaerbeek. Pour l'instant, ce ne sont là que d'immenses terrains vagues à faire pleurer Jacques Brel. Mais le projet 'Soleil du Nord' va tout chambouler : un vaste parc et des logements doivent clôturer la perspective du boulevard Jacquain. Mais il manquait encore un repère, une borne. Il est aujourd'hui trouvé : la maison du citoyen. C'est en juin '98 que, dans le cadre du contrat de sécurité, Schaerbeek a décidé de construire cette maison, à l'orée du futur parc Gaucheret. La commune voulait un immeuble visible, un bâtiment*

<sup>1</sup> Nous modifions 'Banimo' en Banimmo qui a été créé par Anhyp !

'totem', pour utiliser l'expression de Pierre Lallemant, membre du jury. En novembre, sur proposition de l'échevin de l'urbanisme Bernard Clerfayt, le collège décidait de consulter 8 bureaux. Leur travail ? Présenter des esquisses qui s'harmonisent avec l'aménagement du futur parc et qui s'imprègnent du projet 'Soleil du Nord', censé développer la convivialité dans ce quartier déshérité.

Les 8 bureaux ont répondu avec enthousiasme. Ils ont rencontré les riverains et ont compris l'enjeu de ce quartier blessé. Un problème toutefois : le projet ne pouvait dépasser le montant de 31 millions [de FB] hors TVA. Somme modeste en regard de la demande : un bâtiment de 650 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, pouvant accueillir les différentes activités dont l'accueil et la consultation pour le public, une salle polyvalente, des bureaux, une classe de devoirs, des ateliers, une cafétéria, des vestiaires et des sanitaires...

Le concours s'est déroulé dans d'excellentes conditions. Le secret absolu fut gardé sur l'origine des esquisses. Le jury a travaillé de façon anonyme. Le lauréat s'est imposé de lui-même, de façon indiscutable. Il y avait une contrainte sociale et ce n'était pas facile, explique ce dernier. Heureusement, le concours fut dépassionné. Le plus compliqué était la salle polyvalente... Mais nous sommes allés voir les éducateurs et nous avons essayé de comprendre le devenir du quartier. Notre projet fait preuve d'humilité. C'est peut-être cela qui a plu au jury. Dernière précision : l'agoraspace (au dessus du parc) dont les travaux d'aménagement ont été arrêtés (la commune avait anticipé le permis de bâtir...) va être déplacé de quelques dizaines de mètres, de façon à ne pas gêner l'entrée de l'hôtel Président WTC. Le chantier débutera dans quelques semaines... dès que le permis sera délivré. »

### Des pompes sous la chaussée d'Anvers :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 30 décembre 1998

« Périodiquement, les caves de la chaussée d'Anvers, entre la rue Masui et le square De Trooz, se retrouvent les pieds dans l'eau. La Ville de Bruxelles s'apprête cependant à construire sous la voirie une station de pompage pour empêcher le trop-plein de remonter à la surface. Les travaux pourraient commencer avant les vacances de 1999. Lorsque les fortes pluies ruissellent et convergent dans le bassin de la Senne, l'eau tend à s'accumuler, voire remonter en amont (à cause de l'horizontalité de l'endroit) dans le grand collecteur sous la rue Masui. Le petit branchement de la chaussée d'Anvers est bien incapable d'empêcher le phénomène. Dès que l'eau remonte, le branchement se sature, l'eau déborde, et l'inondation fait son œuvre jusque dans les caves des riverains.

Jadis, le phénomène était relativement rare, mais il a tendance à se multiplier ces dernières années. Si bien que, fin 1997, les habitants de la chaussée d'Anvers, soutenus par le comité de quartier du Vieux Quartier Nord, avaient interpellé le conseil communal de Bruxelles-Ville. Cette réaction des habitants fut salutaire. Michel Van Roye, l'échevin des travaux publics, promit de s'occuper de leur dossier. Il a tenu parole puisque le collège de la Ville vient d'approuver la construction en sous-sol d'une station de pompage. Celle-ci devrait faire office de barrage souterrain et empêcher la remontée des eaux tout en permettant la collecte des eaux de ruissellement. On regrettera sans doute le fait que ces travaux surviennent après la réfection (très réussie) de la chaussée d'Anvers. Le mal n'est heureusement pas très grand. La Ville avait volontairement omis de refaire le carrefour Masui-Anvers, en prévision du chantier de la station de pompage. Celui-ci devrait durer environ 8 mois. Ensuite, on aménagera le croisement en surface (...). »

### Les tours de bureaux à garder ou à jeter :

Article-interviews paru dans Vivre à Bruxelles n° 286, décembre 1998

« V&H : Pour la majorité des Bruxellois, les tours de bureaux évoquent la destruction de la ville, la spéculation immobilière et des projets mégalomanes, comme le quartier Nord. Qu'en est-il pour vous ?

Henri Simons : Je dirais que moi aussi j'ai ce même sentiment. La spéculation qui a détruit un quartier entier, le Quartier nord, était un acte de barbarie sociale et urbaine. Et vraiment, je pense que le résultat actuel – mono-fonctionnalité de bureaux et architecture pompeuse peu créatrice – est un échec. Heureusement il subsiste, tel le village des Gaulois, cette petite poche de logements (bravo aux habitants du quartier Harmonie !). Il faut aussi revitaliser la partie nord du quartier chaussée d'Anvers, rue Masui et environs<sup>1</sup>. Aujourd'hui un contrat de quartier s'ouvre de ce côté (Harmonie-Anvers-Masui). J'espère que nous arriverons à couvrir toute la zone avec l'accord du gouvernement régional. Il faut, en effet, retravailler le tissu social dans toute la zone du pont Van Praet à la petite ceinture et au centre. »

<sup>1</sup> Douze ans plus tard, tout qui se promène dans ces rues n'a guère l'impression que les choses ont beaucoup bougé.

## \*1999<sup>1</sup> : 32 ans plus tard...

Les bureaux confinés autour des gares :

Article de Philippe De Boeck, paru dans Le Soir daté du vendredi 22 janvier 1999.

« ... le gouvernement bruxellois a décidé jeudi de confiner l'implantation de nouveaux bureaux autour des gares du Nord, du Midi et du Quartier Léopold. Aucun autre permis ne sera délivré en dehors de ces zones administratives, précise Christian Lelubre, chef de cabinet adjoint du ministre Hasquin. D'après lui, les besoins des différentes instances européennes sont estimés à 600.000 m<sup>2</sup>. Avec les quotas qui ont été fixés, les besoins peuvent être couverts jusqu'en l'an 2008. »

Saint-Josse - Schaerbeek : Manque à gagner colossal :

Belgacom ne paye ni précompte ni taxe sur les ordinateurs :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 17 février 1999

« Depuis plusieurs années, les communes de Saint-Josse et Schaerbeek se heurtent à Belgacom. La société de télécommunication refuse de leur payer le précompte immobilier et l'affaire est pendante, devant les tribunaux. En attendant, Saint-Josse inclut dans ses recettes, avec l'aval régional, les sommes dues (une trentaine de millions de FB ou € 740.000) par Belgacom, ce que ne fait pas Schaerbeek. L'ex-R.T.T. rejette aussi la taxe sur les écrans d'ordinateurs (1.000 FB ou € 24,79), soit une somme d'environ 2.000.000 (± € 49.000). Les tours jumelles de Belgacom ont la particularité d'avoir leurs pieds à cheval sur Saint-Josse et Schaerbeek, dans l'Espace Nord. L'opérateur a jusqu'à présent toujours refusé de [payer] ces taxes communales, arguant qu'elle bénéficiait des exemptions héritées de l'époque où elle s'appelait R.T.T., service public. Dans le cas de Schaerbeek, elle a toutefois repris les obligations héritées de l'ancien propriétaire, à savoir le paiement d'une somme forfaitaire d'un peu plus de 300 millions [de FB] (7,40 millions d'euros), en lieu et place du précompte immobilier. Mais ce paiement est lié au règlement du différend. C'est en invoquant le même principe que Belgacom ne paie pas la fameuse taxe sur les écrans d'ordinateurs.

Les deux communes se sont retournées contre l'Etat (le ministère des Finances) puisque c'est lui qui est chargé de l'enrôlement. Celui-ci a évalué le revenu cadastral des lieux mais Belgacom ne veut rien entendre. On en arrive à une situation étrange : Saint-Josse (dont les finances sont mauvaises) a incorporé en 1998 dans ses recettes annuelles le précompte de Belgacom et compte recommencer en 1999, ce que refuse de faire Schaerbeek. Evidemment, un budget n'est qu'un budget, c'est-à-dire une extrapolation des revenus attendus sur une année fiscale. Mais que va-t-il se passer si les sommes escomptées ne sont pas payées ? D'ici deux ou trois ans, quand viendra l'heure des comptes, Saint-Josse risque de graves difficultés financières. Ce ne serait pas la première fois : ses fournisseurs ont à plusieurs reprises vu les délais de paiement s'allonger démesurément. De toute façon, dit-on à Saint-Josse, le problème ne se posera pas car la commune est persuadée qu'elle gagnera son procès. A Schaerbeek, au moins, on préfère éviter les mauvaises surprises... »

Saint-Josse : les habitants sont satisfaits : le racolage en rue éliminé dans l'Espace Nord :

Article de François Robert dans Le Soir du lundi 8 mars 1999

« Voici moins de dix ans, à la place de l'actuel complexe de logements Novalis, dans le quartier Nord, était situé l'un des quartiers les plus chauds de la capitale (rues du Marché, Mathéus, de la Bienfaisance, des Charbonniers, etc.). Quand tout fut rasé et que l'on commença à ériger les tours de l'Espace Nord, persista, de nuit, une importante prostitution en rue, alimentée par les nombreuses Brésiliennes du bois de Boulogne chassées par la police parisienne. L'achèvement du complexe de logements Novalis (140 appartements, tous occupés aujourd'hui), l'année passée, a créé de sérieux problèmes de voisinage entre les prostitué(e)s et les nouveaux habitants. Ceux-ci ont donc fait pression sur la commune de Saint-Josse pour qu'elle élimine le racolage tapageur et incontrôlé qui sévissait dans le quartier. (...)

Guy Cudell a réuni les habitants de Novalis. Ceux-ci lui ont expliqué que, ces derniers mois, le racolage sauvage semble avoir pratiquement cessé dans le quartier, grâce à une surveillance constante des trois polices

<sup>1</sup> Par arrêté daté du 14 janvier 1999, le gouvernement bruxellois approuve le dossier de base dont la valeur règlementaire a une durée limitée.

communales (Saint-Josse, Bruxelles-Ville et Schaerbeek). Dès lors, le réaménagement de la circulation ne se justifie plus ! Ajoutons en outre, toujours à propos du quartier Nord, que les conseillers communaux ont approuvé la cession des terrains de l'îlot 2 (juste à côté de Novalis) à la SDRB (Société de développement régional de Bruxelles). On y construira une quarantaine de logements supplémentaires. »

### Gaucheret fait de l'ombre au 'Président' :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 10 mars 1999.

« L' 'Hôtel Président' veut un aménagement luxueux devant sa porte. Le quartier Gaucheret est consterné et la justice s'en mêle. L'hôtel 'Président WTC' est un îlot de luxe dans le no man's land schaarbeekois, qui borde la place Gaucheret. Il fut construit en 1983 à une époque où on pensait encore que ce coin de Bruxelles deviendrait une sorte de Manhattan bruxellois. Mais les urbanistes en ont décidé autrement. L'Espace Nord s'arrête à quelques dizaines de mètres de là et n'ira pas plus loin. Le sort du site est en effet connu, coulé dans un nouveau P.P.A.S. (...) dessiné par l'échevin schaarbeekois Bernard Clerfayt : on y prévoit immeubles d'habitation (logement moyen), un parc, une maison de quartier et des aménagements pour les jeunes. Il se traduit par un projet concret de 125 millions [de FB] payés par la Région (le ministre Didier Gosuin) et Schaerbeek (25 millions). Ce projet ravit les habitants, qui désespéraient depuis vingt ans qu'on les écoute. Cette fois, ils ont des interlocuteurs de bonne foi qui ne leur 'racontent pas d'histoires' : ils ont vu les plans, ont été invités à participer au projet. Ils l'approuvent aussi : il va modifier l'environnement déplorable fait de maisons délabrées et de terrains vagues. (...)

Mais le gérant de l' 'Hôtel Président' Jean-Pierre Thiry rejette ce projet. Et mène une véritable guérilla contre l'aménagement du parc Gaucheret, car il ne veut pas de 'logements sociaux' devant son bel hôtel (bien qu'il ne soit question de créer là que du logement moyen). Il veut quelque chose de beau et de grand, comme l'espace Nord voisin. En décembre dernier, déjà, M. Thiry est parvenu à stopper par une action en référé la construction de l' 'Agoraspace' sur l'îlot 61, qui longe la façade de l'hôtel. Et puis, en ce début mars, il mène une nouvelle action en référé pour empêcher la réalisation des aménagements de la place. Il pourrait bien réussir : la Région bruxelloise a commis de lourdes erreurs administratives, pour accélérer le dossier. Il semble bien que le permis délivré soit entaché de trois irrégularités. D'abord, la demande de permis n'a pas été soumise à un rapport d'incidence. Ensuite, la suppression d'une voirie n'a pas été approuvée par le conseil communal de Schaerbeek. Enfin, le permis a été délivré à certaines conditions, à régulariser ultérieurement. Bref, le cabinet Gosuin prête le flanc à la critique. Comment expliquer de telles erreurs ? Nous avons voulu aller trop vite, pour bien faire, reconnaît-on au cabinet du ministre. Cet aménagement est ambitieux. C'est en faisant aboutir des projets comme celui-ci que l'on parviendra à lutter contre la criminalité et à améliorer la convivialité dans les quartiers sensibles.

L'affaire doit être jugée dans les jours qui viennent. Plutôt que de s'empêtrer dans une bagarre à l'issue aléatoire, le cabinet Gosuin a décidé hier de faire marche-arrière. On ne défendra pas ce dossier mal ficelé : vu les irrégularités contenues dans le permis, le ministre a demandé que le fonctionnaire retire son acte, ajoute le cabinet Gosuin. Ce qui veut dire que l'IBGE (...) va réintroduire une nouvelle demande de permis dans les plus brefs délais. Il faudra reprendre toute la procédure... dans les règles de l'art, cette fois. En clair, les travaux seront arrêtés pendant toute la procédure administrative et ne reprendront probablement que vers le mois d'août. A vouloir aller trop vite, la Région a perdu six mois... »

### Logement social et 5 étoiles ne font pas bon ménage :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 10 mars 1999

« L'aménagement de la place Gaucheret ne se limite pas à un simple bras de fer entre un hôtelier et un quartier aux aspirations diamétralement différentes. Il y a sous-jacents des relents politiques extrêmement désagréables qui radicalisent les opinions et qui risquent d'enflammer le quartier.

Dans son organe ('Le résistant'<sup>1</sup>) de septembre 99<sup>2</sup>, le Vlaams Blok a pris, dans cette affaire, fait et cause pour Jean-Pierre Thiry. Les arguments développés sont semblables. On reproche à l'échevin schaarbeekois Bernard Clerfayt d'implanter 'du logement social' juste en face du prestigieux hôtel cinq étoiles 'Le Président'. Le VB

<sup>1</sup> In het verzet – Le résistant.

<sup>2</sup> Sans doute 1998 (ou n° 99 ? mais c'est peu probable, un numéro 2 serait daté d'avril 1999) puisqu'il s'agit d'un article du Soir daté du 10 mars 1999.

condamne l'idée d'un parc qui exercera un attrait irrésistible sur les drogués et les dealers. (...) Plusieurs réunions se sont déroulées dans le quartier et Jean-Pierre Thiry y a été invité. On l'a vu débarquer, entouré de deux 'gardes du corps' qui s'affichent sympathisants du Vlaams Blok...

Jean-Pierre Thiry dément lui toute accointance avec le VB. Quant à ses 'gardes du corps', il affirme que ce sont des mensonges. Il reconnaît cependant connaître Julien Buggenhout, auteur de l'article concernant le parc Gaucheret dans les colonnes du 'Résistant' (il l'a d'ailleurs lu). Un vieil ami que je connais depuis 20 ans, qui habite juste en face, dit-il.

Coïncidences ? Depuis plusieurs semaines, le tissu associatif et le centre urbain, trait d'union entre les habitants et le cabinet du ministre Didier Gosuin, tentent de calmer les jeunes. Mais à chaque réunion, ceux-ci sortent ulcérés, furieux. Ils disent que M. Thiry cherche la confrontation, fait preuve d'arrogance. La tension dans le quartier est devenue très perceptible. Dans ce contexte, on comprend mieux aussi l'attitude de Didier Gosuin. La place Gaucheret semble un terrain miné. Un pas de travers pourrait provoquer l'explosion et le ministre préfère disposer d'un dossier en béton : 'Dans une telle affaire, nous voulons rester sereins et respecter la loi', dit-on chez Gosuin.

Plutôt que de maintenir coûte que coûte un aménagement qui prête le flanc aux attaques, le ministre a retiré le projet et décidé de perdre quelques mois. Reste à persuader le quartier que ce nouveau retard n'est pas un abandon et que cet aménagement dont il rêve depuis si longtemps se fera malgré tout. »

### Quand la chaussée d'Anvers s'appelait encore 'Kassei':

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 11 mars 1999.

« Avant, les habitants du quartier Nord appelaient tout simplement la chaussée d'Anvers 'Kassei'. C'est en mémoire de ce temps perdu que Sylvain de Brabander a mis sur pied une énorme exposition sur le quartier Nord, que l'on peut voir dans le vaste sous-sol de la Vlaamse Gemeenschap, à l'entrée du boulevard Jacquain. Hasard du calendrier, l'inauguration de cette expo (qui se tient jusqu'au 23 mars) s'est réalisée en même temps que celle du complexe Hendrik Conscience, situé quasiment en face, de l'autre côté du boulevard. D'un côté, la Vlaamse Gemeenschap pleure un quartier populaire disparu. De l'autre, elle inaugure en grande pompe 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux. (...)

Si l'argent et le lieu sont flamands, l'auteur de l'expo, lui, est parfait bilingue. Sylvain de Brabander (54 ans) est profondément attaché au quartier Nord qu'il habite depuis l'âge de 7 ans. 'J'habitais rue du Télégraphe (disparue aujourd'hui) et j'allais à l'école Saint-Roch, derrière l'église. J'ai commencé à travailler à 16 ans comme plombier. Et puis, à 19 ans, j'ai ouvert mon café et je me suis marié avec Rose-Marie. Ensuite, au fur et à mesure des expropriations et des démolitions, nous avons déménagé. Mais nous sommes toujours restés dans le quartier.' Sylvain regrette le temps perdu, et cette expo traduit parfaitement ses états d'âme. Durant son enfance, on comptait 75 cafés et tavernes. Aujourd'hui, il n'y en a plus que trois tenus par des Belges. La transformation du quartier, causée par les démolitions et le changement de population, s'est brusquement accélérée vers 1970. Quoi qu'on fasse, ce quartier populaire ne revivra pas. Il est trop tard. On ne peut revenir en arrière. Mais au moins, on peut se souvenir... »

### Quartier Nord - La présence flamande est réaffirmée sur les rives du boulevard Jacquain - La Vlaamse Gemeenschap dans ses meubles :

Article de François Robert, Jean Wouters, paru dans Le Soir en date du jeudi 11 mars 1999

« Le 14 juin 1996, Wivina Demeester, ministre flamande des Finances et du Budget, posait devant 200 invités la première pierre de l'immeuble 'Hendrik Conscience', le long du boulevard Emile Jacquain, à l'Espace Nord. Presque trois ans plus tard, ce 2 mars 1999, la même ministre a inauguré le complexe devant un parterre d'invités tout aussi nombreux.

'Hendrik Conscience' abrite, depuis la fin 1998, 1.200 fonctionnaires de la Vlaamse Gemeenschap (départements de l'enseignement, art et agriculture). Il traduit la volonté des dirigeants du nord du pays de maintenir une forte présence flamande dans le quartier Nord. Leurs fonctionnaires occupent également le bâtiment 'Graaf de Ferraris' et bien entendu celui du ministère de la Vlaamse Gemeenschap, à l'entrée du boulevard. Au total, ils sont près de 4.000 dans l'Espace Nord.

*Le bâtiment, conçu par l'association momentanée CDP (Patrick De Pauw), Codic et l'Immobilière Boulevard Jacqmain, offre 43.000 m<sup>2</sup> répartis en trois tours de 7 étages reliées entre elles. Dessiné par Michel Jaspers & Partners (qui a construit seul ou en collaboration la plupart des tours de l'Espace Nord), le complexe dispose, en sous-sol, de 342 parkings. (...) Le bâtiment est esthétiquement très réussi et l'intérieur respire le confort. Il est doté d'un hall d'accueil marbré et d'un vaste auditoire de 250 places, d'un restaurant, d'une cafétéria et d'une bibliothèque. Une série d'œuvres d'art et des jardins intérieurs signés Jacques Wirtz, baignés par la lumière naturelle, complètent le décor. Situé entre le building North Plaza (Proximus) et les tours Belgacom, le 'Hendrik Conscience' ferme l'impressionnant alignement de verre et d'acier de la rive droite de l'Espace Nord. Le coût de la construction n'a pas été divulgué mais il avoisine sans doute les 3 milliards [de FB]. Le bâtiment est devenu la propriété de la Vlaamse Gemeenschap. »*

**Le 'Jacqmain prolongé' va être rebaptisé – Il s'appellera bientôt 'boulevard du Roi Albert II' :**  
Article de François Robert, Jean Wouters, dans Le Soir en date du samedi 10 avril 1999

*« Noblesse oblige! L'Espace Nord s'offre un nouveau patronyme. Plutôt flatteur! Dans quelques mois, la dénomination du majestueux boulevard qui sert d'artère aorte à l'Espace Nord s'appellera 'boulevard du Roi Albert II'. Les trois communes (Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek) qui se partagent l'espace public ont en effet approuvé le changement de nom.*

*Le boulevard Jacqmain fut créé lors des grands travaux du voûtement de la Senne, entre 1867 et 1871. Sa dénomination initiale, boulevard de la Senne, fut modifiée en 1919 en mémoire d'Emile Jacqmain, échevin de Bruxelles déporté durant la première guerre mondiale. C'est alors que le boulevard fut prolongé au-delà du Pentagone, jusqu'à l'avenue de l'Héliport.<sup>1</sup> C'est cette section, bordée des rutilantes tours de bureaux, qui va être rebaptisée. Sa fin de course doit encore faire l'objet d'aménagements.*

*Il y a deux ans, Patrick De Pauw, l'un des richissimes riverains, émit l'idée de rebaptiser la prestigieuse artère. Il plaida sa cause auprès de la Ville de Bruxelles. Au début, l'idée ne fit pas l'unanimité. Plusieurs riverains se montrèrent mitigés, comme le révéla une enquête informelle menée à Saint-Josse. Plusieurs sociétés ayant pignon sur rue rechignaient à l'idée de changer leurs cartes de visite et le papier à lettres. Il est vrai qu'elles avaient déjà dû supporter, deux ans plus tôt, un coûteux changement de code postal. L'instigateur de la réforme parvint finalement à persuader ses voisins. Le projet, porté par la Ville de Bruxelles, fut alors proposé à la sourcilieuse Commission royale de toponymie et dialectologie, qui fit savoir qu'elle n'avait pas d'objections majeures à émettre. Sauf une: muer 'boulevard Albert II' en 'boulevard du Roi Albert II'.*

*Une enquête publique auprès des riverains fut ensuite effectuée. Ceux-ci ne soulevèrent plus aucune protestation. Il ne restait plus qu'à obtenir l'aval des trois communes, ce qui vient d'être fait. Saint-Josse a d'abord approuvé le changement de nom, suivie de Bruxelles-Ville et Schaerbeek. Dans cette dernière commune, toutefois, le point a curieusement échauffé les esprits de quelques conseillers communaux. Ainsi, Luc Denys (Agalev) a proposé le nom de Sémira Adamu<sup>2</sup>, plutôt qu'Albert II, parce que sa mort avait été l'événement qui avait le plus marqué la vie bruxelloise l'année passée. L'extrême droite, elle, proposa Patrick Mombaerts, assassiné par des jeunes, avenue Huart Hamoir, fin '98. Pour jeter un peu d'huile, oserions-nous rappeler que l'office des étrangers est installé dans l'Espace Nord ?*

*Maintenant que les trois communes ont approuvé le changement de dénomination, le reste du cheminement administratif n'est plus qu'une formalité. »*

**Schaerbeek : Réalisations ou espérances à Rasquinnet, Gaucheret, Pavillon –  
 On réinvestit dans les quartiers défavorisés :**

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 12 avril 1999

*« Les promesses faites en début de législature commencent à se concrétiser à Schaerbeek, dans des quartiers dits défavorisés. (...) Place Gaucheret (quartier Nord), on a abandonné l'idée d'une antenne de police, peu*

<sup>1</sup> Dans les années '60-70, il n'y a aucun boulevard sur l'ancien lit de la Senne mais des terrains vagues séparant les murs de jardins et des cours, sorte de zone de non-aedificandi entre les trois localités. Ce n'est qu'après un certain nombre d'expropriations, d'évacuations et de démolitions qu'une esquisse de l'axe autoroutier Nord-Sud a été aménagée, à laquelle fut adjoind un viaduc provisoire lancé vers le centre-ville par-dessus la petite ceinture, soit dans les années '70 (voir Livre 1.)

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Adamu Sémira.



compatible avec la création de la 'Maison du citoyen' (un investissement de 37,5 millions [de FB]). Mais le site pose problème. Le sol marécageux nécessite des études de stabilité supplémentaires et l'usage de techniques spéciales estimées à 5 millions. Un commissariat de quartier pourrait s'établir dans les locaux aujourd'hui occupés par 'Soleil du Nord', place Solvay, mais ce n'est pas pour tout de suite... »<sup>1</sup>

### Une quatrième tour au World Trade Center :

Article de François Robert paru dans Le Soir du lundi du 19 avril 1999

« Dans l'alignement des géants de verre de l'Espace Nord, il reste un vide, en face des tours jumelles de Belgacom. Il va être comblé : le fédéral a donné son feu vert pour la construction de la quatrième tour du World Trade Center. Depuis plusieurs années, l'Etat fédéral tente de rassembler ses ministères sur quelques sites bruxellois pour rationaliser leur gestion<sup>2</sup>. Ainsi, le quartier Poelaert-Louise regroupe la justice, celui du Botanique-Arts-Loi doit rassembler les services des finances et le quartier Nord veut réunir tout ce qui touche à la vocation économique : l'agriculture, les classes moyennes et les affaires économiques. Actuellement, les classes moyennes et l'agriculture occupent la tour 3 du WTC, ainsi qu'une partie des services des affaires économiques (ces derniers occupant également la totalité du bâtiment voisin, le 'North Gate'). Il reste donc à regrouper les fonctionnaires encore éparpillés au square de Meeûs et ceux des 'statistiques'.

Pourquoi regrouper tout au WTC plutôt qu'ailleurs ? La réponse est fort simple : c'est [que] l'Etat est déjà propriétaire de l'assiette du WTC, ce qui diminue sensiblement les coûts de construction. (...) le projet n'est pas neuf : il remonte au 10 janvier 1992, lorsque le gouvernement décida d'étudier la construction de la tour 4. A l'époque, un bureau d'études (Jaspers) avait été désigné et une demande de permis portant sur une tour de 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux avait été déposée, conforme aux plans d'urbanisme.

Le projet actuel, explique le ministre André Flahaut qui a la tutelle sur la Régie, compte reprendre la procédure là où on l'avait laissée. Le permis que s'appête à demander la Régie sera le même que celui de 1992, ce qui laisse supposer qu'il sera obtenu facilement. Un appel d'offres vient d'être lancé et le cahier des charges a été envoyé aux candidats à la construction de la tour. Le coût de l'immeuble (trois milliards [de FB] tout compris) serait pris en charge par le constructeur.

La Régie louerait l'immeuble sous la forme d'un bail emphytéotique de 27 ans, en payant un canon annuel de 220 millions<sup>3</sup> (soit 5.500 FB le m<sup>2</sup>), l'Etat se réservant éventuellement le droit de devenir pleinement propriétaire de la tour au terme du bail. »<sup>4</sup>

### Schaerbeek : L'action en référé du WTC a échoué : Le parc Gaucheret sera aménagé :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 28 mai 1999

« L'aménagement du parc Gaucheret (...) n'est plus remis en cause. Le tribunal de première instance de Bruxelles vient de débouter Jean-Pierre Thiry, le gérant de l'hôtel Président WTC qui tentait de faire arrêter les travaux, commencés au début de l'année. Cette décision de justice devrait mettre fin à un état de tension exacerbée dans le quartier.

L'hôtel 'Président WTC' est un îlot de luxe dans l'actuel no man's land schaarbeekois<sup>5</sup>, situé derrière l'espace Nord. Son gérant refuse l'aménagement en cours (150 millions de FB, ou 3,71 millions d'euros) et la construction de logements projetée par la commune. Il estime qu'ils n'ont pas leur place dans ce quartier de grand standing. Il veut quelque chose de beau et de grand devant son hôtel, à l'image de l'aménagement voisin de l'espace Nord. Jean-Pierre Thiry a d'abord bloqué la création d'un 'agoraspace' communal à quelques dizaines de mètres de l'hôtel, par une action en référé en décembre dernier. En mars, il a récidivé, pour faire stopper l'aménagement du parc Gaucheret. Malgré la menace de l'action en référé, les travaux du parc Gaucheret n'ont jamais été arrêtés. Pourtant, le ministre régional Didier Gosuin n'en menait pas large voici quelques semaines, au point de recommander à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, son administration, de retirer le permis. En fait, la Région craignait avoir commis quelques erreurs administratives

<sup>1</sup> Ni pour demain ni pour après-demain. Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Tour Botanic building.

<sup>2</sup> Mais pourquoi a-t-on démolé tout un quartier pour construire une Cité administrative de l'Etat kafkaïenne, occupée un temps puis rapidement abandonnée, nouveau chancre au cœur de la Capitale, derrière la colonne du Congrès ? Réponse : pour le plus grand profit des promoteurs de l'époque, puis de leurs héritiers, puis des nouveaux promoteurs !...

<sup>3</sup> Environ 5,5 millions d'euros.

<sup>4</sup> Douze ans plus tard, on reparle d'un projet... Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles : WTC, ou : Faux Simonet.

<sup>5</sup> L'hôtel est érigé sur le territoire bruxellois, sans socle.

susceptibles d'annuler le permis. Le ministre Didier Gosuin envisagea même, début mars, de reprendre à zéro toute la procédure. Mais à l'urbanisme de la Région, on a refusé cette solution. Ce permis était en béton, juraient les avocats d[u] ministre Hasquin. Si bien que les travaux ont continué.

L'audience fut remise à plusieurs reprises. Entre-temps, l'IBGE a revu ses plans pour les faire coïncider complètement avec le permis d'urbanisme délivré. In fine, le tribunal rejette les arguments du WTC. La légalité du permis ? C'est au Conseil d'Etat d'en juger (un recours en annulation a été introduit). Les travaux actuels ? Ils répondent à une demande du quartier et les aménagements en cours, même provisoires, sont une nette amélioration pour les riverains, y compris le WTC. Enfin, les nuisances liées aux travaux ne perturbent pas sérieusement l'activité économique de l'hôtel. Cette victoire du ministre Didier Gosuin est aussi celle de la commune de Schaerbeek. Cet aménagement est une question de crédibilité dans un quartier si longtemps négligé. L'arrêt des travaux n'aurait fait qu'attiser les antagonismes, décourager les bonnes volontés et renforcer les thèses du Vlaams Blok, bien présent dans le quartier. »

### Quartier Nord : ils photographient Ça va, ça va pas ? - C'est le regard des jeunes :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 5 juin 1999

« Il y a un an, les aînés montraient aux jeunes 'leur' Quartier Nord à travers une expo de souvenirs. Maintenant, ce sont les jeunes qui présentent leur vision du quartier. Une vision plurielle où le positif et le négatif s'égalisent. Leurs reportages sont visibles au centre de contact 'Millénaire' (150 A, chaussée d'Anvers) jusqu'au 18 juin (...) Il s'agit d'un projet intergénérationnel, financé par le Fipi (fonds d'impulsion à la politique des immigrés). Y ont participé les associations de jeunes du quartier et bien entendu les écoles. Pour ces dernières, ce sont les élèves de 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> primaire qui ont fait l'essentiel du travail.

Les médias utilisés sont la photographie et la vidéo. D'un côté, l'axe positif 'ça va' et de l'autre, le négatif, 'ça va pas'. Impossible de détailler les huit reportages sélectionnés et exposés au 'Millénaire'. Ils s'attachent au quotidien. Ainsi, l'école de 'l'Allée Verte' compare la grandeur et la décadence de ce qui était jadis la belle promenade des bourgeois de Laeken. L'école Saint-Roch voit son cœur balancer entre deux poteaux de signalisation. D'autres se risquent à traverser les boulevards à grande circulation, à rencontrer les travailleurs et les sans-abri. D'autres encore ont longé l'ancien lit de la Senne, ont dénoncé le pire et loué le meilleur. Les reportages ne s'arrêtent pas à l'image. Les gosses y ont mis leur cœur dans les commentaires, souvent humoristiques.

Pour les motiver, Carine Vyghen, l'échevine des affaires sociales, a mis sur pied un concours. Un jury composé de membres des centres de contact, des directeurs d'écoles et des responsables des associations ont distribué des prix (les huit finalistes ont tous gagné quelque chose). La palme revient à l'école fondamentale de l'Héliport. Son reportage 'Une ville propre, une ville fleurie' invite à la réflexion. Les enfants se sont demandé comment on pouvait améliorer la propreté dans le quartier et ont proposé quelques conseils utiles, comme la pose d'autocollants pour indiquer les zones à respecter. »

### Schaerbeek : Un enjeu communautaire ? : Second permis pour le parc Gaucheret :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 18 juin 1999

(...) **l'un des plus vastes terrains vagues de la capitale** fait actuellement l'objet de travaux d'aménagement importants. Le futur parc Gaucheret, financé par la Région bruxelloise et la commune de Schaerbeek, va métamorphoser l'aspect du quartier, avec une jolie place, une fontaine, des aménagements pour les jeunes, une maison de quartier, un parc et du logement. Cet aménagement a cependant été remis en cause au début de l'année par deux actions de l'hôtel 'Président WTC' devant les tribunaux, qui rêvait d'un environnement 'prestigieux', à l'image de l'Espace Nord voisin. Débuté dans son action en référé, il maintient cependant son recours en annulation au Conseil d'Etat (...). Une telle procédure (...) peut durer deux, voire trois ans.

A la Région et à Schaerbeek, on prend l'affaire au sérieux et une nouvelle demande de permis de bâtir pour l'îlot 62 (situé juste devant l'hôtel) est en cours d'élaboration. Ce permis ne change rien aux aménagements en cours, mais il clarifie certains points, de sorte que le permis soit sans faille lorsque le Conseil d'Etat rendra son arrêt. Par ailleurs, la commune peaufine son plan particulier (PPAS) et une étude d'incidences va être lancée. Celle-ci alimente toutes sortes de bruits. Dans le quartier, on soupçonne la commune de s'être mis d'accord avec l'hôtel 'Président WTC', afin d'enterrer la hache de guerre.

*Faux, rétorque-t-on à l'urbanisme de Schaerbeek. L'enquête publique qui va être lancée ne modifie pas les plans. Il s'agit d'appliquer la loi qui exige une étude d'incidences quand on implante 80.000 m<sup>2</sup> de bureaux et du parking en grand nombre. En outre, le lancement du programme Soleil du Nord inquiète des associations néerlandophones sur le terrain : Soleil du Nord, financé par la Région et le contrat de sécurité, pourrait leur faire de l'ombre. Ils soupçonnent les francophones de Bruxelles, après un oubli de 20 ans du quartier Nord, de mettre les bouchées doubles pour reprendre position là où le monde associatif flamand a pignon sur rue. »*

### Schaerbeek – Saint-Josse : Dans deux ans ? Un commissariat pour le quartier Nord :

Article de François Robert dans Le Soir daté du samedi 31 juillet 1999

*« En 20 ans, le quartier Nord s'est métamorphosé. Après les destructions massives et le no man's land des années '70 s'est petit à petit reconstitué un tissu social autour de l'Espace Nord. Aujourd'hui, Schaerbeek et Saint-Josse songent sérieusement à y réimplanter un commissariat de quartier. Ce commissariat n'est plus un vague projet. Le concept de police de proximité, voulu par les autorités communales, milite en sa faveur. En outre, la fusion des polices dans le nord-est de la capitale (Evere, Schaerbeek et Saint-Josse), prévue pour mars 2001, va supprimer les frontières communales. Du coup, l'idée de construire un commissariat dans le quartier Nord s'impose presque logiquement. Les habitants de cette zone en voie de repeuplement (mais jusqu'à présent marginale) demandent une plus forte présence policière.*

*Où installer ce commissariat ? En mars dernier, peu avant le décès de Guy Cudell, les trois bourgmestres (Rudi Vervoort pour Evere, Francis Duriau pour Schaerbeek et Guy Cudell pour Saint-Josse) et leurs commissaires en chef s'étaient mis d'accord pour élaborer une stratégie 'policière' pour le nord-est. Mais le décès de Guy Cudell a interrompu le processus. Aujourd'hui, Francis Duriau et Jean Demannez (Saint-Josse) veulent relancer le commissariat du quartier Nord. Deux emplacements sont possibles : une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble Amelinckx, sur Schaerbeek, que d'aucuns appellent la 'Tour infernale', ou trois magasins actuellement vides, à quelques dizaines de mètres de la gare du Nord, sur Saint-Josse.*

*Je crois que nous pourrions aller vite, commente le bourgmestre Francis Duriau. L'unique problème ? Le coût de l'implantation. Nous allons voir ce que nous pouvons faire. Mais je crois qu'on peut raisonnablement penser que ce nouveau commissariat verra le jour avant deux ans. »<sup>1</sup>*

### Schaerbeek – La commune, Dollarland et l'immobilière North

#### Galaxy s'entendent pour bâtir l'îlot 68 : les dernières géantes de l'Espace Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 29 juin 1999

*« Les tours Belgacom auront leurs sœurs jumelles. Le groupe belge Atenor a racheté les droits pour construire un complexe de 100.000 m<sup>2</sup>. Les dernières<sup>2</sup> géantes bruxelloises se construiront à Schaerbeek, dans l'Espace Nord. Onze ans après la vente ratée par Roger Nols de l'îlot 68 à la société Dollarland, le groupe Atenor s'apprête à ériger deux colosses de verre d'un gabarit semblable aux tours Belgacom, voisines de l'îlot. Ce seront les dernières<sup>3</sup> de l'agglomération car plus aucun projet de cette taille ne se fera dans la capitale avant longtemps.*

*Après des années de tractations, la commune de Schaerbeek, la société Dollarland et l'immobilière North Galaxy (qui dépend du groupe Atenor) sont tombées d'accord. Atenor va racheter le terrain et ses droits à la commune pour construire 100.000 m<sup>2</sup> de tours à bureaux. En fait, le groupe belge se montre peu gourmand : il aurait pu exiger 130.000 m<sup>2</sup> mais a préféré renoncer au socle de 30.000 m<sup>2</sup> (pas très esthétique, il est vrai)<sup>4</sup>. L'architecte a déjà été choisi : il s'agit d'Henri Montois, auteur du Hilton.*

*Rétroactes. Nous sommes en 1987 et le régime Nols touche à sa fin. Isolée par la Région bruxelloise, la commune de Schaerbeek est aux abois. L'asphyxie financière la guette et elle vend ses bijoux de famille. Parmi*

<sup>1</sup> Comme dit précédemment, ce commissariat n'a jamais vu le jour sur les parties schaarbeekoise ou ten-noodoise de l'ex-plan Manhattan, mais bien de l'autre côté de la gare. Voir à ce sujet dans ce chapitre, l'article paru le 16 avril 2005 : Commissariat ouvert 24 h sur 24, ou encore notre titre 3 : ABC du QN, article : Tour Botanic building.

<sup>2</sup> « Dernières », c'est vite dit. Il y en aura d'autres : Boréal, Zénith, North pole, North light, Premium... et qui sait, un jour peut-être le WTC 4... Sans parler des projets en-dehors du quartier Nord !... Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles correspondants.

<sup>3</sup> Voir note précédente.

<sup>4</sup> Surtout coûteux et inexploitable ! Mais pourtant prévu au PPA de 1967. Mais de quel poids sont des prescriptions urbanistiques si le promoteur veut construire autre chose ?...

ces bijoux, il y en a un qui passe pour être un joyau : l'îlot 68. Situé dans le quartier Nord (...), il était susceptible de recevoir deux tours de 100 m de haut. Roger Nols, excellent négociateur politique mais piètre homme d'affaires, vendit donc ce terrain à la société Dollarland pour 125 millions [de FB] en 1988. Il croyait avoir bien négocié mais se trompait. Si le prix de vente était bas, il était assorti de conditions : construction des tours dans les 7 années avec des pénalités exorbitantes et des compensations de la mainmorte valant dix ans de précompte immobilier. Sans compter les charges d'urbanisme exigées par les communes, qui s'élevaient à l'époque à 10 % de la valeur des projets immobiliers.

Dollarland s'empressa d'hypothéquer plusieurs fois son bien, le grevant lourdement. En outre, aucun constructeur potentiel ne se présenta, rebuté par les conditions exorbitantes. Et les années passèrent. Sur Saint-Josse et Bruxelles-Ville, les tours de l'Espace Nord se mirent à pousser. A Schaerbeek, rien : l'îlot 68 et son voisin Brunoord n'attiraient aucun investisseur. Au point que Patrick De Pauw (WTC) décida de cacher ces horreurs en les entourant d'une vaste fresque hip-hop ! Les 7 années écoulées, Dollarland n'avait toujours rien érigé et la commune exigea ses pénalités. L'affaire aboutit au tribunal, mais était mal embarquée. Le principal créancier de Dollarland, l'Anhyp,<sup>1</sup> passait bien avant la commune et l'on mit le bien en vente, sans succès. (...) C'est alors que la commune menaça de se lancer dans une action en résolution par laquelle elle déclarait la vente de 1988 nulle puisque les clauses n'étaient pas respectées. Cette action effraya les créanciers et calma les exigences financières de chacun. De longues négociations furent entamées à trois : Schaerbeek, Dollarland et le repreneur Atenor, désireux de construire une tour mais à des conditions raisonnables. Ces discussions viennent d'aboutir.

Atenor a créé une nouvelle société, North Galaxy, chargée de mener à bien le projet de 100.000 m<sup>2</sup>. La convention adoptée comprend le paiement à Schaerbeek d'une somme de 53 millions [de FB], avec à terme un complément qui variera entre zéro et 100 millions en fonction du rendement fiscal. Enfin, Schaerbeek attend en compensation des charges d'urbanisme avoisinant 350 millions (sur un projet évalué à 7 milliards [de FB]). Somme à la disposition de la commune, pouvant lui permettre d'achever le parc Gaucheret ou de peaufiner des programmes de logement dans les environs du quartier Nord.

Un seul bémol : un tel projet ne se crée pas du jour au lendemain. Il faudra entre 5 et 7 ans (finalisation du projet, introduction des permis, éventuelle étude d'incidences et construction des tours) pour voir le 'skyline' de l'Espace Nord se compléter. »

#### Instantané : Une ex-coloniale devenue immobilière : Les travaux d'Hercule d'Atenor Group :

Article de Marc Charlet, paru dans Le Soir du samedi 3 juillet 1999

« Ex-Lonrho Belgium, rachetée à sa maison mère britannique par le management belge avec l'appui de quelques groupes financiers, Atenor Group n'a pratiquement plus rien de son passé colonial, du temps où elle s'appelait Cominière. Cette société est devenue un holding spécialisé marqué par une implication directe de ses responsables dans la gestion des filiales. Ce qui propulse Atenor aujourd'hui au devant la scène, c'est le virage qu'il vient d'opérer. Certes, il reste investi dans ces 'anciens' métiers (la distribution de machines agricoles, les extincteurs) et compte d'ailleurs s'y renforcer. Il n'en reste pas moins que son activité principale est aujourd'hui l'immobilier et, en particulier, le bureau. Atenor n'est pas une société immobilière comme les autres, précise Loïc de Caters (G-Banque). Elle procède au coup par coup, avec des projets d'envergure, qui permettent de dégager des belles plus-values. Effectivement, après le projet Nysdam à La Hulpe, en collaboration avec Herpain (15.000 m<sup>2</sup>) et le projet Kirchberg, à Luxembourg, en partenariat avec Codic (45.000 m<sup>2</sup>), c'est à un tout gros morceau qu'Atenor Group s'attaque maintenant. A savoir un complexe de deux tours au quartier Nord à Bruxelles, couvrant 103.000 m<sup>2</sup>, pour un budget qui devrait avoisiner les dix milliards [de FB]. Voilà qui devrait renouveler l'intérêt des investisseurs. A juste titre ? Le holding est coté à € 129, alors que sa valeur intrinsèque est de l'ordre de € 173, note Loïc de Caters. (...) »

#### Schaerbeek : Dans quatre ans, le projet d'Atenor : 2 tours de 28 niveaux :

Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 22 juillet 1999

« Le projet immobilier 'North Galaxy', au boulevard Jacquain prolongé (...), sur Schaerbeek, se dévoile.<sup>2</sup> C'est le groupe Atenor qui a racheté le terrain de Dollarland, situé juste à côté des tours Belgacom, pour y ériger le

<sup>1</sup> Tiens, l'Anhyp !

<sup>2</sup> Pour rappel, nous sommes sur l'îlot schaarbeekois prévu pour l'érection des tours 5 et 6 du W.T.C. Le bluff du futur...

dernier<sup>1</sup> complexe géant de bureaux à Bruxelles. Atenor, coté en Bourse, a acquis ce terrain de 1,2 hectare après près de deux ans de négociations avec Dollarland et la commune de Schaerbeek. L'opération a coûté au groupe 1,2 milliard [de FB], ce qui comprend le terrain, le socle (Dollarland avait procédé voici quelques années à quelques travaux) et surtout les droits de construction.

Atenor érigera, via sa filiale North Galaxy, un complexe de bureaux de 104.133 m<sup>2</sup> (deux tours d'un gabarit semblable à leurs voisines Belgacom) ainsi que des surfaces commerciales représentant 5.097 m<sup>2</sup>. Atenor a déjà introduit un permis d'urbanisme pour la construction de l'ensemble et choisi son architecte : le bureau Henri Montois et Art & Build. Ils ont conçu une architecture originale et contemporaine faite de verre et de métal, axée autour des deux tours de 28 niveaux et d'un troisième bâtiment, nettement plus petit, de 5 niveaux. Un socle<sup>2</sup> reliera les trois immeubles et abritera une galerie commerciale. Un millier d'emplacements de parking sont prévus. Les travaux pourront débuter rapidement sur base du vieux permis d'urbanisme délivré en son temps à Dollarland. Atenor se donne 36 mois pour construire le complexe, ce qui est un délai fort court compte tenu de l'ampleur du projet. Le chantier débutera dès qu'un premier contrat de commercialisation ou d'occupation sera signé. En principe, la tour serait inaugurée en 2003 au plus tard (...). »

Saint-Josse : La rue du Marché rebaptisée rue des Douanes ?

Vendre son âme pour se dédouaner d'un passé trop déshabillé :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 28 juillet 1999

« (...) Après avoir rebaptisé le boulevard Emile Jacqmain prolongé en boulevard du Roi Albert II (il sera officiellement inauguré à la fin de l'année), voilà que la plus petite commune du royaume songe à effacer le nom d'une autre artère célèbre pour son passé émoustillant : la rue du Marché. Sa nouvelle dénomination ? Rue des Douanes.

La rue du Marché accueillit jusqu'en 1990 une bonne cinquantaine de petites PME à néons, où l'on pratiquait dans les salons le plus vieux métier du monde. Saint-Josse n'en tirait pas gloire mais la strotje<sup>3</sup> l'a fait connaître bien au-delà des frontières communales et régionales. Début des années '90, Guy Cudell fit raser les vitrines pour mettre à la place des entreprises d'un tout autre genre. Si l'Espace Nord aseptisé est une réussite commerciale incontestable, certains regrettent le folklore du temps où l'on allait s'encanailler, rue du Marché.

Voici deux ans, l'Organisation mondiale des Douanes s'est installée dans la ruelle. Pour des raisons de prestige que l'on peut comprendre, l'OMD a demandé à Guy Cudell de changer le nom de l'artère en 'rue des Douanes'. Apparemment, le bourgmestre aujourd'hui décédé opina du bonnet bien que personne ne sait ce qu'il promit officieusement à l'O.M.D. Toujours est-il que la semaine passée, les conseillers tennoois ont trouvé sur leur pupitre la proposition de changement de nom, avec avis favorable de la Commission royale de toponymie et dialectologie. Un vent de fronde souffla jusque dans la majorité : PRL et même PSC refusèrent de suivre le collège. Le nouveau bourgmestre Jean Demannez tenta de 'dédouaner' Guy Cudell : il avait sans doute voulu soutenir une initiative commerciale significative dans le quartier, qui a permis une réurbanisation réussie de la rue. Rien n'y fit. Thomas Nagant (FDF), horrifié à l'idée de faire coïncider les noms de rue avec les raisons sociales des locataires ou des promoteurs du coin, fit un brillant discours : 'Pourquoi avoir honte du passé de Saint-Josse ? Cette frénésie toponymique me laisse rêveur. Allons-nous voir émerger des demandes du style 'avenue Charlie De Pauw' (il n'aurait certainement pas dit non), la 'rue Codic', le 'boulevard de la Consolidation Stratégique' au pied des tours Belgacom ? A quand la rue du 'Précompte Immobilier' ?

Ajoutons qu'en ces temps où l'on nous rabâche les oreilles avec le 'Grand Marché', la rue des Douanes semble bien incongrue ! Peut-on laisser la rue du Marché vendre son âme aux douanes, symbole archaïque et anachronique ? Les jeux ne sont pas faits. Il faut encore organiser une enquête publique dans le quartier puis repasser devant un conseil communal passablement divisé. Oserions-nous suggérer, puisque la rue du

<sup>1</sup> 'Dernière' ... avant la suivante. Comme la première guerre mondiale !...

<sup>2</sup> 'Immeuble peu élevé reliant les différents bâtis', serait plus exact. Rien à voir avec le socle prévu en 1967 et auquel le promoteur, disait un article précédent, a décidé de renoncer.

<sup>3</sup> Ruelle en dialecte bruxellois.

*Marché fait honte et que la rue des Douanes fait passéiste, de créer là 'le \*chemin d'Akarova' en souvenir d'une grande dame des arts'<sup>1</sup> ? Après tout, c'est à Saint-Josse qu'elle naquit ! »*

Schaerbeek – RisoBrussel se heurte à la commune – Forte tension au quartier Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 31 août 1999

*« Une guerre communautaire dans le quartier Nord ? En tout cas, entre la commune de Schaerbeek et le RisoBrussel, on en vient aux mots. 'Nord-Gazet', l'organe de l'association néerlandophone, attaque comme il ne l'a jamais fait Schaerbeek, et singulièrement sa branche FDF. Il les soupçonne de vouloir évincer la vie associative flamande très riche du quartier. Durant la période Nols, la commune avait totalement abandonné le quartier Nord à son sort. Ce vide a profité aux associations flamandes dont RisoBrussel et De Fabriek. Elles ont vite et fort bien occupé le terrain. Ce quartier déshérité avait besoin d'une guidance sociale, et les initiatives flamandes venaient à point. Notons néanmoins que cette présence néerlandophone ne date pas d'hier. Elle s'est encore renforcée avec l'installation des bureaux de la Communauté flamande dans l'Espace Nord.*

*Ce 'monopole' s'est maintenu durant des années. Les associations se sont en quelque sorte substituées aux autorités locales, totalement absentes. Arrive la nouvelle majorité schaarbeekoise (1995). Bernard Clerfayt, l'échevin FDF de l'urbanisme, veut sortir le quartier Nord de son ghetto. Il redessine le PPAS du quartier et convainc la Région d'aménager le parc Gaucheret, situé au centre de ce quartier délaissé. Il se heurte notamment au gérant de l'hôtel Président WTC, soupçonné par les autorités communales d'entretenir des liens ambigus avec le Vlaams Blok. Première fissure communautaire ?*

*Mais les relations privilégiées sont oubliées : les associations flamandes se plaignent régulièrement de ne pas être consultées dans l'élaboration du PPAS. En outre, Michel De Herde, échevin FDF de la jeunesse, a lancé de son côté un vaste projet de reconquête sociale du quartier 'Soleil du Nord', avec cette fois l'aide financière des contrats de sécurité. Depuis de nombreux mois, une politique d'encadrement des jeunes se met en place... en concurrence directe avec la vie associative flamande. Bref, Schaerbeek et RisoBrussel chassent désormais sur les mêmes terres. L'association flamande s'estime victime d'une tentative de mise à l'écart. Sa dernière livraison (juillet) de 'Nord-Gazet' est au picrate.*

*La réponse de l'échevin Michel De Herde est tout aussi acerbe. Il considère que l'association se lance dans une inquiétante dérive communautaire : 'RisoBrussel prétend que notre action viserait à 'ériger une digue contre un fantôme flamand'. De surcroît, cet article contient des insinuations douteuses ainsi qu'un procès d'intention digne du Vlaams Blok. Ceci rompt toute relation de confiance. Par conséquent, j'ai ordonné aux travailleurs sociaux du projet 'Soleil du Nord' de ne plus avoir de contact privilégié avec RisoBrussel.' (...)*

*La subsidiation (...) de RisoBrussel par Schaerbeek (...) est remise en cause. D'autres mesures en vue ? »*

Bruxelles/Saint-Josse : Le grand déménagement est prévu le 15 septembre :

Les AG s'installent pour trois ans au Manhattan Center :

Un nouveau Quartier Général en 2002 :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 3 septembre 1999

*« Les AG (groupe Fortis) déménagent. La célèbre compagnie d'assurances du boulevard Jacquain va, pour la première fois depuis 175 ans, sortir du Pentagone. Pas très loin néanmoins, puisqu'elle a jeté son dévolu sur le Manhattan Center, situé à moins de cinq minutes à pied du boulevard. Elle y logera ses 800 employés pendant trois ans, le temps que l'on démolisse puis reconstruise son siège social. Les premiers 'déplacés' arriveront à la place Rogier ce 15 septembre. Préparer ce déménagement a pris des mois. Le bail, signé le 1<sup>er</sup> juillet, est d'une durée de trois ans et demi, durée suffisante pour réaliser l'opération.*

*Pourquoi le Manhattan Center ? D'abord, parce qu'il n'est qu'à un jet de pierre. Ensuite, parce que le loyer proposé (6.000 FB le m<sup>2</sup>, mais ce tarif n'a pas été officiellement reconnu) était jugé raisonnable. Enfin, parce que le complexe vient de subir une cure de jouvence, depuis son rachat partiel par la société suédoise Columna Festighater AB, cotée en Bourse à Stockholm. Cette opération peut sembler coûteuse, mais elle était indispensable, explique-t-on aux AG. Nos locaux du boulevard Jacquain sont totalement obsolètes. Nous avons*

<sup>1</sup> « Marguerite \*Acarin, dite \*Akarova, est une danseuse, chorégraphe, sculptrice et artiste peintre belge née à Saint-Josse-ten-Noode (Bruxelles) le 30 mars 1904 et décédée à Ixelles le 24 juin 1999. » (Wikipédia).

d'énormes problèmes de câblage. Travailler au boulevard Jacquain occasionne des coûts très élevés, notamment en maintenance. Nous récupérerons une partie des frais sur la maintenance et l'exploitation du restaurant communautaire. En principe, nous serons dans les temps. C'est un délai suffisant... mais pas confortable.

L' 'éclatement' des AG ne devrait pas poser de gros problèmes de gestion. L'entreprise occupe dans le Pentagone plus de 2.000 personnes. Le groupe travaille déjà dans différents locaux de part et d'autre du boulevard Jacquain. La prise en location concerne 19.200 m<sup>2</sup> de bureaux. La transaction a été effectuée par l'entremise de Jones Lang LaSalle. La compagnie d'assurances s'installera sur 12 plateaux de 1.500 m<sup>2</sup> environ et disposera d'un restaurant d'entreprise de 1.200 m<sup>2</sup>.

Précisons que les Suédois ne louent pas la totalité de leurs bureaux. Le solde des surfaces doit encore faire l'objet d'une rénovation approfondie, de même que la galerie commerçante donnant sur la place Rogier et l'avenue du Boulevard. Le hall d'entrée ainsi que la façade du socle font l'objet d'importants travaux de reconstruction et de rénovation. Pour cet investissement, Columna a créé une 'joint-venture' avec le groupe américain Apollo/Pelham Partners, un des plus grands groupes immobiliers du monde.

#### Le rêve d'un petit Manhattan bruxellois

Le Manhattan Center (près de 60.000 m<sup>2</sup>) a poussé en 1967. On voulait alors faire du quartier, comme le nom du complexe l'indique d'ailleurs, une sorte de petit Manhattan. Il se compose d'une galerie commerçante (8.000 m<sup>2</sup>), de l'hôtel Sheraton (500 chambres, le plus grand du pays), d'un complexe de bureaux de 39.000 m<sup>2</sup> et d'un second hôtel à l'arrière (nettement plus petit) : le Lendi.

On l'ignore souvent, mais l'immeuble appartient en fait à la commune de Saint-Josse. Celle-ci céda sa propriété par bail emphytéotique à 'Gouda Leone Levy' pour 99 ans. Le groupe dut faire face, début des années '70, à une grave crise financière au point que l'hôtel faillit fermer ses portes en 1975.

Le Sheraton fut racheté par ITT et, depuis, malgré une alerte au début des années '90, l'hôtel se porte relativement bien. Il connaît ces dernières années de nombreuses transformations. Le Sheraton a entrepris une série de rénovations de ses chambres. L'hôtel Lendi, lui, a été racheté par la société Olav Thon Belgium (norvégienne) en vente publique, en 1998. »

#### Schaerbeek : North Galaxy :

Article paru dans Le Soir du 6 septembre 1999

« Atenor group veut construire le complexe de bureaux North Galaxy (100.000 m<sup>2</sup>) sur l'îlot 68 (un terrain de 1,2 hectare, derrière l'Espace Nord). Pour financer cet énorme projet, la société s'est liée à la banque CIC en lui revendant 50 % de son projet. Les deux associés viennent aujourd'hui de vendre 6 % de leurs parts à Artesia (ex-banque Paribas Bruxelles, rachetée par Bacob). Ce nouveau partenariat rend le projet on ne peut plus crédible. »

#### Schaerbeek - Leur agonie était planifiée : Peupliers tronçonnés place Gaucheret :

Article de François Robert, dans Le Soir du jeudi 9 septembre 1999

« Médusés, ce mardi, les promeneurs de la place Gaucheret. Ils ont vu une dizaine de peupliers quarantenaires se faire abattre par des tronçonneuses déchaînées. Les jours des rares rescapés sont comptés. C'est même sans doute une question d'heures... Les Bruxellois tiennent beaucoup aux arbres. Dans un univers bétonné comme le nôtre, leur agonie émeut. Place Gaucheret, au bout de l'avenue de l'Héliport, les peupliers n'étaient même pas malades. Par contre, ils gênaient le chantier en cours (l'aménagement du parc Gaucheret). On les a donc coupés sans prévenir : les disponibilités de l'élagueur étant très courtes, il était matériellement impossible d'avertir à temps les riverains. Ceux-ci ont eu dès lors la désagréable impression d'être placés devant le fait accompli.

Cette perte n'est heureusement que provisoire. L'aménagement des abords du parc Gaucheret prévoit de nombreuses plantations d'arbres atteignant 7 m. Les fosses sont prêtes. Dans un mois, chaque trottoir de la rue Philippe Thomas toute proche (qui ne compte aucun arbre) sera en outre transformé en allée verte. Idem pour l'avenue de l'Héliport. Ne pouvait-on pas malgré tout sauver quelques peupliers ? Impossible ! affirme-t-on à l'IBGE (...) maître de l'ouvrage! Ces abattages ont été planifiés de longue date<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Si l'information est exacte, comment se fait-il que personne n'ait eu le temps de prévenir les riverains ???

Tous les abords du parc sont en voie de restructuration. Le site de l'avenue de l'Héliport doit servir de lieu de déversement temporaire du chantier. Les arbres auraient trop gêné le va-et-vient des engins de terrassement<sup>1</sup>. On annonce la fin des travaux... pour juin 2000 ! »

### Schaerbeek - Le projet North Galaxy : Les gratte-ciel du troisième millénaire :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 14 septembre 1999

« Il y a déjà les tours géantes Belgacom, 100.000 m<sup>2</sup> tout rond, dans l'Espace Nord, vitrine et reflet bleuté de l'essor foudroyant des télécommunications. Bientôt, il y aura le North Galaxy, juste à côté, sur le territoire de Schaerbeek (entre la place Gaucheret et l'Espace Nord), frisant les 110.000 m<sup>2</sup> et plus de 1.000 emplacements de parkings. Dans la décennie à venir, les règles urbanistiques interdiront l'érection de nouveaux géants de verre et d'acier. (...)

Si le North Galaxy se réalise, c'est presque un accident historique. L'existence d'un vieux certificat d'urbanisme sur l'îlot '68' de 100.000 m<sup>2</sup>, toujours valide et hérité des années '80, a forcé la commune de Schaerbeek à le reprendre dans le PPAS (plan particulier d'affectation du sol). Sans ce certificat, jamais un pouvoir communal n'aurait osé projeter deux nouvelles tours de 30 étages, même dans l'Espace Nord. (...) L'îlot 68, propriété de la société Dollarland, était grevé d'hypothèques. Jusqu'à il y a deux ans, personne n'aurait misé un franc sur la réalisation du projet. C'était compter sans la ténacité de l'échevin de l'urbanisme schaarbeekois, Bernard Clerfayt, traumatisé de voir cet horrible terrain vague défigurer tout un quartier et handicaper sa rénovation. Ce dernier parvint à dénouer l'écheveau financier et à supprimer les hypothèques qui grevaient le terrain. Il entra en négociations avec le groupe Atenor (belge) en vue du rachat du terrain. Les discussions triangulaires Atenor-Schaerbeek-Dollarland aboutirent au printemps 1999.

La convention signée implique la construction de deux tours jumelles de 50.000 m<sup>2</sup>. A Atenor d'assurer la faisabilité et le financement du projet. Atenor s'est associé à d'autres partenaires pour mener à bien ce projet gigantesque d'au moins 7 milliards (estimation minimaliste). De nouvelles tractations s'engagèrent avec le groupe De Pauw. Elles viennent d'aboutir. Atenor cède la moitié de ses parts à CDP (en fait à la CIC, la société 'Centre international de Commerce', appartenant au groupe). La banque Artesia, de son côté, acquiert 6 % des deux partenaires. L'arrivée de Patrick De Pauw dans ce projet n'étonnera pas. L'Espace Nord, c'est presque sa chasse gardée. Pas un seul building construit sur le boulevard qui n'ait été conçu ou pensé par lui. Au point que les architectes pressentis par Atenor, Henri Montois-Art and Build, vont désormais travailler avec Michel Jaspers. Ce dernier a, seul ou en collaboration, dessiné presque toutes les tours de l'Espace Nord. C'est lui qui est l'auteur du vieux certificat d'urbanisme de l'îlot 68 toujours valable. Sa coopération permettra de gagner du temps... et de l'argent. A quand le projet ? Il faut encore peaufiner le permis, lancer les adjudications et mener le chantier (36 mois pour construire les tours jumelles). Cela nous mène à 2003-2004... si tout va bien. »

### Un Jacquain flambant neuf en 2001 : ARAU sur le projet de démolition-reconstruction du siège des AG ! :

Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 21 septembre 1999

« Un Jacquain flambant neuf en 2001. Les charges d'urbanisme, liées à la reconstruction du siège de la compagnie d'assurances, financeront les travaux.

Le réaménagement du boulevard Jacquain 'prolongé' (bientôt rebaptisé Albert II), dans l'Espace Nord, est attendu depuis des lustres. La somptueuse allée s'arrête brusquement à hauteur du boulevard d'Anvers. Au-delà, dans le pentagone, c'est le bitume : rien qui ressemble même de loin à la promenade de Jacques Wirtz, rien qui réponde à la magnifique fontaine de Paul Bury. Mais cela va changer. En 2001, le boulevard sera entièrement refait. (...) Le réaménagement du boulevard Jacquain ne fait toutefois pas l'unanimité. L'Arau (...) condamne avec virulence son financement par des charges d'urbanisme.

L'Arau part souvent en guerre contre les projets immobiliers dans le centre. Sa conception de la ville (tout pour les habitants) se heurte évidemment aux fonctions économiques de la cité. Cette fois, pourtant, son président René Schoonbrodt frappe fort : Si la ville prend l'habitude de faire financer par des privés les chantiers d'aménagement des espaces publics, cela implique une forme de privatisation de l'espace public par celui qui paie. Cela valorise le bien du promoteur comme la Tour Noire. Autre exemple : le boulevard Jacquain prolongé

<sup>1</sup> Moralité : pour planter des arbres, il faut en couper d'autres qui gênent les engins de chantier qui procèdent à la nouvelle plantation. Ecologie durable !!!



que le promoteur CDP (Charlie De Pauw) a payé. Il valorise ses propres bureaux et se flatte d'une image de mécène de l'art urbain. A cet égard, ceux qui lui ont décerné un prix sont irresponsables et le Palais serait bien inspiré de refuser que ce boulevard porte le nom du Roi. (...)

Enfin, ajoutons que Charlie De Pauw est mort et enterré depuis longtemps et que le réaménagement du boulevard Jacquain prolongé n'a jamais été financé par les charges d'urbanisme. »<sup>1</sup>

### Logements neufs à l'Espace Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du mercredi 22 septembre 1999

« Les premiers habitants de la résidence 'Edinburgh', à l'angle de la rue du Marché, à Saint-Josse, sont attendus fin juin 2000. Ils auront fait la bonne affaire : ces appartements neufs conventionnés de l'Espace Nord se vendront 37.000 FB le mètre carré.

Mardi, la première pierre a été posée et la vente sur plan a déjà commencé. Inutile cependant de se ruer sur l'occasion : les élus seront rares car ces appartements sont réservés à certains ménages : la (...) Société de développement régional bruxellois pratique une politique qui vise à permettre aux petits et moyens revenus d'accéder à la propriété. La future résidence 'Edinburgh' entre dans cette logique. Les 46 appartements (4.250 m<sup>2</sup>) ont été financés à raison de 70 % par le privé (CDP et Burco) et 30 % par la S.D.R.B. Le montant total de l'opération s'élève à 230 millions [de FB]. Les appartements ont été dessinés par les bureaux 'A + U' et 'Jaspers & Partners'.

Ce projet se situe en plein cœur de l'Espace Nord. Dès que la résidence sera terminée, la S.D.R.B., comme l'a annoncé son président Philippe Moureaux, entamera une nouvelle phase de construction de logements. Manifestement, le quartier Nord, longtemps en crise, exerce aujourd'hui un étonnant pouvoir d'attraction : les différents projets de logements doivent accueillir 1.000 nouveaux habitants. On mesure la métamorphose qu'a connue le quartier en dix ans. Il n'y a pas si longtemps, la rue du Marché était livrée aux 'PME' : petites mignonnes entreprises... »

### Saint-Josse : Un milliard [de FB] pour un nouvel hôtel, des bureaux et un 'Health Center' - Les Manhattan cowboys de la place Rogier :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 28 octobre 1999

« Le complexe Manhattan Center entre en métamorphose. Les Américains d'Apollo mènent la danse de la rénovation avec des Suédois. Sans le Sheraton (le plus grand hôtel de la capitale avec 550 chambres), le Manhattan Center, qui flanque la place Rogier sur sa gauche, serait un énorme chancre. Le complexe de béton gris à moitié vide attendait depuis des lustres une rénovation hypothétique, après l'échec retentissant du projet Manhattan, dans les années 70. Cette rénovation est enfin là. Les groupes suédois Columna et américain Apollo ont racheté il y a un an la partie 'bureaux' de l'immeuble pour y investir un milliard dans la rénovation. L'opération a démarré. Tout doit être terminé en décembre 2000. Et la tour est déjà pré-louée à 70 % !

Lorsque l'on construisit le Manhattan Center, début des années '70, on démolit l'hôtel des Boulevards, le Cosmopolite ainsi que le Grand Hôtel. N'épiloguons pas sur cette catastrophe urbanistique. Le complexe s'inscrivait dans le projet 'Manhattan', qui prévoyait dans le quartier Nord l'érection d'une ville de 30 tours où devaient vivre 100.000 personnes, avec jardins suspendus et passerelles pour relier le tout. Ce projet échoua lamentablement au début des années '70. Mais on avait tout de même eu le temps de construire les tours WTC et le Manhattan Center. Ce dernier, gigantesque paquebot de 160.000 m<sup>2</sup>, avait été conçu pour s'imbriquer dans cette 'ville'. Il sombra avec le projet et l'opération se révéla un désastre financier. Les galeries commerciales devaient voir défiler 50.000 personnes. Elles ne furent fréquentées que... par 500 personnes. L'hôtel Lendi avait son entrée en sous-sol et ne tarda pas, puisque les parkings étaient vides, à fermer boutique. Seul le Sheraton, après quelques sérieuses difficultés, prouva sa fiabilité financière. Le complexe fut à vendre et il passa notamment entre les mains du groupe Rogib avant d'être racheté par les Suédois et les Américains en '98, rassemblés dans un projet de 'joint venture'. Certes, il n'était pas évident de réhabiliter cette énorme tour fiasco. Mais l'environnement du quartier Nord a complètement changé.

<sup>1</sup> Inter-Environnement Bruxelles partageait cet avis de l'A.R.A.U. dans un petit article paru dans Ville et Habitants n° 254 de décembre 1995 (voir supra).

Aujourd'hui, l'Espace Nord est une réussite commerciale remarquable et la tour Martini a de grandes chances d'être reconstruite. En outre, la demande de bureaux est très forte à Bruxelles. Columna et Apollo décideront donc de racheter la partie bureaux et de se lancer dans leur rénovation. (...)

Le projet MCB (Manhattan Center Brussels) est déjà bien avancé. Les 36.000 m<sup>2</sup> du Manhattan Office Tower se rénovent petit à petit et ont droit depuis quelques jours à leur propre entrée et à un lobby flambant neuf (un cube de verre assez réussi qui tranche avec la massivité du complexe) donnant sur l'avenue du boulevard. Il a été dessiné par le bureau François Van Eetvelde. Les occupants disposent de 650 emplacements de parking en sous-sol, répartis sur trois niveaux. Le sous-sol renferme aussi une surface de stockage de 6.000 m<sup>2</sup>. Le rez se composera d'une cafétéria, d'un restaurant d'entreprise et d'une galerie commerciale (3.200 m<sup>2</sup>). Entre le rez et les bureaux, deux étages (5.500 m<sup>2</sup>) sont destinés à devenir un 'Health Club', équipé notamment d'une piscine de 25 m sur 10. Au total, la partie rénovée du complexe concerne 60.000 m<sup>2</sup>. Tout doit être achevé en décembre 2000. Les bureaux, loués à 6.500 FB le m<sup>2</sup>, sont déjà virtuellement occupés à 70 % (notamment par les AG, et Proximus).

Le projet se complétera par un autre, presque aussi gros : la création du Tulip Inn, énorme hôtel (à la place du Lendi) de 450 chambres qui doit ouvrir en mars 2000 ! »

### Schaerbeek : Dans le quartier Nord : un 'agoraspace' au parc Gaucheret

Article de François Robert, paru dans Le Soir du mercredi 3 novembre 1999

« Les travaux d'aménagement de la place Gaucheret, à Schaerbeek, avancent à grands pas. On vient d'inaugurer 'l'agoraspace' et la plaine de jeux attenante tandis que le parc Gaucheret prend forme. Et ce n'est pas une figure de style puisque le futur espace vert présentera d'importantes déclivités.

Il y a quelques mois, cette zone à l'arrière de l'Espace Nord avait un aspect inachevé. Juste en face de l'hôtel Président WTC, un vaste parking temporaire peu esthétique finissait la perspective du boulevard Jacquain prolongé. Derrière, la rue Jolly traversait telle une épée rouillée un espace interlope de terrains vagues où s'exerçaient toutes sortes de trafics. (...)

Actuellement, alors que l'aménagement (dont le maître d'œuvre est la Région bruxelloise) progresse rapidement, le paysage urbain a été totalement modifié. L'agoraspace, inauguré mercredi par l'échevin schaarbeekois de la jeunesse et de l'intégration Michel De Herde, est bien occupé. Grâce à un bon encadrement, on ne relève aucune déprédation alors qu'il fonctionne effectivement depuis plusieurs mois.

Quant à la plaine de jeux, réalisée par l'ASBL JST (Jeunes Schaarbeekois au travail) et payée par le contrat de sécurité, elle est presque achevée. La rue Jolly est devenue un chemin piétonnier. L'immense parking en face du WTC a été transformé en une vaste pelouse vite occupée par de jeunes amateurs de foot. Cette utilisation est cependant temporaire puisqu'il est prévu d'y mettre à terme (dans dix ans ?) du logement et des bureaux, afin de terminer la perspective de l'Espace Nord.

Une épée de Damoclès est cependant suspendue au-dessus de la tête du projet. L'hôtel Président-WTC, qui aurait préféré que l'on prolonge la prestigieuse perspective du boulevard (...) prochainement rebaptisé Albert II a introduit un recours en annulation au Conseil d'Etat contre le permis d'urbanisme délivré. Mais le jugement n'interviendra que dans deux ou trois ans... et les travaux seront achevés depuis longtemps. »

### Quartier Nord - Tout le gratin était là : Couronnement d'un boulevard :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 15 décembre 1999

« Tapis rouge, motards, beaux discours et cocktails. Le prince Laurent, Patrick De Pauw, Jacques Simonet, les bourgmestres François-Xavier de Donnea (Bruxelles-Ville), Jean Demannez (Saint-Josse) et Francis Duriau (Schaerbeek). Rien que du beau monde au couronnement de l'artère royale de l'Espace Nord (ex-boulevard Jacquain prolongé), rebaptisée depuis ce mardi 'boulevard du Roi Albert II'.

Petite précision sémantique d'abord. La dénomination assez lourde de boulevard du Roi Albert II (plutôt que boulevard Albert II) est une exigence de la commission de toponymie. Mais qu'importe, pour les richissimes riverains de l'Espace Nord : cette appellation contrôlée est la consécration d'une spectaculaire et rapide métamorphose du quartier qu'ils ont entreprise depuis 10 ans. Il est vrai que le boulevard a eu droit à un

aménagement très soigné, payé rubis sur l'ongle par ses prestigieux 'habitants'<sup>1</sup>. Il affiche 60 m de large et 1,1 km de long. Il est semé de superbes œuvres d'art et il dispose en son centre d'un véritable espace vert. Ajoutons qu'il concentre 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux et qu'y travaillent quelques dizaines de milliers de personnes, depuis le petit commis de la Communauté flamande à John J. Goossens, le patron de Belgacom. Quant aux discours inauguratifs, ils étaient forcément redondants...»

Quartier Nord : la nouvelle station de pompage fonctionne :

Les pieds au sec, grâce à Mamy Tiny :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 27 décembre 1999

« A deux reprises, en mai '95 et août '96, les habitants de la chaussée d'Anvers se trouvèrent les pieds dans l'eau. Les experts tentèrent de minimiser les dégâts dans les caves inondées, arguant que ces pluies étaient tout à fait exceptionnelles. Mais pour les riverains, c'en était trop. Ils pétitionnèrent et interpellèrent le collègue de la Ville en juillet '97.

La semaine passée, Michel Van Roye, l'échevin des travaux, a inauguré la station de pompage 'Tiny', en hommage à la coordinatrice du comité Vieux Quartier Nord, qui avait aidé les riverains à se mobiliser.

Pourquoi ces inondations? En cas de fortes pluies, le niveau de la Senne remonte en amont dans le grand collecteur sous la rue Masui, dans le quartier Nord. Or, le branchement de la chaussée d'Anvers qui se jette dans le grand collecteur se situe plus bas. L'eau remonte dès lors dans le grand collecteur et via les petits branchements privés, atteint les caves. La solution ? Créer une sorte de barrage souterrain qui empêche la remontée des eaux dans le grand collecteur en cas d'alerte, couplé à une station de pompage pour évacuer les eaux pluviales vers le pertuis de la Senne.

L'affaire fut rondement menée. Fin 1998, l'échevin des travaux publics faisait voter par le conseil communal le cahier des charges des travaux, parallèlement à la rénovation de la chaussée d'Anvers (36 millions [de FB]). La réfection de l'artère se termina fin '98. Restaient à construire en sous-sol la station de pompage du carrefour Anvers/Masui puis à réaménager le site en surface. (...) La construction de la station a pris 5 mois. L'aménagement comprendra des rétrécissements pour sécuriser des traversées piétonnes et un vaste plateau surélevé. Les travaux sont prévus pour la mi-février ou la mi-mars. »

**\*2000<sup>2</sup> : 33 ans plus tard...**

Saint-Josse : Des Suisses au Ciné Royal Nord -

Une banque genevoise prête à investir pour éradiquer le chancre de la place Rogier :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du mardi 15 février 2000

« ... Ce mercredi, une 'pré-commission' de concertation se réunira à Saint-Josse. Elle devrait accorder le feu vert à la demande de permis d'urbanisme introduite par la Royale Rogier, société écran derrière laquelle se trouve une banque suisse. Le projet consiste à construire à l'angle des rues Gineste et Saint-Lazare (en face de l'hôtel Albert), un immeuble de 5 étages de bureaux d'une capacité de 12.000 m<sup>2</sup>. Ce serait la première étape de la reconstruction complète de l'îlot à l'angle de la place Rogier.

Il y a dix ans, Saint-Josse offrait un urbanisme martyrisé. Les démolitions massives de maisons (souvent des taudis) et des projets immobiliers avortés avaient troué le tissu urbain du quartier Nord de terrains vagues et chancres. Depuis, c'est la lente reconquête, assurée, il faut bien le reconnaître, à 80 % par les bureaux : érection des nombreuses tours de l'Espace Nord, reconstruction de la place Rogier et création de logements (Novalis et Edimbourg). Restait cependant une vaste zone sinistrée, délimitée par les rues Gineste, Saint-Lazare, de Brabant. Dans les années '80, cette zone avait été petit à petit détruite sur foi de plusieurs projets jamais réalisés. Seul le Ciné Royal Nord apportait encore un peu de vie à cet îlot, jusqu'au milieu des années '80. L'acteur français Eddy Mitchell, qui avait tourné un film sur les lieux avec Bertrand Tavernier, assistera même à la dernière séance de ce vénérable cinéma de quartier. Depuis, le bloc déserté est devenu une plaie béante au pied de la place Rogier. En 1989, Guy Cudell fit dessiner un nouveau plan particulier (PPAS) autorisant la

<sup>1</sup> « ... CDP (...) valorise ses propres bureaux et se flatte d'une image de mécène de l'art urbain. A cet égard, ceux qui lui ont décerné un prix sont irresponsables et le Palais serait bien inspiré de refuser que ce boulevard porte le nom du Roi. (...) » (René Schoonbrodt, dans Le Soir, 21 septembre 1999).

<sup>2</sup> Le 5 avril 2000, la commune de Saint-Josse-ten-Noode renonce à son plan d'expropriation dans le quartier Nord.

construction de plus de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux. On crut que la manœuvre allait réussir. La société BAC (Belgian Apartments Corporation), racheta l'îlot et présenta un projet. Les travaux devaient démarrer en été 1990... Mais cette fois encore, ce projet sombra. (...)

Le projet actuel émane de la Royale Rogier, société qui fait partie d'un holding luxembourgeois qui dépend lui-même de la banque genevoise, l' 'Union bancaire privée'. La banque a déjà acquis le terrain. Dans une première étape, les Suisses investiraient 600 millions pour ériger un immeuble de 12.000 m<sup>2</sup>, à l'angle Gineste - Saint-Lazare, dessiné par l'architecte Pierre Lallemand. La tour ne ferait que six étages (l'urbanisme en autorise 10). Nous aimerions cependant, commente le bourgmestre Jean Demannez, voir plus loin. Ce qui nous intéresse, c'est la totalité de l'îlot. Nous sommes prêts à donner le feu vert contre l'assurance de phases ultérieures. Si la commercialisation du premier immeuble de 12.000 m<sup>2</sup> est un succès, la reconstruction de l'îlot peut s'envisager, explique-t-on à la Royale Rogier. La suite ? Il est plus que probable que le coin Lazare-Brabant subira le même traitement (un immeuble similaire de 12.000 m<sup>2</sup>). A l'arrière, par contre, butant contre le chemin de fer, on peut envisager un immeuble de bureaux nettement plus haut. Apparemment, ni la Région ni la commune ne soulèvent d'objection, d'autant que ce projet serait assorti de charges d'urbanisme.<sup>1</sup> »

### Saint-Josse - Le projet Novalis primé à Cannes : ramener des habitants dans l'Espace Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi du 20 avril 2000

« Un million de m<sup>2</sup> de bureaux et quelques centaines de logements de l'Espace Nord ont éteint pour toujours les néons des bars à filles de la rue du Marché (...). En lieu et place, s'est érigé un complexe de 126 logements qui vient de recevoir au Mipim de Cannes (Marché international des professionnels de l'immobilier), la palme du meilleur projet de logement. A Saint-Josse (la rive Est de l'Espace Nord est sur son territoire), on est assez fier de la réussite de Novalis. Elle est la cerise architecturale sur un gâteau de béton qui a métamorphosé ce bout de terre ten-noodoise. Au point qu'il existe désormais un contraste flagrant entre le boulevard du Roi Albert II (et ses environs) et le reste de la petite commune.

Novalis s'est bâti en 1998<sup>2</sup>. C'est le résultat concret des compensations en logements, obtenues par la commune de Saint-Josse lors de la construction des tours Phoenix pour le compte de la Communauté flamande, réalisée par le groupe CDP (De Pauw) et Codic. Le complexe carré (13.400 m<sup>2</sup>) est haut de 4 à 5 niveaux. Ses façades néoclassiques rappellent les grands boulevards du centre-ville. L'intérieur se compose d'un vaste jardin semi-privatif. Les appartements vont du studio au trois chambres. Ils se sont vendus à un prix très raisonnable : 38.000 FB le m<sup>2</sup>. (...)

En dessinant Novalis, le bureau Assar d'architecture a réussi un pari audacieux : ramener des habitants dans une zone de bureaux. Le soin apporté à ses appartements explique le succès de l'opération (la totalité des appartements ont été vendus en quelques mois). Les grandes toitures arrondies en zinc, à la parisienne, ont en outre convaincu le jury cannois. La proximité du centre-ville, les nombreux transports en commun à proximité et une réelle quiétude en soirée ont séduit les acheteurs. Tout cela, à moins d'un kilomètre de la Grand-Place ! Le complexe n'est pas tout à fait terminé. Il faut encore construire une façade qui fermera l'îlot. Les travaux doivent être achevés en 2002. 'Novalis est une belle réussite, commente le bourgmestre Jean Demannez. Il reste néanmoins beaucoup à faire. Il ne faudrait pas que l'Espace Nord soit isolé du reste de Saint-Josse. A nous de travailler pour supprimer cette cassure et éviter la gestion d'une commune à deux vitesses'. »

### Bruxelles-ville - L'a.s.b.l. Joseph Swinnen fête ses 25 ans d'existence au quartier Nord –

Retisser les liens sociaux entre les habitants :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du samedi 6 mai 2000

« Portes ouvertes. La banderole, accrochée au-dessus de l'entrée, invite à franchir le seuil du n° 35 de la rue du Pont de l'Avenue. À l'intérieur de la maison de quartier, c'est déjà l'effervescence: on ne fête pas tous les jours ses 25 ans d'existence. Nous sommes nés dans la foulée de la mobilisation contre le projet Manhattan de cité administrative, qui a détruit le quartier Nord, explique Ouafa Bouyefrouri, coordinatrice. Un petit groupe de Belges et d'immigrés voulaient mener une action sociale pour le quartier.

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article correspondant : Covent garden.

<sup>2</sup> 31 ans donc après l'A.R. du 17 février 1967.

*Installée tout d'abord rue Gaucheret, la maison de quartier déménage au début des années '80, pour se rapprocher du square Jules de Trooz. Son rayonnement s'étend de la chaussée d'Anvers à l'avenue de la Reine, en passant par la rue Masui. Les premiers bénévoles, qui avaient des contacts fréquents avec la paroisse Saint-Roch et son curé Joseph Swinnen, décident de rendre hommage à son combat contre la destruction du quartier Nord en baptisant l'ASBL de son nom.*

*Mais notre maison de quartier a toujours été multiculturelle et pluri philosophique, précise Ouafa Bouyefrouri. Petit à petit, l'ASBL se taille une place dans le tissu associatif du quartier. Elle parvient à se faire subsidier. Des professionnels salariés rejoignent les bénévoles du départ (...). Aujourd'hui, l'action de la maison tourne autour de trois axes : l'éducation permanente des femmes, majoritairement marocaines et turques (par l'alphabétisation et les activités socioculturelles), la santé via la maison médicale 'Le 35' et l'accueil extrascolaire des enfants (via les écoles des devoirs et divers ateliers). L'objectif commun est de retisser les liens sociaux (...). La maison est également un relais vers l'extérieur car le quartier vit assez replié sur lui-même. Elle veut aussi se présenter comme un interlocuteur vis-à-vis des pouvoirs publics. Très longtemps oublié, le quartier Nord bénéficie aujourd'hui des contrats de quartier. Nous sommes partenaires de l'initiative.*

*Une centaine de femmes et autant d'enfants fréquentent régulièrement les lieux. Elles étaient venues nombreuses ce vendredi pour présenter le travail accompli lors des ateliers d'alphabétisation ou de broderie. Cela fait 23 ans que je connais la maison, raconte Fatima, aujourd'hui responsable de l'atelier broderie. C'est une façon pour ces femmes de sortir de chez elles, de faire autre chose que les courses ou la lessive, de découvrir d'autres formations.*

*Alide, elle, assure l'accueil à la maison médicale. D'origine turque, elle sert d'interprète lors des consultations et a même suivi une formation en la matière. 'Le 35' a joué un rôle de précurseur en ce domaine. Les femmes viennent me parler spontanément, développe Alide. C'est très important, pour elles mais aussi pour leurs enfants, qu'elles comprennent bien les explications des médecins.*

*ASBL Joseph Swinnen, rue du Pont de l'Avenue, 35, 1000 Bruxelles, tél: 02/203.56.13. Portes ouvertes ce samedi 6 mai, de 13 à 17 heures. »*

#### Toujours plus de bureaux - Le Conseil de l'Europe s'étend à Schuman :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du jeudi 31 août 2000

*« Le marché immobilier du bureau bondit de record en record à Bruxelles. Les transactions (locations ou ventes) se succèdent. Parmi les acteurs actifs : l'Europe. A l'étriot dans le Juste Lipse, le Conseil de l'Union vient de louer deux immeubles avenue de Cortenbergh, dans le quartier Schuman. (...) Le loyer (7.250 FB/m<sup>2</sup> par an) est conforme à ce qui se pratique actuellement dans la zone.*

*Ceci dit, le Quartier européen n'est pas le seul à attirer les investisseurs. Au boulevard de la Plaine, à Ixelles, le développement d'un vaste ensemble de 46.000 m<sup>2</sup>, composé de 5 bâtiments, se poursuit. Propriété de la Standard Life et d'une valeur de 5,5 milliards [de FB], ce complexe rappelle en plus petit l'Espace Nord. Il a été dessiné par des bureaux d'architecture qui ont pignon sur rue : Henri Montois, Cerau et l'Atelier urbain. (...)*

*Enfin, à l'autre bout de Bruxelles, l'Espace Nord continue lui aussi à s'agrandir. Le Boréal (CDP) devra bientôt accueillir Proximus et le City Atrium gagne rapidement de nouveaux étages, juste à côté. Et il reste encore de la place pour le projet North Galaxy, dont le permis de bâtir n'a cependant toujours pas été demandé. Tous ces développements bruxellois confirment en tout cas une tendance européenne : le marché du bureau est en plein boom. »*

#### Et si le TGV-Nord s'arrêtait à Manhattan... :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du samedi 2 septembre 2000

*« Loin des tractations politico-ferroviaires, des étudiants du Québec et de la Cambre imaginent le futur du site Schaerbeek-Formation. (...) Le site de Schaerbeek-Formation est la dernière grande friche bruxelloise: 80 hectares vierges, soit les trois quarts de la commune de Saint-Josse ! Là, tout est possible. Là, tout est constructible. (...) Ainsi, le Civa (Centre international pour la ville, l'architecture et le paysage) a accueilli pendant 8 jours des étudiants de l'Ecole d'architecture de l'Université de Montréal. Ils ont confronté leur savoir avec celui des jeunes cerveaux de l'Institut d'architecture de La Cambre. Ce brainstorming transatlantique, suscité par l'agence Québec-Wallonie-Bruxelles pour la jeunesse, a accouché de quatre projets d'affectation du site. L'un d'eux, le 'Manhattan', est scandaleusement provocateur et rappelle quelques souvenirs aux urbanistes bruxellois (...)*

Premier projet : le biotechnopôle. (...)

Seconde proposition : la promenade verte (...)

Troisième proposition : le parc industriel (...)

Enfin, il y a le projet Manhattan. Plutôt que de détruire la ville en démolissant des quartiers pour y construire des bureaux, expliquent les étudiants montréalais, nous proposons de faire de ce site un Manhattan où seraient concentrées toutes les fonctions administratives (l'Europe) à venir de Bruxelles. Le projet propose un schéma orthogonal à l'américaine. Quadrillage parfait d'avenues qui se coupent à angle droit. Artères canyons. En se rapprochant du centre de Manhattan, les hauteurs croissent de façon vertigineuse. Au vu de la maquette, le Manhattan américain, en comparaison, c'est mini-ville. Il est vrai qu'à New York, ces gratte-ciel ont été érigés à la hussarde, dans le désordre le plus complet et au gré des crises immobilières et des appétits des promoteurs. A Bruxelles, par contre, tout serait planifié, pensé...

C'était au temps du quartier Nord et de VDB

Les étudiants montréalais le savent-ils ? Bruxelles a déjà failli avoir son Manhattan. A l'apogée des Golden sixties, VDB et le promoteur Charlie De Pauw faisaient exproprier la moitié du quartier Nord, afin de faire place nette pour le projet 'Manhattan'. A l'époque, nos politiciens priaient le dieu Béton. Rares furent les critiques. On s'attaqua à la place Rogier : naquirent ainsi la tour du même nom et le complexe... Manhattan (qui existe toujours). Puis on rasa le quartier Nord. Vive les tours ! Etaient-ils fous, les urbanistes de l'époque? Ou tout simplement aveuglés par ces projets mirobolants ?

Avec le recul, ce projet apparaît comme singulièrement destructeur et surtout complètement mégalomane. D'abord, parce qu'il sacrifiait un quartier populaire. Ensuite, parce qu'il ne tenait pas la route. Parmi les esquisses les plus folles, on retiendra celle d'un gigantesque plateau de béton d'où surnageaient les tours. Sous la dalle, un labyrinthe souterrain devait relier les immeubles entre eux et aboutir dans des galeries commerçantes et dans des parkings géants.

Heureusement pour Bruxelles, ce Manhattan bruxellois ne supporta pas la crise du pétrole. Mais que de dégâts ! Le quartier Nord était irrémédiablement blessé. Pendant 20 ans, il ressembla à un immense terrain vague d'où émergeaient tristement quelques tours oubliées. L'ironie du sort veut que ce désastre urbanistique a finalement donné naissance au quartier de bureaux le plus homogène de la capitale : l'Espace Nord. Construit pour l'essentiel par Patrick, fils de Charlie De Pauw, dans les années 90, il n'est au fond qu'un petit morceau de... Manhattan en terre bruxelloise. Petit mais florissant : une vitrine pour hommes d'affaires qui fait, paraît-il, la fierté des promoteurs belges à l'étranger... »

O c t o b r e 2 0 0 0 : E l e c t i o n s c o m m u n a l e s

Schaerbeek : L'aménagement avance : du logement social au parc Gaucheret :

Article de François Robert paru dans Le Soir du mercredi 8 novembre 2000

« Un parc, une fontaine, un projet social (Soleil du Nord), une maison du citoyen, un agoraspace, du logement, des bureaux... Dans trois ans, quand tout sera achevé, le quartier Gaucheret sera métamorphosé. Il n'aura plus rien à voir avec la désolation des immenses terrains vagues des années '80. La commune de Schaerbeek vient de désigner après concours le bureau ARJMgie pour reconstruire un coin de la place Gaucheret. Un projet de 28 millions. Le dossier 'Gaucheret' a déjà donné quelques sueurs froides à ses gestionnaires. L'hostilité déclarée de l'Hôtel Président a failli faire échouer la réalisation d'un agoraspace en lieu et place du parking sauvage et peu esthétique, qui faisait face à l'hôtel. La confection du P.P.A.S. se traîne en longueur.

Quant à l'aménagement du parc (2,5 ha d'espace vert<sup>1</sup>), il a été fortement ralenti par un dépassement de budget (les 125 millions [de FB] initiaux se sont avérés très insuffisants). Heureusement, l'IBGE (...) a décidé de ne pas lésiner sur la dépense dans ce quartier fragilisé.

La première phase des travaux d'aménagement du parc touche à sa fin. L'étape suivante sera la rénovation de deux immeubles de la rue Rogier ainsi que la construction de la maison du citoyen (32 millions), qui marquera l'entrée du parc. Pour ce bâtiment 'totémique' de 650 m<sup>2</sup>, Schaerbeek avait lancé un concours d'architecture. Elle récidive aujourd'hui, avec ce nouveau projet (n° 11 et 12 de la place Gaucheret) confié à ARJMgie. Il propose

<sup>1</sup> 2,5 ha de parc, c'est le quart de la superficie du P.P.A. schaarbeekois. Et c'est la moitié des 5 hectares de parc annoncé quelque temps auparavant... Zénith oblige !...

*la création de six logements à caractère social aux étages et un commerce au rez-de-chaussée. Il restera alors à fermer par des bureaux et du logement la perspective Albert II. »*

Une Saint-Nicolas «dinosaur» pour les gosses du Quartier Nord :

Article paru dans Le Soir en date du jeudi 7 décembre 2000

*« Impressionnante cohue, mercredi matin dès 9 heures, à l'entrée de l'UGC De Brouckère. Il a fallu plus d'une demi-heure pour permettre aux 1.400 enfants du quartier Nord de prendre possession de 7 des 12 salles du complexe cinématographique afin de découvrir 'Dinosaur', le dernier-né si l'on ose dire des studios Disney. Inutile de préciser que les gosses étaient absolument ravis de cette sortie. Et malgré le nombre élevé de fans qui défilaient devant lui, saint Nicolas, flanqué de (deux !) pères fouettards, n'a pas rechigné devant la tâche : il a embrassé toutes les joues qui se tendaient et serré toutes les mains qui se présentaient !*

*Cela fait maintenant cinq ans que le groupe CDP (Patrick De Pauw) offre à pareille date une Saint-Nicolas aux enfants des sept écoles et maisons d'enfants qui entourent 'l'Espace Nord', la richissime artère bruxelloise. Une façon de montrer que la société immobilière ne fait pas que brasser des millions d'euros. Elle peut aussi s'intégrer dans le tissu social du quartier, en se montrant attentive aux enfants qui vivent dans un quartier défavorisé. A quand un 'saint Patrick' grimé, à l'accueil de l'UGC De Brouckère ? »*

### **\*2001 : 34 ans plus tard...**

Saint-Josse : Simulation sur la mobilité : le futur du Nord sous expertise :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du mardi 17 avril 2001

*« Il y a dix ans, de sinistres terrains vagues et un quartier abandonné. Aujourd'hui, un Espace Nord ripoliné, avec des nouveaux habitants (résidences Novalis et Edinburgh) et une forêt de bureaux. Et juste à côté, des projets sur les starting-blocks (City Atrium, tour Rogier, tour du cadastre, îlot Bac<sup>1</sup>) qui dégageront des charges d'urbanisme et de nouveaux logements, achevant la métamorphose du quartier Nord. Saint-Josse (...) cherche à trouver un modus vivendi entre tous ces projets, afin qu'ils s'articulent en bonne intelligence. Elle se demande aussi si les voiries du quartier sont capables d'absorber tout ce nouveau flux de voitures et de cols blancs.<sup>2</sup>*

*Je pense que nous pouvons 'réussir' la renaissance de ce quartier, déclare le bourgmestre Jean Demannez. A condition d'y voir clair. Lorsque l'on fait des études d'incidences sur un projet immobilier, on voit les choses par le petit bout de la lorgnette. Ces études ont des périmètres précis. Mais il manque une vision globale, qui tienne compte de tous les projets futurs. C'est pourquoi j'ai demandé au bureau Clerbaux et Pinon de nous simuler sur ordinateur le devenir du quartier, afin de savoir ce qu'il faut faire en matière de mobilité ! Le bureau d'architecture a fabriqué un outil informatique qui a mis tout le quartier Nord en réalité virtuelle. 'Cela nous a permis d'étudier jusqu'aux microclimats suscités par l'érection de nouvelles tours ! Nous avons pu par exemple estimer les mouvements d'ombre d'une tour Rogier de 154 m dans son environnement. Idem pour la mobilité. Nous avons pu faire jouer des tas d'éléments et voir leurs interactions. Cela donne une perspective. A la commune d'utiliser ces éléments. Au fond, nous sommes les consultants de Saint-Josse en matière d'urbanisme. C'est la première fois, à notre connaissance, qu'une commune fait cette démarche'.*

*Saint-Josse dispose ainsi de toutes sortes de simulations sur l'avenir du quartier Nord, très utiles lorsqu'il s'agit d'imposer certaines règles aux promoteurs. Clerbaux et Pinon viennent ainsi de suggérer certains aménagements de voirie : fermeture de la rue Bertulot pour ne pas entraver les bus de la rue de Brabant, construction d'une nouvelle voirie le long de la jonction Nord-Midi, création d'une zone 30... »*

Quartier Nord - Ras-le-bol des habitants - Sus au trafic de transit :

Article paru dans Le Soir daté du mardi 6 novembre 2001, d'après Belga

*« Lundi, dès 7 h 30 du matin, plusieurs habitants du quartier Nord se sont postés aux carrefours de la chaussée d'Anvers-rue Masui et de la chaussée d'Anvers-boulevard Baudouin pour manifester leur mécontentement face*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Covent garden.

<sup>2</sup> Il est un peu tard pour se poser la question de savoir comment éponger la circulation automobile que les plans de 1967, partiellement réalisés, va engendrer, a fortiori quand on concentre en outre plusieurs immeubles de bureaux de style 'tour' de l'autre côté des voies de chemin de fer !

à la circulation de transit qui envahit leurs artères. Les enfants, qui sont particulièrement nombreux dans le quartier, se retrouvent souvent dans la rue pour jouer. Or les petites artères sont régulièrement empruntées par les automobilistes qui espèrent ainsi éviter les encombrements des grands axes ou qui cherchent à se garer. Les enfants sont donc les premiers menacés par cette circulation toujours plus dense. RisoBrussel, les Comités du Vieux Quartier Nord et de l'Harmonie ont ainsi organisé une action afin d'expliquer aux conducteurs que les citoyens logeant dans ces 'artères de secours' en ont assez. Régulièrement, ces derniers sont d'ailleurs témoins ou victimes d'accidents. Dans le Plan de Déplacements de la Région de Bruxelles-Capitale, il est prévu que les navetteurs restent sur les grands axes, afin de garder les rues de quartier à l'abri de la circulation de transit. Malheureusement, les deux comités sont aujourd'hui forcés de constater que les autorités communales n'appliquent pas à la lettre cette mesure. »

### Les communes pourraient saigner Belgacom :

Article d'Alain Jennotte paru dans Le Soir du 28 novembre 2001

« Le privilège fiscal qui permet à Belgacom d'économiser une petite fortune chaque année en taxes devrait bientôt appartenir au passé. Depuis 1930, l'opérateur était exempté du paiement de toute taxe aux communes et aux provinces. Un avantage fiscal évalué par certains à près d'un milliard de FB par an. Rien que pour Schaerbeek et Saint-Josse, qu'enjambent les deux célèbres tours de Belgacom, ce sont 80 millions de francs qui échappent aux argentiers locaux. (...) Le bourgmestre de Schaerbeek, Bernard Clerfayt, estime que Belgacom devra casquer pour les cinq années précédentes... Mais pour cela, il faudra qu'un amendement proposé mardi par le ministre des Finances Didier Reynders soit voté, en décembre, avec la loi-programme du budget. Il prévoit que Belgacom paie ses taxes comme toute entreprise dès 2003. A moins, bien sûr, que ce petit délai obtenu par Belgacom ne fasse froncer les sourcils à la Commission européenne. »

Finances - Belgacom va payer ses taxes : Un projet de loi pourrait imposer à Belgacom de payer, comme toute entreprise, ses taxes communales.

L'opérateur est délesté d'un privilège fiscal de près d'un milliard par an –

Tandis qu'une commune flamande voudrait taxer ses lignes téléphoniques :

Article d'Alain Jennotte paru dans Le Soir du 28 novembre 2001

« Belgacom est-il victime de la 'rage taxatoire' des communes? Alors que Peer, dans le Limbourg, veut taxer chaque mètre de câble enfoui sur son territoire (...), un projet de loi vise à supprimer un avantage fiscal qui exempte depuis 1930 Belgacom de taxes au profit des communes et des provinces. Pire, la Commission européenne pourrait sanctionner lourdement la Belgique pour avoir laissé trop longtemps persister cette situation. Le 17 octobre dernier, trois députés P.R.L., Olivier Chastel, François Bellot et Serge Van Overtveldt, avaient introduit une proposition de loi visant à la suppression de cet article de la loi de 1930, créant la Régie des télégraphes et des téléphones. Mardi, le ministre des Finances, Didier Reynders a repris le contenu de cette proposition de loi pour en faire un amendement à la loi-programme du budget, qu'il a déposé mardi en commission des Finances. Cet amendement, qui a obtenu l'accord préalable du gouvernement, pourrait être voté avec la loi programme en décembre.

Pour Belgacom, l'addition sera salée car son parc immobilier touche quasiment chaque commune de Belgique. Avec une mention toute spéciale pour les communes de Saint-Josse et de Schaerbeek, qu'enjambent les deux tours de Belgacom, avec leur 100.000 m<sup>2</sup> de bureau. Selon certaines sources, le montant que Belgacom devrait verser chaque année aux communes flirterait avec le milliard de FB.

Nuance de taille entre la proposition de loi et l'amendement du ministre Reynders, c'est que ce dernier voudrait appliquer la taxe à partir de 2003 seulement et non dès le 1<sup>er</sup> janvier prochain. Un an de gagné pour Belgacom ? Cela ne change pas fondamentalement la donne, constate le bourgmestre de Schaerbeek, Bernard Clerfayt. Nous estimons que ce précompte nous est dû par Belgacom depuis plusieurs années et il a été enrôlé comme tel. C'est donc la bagatelle de près de 35 millions de FB par an depuis 5 ans que la commune de Schaerbeek va lui réclamer. Quant à (...) Saint-Josse, c'est près de 50 millions [de FB] par an qu'elle estime devoir empocher. (...) Nous prenons acte de cette volonté de l'Etat de régler le problème pour se conformer aux décisions de la Commission européenne, explique-t-on chez Belgacom. Tout en rappelant qu'en contrepartie de cet avantage fiscal, Belgacom devait assumer différentes charges dans le domaine des pensions et du service universel. Ce dernier coûte environ trois milliards de FB chaque année à l'opérateur qui en assure seul le financement. Or, la loi de 1991 sur les entreprises publiques prévoit (...) un financement du service universel par l'ensemble des



opérateurs. Depuis 2000, Belgacom peut demander l'activation de ce fonds. Il n'est donc pas impensable d'imaginer que l'opérateur fasse ses comptes et envisage de faire participer ses concurrents au financement du service universel pour éponger le surcoût dû aux taxes communales. Mais rien n'indique que la Commission européenne se contentera d'un texte qui reporte d'un an l'avantage fiscal. Une décision négative dans le courant décembre ferait particulièrement désordre au moment de tirer le bilan de 6 mois de présidence belge. (...)

Les communes ne veulent plus voir leurs trottoirs transformés périodiquement en gruyère par les opérateurs. Et l'une d'entre elles, Peer, dans la province du Limbourg, voudrait, dès l'an prochain, taxer chaque opérateur (téléphonie, télédistribution, électricité...) pour chaque mètre de câble enterré sur son territoire. Chaque opérateur devrait ainsi verser 1,5 euro pour chaque mètre de câble. Une décision qui devrait mettre un peu de baume sur les finances communales tout en évitant peut-être la propension de certains opérateurs à câbler inconsidérément. Si les électriciens, comme Electrabel, sont habitués à payer pour utiliser le monopole que détiennent les communes sur leurs trottoirs (des dividendes qui devraient disparaître avec la libéralisation), pour Belgacom, c'est une douloureuse première. L'opérateur est en effet aujourd'hui libre d'implanter son infrastructure dans le sol, sans déboursier un centime. Chez Belgacom, on s'inquiète du coût que cela représenterait si toutes les communes belges imitaient l'exemple de Peer. Une simple extrapolation fait apparaître un chiffre de 375 millions d'euros par an, explique Paul Maertens, le responsable de la régulation chez Belgacom. Un coût qui se répercuterait inmanquablement sur les abonnements, menace-t-on chez l'opérateur. Qui pourrait cependant profiter - momentanément - d'une guerre des taxes entre communes flamandes et Région. Celle-ci voudrait en effet imposer ses propres règles en la matière. Ce qui explique probablement le blocage récent, par le gouverneur de la province du Limbourg, de la taxe décidée par la commune de Peer. »

## **\*2002 : 35 ans plus tard...**

Bureaux : 20 projets - Marché des bureaux – Quelques grands projets jusqu'en 2005 :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 10 janvier 2002

« Même si le marché se tasse, l'immobilier d'entreprise ne manque pas de projets, certains étant parfois impressionnants par leurs dimensions... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. Cette liste n'est pas exhaustive car il est impossible de prévoir les bâtiments existants qui se libéreront suite à des restructurations soudaines ou des fusions ou la mise en route de nouveaux projets qui ne se sont pas encore formalisés à ce jour. Cette liste ne tient pas compte de projets plus lointains comme Tour et Taxis. (...):

1. City Atrium, 43.000 m<sup>2</sup>... (Rue de Brabant, le long du chemin de fer, entre la place Rogier et la gare du Nord) ;
2. City Center (31.500 m<sup>2</sup>) dans l'ancien Bon Marché, boulevard du Botanique) ;
3. Le Manhattan [center] (20.000 m<sup>2</sup>, place Rogier) ;
4. Le Phoenix de l'Espace Nord (occupé par Fortis, il sera libéré bientôt) ;
5. Le Madou Plaza (place Madou), 40.000m<sup>2</sup> ;
6. La phase 1 du North Galaxy, 40.000 m<sup>2</sup> (Espace Nord, à gauche des tours Belgacom) ;
7. Le terminal Bloc 2 d'Eurostation (100.000 m<sup>2</sup>, gare du Midi) ;
8. Le Centre international Rogier (85.000 m<sup>2</sup>, place Rogier) ;
9. Le Victoria Regina (l'ancien IBM au-dessus du jardin Botanique), 25.000 m<sup>2</sup> ;
10. L'ancienne tour du Cadastre (rebaptisée 'Botanique Building', 20.000 m<sup>2</sup>, le long du chemin de fer, près du jardin Botanique) ;
11. Le Royal Rogier (l'ancien projet Bac, à droite de la tour Rogier, 55.000 m<sup>2</sup>) ;
12. Les Jardins de la Couronne (35.000 m<sup>2</sup>, av. de la Couronne) ;
13. Projets de rénovation de Robelco, rue de Spa, 30.000 m<sup>2</sup> dans le quartier européen) ;
14. Les îlots ABCD entre la gare du Midi et l'avenue Fonsny et la rue de Mérode (75.000 m<sup>2</sup>) ;
15. Les D4-D5 (38.000 m<sup>2</sup>) de la place du Luxembourg ;
16. Le Lex 2000 (65.000 m<sup>2</sup>) près du Résidence Palace dans le quartier européen et, bien entendu, le géant : 17. Le Berlaymont, (fin de la rénovation prévue fin 2004), 120.000 m<sup>2</sup>.

On pourrait ajouter : 18. La tour des Finances (130.000 m<sup>2</sup>)...

En périphérie : 19. Les Portes de l'Europe à Nivelles (160.000 m<sup>2</sup>), un parc immobilier censé délester la région bruxelloise de nouveaux bureaux ; 20. Le Corporate Village près de l'aéroport, le long de la bretelle (75.000 m<sup>2</sup>). »

Finances - Un avantage fiscal dans le collimateur de la Commission –  
Le spectre des taxes hante Belgacom :

Article d'Alain Jennotte paru dans Le Soir du 17 janvier 2002

« La Commission européenne persiste et signe : Belgacom ne peut profiter une année de plus d'un quasi-privilège fiscal qui l'exempte de taxes communales et provinciales depuis la création de la vieille R.T.T., en 1930 (...). En novembre dernier, le ministre des Finances Didier Reynders incluait dans la loi-programme du budget un amendement abrogeant cet avantage fiscal... à partir de 2003. Ce report d'un an était le fruit d'un compromis entre les communes, qui ont un urgent besoin de moyens financiers, et l'impératif de réussir la libéralisation de Belgacom. Il est probable que, pour la direction générale (DG) Concurrence de la Commission, un tel prétexte ne tenait pas la route. Exempter l'opérateur de près de 25 millions d'euros ne peut que nourrir le soupçon d'une distorsion de concurrence, puisque tous les opérateurs alternatifs sont contraints, eux, de payer leurs taxes rubis sur l'ongle. La Commission a donc envoyé, il y a quelques jours, un courrier aux autorités belges. Si ces dernières faisaient la sourde oreille, la DG Concurrence pourrait alors lancer une procédure formelle pour aide d'Etat. (...) L'exemption de taxes communales et provinciales, dont profite Belgacom, représente une moins-value de 7,5 millions d'euros pour les communes du sud du pays, constate, pour sa part, le ministre wallon des Affaires intérieures Charles Michel. Par le passé, le gouvernement fédéral puisait dans sa cassette pour compenser cette moins-value, à concurrence de 70 % environ. Mais, depuis 1998, ce mécanisme n'existe plus, et les communes ne touchent plus rien, ajoute Charles Michel. La perspective que Belgacom paye ses taxes comme toute autre entreprise, dès 2003, ne peut donc que réjouir les trésoriers communaux. Certains d'entre eux peuvent, en effet, espérer de plantureuses rentrées en taxant l'opérateur. Ainsi, le revenu cadastral des bâtiments de Belgacom, à Arlon, s'élève à 300.000 euros. A Grâce-Hollogne, en tête du hit-parade wallon, il frise même les 625.000 euros. »

Saint-Josse - Un projet de réaménagement qui pourrait vaciller sur ses bases :

La place Rogier à pied et sans le vent ? :

L'audacieux projet Clerbaux veut redessiner la place Rogier. Avec originalité.

Mais attention, il pourrait buter sur un problème technique: le sous-sol y est un gruyère... :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du vendredi 15 février 2002

« Par une journée d'été, vous sortez à pied de la rue Neuve et vous vous dirigez vers la place Rogier. Vous ne vous heurtez pas au mur de la circulation du boulevard du Botanique car vous passez en dessous. Vous vous laissez happer par le flux des promeneurs du piétonnier. Au-dessus de votre tête, les voitures et les bus. Vous marchez droit devant vous et vous débouchez sur la place. Elle semble avoir doublé de volume. La pyramide a disparu. Le flot des piétons se divise. Une branche se dirige devant l'étonnant cylindre de verre qui s'enfonce dans les entrailles de la place. Sa transparence permet d'un regard d'embrasser la vie grouillante souterraine. C'est la nouvelle station de la STIB, menant au métro et au prémétro. Vous avancez toujours. A droite, les vastes et ravissantes terrasses des hôtels. Vous progressez encore. Une volée majestueuse d'escaliers vous conduit au cœur de la place, en creux. Il y a des bancs publics, des parasols. Les gifles des vents violents se sont volatilisées. Et vous vous dites que la place Rogier comme ça, c'est tellement mieux.

'Ça', c'est le projet concocté par le bureau Clerbaux-Pinon, à la demande de la commune de Saint-Josse. Il est étonnamment audacieux, en rupture totale avec la situation actuelle. Il a pris corps en 2001 quand le bourgmestre Jean Demannez, devant gérer les flux de circulation induits par les gigantesques tours à bureaux à naître autour de la place (la tour Rogier, le City Atrium, le Royal Rogier), a opté pour un aménagement global. Deux études furent lancées. Une pour la circulation dans la commune (confiée à Van Wiennik<sup>1</sup> - Espace et Mobilité) et l'autre, une mission de coordination sur le quartier Nord, attribuée au bureau d'architectes Clerbaux-Pinon. (...)

Le quartier Nord fut mis en trois dimensions pour visualiser l'impact des tours sur l'environnement. Deux orientations furent prises. D'abord, rendre la fonction d'agora à la place. Ensuite, supprimer les trémies des parkings existants (sous la place Rogier) et interconnecter les parkings en souterrain, pour réduire le flux des voitures. Depuis, le projet a encore évolué et a pris une telle ampleur qu'il implique la STIB et Bruxelles-Ville. (...) Quelles sont ses chances? Bruno Clerbaux admet buter sur deux problèmes susceptibles de réduire son projet à néant. Le premier est financier. La Région et Saint-Josse (grâce aux charges d'urbanisme produites par les

<sup>1</sup> Van Wunnik partners ?

nouvelles tours) peuvent partiellement mettre la main au portefeuille. Mais on songe évidemment aux riches riverains de la place, qui trouveraient leur compte dans un environnement de qualité. Cela s'est déjà fait à l'Espace Nord, juste à côté.

Deuxième problème, essentiel : la faisabilité technique. Les ingénieurs de la STIB ont révélé la difficulté du projet. Le sous-sol de la place est un gruyère (trois niveaux de métro, un parking et un centre de congrès bordé d'un tunnel) soudé par un vieux réseau de poutres souterraines qui ne peuvent être déplacées sous peine de tout faire écrouler.

Tous ces acteurs doivent se retrouver le 27 février. On devrait voir alors plus clair dans le projet. Et savoir si 'ça' n'était qu'une vision séduisante d'architecte ou le prélude d'un formidable chantier. (...)

Le Sheraton. A gauche de la place. Avec ses 500 chambres, c'est le plus grand hôtel du pays. Le projet Clerbaux prévoit de redessiner sa façade sur 12 étages et de prolonger son aile sur le Botanique afin de casser les vents venant du sud-ouest qui s'engouffrent dans la place.

La tour Rogier. La démolition de l'actuelle tour (52.000 m<sup>2</sup>) est quasiment terminée. La nouvelle (88.000 m<sup>2</sup> de bureaux), plus massive, sera nettement moins haute. Le long de la rue du Progrès, elle serait bordée de galeries commerciales.

Le Royal Rogier<sup>1</sup>. Le projet a réussi son examen de passage en concertation (certificat d'urbanisme). Il s'agit de 2 tours totalisant 89.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 350 emplacements de parkings.

Le Crowne Plaza et Hilton Brussels City. Les deux hôtels ont certes plusieurs fois changé de nom mais ils ont miraculeusement échappé aux démolitions des années '70. Une extension du Crowne Plaza est prévue côté boulevard du Botanique.

Le City Atrium. Situé à l'arrière de la future tour Rogier, le complexe de bureaux (40.000 m<sup>2</sup>) sera achevé à la fin de l'année. Il longera jusqu'à la gare du Nord la rue du Progrès, qui serait partiellement transformée en piétonnier.

Les parkings interconnectés. Si l'on additionne les emplacements de parking des différents projets, on frise le millier de places, ce qui engendre de sérieux problèmes de circulation. Pour les résoudre, le plan 'Clerbaux' propose de construire une nouvelle voirie le long du chemin de fer où serait construite une trémie unique d'accès aux parkings interconnectés en sous-sol. Une autre trémie serait créée le long de la rue du Progrès. On supprimerait toutes les voiries et accès qui enlaidissent aujourd'hui le pourtour de la place Rogier. »

## Saint-Josse - Ruée sur les appartements : L'Espace Nord fait le plein d'habitants :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du 18 février 2002

« Tous vendus ! Les 46 appartements de la 'résidence Edinburgh II', inaugurés en automne 2001, rue du Progrès, derrière la gare du Nord, sont partis comme des petits pains. Il aura fallu moins de six mois pour remplir le complexe, démontrant une fois de plus le succès du logement de qualité en ville... à des prix raisonnables.

On assimile un peu vite l'Espace Nord aux bureaux. Ce n'est pas exact. Si les riverains du boulevard Albert II sont tous des sièges de sociétés, les rues parallèles sont bel et bien peuplées de 'vrais habitants'. (...) près de 8.000 personnes vivent sur les 70 hectares répartis entre Saint-Josse, Bruxelles-Ville et Schaerbeek. Les nouveaux logements n'y manquent pas. Sociaux à la chaussée d'Anvers, conventionnés (résidences 'Edinburgh' I et II), libres à Schengen ou Novalis (126 logements). Mais ce qui caractérise tous ces logements, ce sont leurs prix attractifs. Ils ont été construits grâce aux charges d'urbanisme produites par les bureaux ou grâce à d'autres mécanismes de compensation semblables. Les résidences 'Edinburgh', dessinées par l'incontournable architecte du quartier, Jaspers & Partners, sont, quant à elles, un projet mixte des secteurs public (SDRB) et privé (CDP Group et Burco). Les prix de vente des appartements y étaient conventionnés, c'est-à-dire que leur accès était réservé aux familles à revenus moyens, avec obligation de résidence et interdiction de vendre dans les cinq années qui suivent l'achat.

Le développement des logements dans l'Espace Nord n'est pas terminé pour autant : il reste des possibilités importantes sur le territoire de Schaerbeek et il faut terminer le complexe Novalis (rue Mathéus). Deux options sont en lice : une quarantaine d'appartements ou la construction d'une crèche, car Bruxelles-Ville en manque cruellement. Toutefois, les nouveaux habitants voient d'un assez mauvais œil l'éventualité de la présence d'une 'méga crèche' pouvant accueillir jusqu'à deux cents bambins. »

<sup>1</sup> Aujourd'hui tour Covent garden. <sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article correspondant.

Schaerbeek : Déjà deux ans de retard dans le chantier : le parc Gaucheret toujours inachevé :  
Article de François Robert dans Le Soir du 2 avril 2002

« Il aurait dû être terminé en juin 2000... Pourtant, en ce début avril 2002, le parc Gaucheret (...) reste inachevé. L'IBGE (...), le maître d'ouvrage, s'est embourbé dans sa zone centrale gorgée d'eau qui refuse tout aménagement.

*Histoire d'un chantier raté.*

Il y a 4 ans, l'IBGE bouclait un peu vite le dossier Gaucheret. Il y avait urgence et il fallait soutenir les efforts de la nouvelle majorité schaerbeekoise qui avait fait de la revitalisation du quartier Nord un objectif prioritaire. Cette précipitation a coûté cher. A la sous-estimation des travaux, s'est ajouté le problème du drainage du site. Les 2 millions d'euros du budget initial ont été engloutis et le chantier est en panne depuis l'été passé, faute de sous. Les aménagements réalisés, dans un tel environnement d'abandon, n'ont pas tardé à être saccagés par des vandales : les pavés ont été descellés, les éclairages au sol arrachés... Ce chantier qui n'en finit pas a de graves conséquences. La première est la perte de crédibilité de la commune, qui n'y est pourtant pour rien. En 2001, nous avons organisé des réunions publiques, explique Christine Smeysters, échevine de l'urbanisme. Nous avons expliqué aux habitants les retards et annoncé le calendrier des travaux. Hélas, rien n'a évolué. Le parc reste inachevé, encouragement à la déprédation et au vandalisme. Les gens ne nous écoutent plus. Ils ne nous croient plus. Face à l'inertie de l'IBGE, la commune tente de sauver les meubles. Elle va puiser partiellement dans les charges d'urbanisme (4 millions d'euros) provenant de la construction des tours North Galaxy (100.000 m<sup>2</sup> de bureaux) pour accélérer le chantier. Ce faisant, elle renonce forcément à ce bel argent pour d'autres projets.

Heureusement, il y a des choses qui bougent, dans le quartier. Le privé a entamé l'érection des tours North Galaxy, face à la gare du Nord. Une demande de certificat d'urbanisme a été introduite par AG-Fortis pour la construction d'une dernière tour (45.000 m<sup>2</sup>) sur l'îlot 65, au bout du boulevard Albert II.

Quant au chancre situé à côté de la tour Amelinckx, il devrait prochainement accueillir un ensemble mixte bureaux-logements. Enfin, la maison du citoyen (payée par les charges d'urbanisme), à construire au centre du parc Gaucheret, est prévue pour la fin 2002. Si du moins elle ne s'enfoncé pas à son tour dans le borborygme Gaucheret... »

**Belgacom saignée par les taxes : 1,4 milliard de précompte ! :**

Article d'Alain Jennotte paru dans Le Soir du 15 juin 2002

« Dès cette année, le percepteur ne ratera plus Belgacom (...), l'opérateur sera contraint de verser 35 millions d'euros (1,4 milliard de francs) de taxes communales et provinciales. Un petit article de quelques lignes, perdu dans le texte fleuve de la prochaine loi-programme, avancera d'un an cette opération. (...) La Commission européenne (...) a imposé à l'Etat de retirer à son opérateur historique ce privilège exorbitant. La Belgique s'est exécutée, dès décembre dernier, mais en reportant l'application de la taxe à 2003. Mais la petite année de rabiote que Belgacom avait arrachée, au prix d'un intense lobbying, va cependant passer à la trappe. Car les services de la concurrence de la Commission ne lâchent pas si facilement leur os : c'est sans attendre qu'ils souhaitent voir Belgacom passer au régime fiscal commun. Le projet de loi-programme devrait être voté au parlement dans les prochaines semaines.

Pour Belgacom, la nouvelle risque bien de faire l'effet d'une douche glacée. Car la modification d'un seul chiffre dans la loi-programme va avoir des conséquences douloureuses sur les résultats financiers de l'opérateur, dès cette année. D'autant que plusieurs communes, dont Schaerbeek et Saint-Josse, sur le territoire desquelles se trouvent les deux célèbres tours de Belgacom, ont enrôlé ces taxes à titre conservatoire depuis plusieurs années et devraient donc toucher le gros lot, estimé à deux millions d'euros par an depuis cinq ans. La décision évitera également à Belgacom une condamnation qui aurait pu être très lourde, car plusieurs communes l'avaient assigné en justice, explique le député François Bellot, député MR et bourgmestre de Rochefort, où se trouve l'important site de Belgacom Lessive.

Il y a quelques semaines, le quotidien flamand 'De Tijd' annonçait la création par l'opérateur d'une société immobilière, \*ConnectImmo, qui sera opérationnelle dès l'automne. Elle reprendra tous les actifs immobiliers de l'entreprise à l'exception des deux tours et des pylônes utilisés pour la téléphonie mobile. Un montage que Belgacom peaufine depuis plusieurs années et qui, selon son porte-parole, n'est pas motivé par l'ingénierie

fiscale. Elle permettra cependant d'alléger un peu l'ardoise que le fisc va présenter à l'opérateur dès l'an prochain. »

### Quartier Nord : 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux d'un coup : une nouvelle tour en vue :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 8 octobre 2002

« Transactions feutrées dans l'Espace Nord. Le quartier d'affaires (plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux) vit de nouveaux développements. Le City Atrium (qui longe le chemin de fer), en construction, vient d'être acquis par un fonds allemand pour € 150 millions.

Quant à 'l'îlot 65', qui achève la perspective du boulevard du Roi Albert II, il accueillera un immeuble à bureaux de 50.000 m<sup>2</sup>, soit la taille d'une des deux tours Belgacom. L'îlot 65 se situe au bout de la perspective, à hauteur de l'hôtel Président, juste derrière le gigantesque trou creusé par les fondations des futures tours du North Galaxy (énorme complexe de 110.000 m<sup>2</sup>). Les détenteurs des droits sur le 65 ont connu, dans les années 1980 et 1990, d'in vraisemblables déboires judiciaires qui ont bloqué tout projet. Ses nouveaux propriétaires, Fortis et CIB, ont obtenu de la commune de Schaerbeek un certificat d'urbanisme (sorte de 'pré-permis'), précédé d'une étude d'incidences, pour l'érection d'un immeuble de bureaux conforme au PRAS (Plan régional d'affectation du sol). Ce permis n'a fait l'objet d'aucune bagarre urbanistique. Afin d'éviter un 'tout bureau', l'échevine Christine Smeysters a demandé et obtenu du rez commercial<sup>1</sup> aux angles de la tour, à titre d'essai.

C'est l'association d'architectes Art & Build et Henri Montois qui dessinera le bâtiment. Apparemment, il s'agit [d'] une opération spéculative, en ce sens qu'il n'y a toujours pas de locataire désigné. Pour la commune de Schaerbeek, cette construction signifie de substantielles rentrées d'argent. Les charges d'urbanisme (près de 90 euros le m<sup>2</sup>) s'élèvent à € 4,3 millions. Elles s'ajoutent à celles attendues de l'érection du North Galaxy (€ 8,5 millions) qui devraient permettre d'achever l'aménagement du parc Gaucheret et de ses abords. La commune escompte aussi plus d'un million d'euros de rentrée fiscale par an.

D'autres projets sont à l'étude, car il reste quelques dizaines de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux et de logement à réaliser dans l'Espace Nord. Pour l'instant, c'est en bordure du chemin de fer (sur Saint-Josse) que les choses se précisent. Dans la plus grande discrétion, voici une dizaine de jours, CDP et Burco ont vendu l'immobilière des Croisades (qui détient le City Atrium) au fonds allemand CGI. Le transfert des actions est prévu pour le mois de décembre. Ce projet en cours (achèvement prévu pour la fin 2003) prévoit 44.000 m<sup>2</sup> de bureaux avec un rez de commerces<sup>2</sup> et des parkings à l'arrière (côté rails) sur deux niveaux.

A noter que d'autres transactions importantes sont en cours dans le quartier. Rappelons, par exemple, que la tour Rogier reconstruite abritera le siège social de Dexia. Par ailleurs, l'ancien îlot 'Bac' (70.000 m<sup>2</sup> de bureaux<sup>3</sup>), situé juste à sa droite, serait sur le point d'être acquis au moins partiellement par un nouvel opérateur (on parle de la société Buelens). Signe d'un probable démarrage du projet. »

### Bruxelles : Au-dessus du canal, la passerelle passe de plus en plus mal :

Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 17 octobre 2002

« L'idée d'une passerelle enjambant le canal à hauteur du boulevard Simon Bolivar est loin de faire l'unanimité. La ville de Bruxelles demande d'étudier une proposition alternative qui privilégie le passage des transports en commun sur le pont des Armateurs.

Le projet de passerelle (en fait, un véritable pont) est une initiative du ministre bruxellois des transports, Jos Chabert<sup>4</sup>. Il remonte à 2001 et doit être financé (3,2 millions d'euros) par l'accord de coopération entre l'Etat fédéral et la Région bruxelloise. Une étude a déjà été réalisée par le bureau Greisch. Celle-ci prévoit un ouvrage

<sup>1</sup> Où sont les commerces dans la tour Ellipse ?

<sup>2</sup> Des commerces ?

<sup>3</sup> Futur Covent garden.

<sup>4</sup> Ce projet de pont sur le canal à cette hauteur est inclus dans les plans du Groupe Structures et du ministre Jos De Saeger, comme nous l'avons clairement exposé dans le livre 1 (1974/1975) : ce pont était manifestement 'autoroutier'. L'initiative de Chabert (également C.V.P.) consiste en fait à reprendre et à adapter l'idée ancienne... Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Pont Picard.

de type Hauban, long de 123 m et large de 15,3 m. Le pilier serait implanté sur la rive droite du canal (côté CCN). Le tablier serait métallique. L'autre extrémité du pont rejoindrait la rue Picard. Ce pont doit désenclaver le quartier maritime (Molenbeek) et la rive gauche du canal. Il relierait directement la gare du Nord au site de Tour et Taxis, amené à connaître un grand développement tertiaire. En principe, ce pont serait piétonnier et également emprunté par les transports en commun (bus 14). Il éviterait de faire une longue boucle par le pont des Armateurs. On parle d'y faire passer une nouvelle ligne de tram. Mais la ville de Bruxelles n'est manifestement pas favorable au projet, tout comme les associations et les riverains. Ceux-ci l'ont fait savoir à la commission de concertation qui se tenait cette semaine à Bruxelles-ville. Ils reprochent à l'ouvrage son aspect surdimensionné et craignent qu'il ne serve de desserte supplémentaire pour la voiture, étant donné la largeur de la voirie carrossable. Ils soulignent en outre que la forte pente (7 %) empêcherait probablement les trams de l'emprunter. Par ailleurs, certains s'inquiètent de son intégration dans le paysage urbain et la (...) Commission royale des Monuments et sites a rendu un avis très critique.

La commission de concertation a tranché : l'étude d'incidences devrait étudier avec une attention identique la proposition alternative de développer les transports publics par le pont des Armateurs, avec étude comparative des coûts. En outre, un comité d'accompagnement suivra le travail du chargé d'études. Est-ce à dire que le projet de passerelle est mort ? Il passe en tout cas mal de chaque côté du canal... »

Schaerbeek - Saint Patrick, patron des écoliers - Dernier Disney en primeur :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 3 décembre 2002

« Pour la neuvième année consécutive, saint Patrick casse sa tirelire pour les enfants du Quartier Nord, à la Saint-Nicolas. Ce mercredi 4 décembre, le groupe CDP (Patrick De Pauw) les convie à une avant-première : le dernier Disney, 'Treasure Planet', toujours inédit chez nous. Chaque année, aux alentours du 6 décembre, c'est la cohue matinale à l'UGC De Brouckère. CDP offre une matinée cinéma aux quelque 1.500 gosses fréquentant les écoles du quartier Nord, installées à proximité immédiate de l'Espace Nord, le quartier des affaires bruxellois. Les esprits chagrins diront sans doute que cette initiative ne risque pas de mettre le patron du World Trade Center sur la paille. Mais le geste est devenu une tradition. Les enfants de la place Gaucheret savent fort bien qu'aux alentours de la Saint-Nicolas, une super-séance de cinoche les attend. Pas question de les décevoir. En outre, ce cadeau est aussi une façon de montrer que le richissime boulevard du Roi Albert II ne vit pas coupé de la réalité du quartier.

Cette séance concerne six écoles : Allée Verte, Hélicoptère, n° 8, Saint-Roch, Klavertje Vier, les Tournesols. Pour la petite histoire, c'est avec le cirque que saint Patrick débuta sa carrière. En 1994, le quartier voyait en effet pousser les tours comme des champignons après la pluie. Elles surgissaient au milieu des terrains vagues d'un quartier en friche depuis trois décennies. Conscient de la brutalité des changements, il invita les gosses des écoles du quartier à une séance de l'American Circus qui s'était établi sur l'immense terrain (futur parc Gaucheret) face à l'hôtel Président WTC. Le geste, on s'en doute, fut très apprécié par les écoles. Les enfants, fous de joie, en redemandèrent. L'expérience fut répétée l'année suivante. Et quand le cirque disparut faute d'espace, c'est l'UGC De Brouckère qui prit la relève.

Notons que cette belle initiative fait des émules. A l'occasion de la Saint-Nicolas, le cirque 'Il Florilegio' s'y met aussi. Ce jeudi 5 décembre à 20 heures, il offre 250 places gratuites aux enfants défavorisés de la commune de Saint-Josse, en accord avec le CPAS. Deux heures de rêve et de magie durant lesquelles le grand saint fera son apparition. »

## **\*2003<sup>1</sup> : 36 ans plus tard...**

Nouveaux bureaux et logements au quartier Nord ? Vente contestée d'un terrain à Codic :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 29 janvier 2003

« Grandes manœuvres autour de l'îlot 61, dans le quartier Nord, à Schaerbeek. Ce bout de terrain est l'un des derniers constructibles de la zone et fait l'objet d'une polémique. La commune, propriétaire de l'îlot, voudrait y

<sup>1</sup> L'arrêté du gouvernement bruxellois du 12 juin 2003 approuvera la mise en œuvre de la ZIR n° 2 (Schaerbeek) ; un autre (27 mai 2004) approuvera le dossier de base à valeur réglementaire à durée limitée. Pour plus de détails, voir notre chapitre précédent.

faire construire du logement et du bureau, mais se heurte à un PRAS qui y prévoit principalement un espace vert. Le terrain fait face à l'hôtel Président WTC et borde le parc Gaucheret. Voici quelques années, il fut le théâtre d'une bagarre politico-urbanistique. L'hôtel Président WTC refusa en effet les projets d'urbanisation de la commune (12.000 m<sup>2</sup> de logements et de bureaux) pour des raisons de standing. Il proposa en lieu et place un espace vert. La Région en tint compte. Si bien que le (...) plan régional d'affectation du sol prévoit là 2,2 hectares d'espace vert, ce que la commune conteste : elle a introduit un recours contre le PRAS. Schaerbeek (le bourgmestre Bernard Clerfayt et l'actuelle échevine de l'urbanisme Christine Smeysters) estime en effet que la valorisation du site est indispensable. Elle compte sur la vente du terrain et les taxes récurrentes pour améliorer l'état de ses finances. Dernière précision : ce terrain fait partie d'une ZIR (zone d'intérêt régional) et doit faire l'objet d'un (...) plan d'affectation du sol qui en précisera les fonctions.

C'est alors qu'intervient le développeur Codic. Il se fait fort de présenter un projet à la commune qui concilie urbanisation du site et maintien des 2,2 hectares d'espace vert. L'échevine écolo Christine Smeysters, enthousiaste, lui a donné le feu vert. Une convention de vente du terrain à Codic a été élaborée, à condition que les projets d'urbanisation du site satisfassent à la fois le PRAS et les aspirations communales. Schaerbeek ne peut toutefois se conduire comme un privé, elle est tenue de respecter des règles très strictes, notamment de publicité. Elle a donc lancé une enquête publique. Et le 16 décembre 2002, deux jours avant le conseil communal qui devait approuver la convention de vente, le groupe CIC (Centre international de commerce) faisait une contre-proposition portant uniquement sur la partie 'bureaux' du site. L'offre fut repoussée et le projet de vente à Codic fut adopté au conseil communal. Mais cette décision suscite beaucoup de remous. Deux jours pour rejeter une offre, est-ce sérieux ? Denis Grimberghs (opposition CDH) trouve assez suspect l'empressement du collègue. D'autant que Codic avait agité le bâton menaçant d'abandonner son projet si la commune postposait le projet de 'façon importante'. En outre, on sait qu'au sein de la majorité, le MR se demande si toute cette procédure est parfaitement légale...

Codic a deux mois pour mener à bien son étude de faisabilité. Avant avril, on sera donc fixé sur le projet... qui n'est pas pour tout de suite. La Région doit encore approuver les modalités du futur PPAS que la commune doit dessiner. Ce qui reporte les échéances à 2007. En attendant, bonne nouvelle : un ballon captif à vocation touristique sera exploité sur le site. »

### Les fonctionnaires quitteront 'leur' tour à la fin 2004 : Les Finances vont migrer vers le Nord : Article de François Robert paru dans Le Soir du 5 février 2003<sup>1</sup>

« ... les 2.700 fonctionnaires du ministère des Finances vont s'installer dans les tours du North Galaxy (...). Le déménagement se réalisera à la fin de 2004. Un bail d'occupation de 18 ans doit être signé incessamment entre la Régie des bâtiments et Atenor, le propriétaire du North Galaxy. La décision est tombée vendredi, au conseil des ministres. Elle n'est pas tout à fait une surprise. L'actuelle tour des Finances a été vendue et elle doit être désamiantée. Elle abritait, outre les agents des Finances, d'autres services (des Pensions et de la Sécurité sociale). En tout, plus de 4.000 fonctionnaires devaient donc être recasés.

Où ? Deux solutions étaient envisageables : le complexe Eurostation (gare du Midi) ou le North Galaxy. La candidature d'Eurostation (propriété de la SNCB) était très sérieuse. Mais c'est le North Galaxy qui a été choisi. Ce complexe (deux tours jumelles, à l'instar des deux tours Belgacom) de l'Espace Nord est l'un des plus grands du pays. Il est situé sur le territoire de Schaerbeek, pratiquement à la frontière de Saint-Josse et de Bruxelles-Ville. Avec ses 108.000 m<sup>2</sup> de bureaux (et 45.000 m<sup>2</sup> d'infrastructures), il dépasse largement la taille de l'actuelle tour des Finances (environ 80.000 m<sup>2</sup>). C'est aussi un ensemble de bureaux de la nouvelle génération, où les espaces sont optimisés. Atenor détient 47 % des parts de l'immeuble, tout comme le groupe CDP. La banque Dexia a acquis les 6 % restants. Les travaux de construction ont débuté en novembre 1999. Le calendrier (qui semble crédible) prévoit son occupation pour la fin de 2004.

Le bail de 18 ans doit débiter le 1<sup>er</sup> décembre 2004, avec une gratuité de loyer de 6 mois. Les mises à disposition s'échelonnent de mars à septembre 2004. Le loyer atteindra, dès 2006, 20 millions d'euros, annonce la Régie.

<sup>1</sup> Voir aussi dans notre titre 3 : ABC du QN, article : Atenor, et notamment les articles de presse relatifs à une fraude fiscale, entre autres : Fraude : L'administration fiscale dénonce le promoteur immobilier auquel elle loue ses nouveaux locaux : une fraude 45 millions d'euros - Atenor a caché 45 millions au fisc / Articles de Frédéric Delepierre dans Le Soir du samedi 22 janvier 2005.

*Il est clair cependant que les Finances n'occuperont pas la totalité des bâtiments (on peut raisonnablement penser qu'ils en utiliseront 70.000 m<sup>2</sup>). Compte tenu des surfaces occupées, le loyer sur lequel se sont entendus la Régie et Atenor semble correspondre à celui du marché (entre 210 et 220 euros le m<sup>2</sup>). (...) Il est probable que d'autres administrations fédérales rejoindront les tours. A terme, l'intention d'Atenor est de revendre les tours à un investisseur, déclare Guy Kotovitch, secrétaire général d'Atenor. Mais nous attendons de connaître précisément les conditions de location et la signature du bail avant de les mettre sur le marché. Un tel produit devrait en tout cas être fort attractif, nonobstant la durée du bail et la solidité du locataire... »*

Les rues sont toujours sinistres mais les chantiers du Midi progressent.

On annonce de nouvelles démolitions. Le bout du tunnel en 2008 ? :

Article d'Anne Cécile Huwart, paru dans Le Soir daté du mercredi 12 mars 2003

*« ... En 1997, Hervé Hasquin, alors ministre de l'Urbanisme à la Région bruxelloise, avançait : Il y a deux ans, le quartier Nord était encore un coupe-gorge. Aujourd'hui, les investisseurs s'y précipitent. Je prédis la même chose au Midi... »*

L'Atlantic Building - du logement neuf dans le Pentagone :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 22 avril 2003

*« Au croisement des rues Saint-Jean Népomucène et Pélican, le boulevard Jacquain meurt entre deux terrains vagues. Cette situation anormale en plein centre-ville touche à sa fin. Dans quelques semaines, débutera le chantier de l'Atlantic Building. Il effacera une bonne partie du chancre et créera 40 logements neufs. Cet îlot est complètement délabré. Seule une façade (côté Jacquain) reste debout, le reste n'étant que caillasse. Le site est un point de repère urbain et l'une des 'portes' du Pentagone. Juste en face, de l'autre côté du boulevard, commence la somptueuse allée du boulevard du Roi Albert II.*

*Cette porte du Pentagone fut jadis prestigieuse, puisqu'elle abrita les Manufactures royales de corsets P. Dutoict, implantées là autour des années 1880. Celles-ci s'étendirent rapidement au point de dévorer le logement des alentours. Après la Première Guerre, le grignotage reprit et les propriétaires de la corsetterie acquirent les immeubles voisins de la rue du Pélican. Dans les années '60, la manufacture connut son extension maximale. Ensuite, ce fut le déclin. Les corsets étaient passés de mode et la manufacture sombra. Les différents plans particuliers, rigides, ne permirent pas de réaffecter le site. La Ville racheta l'ancienne usine puis la revendit aux nouveaux propriétaires, avec obligation de rénover le site. Mais le projet ne se concrétisa jamais. Un autre échoua en 1993 et il fallut abattre les bâtiments qui menaçaient.*

*Heureusement, les jours du chancre sont comptés. La ville de Bruxelles a délivré en mars un permis d'urbanisme à la société Manhattan Junction SA, créée par le propriétaire anglais City & General. Le projet (...) évalué à 8,5 millions d'euros (terrain non compris) a été dessiné par l'architecte Emmanuel Bouffieux. Il prévoit 6.500 m<sup>2</sup> d'appartements plutôt spacieux (souvent 1, 2 et 3 chambres), 1.400 m<sup>2</sup> de parking et de caves, et 1.000 m<sup>2</sup> de commerces au rez-de-chaussée. Bien qu'il s'agisse d'un projet privé, les prix pratiqués semblent très corrects. Les façades néogothiques du boulevard Jacquain seront préservées. Pour le quartier, qui hésite entre la déprime et le renouveau, ce projet est une bénédiction. La rue des Commerçants a été refaite, mais la présence de poches de prostitution est un frein. La proximité immédiate avec le centre-ville (on est à 100 mètres de la rue Neuve et à 5 minutes à pied de la Grand-Place) est par contre un atout inestimable. Ces logements devraient vite trouver des acquéreurs. Tous les projets de logements (réclamés à cor et à cri par le monde politique et les associations du quartier) qui se sont concrétisés dans le quartier (rue de Laeken, notamment) ont été de belles réussites. »*

Bruxelles - La construction des tours 'Manhattan' intéresse la justice depuis trente ans –

L'autre affaire des tours WTC<sup>1</sup> :

Article de Frédéric Delepierre paru dans Le Soir du vendredi 22 août 2003

*« Les tours WTC 3 et 4 ont mis un architecte sur la paille. Il désespère d'obtenir justice. Au cœur des débats se trouve l'affaire dite du 'faux Simonet'. (...) Cela fait effectivement trente ans que Michel Barbier, architecte de son état, attend que justice lui soit rendue. L'affaire porte sur l'un des gros chantiers qu'a connus la Belgique dans les années '70-80 : la construction des tours WTC 3 et 4, dans le quartier Manhattan de Bruxelles. Une énième audience au civil est prévue, le 3 septembre prochain, devant la cour d'appel de la capitale. Mais le*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Faux Simonet.



greffe a d'ores et déjà fait savoir qu'elle ne durera que dix minutes. Le temps nécessaire à examiner l'état d'avancement du pourvoi en cassation introduit par l'Etat. Un pourvoi qui n'est pourtant pas suspensif. L'architecte et son avocat, Aimé De Caluwé, n'hésitent pas une seconde : 'Nous allons provoquer un incident d'audience. Ça suffit !'

Tout commence en 1973. A cette époque, l'Etat belge négocie un approvisionnement en pétrole avec le shah d'Iran ainsi que la création d'un port pétrolier par île artificielle en mer du Nord avec un groupe américain envers lequel il s'engage à louer 55.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans deux tours à construire au WTC, explique Michel Barbier. Le tout se fait sous la signature du ministre des Affaires économiques de l'époque, Henri Simonet. La promotion des tours est confiée à un groupe britannique. Ce dernier charge Michel Barbier de l'étude architecturale. Deux ans après éclate l'affaire dite du 'faux Simonet'. L'ancien ministre, devenu commissaire européen, dénonce le document lui attribuant l'intention de louer les fameux bureaux dans les deux tours. Il dépose plainte auprès du parquet pour faux en écriture. Selon lui, il n'a jamais signé ce document. Quelqu'un l'a fait à sa place.

L'affaire défraye la chronique. En 1975, Michel Barbier lance une action judiciaire contre la société britannique. Pour des raisons purement juridiques, l'action est réorientée contre l'Etat belge. Entre-temps, la plainte pour faux déposée par Henri Simonet est classée sans suite le 9 novembre 1977. Le dossier répressif ne sera consultable qu'en avril 1982. Il sera, par la suite, rouvert par le parquet. C'est à ce moment, déclare l'architecte, que j'ai découvert l'aveu du ministre et l'existence de deux originaux. Vrai document ou délégation de la signature du ministre à un fonctionnaire, je l'ignore. Mais, en tout cas, il y a apparence et donc responsabilité de l'Etat. Je sais, (...) grâce au dossier, qu'un secrétaire était chargé de signer à la place de son ministre en traçant la meilleure imitation possible de sa signature.

Le dossier relatif au 'faux' ayant été classé sans suite, Michel Barbier n'entend pas s'étendre dessus. Ce qu'il veut, c'est obtenir réparation. Pour lui, la décision de construire les tours est née dans le chef de la société anglaise de promotion du seul fait de l'engagement du ministre. Un engagement qui a d'ailleurs circulé à la banque d'Angleterre et aux A.G. De la même façon, la décision de m'engager dans mes études fut aussi liée à l'engagement de l'Etat belge. Puisque le ministre a ensuite nié son engagement, tout tombait à l'eau. Or, la norme déontologique n° 2 de l'Ordre des architectes prévoit que les honoraires sont versés non pas en fonction de l'avancement des études, mais bien par étapes. A savoir : obtention du permis de bâtir, début des travaux, etc. Mais, suite à l'affaire du faux, la société anglaise s'est retirée du projet. Elle a ensuite été déclarée en faillite. Une autre a pris le relais et les tours furent construites.<sup>1</sup>

De son côté, durant de longs mois, le bureau de Michel Barbier a fait travailler des dizaines d'architectes à la confection des plans des fameuses tours. Sans jamais toucher le moindre penny, outre les dix millions de francs belges de cautionnement. En conséquence, le bureau a dû fermer ses portes. Michel Barbier était ruiné et ses collaborateurs sans emploi. C'est pourquoi il continue son combat. En 30 ans, ce sont 59 magistrats qui se sont succédé à la cause, à des niveaux divers. Au cours de 30 audiences, les débats ont duré 22 heures. Pendant tout ce temps, tempête l'architecte, mon avocat n'a pas pu prendre la parole une seule seconde. En plus, le tribunal a perdu 112 pages de ses conclusions. Au vu des déclarations du greffe, ce n'est pas le 3 septembre que les choses s'arrangeront. Une action devant la Cour européenne des droits de l'Homme est déjà lancée. »

### Holding : Atenor a presque vendu North Galaxy :

Article de Pierre-Henri Thomas paru dans Le Soir du jeudi 25 septembre 2003

« Le holding Atenor (immobilier, private equity) a réalisé au cours du premier semestre un chiffre d'affaires de 90,8 millions d'euros (+11 %) mais un résultat net en baisse de 33 %, à 0,4 million d'euros. Atenor devrait boucler dans quelques semaines, nous précise Stephan Sonnevile, administrateur chez Atenor, la vente de l'immeuble North Galaxy (110.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord à Bruxelles). »

### Quartier Nord - Belle opération : North Star achète un terrain de la Ville :

Article de Martine Duprez paru dans Le Soir du mercredi 15 octobre 2003

« La Ville de Bruxelles a vendu, vendredi, à la société North Star (Patrick De Pauw) un terrain de 9.685 m<sup>2</sup>, situé dans le quartier Nord, sur l'îlot délimité par la chaussée d'Anvers, la rue Simons, l'avenue de l'Héliport et le

<sup>1</sup> Uniquement la tour 3, pas la 4.

boulevard Simon Bolivar. North Star compte y réaliser un complexe immobilier comprenant des bureaux et des logements. Le projet de Plan particulier d'affectation du sol y prévoit la construction de 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux hors sol, ainsi que 11.000 m<sup>2</sup> de logements. Une option d'achat avait été prise du temps de mon prédécesseur Claude Michel, explique l'échevin des propriétés communales Georges Dallemagne. Le prix total de la vente sera de l'ordre de 14.700.000 euros. North Star a déjà acquitté un acompte de plus de 2,5 millions d'euros au profit de la régie foncière de la ville. C'est la première fois que la ville réalise une vente à un prix aussi élevé, poursuit Georges Dallemagne. Cette vente représente à elle seule la moitié des revenus que la ville tire de la vente de ses biens. C'est une opération très avantageuse, qui va nous permettre de réinvestir dans notre politique de logement. Outre le prix de vente du terrain, des charges d'urbanisme (125 euros par m<sup>2</sup> de bureau) seront également dues à la Ville. (...) au moins 5.000 m<sup>2</sup> de logements seront construits à charge de la société North Star au profit de la régie foncière. Plus de 50 logements seront ainsi créés sans frais pour la ville, souligne Georges Dallemagne. C'est assez exceptionnel. Habituellement, les communes doivent racheter les logements ainsi réalisés. »

### Urbanisme - Royal, le boulevard Albert II –

Achèvement en vue de l'une des plus prestigieuses artères de la capitale :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du mercredi 29 octobre 2003

« Il a fallu 40 ans pour construire la perspective. Bruxelles et Schaerbeek mettent un point final à la saga, avec deux P.P.A.S. en gestation. C'est l'aménagement de l'une des plus prestigieuses perspectives bruxelloises qui s'achève. Depuis le boulevard d'Anvers jusqu'au parc Gaucheret, le boulevard du Roi Albert II (ex-boulevard Jacquain prolongé) est désormais un ensemble majestueux et cohérent, voué pour l'essentiel au bureau<sup>1</sup>. (...) Le point final de cette longue histoire bruxelloise est écrit par deux communes : Schaerbeek et Bruxelles. La cité des ânes vient en effet d'adopter le dossier de base du P.P.A.S. (...) Gaucheret, qui ferme la perspective au Nord. Quant à la ville, elle a fait voter par son conseil communal le P.P.A.S. Hélicoptère qui fixe la frontière ouest de l'artère. Ces deux plans remplissent les derniers terrains vagues, remettent les dernières parcelles, figent pour longtemps la perspective.

L'histoire de ce boulevard a été chaotique. Elle débute au début des années '70, quand Bruxelles croit encore à la création d'un petit Manhattan dans le quartier Nord. Charlie De Pauw, VDB et consorts font raser une partie du quartier Nord pour y mettre une forêt de bureaux. Ils ont bonne conscience. Le quartier populaire est en pleine déglungue et jugé insalubre. Les bulls ratissent large. Survient la crise. Se crée là le plus vaste terrain vague de la capitale, plaie ouverte dans le tissu urbanistique, partagé entre (...) Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek. Les seules tours WTC semblent émerger de ce no man's land sinistre.

La première commune à se réveiller sera Saint-Josse<sup>2</sup>. Feu Guy Cudell et son échevin de l'urbanisme d'alors, Jean Demannez, décident de dessiner un P.P.A. qui autorise de façon structurée la création de bureaux, avec des contreparties logement à flanc de boulevard, financées par un fonds alimenté par les promoteurs. L'opération se révèle être un succès. Dès les années 1980, les premières tours sortent de terre et Saint-Josse éradique son quartier chaud (rue du Marché). Bruxelles emboîte le pas. Dans les années 1990, le boulevard se hérissé de buildings et il prend petit à petit l'aspect qu'on lui connaît aujourd'hui. Ses richissimes riverains (Belgacom, De Pauw, banques et ministères<sup>3</sup>) acceptent de mettre la main au portefeuille pour embellir l'artère : au milieu des années 1990, Jacques Wirtz redessine la berme centrale et le site se complète de magnifiques œuvres d'art (la fontaine de Paul Bury).

Enfin, avec la fin du nolsisme<sup>4</sup>, Schaerbeek achève la perspective, en créant (avec l'aide de la Région) le parc Gaucheret et en ré-urbanisant certains chancres et les derniers terrains vagues. Le résultat ? Qu'on le haïsse

<sup>1</sup> Qu'y a-t-il d'autre ?...

<sup>2</sup> Etonnant puisque la raison invoquée par Saint-Josse pour modifier son projet initial est le complexe Boudewijn construit par le groupe De Pauw pour la Vlaamse overheid, sur le territoire de Bruxelles, après une révision d'office du PPA bruxellois de 1967. Saint-Josse emboîte le pas avec l'Euroclear, de l'autre côté de l'axe autoroutier Nord-Sud. Sans socle, la réalisation de ces deux bâtiments relance le vieux projet en le modifiant considérablement et en concentrant l'essentiel des bâtiments dévolus au tertiaire le long des deux axes routiers devenus boulevards.

<sup>3</sup> Des ministères richissimes, c'est nouveau ça. Le contribuable est ravi de l'apprendre.

<sup>4</sup> Nolsisme : période durant laquelle Roger Nols a sévi à Schaerbeek en tant que bourgmestre. Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Nols.

*pour la symbolique qu'il véhicule (les bureaux) ou qu'on l'admire pour sa perspective futuriste, ce boulevard ne laisse personne indifférent. »*

### Le P.P.A.S. Gaucheret ferme la perspective :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 29 octobre 2003

*« Au début des années 1980, à la place du parc Gaucheret, s'étendait le plus vaste terrain vague de la capitale. Un univers glauque en bordure des 'carrées' vouées à la prostitution, gigantesque dépôt clandestin doublé d'une halte pour toutes sortes de trafics les plus inavouables, à commencer par celui de la traite des êtres humains. Aujourd'hui, les belles et vertes ondulations du parc suggèrent bien autre chose. Il a fallu dix ans pour transformer ce coin de Bruxelles. Les premières esquisses furent jetées par Philippe Opdebeek, alors échevin de l'urbanisme de feu Léon Weustenraad. Bernard Clerfayt, son successeur au poste, le remodela complètement. Il débloqua des dossiers de propriété qui pourrissaient en justice et empêchaient toute rénovation du site. Et aujourd'hui, l'échevine de l'urbanisme Christine Smeysters y met la touche finale, avec le PPAS Gaucheret. Celui-ci ferme la perspective et donne au tout une vision cohérente. Les deux tours North Galaxy poussent comme des champignons après la pluie et les fondations d'une troisième tour de 45.000 m<sup>2</sup> sont en cours. Les espaces verts (...) s'approprient 2,2 hectares. Un immeuble de 31.000 m<sup>2</sup> (...) fermera le boulevard et 10.000 m<sup>2</sup> de logements (...) seront construits à l'arrière. Une maison du citoyen (...) doit voir le jour incessamment. Le terrain vague qui borde l'immeuble Amelinckx (...) sera réaménagé et un dernier immeuble de bureaux (...) est en cours d'aménagement. Les charges d'urbanisme (entre 2,8 et 4,5 millions d'euros) seront affectées à la réalisation des espaces verts qui restent à aménager. (...) On a constaté d'énormes retards dans les aménagements du parc Gaucheret et le budget de départ a été mal évalué. Mais il faut voir d'où l'on vient (de nulle part) et le chemin parcouru. »*

### Trop de bureaux sur Bruxelles ? :

Article de François Robert dans Le Soir daté du 29 octobre 2003

*« Le dernier chapitre du réaménagement du quartier Nord, en tout cas sur le territoire de Bruxelles, (...) est même polémique. Le comité de quartier Harmonie critique le P.P.A.S. concocté par l'échevin de l'urbanisme Henri Simons. Il estime que ce dernier fait la part trop belle aux bureaux, au détriment du logement. Le problème ne concerne pas les franges du boulevard Albert II (...). Rares sont ceux qui s'inquiètent des demandeurs d'asile qui battent la semelle des heures durant devant l'Office des étrangers. Pas plus que l'on s'émeut du ballet nocturne des automobilistes qui lorgnent vers les prostitué(e)s équatoriens, sur les trottoirs du boulevard.*

*Ce que contestent les habitants (RisoBrussel et l'Union des locataires du quartier Nord), c'est l'emprise excessive des bureaux qui doivent encore être construits en bordure de la chaussée d'Anvers, parallèle au boulevard. Le plan particulier élaboré par la ville admet 137.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires contre 120.000 m<sup>2</sup> de logements. Des bureaux principalement logés dans le pâté Simons-Bolivar-Héliport-Peuple, une zone vouée aux équipements collectifs (plusieurs écoles) et au logement.*

*Les habitants trouvent cependant au PPAS des points positifs, comme le rétrécissement du trop large boulevard Simon Bolivar. Mais ils ne comprennent pas pourquoi il faut densifier en tertiaire ce quartier alors que des tours fleurissent autour des gares du Nord et du Midi. Nous nous trouvons dans un quartier qui a assez souffert des bureaux au temps du plan Manhattan. La ville aurait dû organiser une réunion dans le quartier au cours de laquelle ce plan aurait été présenté. Nous espérons que les charges d'urbanisme qui seront prélevées sur ces nouveaux bureaux seront utilisées en concertation avec les associations de quartier.*

*Henri Simons reconnaît qu'il y a trop de tertiaire dans son PPAS Héliport. Mais il plaide non coupable. Le plan communal, explique-t-il, ne prévoyait plus que 75.000 m<sup>2</sup> de tours. Le PRAS a doublé cette superficie. Un quota qui doit être atteint. Et de souligner que les 137.000 m<sup>2</sup> inscrits, certes excessifs, sont inférieurs à la norme régionale. »*

### Immobilier – Cofinimmo : dividende confirmé :

Article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir daté du samedi 8 novembre 2003

*« Cofinimmo (...) a réalisé un résultat net courant (part de groupe) de 57,9 millions d'euros, en hausse de 25,2 % par rapport à 2002. Entre-temps, suite à plusieurs apports rémunérés en titres, le nombre d'actions a cru de 24,4 %. La sicafi confirme son objectif de résultat net courant de 8,2 euros par action pour 2003, et le versement d'un dividende de 7,25 euros brut. L'actif net par action s'élève à 109,7 euros. »*

## Schaerbeek - Quartier Gaucheret : Pétition contre la tour de 31.000 m<sup>2</sup> :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 12 novembre 2003

« Le P.P.A.S. (...) 'Gaucheret' (...) suscite des remous. Outre l'opposition de l'hôtel Président WTC qui n'admet pas que l'on construise du logement sur les terrains qui lui font face (cela abîme la perspective), une pétition vient d'être lancée dans le quartier contre le plan. D'après les auteurs de la pétition, elle serait le fait d'habitants scandalisés par le projet immobilier d'une tour de 31.000 m<sup>2</sup> qui 'supprimera la moitié du parc Gaucheret' en 2007. Parmi les signataires, il y a la société Aerobrussels, qui exploite le ballon captif 'Belgacom', qui a accueilli à ce jour 25.000 visiteurs. Cette société occupe à titre temporaire l'îlot 61 sud, là où la tour doit être construite. Le contrat signé en avril 2003 avec Schaerbeek (...) court jusqu'à la fin 2006. Pas au-delà. La société ne fait pas mystère de son désir de rester sur place jusqu'en 2010 pour rentabiliser l'investissement du ballon (€ 750.000 pour l'achat et l'infrastructure). Elle agite aussi le spectre de la perte de huit emplois dans le quartier. Précisons que la pétition peut être signée... à la billetterie du ballon !

Cette missive tombe en pleine enquête publique sur le PPAS Gaucheret (du 27 octobre au 24 novembre), dont le dossier de base a été voté au conseil communal le mois dernier. Ce plan particulier doit fermer la perspective du boulevard du Roi Albert II. Il a suscité par le passé de nombreuses réactions passionnées. Il y a dix ans, d'aucuns rêvaient en effet d'y construire plusieurs tours. Mais la commune a préféré l'option d'un parc, en cours d'aménagement depuis deux ans. Comme souvent, le coût des travaux a été mal évalué. Une partie des charges d'urbanisme de la future tour (pour chaque m<sup>2</sup> de bureau, la commune perçoit 125 euros) doit précisément colmater les brèches du financement des abords du parc. Ce plan, rappelle l'échevine Smeysters, ne vise absolument pas à amputer d'une moitié le parc Gaucheret. La tour et les logements face à l'hôtel Président sont prévus de longue date et ont fait l'objet d'une importante concertation auprès des habitants.

Effectivement, le parc (géré et financé par la Région) est délimité depuis belle lurette. Et les terrains engazonnés de l'îlot 61 n'en font pas partie. Un toutes-boîtes vient d'être diffusé dans le quartier pour expliquer aux habitants la portée du PPAS. Deux réunions d'information se sont tenues à ce sujet récemment. A une réunion, ajoute l'échevine, nous avons eu une réaction négative, émanant d'une personne qui nous a tenu les arguments développés dans cette pétition. Mais je m'étonne de l'attitude de la société Aerobrussels. Ils savaient pertinemment bien que leur occupation s'arrêterait à la fin 2006. Je crains fort que cette pétition soit peu spontanée... »

Schaerbeek - Le plan particulier 'Gaucheret' élaboré par la commune est malmené –  
Le ballon souffle le froid. Le ballon ne veut pas partir fin 2006. Il a l'appui de l'hôtel  
Président. Sa pétition a recueilli 223 signatures. Mais Schaerbeek tient à son plan :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 25 novembre 2003

« La pétition contre le plan Gaucheret a rencontré un succès mitigé. Lancée par la société Aerobrussels qui gère le ballon Belgacom, elle a recueilli 223 signatures. Un chiffre significatif... sauf qu'une bonne partie des signataires vivent hors du quartier. Le PPAS (...) Gaucheret (...) a été élaboré par la commune de Schaerbeek. Il prévoit à la place de la pelouse temporaire (îlot 61 sud) qui abrite le ballon captif (l'attraction touristique a déjà drainé 25.000 visiteurs) une tour de 31.000 m<sup>2</sup> ainsi que 12.000 m<sup>2</sup> de logements moyens devant l'hôtel Président.

L'enquête publique du plan Gaucheret vient de se terminer. Mais un vent de fronde souffle du ballon Belgacom. La société Aerobrussels entend rester bien au-delà de la fin du contrat d'occupation (elle doit quitter les lieux le 31 décembre 2006). C'est qu'elle a investi 750.000 euros dans un ballon dont la rentabilité n'est possible que sur 5 ans d'exploitation au minimum. François-Xavier Remion d'Aerobrussels affirme en outre qu'il ne savait pas, lorsqu'il signa en avril 2003 son contrat d'occupation du site avec Schaerbeek, qu'un projet de tour verrait le jour en 2007. Affirmation catégoriquement démentie par la commune : Aerobrussels 'savait'. A noter qu'Aerobrussels a l'appui, dans ce bras de fer, de l'hôtel Président WTC qui ne veut pas de logements devant son entrée. L'hôtel rappelle qu'à ce jour, la commune de Schaerbeek a superbement ignoré ses doléances, arguant que l'hôtel se trouve sur le territoire de la Ville.

Profitant de l'enquête publique, Aerobrussels a invité ses clients à signer une pétition contre le P.P.A.S. Une seconde pétition, diffusée dans l'immeuble Amelinckx (près de 1.000 habitants) doit être incessamment délivrée à la commune. Parmi les arguments en faveur du maintien du ballon, il y a la réduction des espaces verts, une perte de luminosité dans le quartier (une tour de 100 m), un trafic plus intense et une plus grande insécurité (le ballon est illuminé jour et nuit).

*A la commune, l'échevine de l'urbanisme Christine Smeysters n'a pas l'intention de lâcher son plan : pas question de déplacer la tour et les logements. Et de rappeler que l'îlot 61 sud a déjà fait l'objet une option d'achat du groupe Codic pour la construction de la tour et des logements après 2007. Les charges d'urbanisme issues des bureaux neufs sont destinées à aménager les abords du parc Gaucheret. Verdict du bras de fer à la commission de concertation, ce 5 décembre. »*

### L'érection des tours WTC en appel :

Article de Frédéric Delepierre paru dans Le Soir daté du jeudi 4 décembre 2003

*« Michel Barbier est ruiné. Sa faillite, il en attribue la responsabilité à l'Etat belge et à son ancien ministre des Affaires économiques, feu Henri Simonet. Trente ans après les faits, l'affaire a été plaidée mercredi au civil devant la cour d'appel de Bruxelles. Tout commence en 1973. A cette époque, l'Etat belge envisage de réunir tous les services du ministère des Affaires économiques en un seul site et évoque la construction de deux tours dans le quartier Manhattan, les tours WTC 3 et 4. Endroit où il pourrait louer des bureaux. Apparaissent alors deux lettres cautionnant le projet (...) portant la signature du ministre Simonet (...) connues comme les 'faux Simonet' (...).*

*Sur base de ces documents, le promoteur immobilier britannique Paul Henkel convainc Michel Barbier de se charger de l'étude architecturale, ce qu'il fait. Deux ans après éclate l'affaire du 'faux Simonet'. L'ancien ministre, devenu commissaire européen, dépose plainte. Il dénonce le document lui attribuant l'intention de louer les fameux bureaux dans les deux tours. L'action pénale n'aboutira pas suite au décès d'Henkel. Le marché tombe à l'eau. Il est attribué à un concurrent de Michel Barbier qui attaque la société britannique. Pour des raisons purement juridiques, l'action est réorientée contre l'Etat belge qui évoque la naïveté de Barbier. L'affaire a été mise en délibéré<sup>1</sup>. »*

### L'art de la bombe s'exprime dans l'Espace Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 4 décembre 2003

*« Les jeunes du quartier Gaucheret et l'ASBL Souterrain Production (culture hip-hop) viennent d'achever les fresques murales qui humanisent quelque peu les palissades encadrant le chantier des tours North Galaxy, dans l'Espace Nord, à Schaerbeek. Ces fresques ont été réalisées pour l'essentiel par les jeunes du quartier (encadrés par les éducateurs de la commune de Schaerbeek) et payées par les propriétaires des tours. On en trouve en deux endroits : place Bolivar et en bordure de la tour de logements Amelinckx.*

*On regrettera cependant les 80 graffs datant de 1997 qui illustraient de façon magistrale les anciennes palissades des terrains Dollarland et Brunoord. Disparues à l'occasion de l'ouverture du chantier des tours North Galaxy, ces fresques étaient l'œuvre d'Estampe 51, une ASBL créée par Monzon, un jeune de la zone alors âgé de 26 ans et sa bande ('posse'). Par leur hyperréalisme et le thème abordé (la femme), elles avaient été saluées à l'époque comme étant de magnifiques 'éclats de l'art de la bombe'. »*

### Les fresques du North Galaxy : Les jeunes du quartier Nord avec Souterrain productions inondent de graffs les alentours du chantier :

Article de K. F. dans le journal La Dernière Heure daté du 8 décembre 2003

*« (...) Mercredi dernier, les boulevards Simon Bolivar et du roi Albert II, tracés au centre des tours de verre de l'Espace Nord, résonnaient en plein après-midi de sons de la rue. Du hip-hop au rythme duquel les breakers (danseurs de break dance) du groupe Dynamics se sont donnés à cœur joie, démontrant une fois de plus qu'ils excellent dans ce style. A côté des cols blancs qui avancent mallettes en main entre les immeubles de bureaux, nos amis en training, baskets et casquette, exécutant une pirouette sur la tête, assurent le décalage dans l'image. Pour la bonne cause : Car c'est cet après-midi-là que la commune de Schaerbeek inaugurait les fresques qui orneront désormais les palissades du chantier des tours North Galaxy, les mêmes, à peu de choses près que les deux blocs Belgacom. Sur les lattes de bois, les jeunes du quartier Nord, supervisés par l'Asbl bruxelloise Souterrain Productions (au service du hip-hop), ont pu s'exprimer librement et réaliser de véritables œuvres d'art, visibles principalement sur la place Solvay.*

*A Bruxelles, ce n'est pas la première fois que des palissades de chantier sont réquisitionnées pour être laissées aux artistes en herbe ou confirmés : le chantier de la tour Rogier, à Saint-Josse ; celui du bassin d'orage de la place Flagey à Ixelles. Cette fois, cela se passe à Schaerbeek, avec la collaboration du Service Prévention, l'Asbl*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Faux Simonet.

*Soleil du Nord, de ses éducateurs de rue, de l'Asbl Rénovas qui coordonne le Contrat de Quartier Aerschot-Progrès. 'Le rôle des éducateurs de rue, par exemple, explique l'échevinat de la Prévention de Tamimount Essaidi, a été de rassembler les jeunes susceptibles de suivre les ateliers, d'aider les artistes à les animer, de mettre des locaux à disposition pour les ateliers, de faire le lien entre les artistes et la coordination globale'. Les fresques seront visibles jusqu'en 2005 (année de clôture des travaux de construction des tours) grâce au concours de la SA North Galaxy qui finance l'entièreté du chantier. »*

### Immobilier - Mastodonte de 105.000 m<sup>2</sup> valorisé à 387 millions d'euros -

#### Cofinimmo acquiert le North Galaxy :

Article de Pierre-Henri Thomas paru dans Le Soir daté du mardi 9 décembre 2003

*« La vente à Cofinimmo du North Galaxy, mastodonte de 105.000 m<sup>2</sup> (...) fera date dans les annales immobilières. La valeur d'investissement de ce complexe est de 387 millions d'euros : c'est la plus grande transaction immobilière à laquelle on ait assisté pour un immeuble neuf, affirme Stéphan Sonneville, administrateur-directeur général de la holding Atenor. North Galaxy était détenu à 47 % par Atenor, 47 % par CDP et 6 % par Dexia. Cofinimmo, la plus grande sicafi belge, qui possède déjà 820.000 m<sup>2</sup> de bureaux un peu partout à Bruxelles, va acquérir le complexe par étapes. La sicafi va d'abord acheter, à Atenor, 25 % du capital cette année. Elle va en acquérir 8 % de plus l'an prochain. Et en 2005, Cofinimmo devrait acheter le solde (soit 67 %).*

*L'immeuble est destiné à accueillir dans deux ans les fonctionnaires 'exilés' de la Tour des Finances. C'est un élément acquis en effet : en février dernier, un bail de 18 ans, portant sur 72 % des surfaces, avait déjà été conclu avec la Régie des Bâtiments, à un loyer (sans tenir compte des conditions faites sur les parkings, les surfaces d'archives, etc.) de 200 euros le m<sup>2</sup>. Vendredi, le conseil des ministres a donné son accord pour la location des 28 % restants.*

*Pour financer une telle opération, Cofinimmo a eu recours à un peu d'imagination. Statutairement, en effet, l'endettement d'une sicafi ne peut dépasser 50 % de la valeur de ses actifs. Or, pour Cofinimmo, l'absorption d'un tel morceau aurait fait éclater ce plafond. La solution pour laquelle la sicafi a opté a été de vendre à un intermédiaire financier (Fortis en l'occurrence) les revenus des loyers qu'elle va percevoir pendant 18 ans, c'est-à-dire pendant le bail signé par la Régie des Bâtiments. Un système similaire avait d'ailleurs déjà été choisi par Cofinimmo lors de grandes transactions sur des immeubles occupés par l'Europe (le Charlemagne, les bâtiments Belliard III et IV), explique Laure le Hardy, responsable des relations avec les investisseurs chez Cofinimmo. Elle précise que dans cette opération, Cofinimmo est couverte : au cas où la Régie des Bâtiments refuserait l'immeuble, la sicafi aurait le droit de reprendre ses billes. Du côté du vendeur, Atenor, on se réjouit également. Stéphan Sonneville estime que cette vente aura, en tout, un impact de 33 à 37 euros sur chaque action Atenor. »*

### Bruxelles - Trop de bureaux dans le quartier Nord ? Le plan Héliport en concertation :

Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 18 décembre 2003

*« Il régnait une certaine fébrilité, ce mardi, au Centre administratif de la ville de Bruxelles à l'occasion de la commission de concertation sur l'épineux P.P.A.S. (...) Héliport (...). Près d'une centaine d'habitants s'étaient déplacés. Ce PPAS doit impérativement coller (c'est une obligation légale) aux contraintes du PRAS (...) imposées par la Région. Parmi celles-ci, la nécessité de construire 150.000 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de la Zone d'intérêt régional (comprenant 2 PPAS dont celui de l'Héliport). La ville et son échevin de l'urbanisme Henri Simons sont opposés à cette contrainte et ont limité le chiffre à 137.000 m<sup>2</sup>.*

*Vu l'ampleur du changement, une étude d'incidences sera nécessaire. Elle devrait permettre de mesurer les conséquences de l'implantation. Les habitants se demandent si tous ces bureaux sont nécessaires dans un quartier déjà saturé de tours. D'autres, comme l'école Saint-Roch, sont inquiets du projet de logements dans la zone verte sécurisée qui entoure l'école, très fréquentée par les enfants du quartier. Ils ont massivement pétitionné contre le projet. Et hier, leur appel semble avoir été entendu. Henri Simons a annoncé qu'il corrigera le plan et maintiendra l'espace vert. Rappelons que ce PPAS prévoit 8 ha de verdure (2 pour le parc Maximilien) et 120.000 m<sup>2</sup> de logements neufs. Ils seront financés par les charges d'urbanisme provenant de nouveaux immeubles de bureaux et porteront la superficie de logements dans le quartier à 350.000 m<sup>2</sup>. La commission de concertation ne rendra un avis que dans 30 jours. Il faudra encore trois ans avant que le PPAS soit définitivement approuvé. »*

## \*2004 : 37 ans plus tard...

### Le PPAS de Tour et Taxis contesté :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 5 février 2004

« Fausse note dans l'aménagement futur du site de Tour et Taxis. Le (...) plan particulier d'affectation du sol (...) en gestation (il en est au stade de l'adoption provisoire) n'est en effet pas du tout apprécié par une série d'associations. Tour et Taxis (60 hectares) se trouve sur le territoire de la ville de Bruxelles, à la lisière de Molenbeek, en bordure du canal. Il est situé dans une zone de levier et d'intérêt régional (une Zir). C'est un site emblématique et l'un des plus importants de Bruxelles, car il est au cœur de la cité. En outre, les bâtiments existants (dont l'entrepôt B en voie de rénovation) sont d'une rare qualité architecturale.

Le PPAS est dessiné par le bureau Joseph Polet et Pierre Vanderstraeten. Il a été récemment présenté par la ville. Il propose, suivant les indications données par la Région bruxelloise, un parc de 3 hectares, 170.000 m<sup>2</sup> de logements neufs, 180.000 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi et 55.000 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts pour le Port ainsi qu'une hypothétique cité de la science de 150.000 m<sup>2</sup>. A noter que la ville regrette l'importance dévolue aux bureaux et craint que le développement du port de Bruxelles n'entraîne un accroissement du charroi dans le quartier. Mais les critiques des associations<sup>1</sup> sont bien plus virulentes : ce PPAS est une fois encore une occasion manquée. Il s'agit d'un plan médiocre qui ne contribue en aucune manière à valoriser ce site remarquable. Les associations estiment notamment que ce PPAS n'applique pas le concept de 'zone de levier' introduit par le gouvernement bruxellois lui-même. Ils regrettent la non-représentation des habitants et des usagers des quartiers environnants dans l'organe de gestion. Le PPAS fait, disent-ils, la part trop belle aux investisseurs privés. Et la zone de bureaux rend impossible les relations entre les rives du canal.

### Holding - Atenor, entre briques et casques :

Article de Pierre-Henri Thomas paru dans Le Soir du mardi 23 mars 2004

« Atenor a réalisé l'an dernier un bénéfice net (part de groupe) de 2,74 millions d'euros (contre 0,52 million en 2002). L'année a été marquée par la santé de l'immobilier (et le succès de sa promotion North Galaxy à Bruxelles) et la restructuration de sa filiale Imag (fabrication de casques). Pour 2004, Atenor s'attend à la réalisation de plus-values significatives dans l'immobilier. »

### Justice : Arrêt de la cour d'appel sur les tours WTC –

#### Débouté après 30 ans de combat contre l'Etat :

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir, en date du 31 mars 2004

« 30 ans et beaucoup de déception ! Cela faisait en effet 30 ans que Michel Barbier, architecte de son état, attendait que justice lui soit rendue. Un arrêt rendu par la cour d'appel de Bruxelles le 16 mars dernier, et signifié aux parties vendredi dernier, l'a débouté. Le goût est amer mais l'homme ne se résigne pas. Il annonce déjà un éventuel pourvoi en cassation. Les enjeux sont en effet d'importance. L'affaire porte sur l'un des gros chantiers qu'a connus la Belgique dans les années '70-80 : la construction des tours WTC 3 et 4 (...).

Ruiné, il [Michel Barbier] doit fermer le cabinet d'architecture. L'affaire défraye la chronique. En 1975, Michel Barbier lance une action judiciaire contre la société britannique. Pour des raisons purement juridiques, l'action est réorientée contre l'Etat belge. Entre-temps, la plainte pour faux déposée par Henri Simonet est classée sans suite le 9 novembre 1977. Le dossier répressif ne sera consultable qu'en avril 1982. Il sera, par la suite, rouvert par le parquet. C'est à ce moment, déclare l'architecte, que j'ai découvert l'aveu du ministre et l'existence de deux originaux. Vrai document ou délégation de la signature du ministre à un fonctionnaire, je l'ignore. Mais, en tout cas, il y a apparence et donc responsabilité de l'Etat. Je sais, par ailleurs, grâce au dossier qu'un secrétaire était chargé de signer à la place de son ministre en traçant la meilleure imitation possible de sa signature.

Le dossier relatif au 'faux' ayant été classé sans suite, Michel Barbier n'entend pas s'étendre dessus. Ce qu'il veut, c'est obtenir réparation. Pour lui, la décision de construire les tours est née dans le chef de la société

<sup>1</sup> « Les signataires sont les comités de quartier Le Maritime, Marie-Christine/Reine/Stéphanie, RisoBrussel et les associations Gaq, V+, Disturb, Nomo, Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat et le Bral (équivalent flamand d'Inter-Environnement). »

anglaise de promotion du seul fait de l'engagement du ministre. Un engagement qui a d'ailleurs circulé à la banque d'Angleterre et aux A.G. De la même façon, la décision de m'engager dans mes études fut aussi liée à l'engagement de l'Etat belge. Puisque le ministre a ensuite nié son engagement, tout tombait à l'eau. Or, la norme déontologique n° 2 de l'Ordre des architectes prévoit que les honoraires sont versés non pas en fonction de l'avancement des études, mais bien par étapes. A savoir : obtention du permis de bâtir, début des travaux, etc. Mais, suite à l'affaire du faux, la société anglaise s'est retirée du projet. Elle a ensuite été déclarée en faillite. Une autre a pris le relais et les tours furent construites.<sup>1</sup> De son côté, durant de longs mois, le bureau de Michel Barbier a fait travailler des dizaines d'architectes à la confection des plans des fameuses tours. Sans jamais toucher le moindre penny, outre les dix millions de francs belges de cautionnement. Un cautionnement que le représentant de la firme anglaise faillie réclame en retour. L'affaire est aussi toujours pendante.

En conséquence, le bureau Barbier a dû fermer ses portes. Michel Barbier était ruiné et ses collaborateurs sans emploi. Mais la cour d'appel n'a pas suivi la version des faits avancée par Michel Barbier. Elle estime que l'architecte n'apporte pas la preuve de ce que les lettres attribuées au ministre ont eu une incidence déterminante sur la conclusion et l'exécution des contrats d'architecture. La cour relève en outre que les contrats d'architecture passés entre Michel Barbier et la firme britannique ne font référence, ni directement, ni indirectement, à l'existence de promesses ou d'engagements de l'Etat belge en location des bureaux des tours. Ce à quoi l'architecte répond que cela se fait plus tard, lors du cloisonnement. L'homme, âgé de 75 ans, n'est décidément pas résigné. »

### Le prince Philippe en visite dans le quartier Gaucheret<sup>2</sup> :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 18 mai 2004

« Plein soleil sur Schaerbeek, lundi matin. Ciel bleu, temps idéal pour une escapade en ballon. Au pied de l'engin Belgacom, 300 enfants de l'école 8, venus souhaiter la bienvenue au prince Philippe. 'Le prince qui ? Arthur ? Ah non ? Albert alors. Non ? Philippe ? Philippe qui ? De Belgique ? Ah bon'. La jeune haie d'honneur n'a visiblement pas encore bien appris la leçon. 'Mais je pense qu'il est gentil', sourit Ibrahim, 11 ans. 'C'est bien d'être venu nous rendre visite. Mais il ne m'a pas serré la main. Dommage.'

Il en a serré bien d'autres, au cours de cette visite quelque peu impromptue - parce que décidée voici seulement huit jours. L'invitation émanait initialement de l'opérateur télécom qui a convié le futur roi à contempler Bruxelles du haut de sa nacelle. Le prince Philippe avait accepté, souhaitant toutefois étendre son champ de vision au quartier Gaucheret. »

Schaerbeek - Bientôt une grande et belle bibliothèque communale dans le quartier Nord -

On lit beaucoup dans la cité des ânes - La lecture publique se porte bien à Schaerbeek :

307.000 prêts en 2003 - Un nouveau centre ouvrira en 2005 -

Pendant francophone dans un quartier où les Flamands s'affichent :

Article de François Robert paru dans Le Soir du vendredi 5 novembre 2004

« La lecture publique se porte bien, à Schaerbeek. La commune vient de voter l'achat de 600 m<sup>2</sup>, place de la Reine, pour accueillir une nouvelle bibliothèque francophone. Le quartier Nord (25.000 habitants<sup>3</sup>) est sans bibliothèque publique depuis la fermeture, dans les années 1970, de celles du 'Progrès' et de 'Gaucheret'. Pourtant, on lit beaucoup, dans la cité des ânes, et on y prête beaucoup de livres : 307.000 en 2003 ! Ces locations se répartissent dans cinq implantations.

Dans ce maillage, un énorme trou, cependant : le quartier Nord. Il offre le visage d'un quartier en mutation, avec une population multiculturelle (à majorité turque) souvent défavorisée. La zone est néanmoins un véritable 'bouillon de culture', avec la présence des Halles de Schaerbeek, du centre culturel de la rue de Loch, de la Maison des Arts et bien entendu du Botanique. Par ailleurs, le quartier Nord est un terreau associatif (Gaffi, Cédas, APAJ...). Sans parler d'une présence flamande qui s'affiche. C'est dans ce contexte que Georges Verzin (MR), échevin de la culture, a lancé son projet de nouvelle bibliothèque. Un projet ambitieux qu'il est en train de

<sup>1</sup> La tour 3 du WTC, pas la 4. Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Faux Simonet.

<sup>2</sup> Voir aussi l'article paru dans Le Soir daté du 10 avril 1998 : Le prince Philippe au cœur du vieux Saint-Josse.

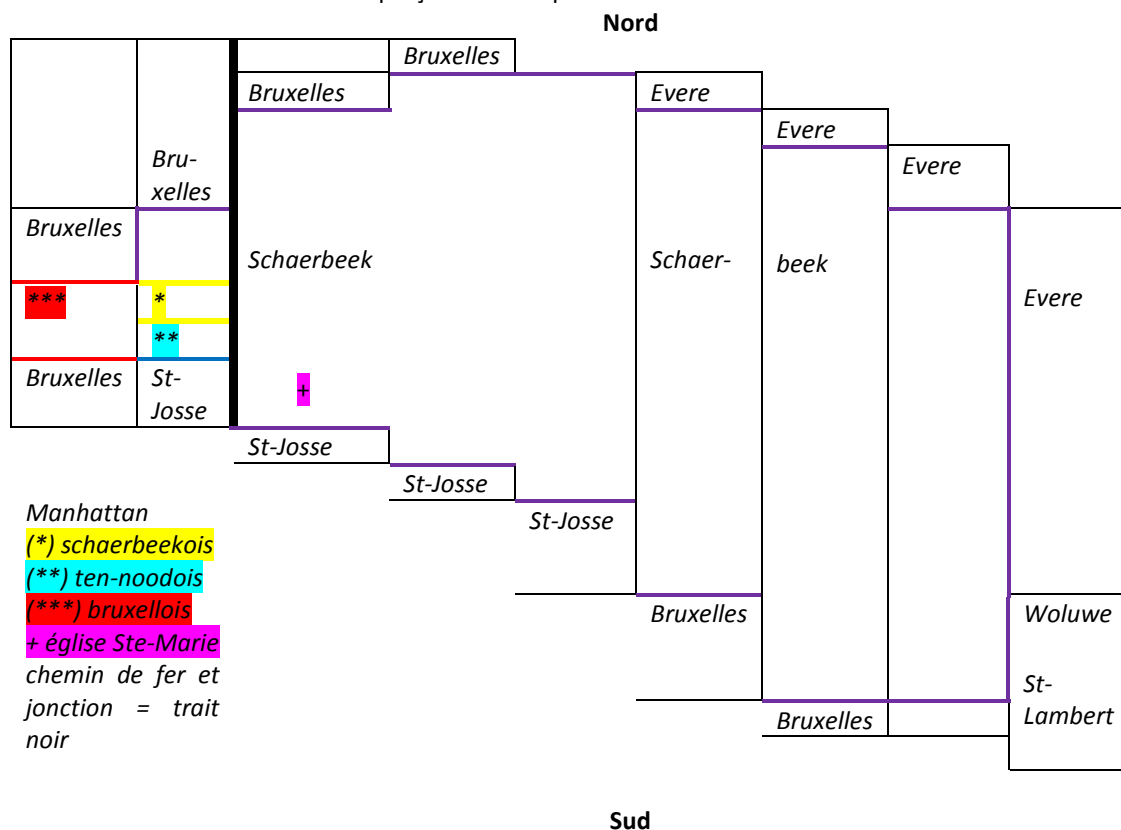
<sup>3</sup> 25.000 habitants ?! Où se logent-ils ? Dans les tours de bureaux vides ? A l'ombre des arbres du parc ? Où alors le quartier 'Nord' représente une très vaste superficie intercommunale, mais qui s'étend de où à où ? Et s'il agit d'une partie importante de la superficie communale, on n'est pas au Nord de la commune !...



mener à bien. Dans ce futur lieu culturel, l'échevin veut mettre des livres, mais aussi prévoir des espaces ludiques et accueillir des activités ponctuelles, comme des conférences-débats, des rencontres littéraires ainsi que des activités sociales et conviviales. Le lieu a été vite trouvé : il s'agit du rez-de-chaussée de la résidence Lucca, en face de l'église Sainte-Marie, un projet mixte (privé-public) de logements porté voici près de cinq ans par la S.D.R.B. Si celui-ci a rencontré un succès immédiat en ce qui concerne les logements, ses espaces du rez-de-chaussée restent désespérément vides.<sup>1</sup> Deuxième difficulté (...) : le financement. Schaerbeek, plus désargentée que jamais, est bien incapable d'investir le moindre euro dans la lecture, fût-elle publique. Et il faut 750.000 euros pour l'achat de 600 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. C'est pourquoi Georges Verzin a eu l'idée de puiser dans les charges d'urbanisme de l'îlot 65 (construction des dernières tours de l'Espace Nord). L'achat a été entériné par le conseil communal.

Les étapes suivantes ? La signature de conventions avec les ASBL flamandes et francophones indispensables aux subsides communautaires. Ensuite, Schaerbeek compte faire appel à l'Etat fédéral, à la Communauté française, au Fonds de la politique des grandes villes et à la Cocof (informatisation) pour aménager la bibliothèque. Remplir le centre ne devrait pas poser de problème. Schaerbeek possède 200.000 ouvrages et ne sait plus où les mettre. Le site serait mis en exploitation l'année prochaine. »

Aperçu schématique du territoire schaerbeekois :



<sup>1</sup> Il ne faut quand même pas rigoler ! L'immeuble qui accueille la bibliothèque Mille et une pages, place de la Reine n°1 - à l'angle de la rue des Palais, aux pieds de l'église royale Sainte-Marie (restaurée à grands frais) n'est pas situé dans le quartier Nord ; il est même franchement situé à l'ouest de la commune ! On est bien au-delà de la voie ferrée. On est bien loin de l'immeuble Amelinckx dans lequel devait être aménagée une bibliothèque municipale, tandis que Roger Nols fermait les petites unités bibliothéconomiques implantées réellement dans le quartier Nord, partie schaerbeekoise ! En fait, la bibliothèque communale francophone est située chaussée de Helmet. L'équipe de bibliothécaires doit également assurer des séances dans les deux autres entités, à la bibliothèque Dailly et à la bibliothèque Mille et une pages, laquelle n'est ouverte au public que les mardis de 13 à 19 h et les jeudis de 10 à 18 h !... (2011).

Sport - Nouveau PPAS Hélicoptère : Projet de piscine à ciel ouvert :  
 Article de Martine Duprez paru dans Le Soir daté du vendredi 28 mai 2004

« Le rêve du secrétaire d'État Pascal Smet (SPa) d'implanter une piscine en plein air au cœur du quartier Nord, dans le parc Maximilien, est-il d'ores et déjà mort-né ? Il provoque en tout cas des remous politiques. Sa piscine ne se fera pas là, martèle haut et fort Jacques Simonet, le ministre-président MR de la Région bruxelloise. (...) C'est jouer sur les mots, rétorque aussitôt le secrétaire d'Etat Pascal Smet. Le projet n'est absolument pas abandonné, que du contraire. La possibilité subsiste clairement d'implanter un bassin de natation à cet endroit. Cela dit pourquoi ne pas en profiter pour envisager une piscine gratuite ? Je crois que je ne suis certainement pas le seul à défendre cette implantation.

A la ville de Bruxelles, sur le territoire de laquelle se trouve la zone verte du parc Maximilien, les responsables politiques locaux se montrent cependant très prudents. Voyons d'abord ce que livrera l'étude des coûts, souligne Philippe Close, le chef de cabinet du bourgmestre socialiste Freddy Thielemans. (...) Quant à la ministre PS Laurette Onkelinx, responsable de l'accord de coopération (qui pourrait intervenir dans le financement), elle cautionne le projet, positif pour le quartier. Mme Onkelinx trouve dommage qu'un veto soit mis par certains, alors qu'aucune étude de faisabilité n'a été effectuée, précise son cabinet. Mais rien [ne] sera entrepris sans l'accord de toutes les parties. »<sup>1</sup>

\*2005<sup>2</sup> : 38 ans plus tard...

Fraude : L'administration fiscale dénonce le promoteur immobilier auquel elle loue ses nouveaux locaux : une fraude 45 millions d'euros : Atenor a caché 45 millions au fisc :

Articles de Frédéric Delepierre dans Le Soir du samedi 22 janvier 2005

« Le juge d'instruction bruxellois Lugentz enquête (...) sur un énorme dossier de fraude fiscale impliquant la société immobilière Atenor : elle aurait 'négligé' de déclarer au fisc un montant total de 1,8 milliard d'anciens francs belges (45 millions d'euros). L'affaire a été dénoncée à la justice par l'administration fiscale elle-même. Cocasse : Atenor détient 22 % (47 % jusqu'il y a peu) du North Galaxy, bâtiment du quartier Nord (...) dans lequel le service public fédéral des Finances s'est récemment installé !

Atenor aurait éludé l'impôt en usant d'un mécanisme mis au point par des cabinets d'avocats spécialisés. La fraude consiste à vider une société de ses avoirs - à l'exception des liquidités - et de les transférer vers une nouvelle société active dans le même secteur. Le même mécanisme aurait été utilisé par une bonne douzaine de sociétés de plus petite envergure. A ce stade, aucune inculpation. Mais ce n'est qu'une question de temps, dit-on dans l'entourage de l'enquête. »

« Une grosse société immobilière de la capitale est au cœur d'une enquête d'envergure. Le mécanisme de fraude a été mis au point par des cabinets d'avocats spécialisés. Le secret était bien gardé. Depuis plusieurs mois, un dossier de fraude fiscale via des sociétés de liquidités est instruit par le juge d'instruction bruxellois Frédéric Lugentz. C'est le fisc qui a saisi la justice. Et pour cause : la société incriminée n'est autre qu'Atenor, la société immobilière qui détient 22 % (47 % jusqu'il y a peu) du North Galaxy, un bâtiment (...) dans lequel vient de s'installer le service public fédéral (SPF) des Finances ! (...) Au total, selon des indiscretions, Atenor aurait 'omis' de déclarer 1,8 milliard de francs belges (45 millions d'euros) sur lesquels des impôts auraient dû être perçus. (...) Une fraude commise selon un mécanisme ourdi par des cabinets d'avocats spécialisés et dont auraient usé de 14 à 18 sociétés de plus petite envergure. (...) Les gens qui ont recours à ce type de fraude y ajoutent souvent des infractions aux lois coordonnées sur les sociétés. Dès les débuts de l'enquête, il aurait été démontré qu'Atenor aurait commis des malversations de ce type notamment lors de la vente d'un immeuble à Bruxelles. (...)

<sup>1</sup> Bluff du futur... La piscine sera implantée dans la tour Up-site (Premium). Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles correspondants.

<sup>2</sup> Ce n'est que le 14 juillet 2005 que le P.P.A.S. schaarbeekois 2264/19F 'Gaucheret' sera approuvé par A.R. paru au M.B. le 29 juillet 2005. A Bruxelles, le nouveau P.P.A.S. 70-20b 'Hélicoptère' est approuvé par l'arrêté du gouvernement bruxellois le 10 novembre 2005. Voir à ce propos notre chapitre précédent : La saga des PPA.

Atenor se présente comme un 'développeur d'activités' dont les activités sont scindées en 2 groupes : le premier s'occupe d'immobilier, le second conseille les entreprises dans le développement de leurs activités, dans le but de les rendre compétitives 'en Europe et au niveau mondial'. Dans l'escarcelle d'Atenor figurait notamment la firme qui fabriquait les casques de la marque Lazer vendue entre-temps à une société tchèque. A l'instruction actuellement, l'affaire risque de connaître prochainement des rebondissements. On attend notamment les auditions de certains hauts responsables. »

Schaerbeek - Sommeil perturbé pour 1.000 habitants de la tour Amelinckx -  
Les rails de la lamentent les nuits du quartier Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 8 février 2005

« Chantier sans fin de la STIB, rue du Progrès. Le bourgmestre Bernard Clerfayt accepte de prolonger les délais, ce que conteste Christine Smeysters, son échevine de l'environnement.

Que de bruit ! Depuis septembre, les habitants du quartier Nord et tout particulièrement ceux de la rue du Progrès, connaissent des nuits difficiles. En cause, le chantier de la STIB à l'entrée de la trémie qui mène à la gare du Nord. Parce que la STIB ne peut arrêter son trafic de jour, les travaux s'y effectuent de nuit. Les nuisances du ballet incessant des camions, bulldozers et autres engins infernaux, conjuguées au vacarme des poseurs de rails rendent insomniaques les habitants de la cité Amelinckx (près de 1.000 personnes) de la rue du Progrès, les plus exposés. La STIB avait promis la fin des travaux pour le 31 décembre. Ce n'est manifestement pas le cas.

Schaerbeek, consciente du ras-le-bol des riverains, avait exigé de la STIB qu'elle ne dépasse pas le délai imparti, la menaçant de ne pas renouveler l'autorisation des travaux de nuit (déclaration confirmée lors du dernier collège de mardi). Ainsi, l'échevine schaarbeekoise de l'environnement Christine Smeysters (Ecolo) a rencontré les habitants, leur affirmant que la commune serait intransigeante face à la STIB : Les travaux de la STIB échappent à toute législation contraignante, fait remarquer Christine Smeysters. La Région (NDLR : en l'occurrence le cabinet Huytebroeck) entend revoir ce vide juridique. Hélas, un tel chantier se maîtrise difficilement. La STIB, juste avant l'expiration du délai, a demandé une prolongation du chantier... de dix jours.

J'ai pris mes responsabilités, explique le bourgmestre Bernard Clerfayt. On nous demandait dix jours. Un délai fort court. En négociant avec la STIB des conditions plus sévères de chantier, nous courions le risque de faire durer bien plus longtemps les travaux. Alors, j'ai signé le renouvellement de l'autorisation des travaux. Et demandé à la STIB qu'elle envoie un tract d'excuse aux habitants.

L'échevine de l'environnement lui reproche amèrement cette décision (ce qui relance la guéguerre intermittente entre verts et MR schaarbeekoises). Elle estime que les habitants ont été floués et fustige aussi la Stib : Elle s'excuse, mais compte-elle offrir un abonnement aux gens du quartier ? Cela suffirait-il d'ailleurs pour compenser plus de 5 mois de sommeil perturbé ? Toujours est-il que les habitants du quartier ne sont pas au bout de leurs peines. Viennent en effet de débiter les travaux de l'îlot 65 (érection d'une nouvelle tour), place Gaucheret, ainsi que la rénovation de la rue de Brabant. Deux chantiers de longue haleine... »

Schaerbeek –Les abords de la gare du Nord voient pousser une nouvelle tour de bureaux de  
46.000 m<sup>2</sup> : Une ellipse à l'Espace Nord :

Article de François Robert dans Le Soir du 15 février 2005

« La perspective du boulevard Albert II presque achevée. Le building<sup>1</sup> clôturera la phase de construction de hautes tours de bureaux. Estimation des travaux : 60 millions d'euros. C'est l'avant-dernière pièce d'un gigantesque puzzle de bureaux. L' 'Ellips Building', qui commence à sortir de terre, doit clôturer l'ultime phase de construction de hautes tours de l'Espace Nord. Avec ses deux annexes, il affiche 46.000 m<sup>2</sup> de surfaces utiles, en bordure du parc Gaucheret et juste à côté de la tour Amelinckx. La fin des travaux est annoncée au tournant de l'année 2007. Le chantier est actuellement entré dans sa phase visible, avec la construction du noyau central de l'ellipse. Ce complexe de bureaux se situe sur l' 'îlot 65', le dernier terrain constructible sur Schaerbeek, avec l'îlot 61 qui doit fermer la perspective de la voie royale qu'est le boulevard du Roi Albert II. Il a fait l'objet de négociations sereines avec la commune de Schaerbeek (charges d'urbanisme affectées à la fois au logement et à l'achèvement de l'aménagement du parc).

<sup>1</sup> Plus rien à voir donc avec la tour de 79 mètres de hauteur sur socle de 13 mètres tels que prévus par le plan initial (1966/67) et qui devaient s'ériger à cet endroit libéré en extrême urgence pour cause d'utilité publique aux débuts des années 70, il y a 38 ans.

*Il s'agit d'un projet 'à risques' : il n'y a pas d'utilisateur final connu à ce jour. Le maître d'ouvrage est une association momentanée entre Immomills Development (Compagnie immobilière de Belgique) et Real Estate Fortis. Les architectes sont Art & Build et Montois Partners. Le projet développe au total 46.000 m<sup>2</sup>, soit plus que la tour Madou rénovée. Il est toutefois d'un gabarit inférieur à celui des tours géantes Galaxy et Belgacom. Il referme la section de hauts immeubles à bureaux du site. Le bâtiment phare du complexe est l'ellipse, qui affichera 28.000 m<sup>2</sup>. Haute de 82 m (23 étages), cette tour a la forme... d'une ellipse de 60 m de longueur. Courbe d'un côté, elle sera clairement un signe urbain, lien entre les immeubles de grande taille et le parc Gaucheret. L'ellipse n'occupera qu'une partie de l'îlot 65. Deux autres bâtiments vont compléter la perspective, en s'articulant autour d'un jardin central. L'immeuble côté Galaxy (...) sera nettement plus bas (six étages). A l'arrière, côté rue Gaucheret, on tombe à une hauteur de rez + 3 niveaux, afin de respecter l'environnement urbain. A noter le soin particulier apporté aux toits verdurisés (qui seront bien visibles de la tour Amelinckx).*

*L'accès aux différents bâtiments se fera par un sas, donnant sur le boulevard Albert II. A travers des halls et des baies vitrées, il mènera au jardin central et aux différents bâtiments du complexe. Le coût de la construction (terrain non compris) est estimé à 60 millions d'euros. Il ne reste plus, pour boucler totalement la perspective, qu'à lotir l'îlot 65<sup>1</sup>, où doit bientôt se concrétiser le projet du développeur Codic. »*

Au cours de 'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de Befimmo S.A., gérant statutaire de la Sicafi Befimmo S.C.A., le 16 mars 2005, les mandats de MM. Alain et Patrick De Pauw n'ont pas été renouvelés ; ils étaient liés à l'intégration, en décembre 1998, des sociétés W.T.C. s.a. et Noord Building s.a. dans le patrimoine de Befimmo.

#### Commissariat ouvert 24 heures sur 24 :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du samedi 16 avril 2005

*« Le quartier le plus chaud de la capitale est enfin doté d'un commissariat digne de son nom : le poste du square Victoria Regina<sup>2</sup> est désormais ouvert 24 heures sur 24. Le redéploiement policier, dans la zone 5, est pratiquement achevé et fonctionne bien. Lors de la réforme des polices, les trois communes du Nord-est (Evere, Saint-Josse, Schaerbeek) ont vu leurs effectifs de police rassemblés dans un seul corps. Il y a près de deux ans, le commissaire en chef David Yansenne, dans un souci de décentralisation, a inauguré le commissariat 'Nord' (47 inspecteurs), square Regina Victoria, couvrant le quartier Nord (rue de Brabant, du Botanique, place Rogier et rue d'Aerschot). Cette antenne a permis un meilleur contrôle du quartier mais elle souffrait d'un manque de visibilité puisqu'elle était fermée la nuit. Désormais, le commissariat est accessible aux habitants à toute heure du jour comme de la nuit, ce qui doit logiquement renforcer la sécurité dans le quartier. A noter que les effectifs de la zone 5 affichent aujourd'hui complet, signe de bonne santé. L'ouverture 24 heures sur 24 fait partie de la stratégie élaborée conjointement par le chef de corps et le président de la zone, Bernard Clerfayt : une police plus accessible et de proximité. L'étape suivante ? La réouverture du commissariat, place Colignon. »*

#### Animation - Le festival Néon Nord 05 veut réconcilier habitants et leur environnement – Lumière sur le Nord ! Un 'bed d'amour' pour écouter :

Article paru dans Le Soir en date du jeudi 28 avril 2005

*« Du 30 avril au 21 mai, le voile se lève sur le quartier Nord. Objectif du festival : renforcer le sentiment d'appartenance collective des habitants. Un quartier, des habitants. Une rue, une artère commerçante. Aerschot, Brabant. Des vitrines et des magasins. Deux réalités qui se côtoient mais s'ignorent. L'histoire du quartier Gaucheret (...) pourrait s'arrêter ici mais les organisateurs du festival 'Néon Nord' en ont décidé autrement. Leur idée ? Créer une mémoire commune aux habitants de ce quartier où prostitution et vie quotidienne ne font pas bon ménage. Et ceci grâce au langage artistique. (...) Plus de 30 artistes, photographes, plasticiens, comédiens, chanteurs et danseurs (...) investiront le quartier Nord avec comme objectif celui de réveiller les consciences de ses habitants et les amener à se regarder davantage...*

*Après un premier test réussi en 2003, avec une exposition de photos sur les habitants, le pari reste pourtant toujours aussi délicat dans un quartier où l'on ne fait encore que passer et où les différences religieuses et*

<sup>1</sup> L'Ellips occupe l'îlot 65. Il s'agit donc sans doute de l'îlot 61 (tour Zenith).

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Tour Botanic.

culturelles font clairement obstacle, explique Grégoire Kireeff, travailleur social à la Fondation Rousseau. (...) Deux réalités de l'identité du quartier Nord, à mi-chemin entre ghetto et zone de non-droit... (...) Hasard du calendrier, le conseil communal de Schaerbeek a débattu ce mercredi du quartier Nord et de sa prostitution. Si aucune décision n'a été prise, ce débat montre au moins que les élus locaux prennent le devenir du quartier très au sérieux. En outre, un récent sondage effectué par la radio BXL tend à démontrer en effet que les Bruxellois souhaitent 'normaliser leurs relations avec la prostitution'. (...) »

Urbanisme - La Senne attire de plus en plus les investisseurs immobiliers -

Le bord du canal en chantier - L'Espace Nord est arrivé à maturité –

Le pôle de développement se rapproche de la voie d'eau -

350.000 m<sup>2</sup> de bureaux s'y construisent actuellement :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du vendredi 15 avril 2005

« En 1980, le quartier Nord était sinistré. Le boulevard Jacqmain prolongé (aujourd'hui Albert II) étalait ses terrains vagues, l'avenue du Port exhibait ses chancre industriels, et Tour et Taxis s'appêtait à fermer. Un quart de siècle plus tard, le quartier s'est bonifié... et métamorphosé : bureaux dans l'Espace Nord et le long du canal (la KBC), rénovation partielle du site de Tour et Taxis, construction de logements en lisière, création d'un espace vert à Gaucheret.

Le quartier Nord 'nouveau' chevauche désormais quatre communes : Bruxelles-Ville, Schaerbeek, Saint-Josse et Molenbeek (quartier maritime). Jusqu'à présent, l'essentiel du développement s'est réalisé via les bureaux qui occupent une surface de 1.150.000 m<sup>2</sup>. Les charges d'urbanisme générées ont permis la reconstruction de logements. Et ce n'est pas fini, expliquent deux des plus importants courtiers immobiliers de la capitale, Richard Ellis et Jones Lang LaSalle. Ceux-ci viennent de se pencher sur le devenir de ce quartier en plein renouveau. Et ils aboutissent à la conclusion suivante : en 25 ans, le boulevard Albert II (l'Espace Nord) s'est rempli et ce quartier d'affaires est arrivé à maturité. Ce sont principalement les ministères (Région flamande) et la téléphonie (Belgacom) qui s'y sont installés. Le même phénomène s'est produit sur la rive molenbeekoise du canal où l'avenue du Port est presque entièrement reconstruite, dans un style unique (celui du bureau d'architecture AAU), cas rare à Bruxelles. C'est ce que d'aucuns appellent déjà le '\*Canal Front' de Bruxelles.

On peut s'étonner que des courtiers se passionnent pour l'urbanisme bruxellois. C'est que les temps changent. Jusqu'à présent, ils se focalisaient sur les seules opportunités immobilières (constructions de tours, relocations, etc.). Mais aujourd'hui, ils intègrent tous une vision urbanistique, s'inquiètent de la création d'espaces verts, sont sensibles à l'environnement urbain... parce qu'ils y ont intérêt. Ils ont compris qu'un immeuble à bureaux se vend ou se loue mieux si son cadre est soigné !

Désormais, estiment les deux courtiers, le développement dans le Quartier Nord progresse surtout vers le canal. Un phénomène typique des grandes villes. L'eau (la Seine à Paris, la Tamise à Londres et le canal à Bruxelles) attire les investisseurs. Ils lorgnent l'avenue du Port, Tour et Taxis et la zone de l'Héliport, entre l'Espace Nord et le canal. Ces espaces à remembrer font l'objet de ZIR (zones d'intérêt régionales) et de PPAS (...) en cours dont la priorité va au logement et aux zones vertes. Ce redéploiement, soulignent-ils, passera par des contrats de quartier et la chaussée d'Anvers, lien entre le Pentagone et le Nord, renforcera sa vocation 'habitat'. Une attention toute particulière sera accordée à l'environnement immédiat du canal. Le but est de recréer une zone de promenade, à l'image de ce qu'était l'Allée Verte au XIX<sup>ème</sup> siècle. Les bords du bassin Béco seront réaménagés jusqu'à la place des Bienfaiteurs.<sup>1</sup>

Et les bureaux, jusqu'à présent moteur du renouveau ? Il y a encore de la place pour eux. On en construit pour l'instant... 350.000 m<sup>2</sup> dans le quartier et il reste un potentiel de 150.000 m<sup>2</sup> dans la zone de l'Héliport, sans compter les deux ZIR de Tour et Taxis. Bref, ils ont encore quelques beaux jours devant eux... »

Bruxelles – L'ARAU prône le logement : Trop de bureaux au quartier Nord :

Article de Martine Duprez paru dans Le Soir du mercredi 3 août 2005

« Le plan particulier d'affectation du sol (...) 'Héliport', qui couvre les îlots compris entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, l'Allée Verte et le quai de Willebroeck, corrige-t-il les erreurs urbanistiques du passé commises au Quartier Nord ? Pour l'(...) Atelier de recherche et d'action urbaines (...) la réponse est 'non'. Un

<sup>1</sup> Cette place est située à Schaerbeek bien loin du bassin Béco. Une erreur sans doute ? Place des Armateurs, peut-être ?

avis partagé par d'autres intervenants - comme l'association RisoBrussel ou encore le Bral (...) - lors de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles, qui s'est réunie mardi matin.

Ce qu'on appelle aujourd'hui l'Espace Nord est repris dans une zone d'intérêt régional (ZIR). Pour réaliser le programme de cette ZIR, deux PPAS doivent être élaborés : le PPAS 'Héliport' en discussion et le PPAS 'Willebroeck' en cours d'élaboration. L'Arau demande purement et simplement l'abandon du projet actuel. Il demande que celui-ci soit revu et adopté conjointement au second PPAS afin d'assurer une vue d'ensemble de la Zir. L'Arau s'oppose plus précisément à la réalisation de 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur un terrain affecté précédemment au logement (l'îlot compris entre le boulevard Bolivar, la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport et la rue Simons<sup>1</sup>).

De leur côté, les défenseurs de la Senne regrettent que le projet ne prévoit pas une valorisation de l'ancien lit de la rivière, qui passe sous le parc Maximilien<sup>2</sup>.

Enfin, le délégué des habitants des immeubles Amelinckx se félicite, pour sa part, de la promenade aménagée le long de l'Héliport mais regrette l'étroitesse des trottoirs sur le tronçon compris entre le quai des Batelages et l'entrée du métro Yser.

La commission de concertation a finalement remis un avis favorable. Sans condition pour le représentant de la Ville et assorti de cinq remarques pour les autres membres (l'urbanisme régional, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, la Société de développement de la Région bruxelloise et le service des Monuments et Sites). Ces derniers demandent notamment d'étendre la largeur du boulevard Bolivar à 35 mètres au lieu des 30 prévus dans le projet pour assurer un confort suffisant aux différentes catégories d'usagers et permettre la création en site protégé d'une ligne de transport en commun entre la gare du Nord et la rue Picard. Ils recommandent également de tenir compte de l'ancien tracé de la Senne dans le cadre du réaménagement du parc Maximilien et, dans le cadre de la délivrance du permis d'urbanisme, de prévoir des gabarits progressifs pour assurer la liaison harmonieuse entre les logements et les bureaux. »

#### Le projet pour rénover la place Rogier :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 12 octobre 2005

« Urbanisme - L'épure, signée par le bureau Clerbaux-Pinon, a l'appui de la commune de Saint-Josse. Dans quelques jours, une demande de permis sera déposée à la Région. Plutôt qu'une pyramide, un dôme transparent. Pascal Smet n'en veut pas...

C'est dans quelques jours que sera déposé à la Région bruxelloise le projet de réaménagement de la place Rogier. Bien que de petite taille, celle-ci jouit d'une notoriété enviée qui dépasse largement le cadre de la commune de Saint-Josse qui l'abrite. Cette notoriété a deux explications. D'abord, l'entrée de la gare du Nord débouchait jadis place Rogier. Ensuite, sa situation est exceptionnelle, au débouché de la rue Neuve et à proximité immédiate de la gare du Nord. Aujourd'hui, cependant, elle n'est plus que l'ombre d'elle-même. Entourée de tours, elle est écrasée. D'aménagements temporaires en aménagements permanents, elle offre un espace minéral sans âme, qui plus est en proie à de forts tourbillons. En début de législature, Saint-Josse avait inscrit le réaménagement de la place Rogier dans ses priorités. Cinq ans plus tard, on entre dans le concret.

Nous présentons ici une image virtuelle inédite du projet, assez proche des plans Clerbaux-Pinon. L'idée est de supprimer l'actuelle pyramide donnant accès aux espaces souterrains qui seraient aménagés en une vaste salle de congrès pouvant accueillir de 500 à 1.000 personnes. C'est une demande des grands hôtels environnants. En surface, le site serait plus arboré. A l'avant, vers le boulevard, une sorte de dôme transparent serait l'élément décisif du paysage urbain. Un peu en retrait, vers la nouvelle tour Rogier en travaux, un atrium amovible permettrait de descendre dans les entrailles de la place vers la station de métro.

Ce projet a déjà été largement amendé, à la demande de la Région. Il y a trois ans, les plans du bureau Clerbaux-Pinon prévoyaient de relier, par un vaste plan incliné à moitié souterrain, la place à la rue Neuve. Si cette idée a été abandonnée, il est proposé par contre de réduire le nombre de voies dans chaque sens du boulevard du Botanique, afin de réduire la coupure entre les deux espaces publics. Avant même qu'il soit dévoilé dans ses détails, le projet suscite pourtant une violente controverse. Pascal Smet (Travaux publics) rêve d'un

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : North Pole, North light (De Pauw > GDF Suez).

<sup>2</sup> Sauf erreur, l'ancien lit de la Senne voûté dans le quartier Nord se présentait sous la forme de terrains laissés à l'abandon servant de limites territoriales entre les 3 municipalités ; il est devenu le boulevard Emile Jacqmain prolongé, rebaptisé boulevard du roi Albert II, ex-axe autoroutier Nord-Sud. Il n'y a aucun lien avec le parc Maximilien situé à l'Héliport et au-delà de la chaussée d'Anvers... Toutefois, dans le cadre de la construction du métro, le lit de la Senne fut détourné et se retrouve partiellement sous le boulevard de petite ceinture pour rejoindre en sous-sol le quai de Willebroeck et l'Allée verte avant de réapparaître au nord de Bruxelles. Voir notamment à ce propos les sites [www.gs-esf.be](http://www.gs-esf.be), ou : [www.tchorski.morkitu.org/8/senne.htm](http://www.tchorski.morkitu.org/8/senne.htm) – la senne souterraine.

grand aménagement pour la place qui intègre le boulevard. Il propose pour ce faire un grand concours d'architecture. Cette idée ne plaît cependant ni à la commune ni à la ministre Françoise Dupuis, qui s'étonne même que son collègue interfère dans une matière (l'urbanisme) qui n'est pas de son ressort.

*Les clés d'une controverse :*

1. - Qui demande le permis ? Les propriétaires du site, à savoir la commune de Saint-Josse et les riverains, copropriétaires du parking accessible au public.
- 2.- A qui appartient la place Rogier ? A la commune de Saint-Josse. Elle en possède même l'essentiel des entrailles (un véritable gruyère) puisqu'elle vient de récupérer les espaces souterrains anciennement propriété de la Communauté française où s'étaient installés les 'Pyramides'. A noter que la place est délimitée par les rues du Progrès, de Brabant et par le boulevard du Botanique, des voiries régionales. Le permis ne concerne que l'espace 'communal', excluant les voiries régionales.
3. - Qui finance ? Les charges d'urbanisme et l'effort financier des (riches) riverains financent le projet, au demeurant assez 'light'. Mais rien ne dit que ces sommes suffiront. A noter que la commune avait demandé une aide de Beliris (argent fédéral destiné à des projets d'envergure nationale), qui lui a été refusée. Pour l'instant, il n'y a pas de demande d'aide à la Région.
4. - Qui décide ? C'est la Région (la secrétaire d'Etat à l'urbanisme Françoise Dupuis) qui délivre le permis. La décision est collégiale (le gouvernement) et se prend sur proposition de la secrétaire d'Etat.
5. - Ce que veut Pascal Smet. Le ministre régional des Travaux publics estime que la place Rogier mérite un traitement particulier. Il le dit depuis 8 mois. Il propose un concours d'urbanisme. Selon lui, la place Rogier doit inclure les voiries régionales, qui représentent 55 % de l'espace public. Cela donnerait à la région le droit d'interférer dans le dossier. Par ailleurs, il est persuadé que la commune aura besoin des sous de la Région pour réaliser l'aménagement. A ce titre, la Région aura son mot à dire. Ses services planchent déjà sur la faisabilité d'un concours...
6. - Un concours ? L'idée d'un concours part du principe qu'une large consultation extérieure permet de faire éclore de nouvelles idées et enrichit le débat architectural. C'est l'avis du groupement Disturb, qui compte parmi ses membres Maurizio Cohen, professeur à La Cambre. Celui-ci déclare : 'Tous les espaces publics devraient idéalement faire l'objet de concours. Une compétition d'idées doit permettre d'aider les décideurs publics. Il serait bon aussi de recadrer la place Rogier dans son contexte plus large, y compris les voiries environnantes jusqu'à la rue Neuve. Un espace public ne s'arrête pas à ses trottoirs. Ce qui ne veut pas dire des aménagements coûteux. Un meilleur éclairage peut suffire.'
7. - Le précédent de Flagey. A la place Flagey, le ministre des Travaux publics est compétent puisque l'aménagement a été confié à ses services. Il a décidé l'organisation d'un concours, en rupture avec la politique de son prédécesseur Jos Chabert qui avait tenté d'imposer un projet très décrié, car non concerté.
8. - La position de la commune. Le bourgmestre Demanze estime avoir assez attendu. S'il n'est pas opposé dans l'absolu au principe d'un concours, il y renonce, car la procédure retarderait de trois ans un aménagement bien plus coûteux. Il estime que le projet actuel a fait l'objet d'un large consensus. Par ailleurs, il regrette la façon d'agir du ministre Smet, qui tente un 'holdup' d'un espace communal en cherchant à imposer à tout prix ses vues. »

Bruxelles : Inauguration d'un immeuble sur le site de l'ancien dépôt  
Sarma avenue de l'Héliport - Le nouveau standing du quartier Nord :  
Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir, daté du vendredi 28 octobre 2005

« Sur les 24 appartements, il n'en reste plus que deux à vendre. Un trois chambres et un penthouse. Le prix ? Environ 300.000 euros pour le premier, pour une surface de 130 m<sup>2</sup>, plus la terrasse, précise Michaël Schneider, directeur la SA Limmart, qui a développé le projet. Pour le deuxième, qui compte quatre chambres et un volume quasiment double, il faudra compter quelque 650.000 euros. Mais, comme on peut le lire sur le site internet de Limmart, il s'agit d'un immeuble présentant des espaces lumineux, de grandes hauteurs de plafond et une vue à couper le souffle.

Situé 7 [avenue] de l'Héliport, l'immeuble offre il est vrai une vue imprenable sur le parc Maximilien... et sur la sortie du tunnel Léopold. La même perspective ou presque que depuis tours de logements 'Amelinckx' sur la droite. L'architecte Eugene Liebaut a cependant réussi à donner à cet immeuble un tout autre cachet. Il s'agit d'un style contemporain mais assurant un confort et une qualité moderne, avance Michaël Schneider, tels que le recherchent les Bruxellois aujourd'hui. Lesquels ? Ceux qui ont acheté dans le Brabant wallon, dont les enfants ont grandi et qui souhaitent vivre à nouveau en ville mais dans un cadre relativement vert, résume schématiquement Henri Simons, échevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles. On peut s'interroger sur le prix mais ils restent compétitifs pour du logement privé de cette qualité. Pour l'échevin écolo, la présence de

logements de ce type dans ce quartier longtemps marginalisé n'est pas incongrue. Le contraste semble saisissant avec certains immeubles à caractère social situés à quelques centaines de mètres de là ? Il y va de la mixité sociale, a-t-on entendu.

Les pouvoirs publics ne peuvent pas empêcher ceci, estime pour sa part Henri Simons. Le logement privé de ce type amène à Bruxelles des habitants qui ont un pouvoir d'achat plus élevé. Non, notre rôle, c'est d'encourager le logement subsidié, comme le prévoit d'ailleurs la déclaration gouvernementale : le logement social, qui propose un loyer adapté aux revenus, les agences sociales immobilières, qui permettent de travailler avec des propriétaires privés, et les logements conventionnés. Pour Henri Simons, l'inauguration de l'immeuble, sur le site de l'ancien dépôt Sarma, était plutôt l'occasion de mettre en valeur la politique de revitalisation de la Ville entre 1999 et 2003 sur le périmètre du contrat de quartier Nord, dans lequel il se trouve. Une des caractéristiques de ce contrat et en partie de ce périmètre était d'ailleurs de compter de nombreux investisseurs privés, précise-t-il. Et de rappeler que les bâtiments inaugurés sont entourés d'interventions reprises dans le contrat de quartier, comme le réaménagement complet de la rue du Frontispice. »

Schaerbeek : Zénith, la dernière tour : Des habitants contestent son érection :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du jeudi 3 novembre 2005

« Une pétition circule dans le quartier Nord pour protester contre le projet de construction de tour, en lisière du parc Gaucheret, à Schaerbeek. Cette fronde survient cependant fort tard, car les jeux sont quasi faits. La pétition aurait, à ce jour, recueilli 200 signatures. Les pétitionnaires ont l'impression d'avoir été floués : l'enquête publique relative au projet était pratiquement achevée lorsqu'ils ont découvert le projet. Et ils n'ont pas eu le temps de se mobiliser pour la concertation, survenue le 21 octobre. Par ailleurs, ils affirment que la publicité autour de l'enquête publique s'est faite de façon très discrète et qu'il n'y a eu aucune information publique préalable (pas de toutes-boîtes). Pourtant, la commune n'a jamais fait mystère de son intention d'autoriser l'érection d'une tour à cet endroit (...), explicitement prévue dans le PPAS Gaucheret (...). Par ailleurs, le site choisi ne fait pas partie du parc Gaucheret. La confusion dans l'esprit des riverains s'explique aisément. La pelouse concernée sert pour l'instant d'aire d'arrimage au ballon captif, fixé au sol par des câbles. Elle se trouve dans le prolongement du parc et il n'y a pas pour l'instant de délimitation précise, l'aménagement du parc et de ses abords n'étant pas encore totalement achevé.

On voit mal en tout cas comment la commune pourrait remettre en cause le projet de tour. Les charges d'urbanisme (pour chaque m<sup>2</sup> de bureau neuf, la commune reçoit une somme d'argent qu'elle affecte à la construction de logements ou à l'aménagement public) attendues sont importantes : sur base des 31.000 m<sup>2</sup> annoncés, on peut tabler sur 3.750.000 euros. Ces charges seront affectées pour l'essentiel au quartier (aménagements du parc Gaucheret) et dans des projets de logement.<sup>1</sup>

Quelques rétroactes pour comprendre. Le plan particulier Gaucheret achève le remodelage du quartier Nord, côté Schaerbeek. Il a fait l'objet en son temps de nombreuses réunions de quartier, ce que les nouveaux habitants ignorent évidemment. Cette tour, baptisée Zénith, sera la dernière<sup>2</sup> sur Schaerbeek, comme l'a confirmé à maintes reprises l'échevine Christine Smeysters (Ecolo). Elle a sa raison d'être urbanistique, puisqu'elle achève la perspective du boulevard Albert II.<sup>3</sup> Cette opération immobilière s'accompagne de la construction de 11.000 m<sup>2</sup> de logements, face à l'hôtel Président.

Ajoutons qu'à deux reprises, ces projets ont été remis en cause, mais sans succès. D'abord par l'hôtel Président qui estimait que du logement à cet endroit risquait de le dévaloriser. Ensuite, en 2003, quand les gestionnaires du ballon Belgacom ont tenté de prolonger leur bail précaire.

Précisons que la commission de concertation qui s'est tenue le 21 octobre ne concernait que le cahier des charges de l'étude d'incidence. Il y aura une nouvelle enquête publique portant cette fois sur la demande de

<sup>1</sup> Rappelons ici que ces mêmes charges d'urbanisme ont servi aussi à aménager une bibliothèque publique au rez-de-chaussée d'un immeuble à proximité de l'église royale Sainte-Marie, rez commercial qui peinait à trouver preneur dans un immeuble de la SDRB (cf. supra).

<sup>2</sup> D'autres articles reproduits dans ce dossier démontrent que la justification de la 'dernière' tour schaarbeekoise a déjà été utilisée pour le complexe North Galaxy, puis pour l'Ellips building...

<sup>3</sup> Ici aussi l'argument est vieillot et dénué de bon sens. Combien de grands boulevards viennent buter sur un immeuble de bureaux du style tour avant de se ramifier en une rue banale, d'un côté, face à un immeuble occupé par des installations policières, et de l'autre côté en une ancienne rue arasée devenue petit sentier pavé séparant la future tour qui écrase de tout son volume le nouveau parc aménagé en lieu et place d'un quartier populaire lui aussi entièrement réduit à néant.

Cette nouvelle tour de bureaux, certes moins élevée que celle prévue par le projet du groupe Structures qui devait être une tour-phare de 162 mètres de haut, n'en reste pas moins une construction purement spéculative : un moyen d'obtenir des compensations par le biais des charges d'urbanisme et autres taxes communales. Rien de très urbanistique dans tout cela !



permis d'urbanisme et l'étude d'incidence au début 2006. Les habitants seront alors informés par les traditionnelles affiches rouges, mais aussi par un toutes-boîtes, promet la commune. Ils pourront alors réagir s'ils le veulent. Mais il est clair que pour Schaerbeek, la tour Zénith fait partie du plan d'aménagement global du quartier. »

Le dossier des tours WTC sera jugé à Mons :

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir daté du mercredi 16 novembre 2005

« Justice : un nouveau procès va s'ouvrir, plus de trente ans après les faits.

'Cette fois, j'y crois. Je suis confiant.' Cela fait 30 ans que Michel Barbier<sup>1</sup>, architecte de son état, attend que justice lui soit rendue, mais il ne baisse pas les bras. Un arrêt rendu par la cour d'appel de Bruxelles le 16 mars dernier l'a pourtant débouté de son action contre l'État belge. Mais il fut suivi d'un arrêt de la Cour de cassation. Dès lors, depuis ce 8 novembre, c'est la 2<sup>ème</sup> chambre de la cour d'appel de Mons qui est chargée de cette affaire de gros sous, riche en rebondissements. Depuis 2003, l'affaire est aussi pendante devant la Cour européenne de justice, à Strasbourg.

En cause : le temps nécessaire à juger le dossier. L'affaire porte sur un gros chantier qu'a connu la Belgique dans les années 70-80 : la construction des tours WTC 3 et 4, dans le quartier Manhattan de Bruxelles. (...)

Michel Barbier (...) ne désespère pas et compte sur la nouvelle procédure montoise. 'J'ai de nouveaux documents que j'ai pu me procurer dans les archives de la société de promotion, à Londres'. L'homme, âgé de 77 ans, n'entend décidément pas lâcher prise. »

Bruxelles : la ville adopte le PPAS : Le Willebroeck poursuit sa mue :

Article de Fabrice Voogt paru dans Le Soir daté du 23 novembre 2005

« Logement, bureau et nouvelles exploitations commerciales : on n'a plus peur de se jeter au canal.

Le vote est passé relativement inaperçu mais son objet est d'importance : en adoptant définitivement le Plan particulier d'affectation du sol (...) Willebroeck, lundi, le conseil communal de Bruxelles-Ville a franchi une étape essentielle dans l'évolution de cette zone portuaire, située à proximité de Tour et Taxis. Il s'agit de la deuxième partie d'un PPAS compris dans le périmètre d'une zone d'intérêt régional, la ZIR n°1 Hélicoptère [En note : Jeudi dernier, le gouvernement bruxellois a donné son feu vert au projet d'arrêté approuvant le PPAS Hélicoptère.] (...)

Objectifs : Recréer un axe urbain Est-Ouest de qualité en se réappropriant des terrains en friche. Reconvertir le tissu industriel le long du canal en ensemble mixte (bureau, logement, entreprises de production de biens matériels). Redynamiser l'espace public et recréer un espace vert sur le bassin Vergote, ce qui suppose notamment la suppression des stations d'essence (déjà en cours). Redéfinir des espaces d'articulation urbaine, comme la place des Armateurs.

Mobilité : Le lien entre les rives du canal passe, entre autres, par une présence accrue des transports en commun. L'administration de l'équipement et des déplacements (AED) plaide pour la construction d'un pont qui ferait le lien entre le boulevard Bolivar [...] et la rue Picard, sur Molenbeek, et permettrait le passage de lignes de trams et de bus.

Deux obstacles rendent le projet plus qu'incertain : la déclivité, imposée, de 2%, qui suppose que le pont s'étire trop loin par-delà les berges ; le coût, élevé, à charge de la Région et de la STIB, étant donné que le projet a été retiré de l'accord de coopération (fédéral). L'échevin bruxellois de l'urbanisme, Henri Simons, plaide quant à lui pour l'utilisation du pont des Armateurs, couplé à la voie de chemin de fer qui le longe. 'Cette solution permettrait, en outre, de rentrer directement dans le site de Tour et Taxis.'

Logement : La construction de logements est prévue le long du canal dans le 'style londonien' ; 'ce qui, précise Henri Simons, ne fait pas référence aux prix pratiqués dans la capitale anglaise mais plutôt au rapport entretenu à l'eau'. Un projet de tour<sup>2</sup> est par ailleurs à l'étude à hauteur de la place des Armateurs.

Bureau : Il reste de la place pour environ 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le constructeur Citroën continuera d'exploiter le showroom et une partie du garage, mais plus la partie arrière du bâtiment. Un projet retient l'attention de la ville : un showroom sur plusieurs étages dédié à l'habitation (cuisines, salle de bains,...) et surmonté d'un restaurant panoramique. »

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Faux 'Simonet'.

<sup>2</sup> Tour Premium ou Up-site, du groupe Atenor. Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles correspondants.

\*2006 : 39 ans plus tard...

Schaerbeek : Lumière sur le Zénith :

Article de Karim Fadoul, paru dans La Libre Belgique mis en ligne le 12 janvier 2006.

« La tour de 80 mètres s'élèvera au bout du boulevard du roi Albert II. Le projet s'intègre dans un plan plus vaste de réaménagement du quartier. Le Zénith est à l'enquête publique. Dans le quartier Gaucheret, plus personne n'ignore que la pelouse sur laquelle reposait le ballon captif Belgacom va laisser place à une nouvelle tour. Les habitants ont été briefés plus en détail sur le projet lundi soir, lors d'une réunion de quartier et ils ont jusqu'au 17 janvier pour remettre leurs remarques à la commune de Schaerbeek.

C'est le promoteur Codic qui mène l'opération. La société est propriétaire du terrain depuis 2002 et a tenté d'inclure sa tour dans un projet plus vaste, comme le prévoyait le P.P.A.S. (...) voté par la commune l'été dernier. Il y aura donc une tour mais aussi plus de 100 logements face à l'hôtel Président, des commerces, des activités productives, une crèche. (...) L'immeuble de 30.000 m<sup>2</sup>, 80 mètres et 21 niveaux hors sol viendra fermer la perspective du boulevard du roi Albert II. Dessiné par les bureaux SCAU et Cerau, celui-ci se veut translucide. Des jardins suspendus seront taillés sur 6 étages et visibles de l'extérieur. Ils constitueront le prolongement du jardin Wirtz, au centre du boulevard. La semaine prochaine, les fondations seront entamées. Mais un permis est nécessaire pour la suite des événements. Le chantier devrait durer entre 18 et 24 mois. (...)

La société Espace Gaucheret, constituée par Codic, érigera 100 appartements répartis sur trois blocs de 5 niveaux face au Président. 'De deux à trois chambres, ceux-ci seront destinés aux ménages moyens', précise Philippe Weicker, directeur de Codic Belgique. Ce n'est pas tout : Espace Gaucheret développera 40 logements au pied de la tour Amelinckx ainsi que sept maisons individuelles. La demande de permis pour les logements devrait être introduite fin janvier. (...) 5000 m<sup>2</sup> d'activités productives à destination de start-up verront le jour toujours au pied de la tour Amelinckx, le long de la rue du Progrès. Coût pour le Zénith, les logements et le bloc 'petites entreprises' : près de 100 millions d'euros. (...) Des commerces seront aménagés au pied des unités de logements. 'Il fallait faire revenir le commerce dans cette partie de la ville.' (...)

Codic devra verser des charges d'urbanisme à la commune de Schaerbeek et se chargera de la construction d'une crèche côté rue Rogier ainsi que du réaménagement des trottoirs du boulevard face au Président ou encore de l'installation d'espaces de jeux. Le volet charges d'urbanisme est estimé à 3,4 millions d'euros. Avec le Zénith, c'est le 4<sup>ème</sup> bâtiment que Codic développe dans l'espace Nord, après le Phénix, l'Hendrik-Conscience et le Novalis. 'Nous sommes heureux de pouvoir mettre le point final au développement de ce quartier puisque les premiers chantiers ont débuté dans les années 60, rappelle M. Weicker. Souvenez-vous : à l'époque, il était question d'ériger un immeuble de 150 mètres.<sup>1</sup> Tout a été repensé depuis et, avec la commune, nous sommes revenus à des niveaux plus humains.»

Urbanisme - Un accord a été trouvé entre la commune et la Région :

Compromis autour de Rogier :

Article d'Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir, daté du jeudi 12 janvier 2006.

« La Région gèrera la surface de la place, la commune le sous-sol. Smet aura son concours d'architecture, Demannez fera des économies. La commune de Saint-Josse souhaitait que la place Rogier soit réaménagée pour l'arrivée du personnel de la Tour Dexia, en juin 2006. A sa demande, le bureau d'études Clerbaux-Pinon avait concocté un projet. Celui-ci prévoyait notamment un dôme transparent à la place de l'actuelle pyramide. Seulement voilà, Pascal Smet (SP.A), ministre bruxellois des Travaux publics, estimait avoir aussi son mot à dire. La place étant cerclée de voiries régionales. Et située en un point stratégique de la capitale, sur la Petite ceinture, proche du centre-ville et de la gare du Nord. Le ministre avait donc lancé l'idée d'un concours international d'architecture afin d'imaginer un projet idéal. En prenant le risque de retarder son réaménagement, au grand dam du bourgmestre ten-noodois Jean Demannez (PS). Finalement, un compromis a été trouvé entre le ministre-président bruxellois Charles Picqué (PS), Pascal Smet et Jean Demannez. Les différentes parties sont parvenues à répartir les tâches et les budgets. Et la formule du concours a finalement été acceptée.

<sup>1</sup> La tour-phare du Groupe Structures-Jos De Saeger pouvait atteindre 162 mètres.

La commune est essentiellement chargée du sous-sol de la place et est redevenue propriétaire des anciennes 'Pyramides'. Cet espace va, comme prévu, devenir une salle polyvalente pouvant accueillir 1.000 personnes. Les hôtels voisins pourront y organiser des congrès. Et les différentes communautés de Saint-Josse pourront y organiser mariages et fêtes, sans gêner les riverains. La commune assurera aussi le réaménagement des quartiers voisins : boulevard Saint-Lazare, rue [...] Gineste et rue de Brabant. La Région s'occupera de la surface de la place et des voiries régionales, du renouvellement des espaces et accès au métro, ainsi que de la coordination des projets relatifs à l'axe Nord-Sud. (...) Dès ce mois de janvier, un comité d'accompagnement va être désigné pour définir un projet global. La commune de Saint-Josse, la Ville de Bruxelles, la Région, les habitants, les hôtels et d'autres intervenants privés présents sur le site y auront droit de cité. Le bureau d'études Clerbaux-Pinon sera également concerté. Ainsi que la secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme, Françoise Dupuis (PS). C'est la commune qui présidera le jury chargé de désigner le projet lauréat. Celui-ci devrait être choisi pour juillet 2006. Les permis devraient être délivrés en février 2007 et le chantier débiter en avril de la même année pour se terminer en 2008. Soit bien après l'arrivée du personnel de la Tour Dexia...

Question budget, le réaménagement de la surface de la place et des voiries régionales, ainsi qu'une partie de l'installation des puits de lumière vers le sous-sol coûteront quelque 15 millions d'euros à la Région. Le financement de l'espace souterrain, à charge de la commune, devrait coûter 12,5 millions d'euros, en partie financés par les charges d'urbanisme. Saint-Josse gagne ainsi dans l'affaire quelque 10 millions d'euros. 'C'est un win-win, commente Charles Picqué. Il était normal que la commune souhaite avancer. Elle avait en ce sens déjà fait sa part de boulot. La Région voulait quant à elle un projet cohérent par rapport à l'aménagement du territoire.' Chacun sort donc apparemment la tête haute...

'Les concours sont un gage de créativité. La saga de la place Rogier a au moins eu le mérite de lancer le débat autour du réaménagement de lieux stratégiques dans la capitale', commente Charles Picqué.

Le ministre-président de la Région bruxelloise voudrait que cette polémique serve d'exemple. Dans des situations similaires, il plaide pour un maximum de concertation entre les acteurs et pour l'organisation de concours d'architecture.

Concrètement, plusieurs conditions devraient être remplies : les lieux devraient être d'intérêt régional, les qualités architecturales nécessaires et imposables, les avis éventuellement divergeant entre commune et Région,... 'On pourrait alors enclencher un mécanisme de réflexion, sans attendre qu'un projet soit lancé puis critiqué, note Charles Picqué. Il nous est toutefois impossible de légiférer en la matière car les marchés publics font partie des compétences régionales. Mais on peut procéder à une sorte de vade-mecum.'

Un groupe de travail réfléchit par ailleurs à la mise en place d'un 'bouwmeester', fonction inspirée de la Flandre. Il serait notamment chargé de l'organisation technique des concours. Pour le ministre-président, ceux-ci sont 'un gage d'émulation, de créativité et de transparence'. Et Pascal Smet d'ajouter : 'Notre volonté est de donner une véritable importance à l'espace public à Bruxelles. Pour offrir aux gens des lieux de vie et de rencontre les plus agréables qui soient.' »

Loisirs – L'échevin Simons aimerait l'installer au bassin Vergote, le ministre Smet préfère Tour et

Taxis : Vagues autour de la piscine à ciel ouvert :

Article d'Olivier Mouton, paru dans Le Soir du mercredi 24 mai 2006

« Une piscine à ciel ouvert en ville ? Le projet, controversé, est prévu dans la déclaration gouvernementale. Sans autre précision pour l'instant. Henri Simons (Ecolo), échevin bruxellois de l'urbanisme, a voulu prendre les devants en annonçant son souhait de la voir 'idéalement installée dans le bassin Vergote'. Ce serait une piscine flottante, 'ce qui existe dans d'autres villes', précise-t-il. La bande située le long du bassin serait transformée 'en zone délasserment-plage comme ce qui existe à Rotterdam'. Cette initiative nourrirait le PPAS Willebroeck. Elle permettrait 'd'intensifier les liens des quartiers de part et d'autre du canal', avance Henri Simons. Un peu trop rapidement, semble-t-il.

Le ministre régional Pascal Smet (SP.A), à qui ce projet tient particulièrement à cœur, le renvoie à ses chères études : 'Je suis content de voir qu'après deux ans, l'échevin bruxellois Simons soutient la piscine en plein air. Mais sa proposition n'est pas neuve. On a étudié cette possibilité et on l'a rejetée pour trois raisons. 1) la capacité d'une piscine flottante serait insuffisante ; 2) la localisation serait dangereuse, particulièrement pour les enfants qui risqueraient de tomber dans le canal ; 3) le port ne serait pas du tout enthousiaste, dans la mesure où les bateaux doivent manœuvrer dans cette zone. (...)

'L'étude d'implantation sera terminée en juin', précise Pascal Smet. Cinq endroits sont encore à l'étude : les environs de Tour et Taxis, la porte de Ninove, Gaucheret, l'Héliport et la gare de l'Ouest. Une concertation doit

avoir lieu... avec la ville de Bruxelles avant de trancher. Tour et Taxis, zone de développement et proche de Bruxelles-les-Bains, aurait une tête d'avance.

'Hors du PPAS où l'on nous avait demandé de l'installer', s'étonne Henri Simons. »

Urbanisme : L'Espace Gaucheret verra le jour : la perspective Albert II sera clôturée en 2008 :

Article de François Robert paru dans Le Soir du vendredi 30 juin 2006.

« La tour Zénith marque la fin heureuse<sup>1</sup> de l'un des plus tristes épisodes de l'histoire urbanistique de Bruxelles. Il y a la perspective des Champs-Élysées, clôturée par l'arc de Triomphe. Toutes proportions gardées, Bruxelles a maintenant 'sa' perspective Albert II. L'immeuble Zénith, tour de bureaux de 30.000 m<sup>2</sup>, fermera la perspective à la mi-2008. Ce projet met un point final à l'un des plus sombres épisodes urbanistiques bruxellois. Dans les années 1960, il n'existait aucun garde-fou à la soif des promoteurs. Le couple Charlie De Pauw - Vanden Boeynants, persuadé de l'utilité de créer un petit Manhattan à Bruxelles, rasa d'un coup sec des centaines de maisons dans le quartier Nord (souvent des taudis, il est vrai). L'œuvre fut parachevée 20 ans plus tard par le Bourgmestre Guy Cudell (...) qui éradiqua le quartier chaud limitrophe<sup>2</sup>.

Entre 1970 et 1995, ce coin de Bruxelles, à cheval sur les communes de Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek, fut un triste no man's land, lieu de trafics inavouables<sup>3</sup>. Pourtant, la vision de Charlie de Pauw - un quartier de bureaux ultramoderne - a effectivement vu le jour. Pas comme il l'entendait cependant, car il avait imaginé des immeubles sur socles reliés entre eux par un réseau de parkings souterrains.

En fait, la perspective Albert II s'est faite par à-coups. Deux bureaux d'architecture (Jacqmain et Jaspers) ont conçu l'essentiel des immeubles. En surface, le bureau paysagiste Wirtz a peaufiné le travail et l'artère a été ponctuée des fontaines (Tapta). L'ensemble est impressionnant<sup>4</sup>. Restait à le clôturer, sur Schaerbeek. Les derniers terrains, propriété de la commune, ont été cédés au promoteur Codic qui y développe un programme de 55.000 m<sup>2</sup>, alliant prestige et qualité. Ainsi est né l'Espace Gaucheret dont la pièce maîtresse (la tour) a été confiée à l'architecte français Michel Macary (le stade de France) et Luc Delamain (bureau SCAU). L'immeuble se présente en trois volumes décalés agrémentés de terrasses. José Vandevoorde (bureau Cerau) a été associé au projet, avec un immeuble de 5.000 m<sup>2</sup> situé à la sortie du CCN. (...)

Et le logement ? Vingt ans de 'no man's land' ont persuadé Schaerbeek d'opter résolument pour la mixité des fonctions. Au milieu des années 1990, Bernard Clerfayt, alors échevin de l'urbanisme, imagina un P.P.A.S. qui a été achevé par son successeur, l'écolo Christine Smeysters. Dans ce PPAS, la commune a imposé 20.000 m<sup>2</sup> de logements. Ils se déclinent en plusieurs immeubles. Dessinés par Michel Verliefdén (A2RC), Greg Abnet et le bureau Assar, ils seront réalisés en même temps que la tour. Quant aux 3,3 millions d'euros de charges d'urbanisme, ils permettront notamment de construire une nouvelle crèche communale de 60 lits. »

O c t o b r e 2 0 0 6 . E l e c t i o n s c o m m u n a l e s .

Urbanisme : L'ex-tour RTT va-t-elle grandir ou grossir ? Trop d'ombre dans le quartier Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du lundi 30 octobre 2006.

« L'ex-tour de bureaux R.T.T., située sur le boulevard du Roi Albert II, fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Des habitants du quartier, notamment des locataires du Foyer bruxellois (chaussée d'Anvers) craignent que ce projet leur jette de l'ombre pendant une grande partie de la journée. La commission de concertation de Bruxelles-Ville est fixée au 7 novembre. Ce projet en est à sa deuxième version. Son promoteur, la s.a. Immomills Development (filiale de la Compagnie immobilière de Belgique, C.I.B.) avait d'abord imaginé de rehausser la tour actuelle de 80 à 132 m (40 étages). Ce projet a cependant rencontré l'opposition de la commune de Schaerbeek, qui a fait remarquer qu'un immeuble aussi haut déparait avec les immeubles avoisinants, dont l'Ellipse Building, qui lui fait face. Du coup, Immomills a présenté un projet alternatif, qui prend toute la surface constructible de la dalle d'où s'élève la tour RTT. Ce projet bis élargit la tour mais la rabote en hauteur. Les gabarits annoncés en concertation concernent désormais une tour de 69.000 m<sup>2</sup> et de 80 m de haut (hauteur de l'actuelle tour RTT).

Cet abaissement ne change cependant pas la position des locataires du Foyer bruxellois. Ceux-ci avancent un autre argument : selon eux, la nouvelle construction entraînerait un dépassement du maximum de surface de bureaux (174.000 m<sup>2</sup> au lieu des 150.000 autorisés) encore constructibles dans le quartier Nord par la Région. Et

<sup>1</sup> L'auteur de cet article, très critique quant au gâchis des années 1965-1995, a toujours apprécié 'l'Espace Nord'.

<sup>2</sup> Thème cher à ce journaliste.

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> L'auteur de cet article, très critique quant au gâchis des années 1965-1995, a toujours apprécié 'l'Espace Nord' (bis).

le projet serait très nettement supérieur au chiffre préconisé par le plan communal de développement (90.000 m<sup>2</sup>). Dernier problème : le projet dérogerait au vieux P.P.A.S. (années 1960) toujours en vigueur pour ce site.<sup>1</sup> Si l'affectation est bel et bien 'bureau', l'occupation de toute la superficie de la dalle pose problème. A cela, Immomills rétorque que toutes les tours construites (celle du ministère de la Région flamande et les North Gates) ne respectent pas non plus le P.P.A.S. par leur hauteur. Que va décider la Commission de concertation ? Au cabinet d'Henri Simons, l'échevin de l'urbanisme, on se refuse à tout commentaire avant d'avoir entendu, le 7 novembre, les arguments de chacun. »

\*2007<sup>2</sup> : 40 ans plus tard...

Immobilier : Nouveau building de 50.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord :

L'Ellipse éclipse ses déboires :

Article d'Emilie Haquin, paru dans Le Soir du 26 janvier 2007

« Le bâtiment a été inauguré hier. Il est loué en partie par la Communauté flamande six millions d'euros par an. Le projet existe depuis une dizaine d'années, mais deux ans et demi ont suffi pour sortir le building de terre. Aujourd'hui, la Communauté flamande occupe depuis deux mois 60 % de l'espace bureautique du building en forme d'ellipse, situé au 35 boulevard Albert II. Le complexe regroupe quatre bâtiments, le hall d'entrée en forme d'ellipse, un immeuble de 21 étages (80 mètres de haut), lui aussi en partie elliptique et deux bâtiments non arrondis, le premier de 7 étages, à l'angle de la place Solvay, le second, de 3 étages, rue Gaucheret. Ils s'agencent autour d'un petit parc. Pour une capacité maximale de 3.000 à 4.000 travailleurs, le bâtiment compte 279 places de parking en sous-sol... dans un quartier déjà limité en stationnement. (...) »

La construction de l'Ellipse Building aura coûté 110 millions d'euros aux deux promoteurs qui se sont alliés pour le mener à terme : Fortis Real Estate et Immobil (Compagnie immobilière de Belgique). Le projet a été retardé, au départ, par la faillite du premier promoteur et les nombreux litiges qui ont suivi. Mais tout cela appartient désormais au passé, le bâtiment est moderne, intégré dans l'espace, notamment par la hauteur humaine de l'immeuble de la rue Gaucheret. La volonté des architectes était de ne pas y écraser les habitations qui la longent. Des quelque 50.000 m<sup>2</sup> disponibles, 60 % sont occupés par la Communauté flamande qui y a appliqué le principe des bureaux partagés. Dans les faits, le nombre de bureaux s'élève à 80 % du nombre de travailleurs. Cela tient compte des absences et permet, dès lors, plus d'espaces et de convivialité. Grâce à ce gain de place, des lieux de discussion et de rencontres ont pu être aménagés, confortables, avec des accès prévus pour les ordinateurs, des connexions Internet... Des téléphones portables sont rassemblés pour permettre une plus grande mobilité. Et pour l'espace qu'elle occupe actuellement, la Communauté flamande paie 6 millions d'euros par an, ce qui laisse aux propriétaires l'espoir de louer l'ensemble pour près de 10 millions. Il leur faudrait donc, s'ils arrivent à remplir l'immeuble rapidement, une bonne dizaine d'années pour rentrer dans les frais injectés.

Deux bureaux d'architectes ont mené le projet, Art & Build et Montois Partners. Ils ont mis un accent particulier sur la lumière du jour et ont donc placé les bureaux du côté des fenêtres, réservant l'intérieur des bâtiments aux espaces communs. En outre, ils ont veillé à respecter l'environnement en y implantant des techniques performantes telles qu'un vitrage efficace, des plafonds froids, une récupération des eaux de pluie, l'adaptation de l'éclairage à la lumière naturelle... Les récentes tempêtes ont testé rapidement le travail des ingénieurs : au sommet de la tour de 80 m, le mouvement n'a apparemment pas dépassé le jeu prévu : 10 centimètres. Selon les architectes, on ne le sent pas lorsqu'on admire la vue du vingt et unième étage. »

L'Espace Nord touche à sa fin

Article paru dans La Libre Belgique, en date du 26 mars 2007.

« Le dernier terrain vierge - ou vague, selon l'idée qu'on s'en fait - du dernier-né des quartiers d'affaires bruxellois, l'Espace Nord, vient d'être acquis par Fortis Real Estate Development. S'y érigeront des bureaux et des logements. Localisé juste derrière les tours WTC, face à ce qui restera un parc, ce 'dernier terrain de l'Espace Nord' (Bruxelles) longe l'axe est-ouest du quartier (boulevard Bolivar) qui relie la gare du Nord au quai de Willebroek et, au-delà du canal, sur la zone Tour & Taxis. Il vient d'entrer dans le portefeuille de Fortis Real

<sup>1</sup> Sans doute le P.P.A. du 17.02.1967 puisque la notion de P.P.A.S. n'existait pas à l'époque.

<sup>2</sup> Le 11 septembre 2007, un arrêté du gouvernement bruxellois approuve des révisions du P.P.A.S. 46-21 'quartier Nord'. Pour plus de détails, voir le chapitre 2 : la saga des PPA...

Estate Development. Le contrat a été signé le 9 mars sous le regard de CB Richard Ellis, intermédiaire pour le vendeur, CDP, qui le détenait depuis 9 ans, l'ayant racheté à la Stib et à la ville de Bruxelles.

*Pour l'ensemble de la profession, c'est comme si CDP, qui a mené 40 ans durant l'érection des trois quarts de l'Espace Nord, lâchait le dernier morceau et se retirait. Mais pas n'importe comment : le terrain de 1,3 hectare est partiellement bardé d'un permis d'urbanisme, ce qui compte à l'heure où l'immobilier est haut et où toute perte de temps peut être fâcheuse... Il l'a donc certainement très bien vendu. Dont coût ? L'information ne filtrera pas. 'Tout juste peut-on dire qu'à prix coûtant, la réalisation reviendra entre 250.000 et 300.000 €, indique Nicolas Orts de CBRE. Dans le détail, "le lot bénéficie d'un PPAS pour ériger 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux et minimum 6.000 m<sup>2</sup> de logements, explique Alain De Coster, Head of Development chez Fortis RED. CDP a développé un projet qui compte deux immeubles de bureaux : le premier (baptisé jusqu'à présent North Light), de 35.000 m<sup>2</sup>, a un permis d'urbanisme; le second (Pole Star) en est encore au stade de l'esquisse, aucune demande de permis n'ayant été rentrée. Quant aux logements de type moyen, un permis d'urbanisme pour 10.500 m<sup>2</sup> est à l'instruction, dont 6.000 m<sup>2</sup> seront rétrocedés à la Ville en guise de charges d'urbanisme".*

*A l'annonce de la vente, Fortis RED, dont on sait qu'il a vécu quelques années exceptionnelles en matière de développement, a plutôt suggéré que cette acquisition servirait à renouveler le stock de terrains que tout bon développeur doit avoir. "Ce n'est pas aussi simple, renchérit Alain De Coster. Notre métier est de produire des immeubles et de les vendre avec plus-value, en essayant de tomber dans le bon timing." Traduction : même si aucune décision n'est formellement prise, ils ne vont certainement pas cracher sur ce permis existant. "On va sans doute regarder si les plans existants (dessinés par le bureau Jaspers - Eyers & Partners) et les techniques nous conviennent, notamment en matière d'économie d'énergie, ajoute Alain De Coster. Des modifications ne sont pas exclues mais il est très probable qu'on utilise les permis existants". Et d'évoquer un démarrage des travaux dans les 18 mois. Et puis, pourquoi tarder alors que la localisation est appréciée. "La zone, assortie d'une gare, ce qui est non négligeable, compte clairement trois types d'occupants, ajoute Nicolas Orts : le secteur public (Communauté flamande, services fédéraux, Union des douanes...), les grands privés (dont Belgacom, Proximus, Dexia...) et l'Europe". Certes, celle-ci n'occupe encore qu'un morceau du Covent Garden, un immeuble de la place Rogier. "Mais rien ne dit qu'elle ne prendra pas encore une autre partie de l'immeuble, ajoute le courtier. Et puis, si elle fait bien ses calculs, elle peut tout de suite voir qu'elle pourrait trouver, dans le quartier nord, les 150.000 à 200.000 m<sup>2</sup> nécessaires à la création d'un nouveau pôle". "D'autant, ajoute-t-il, que le quartier nord (1,2 million de m<sup>2</sup> actuellement) reste un des rares endroits de Bruxelles où l'on peut décrocher des immeubles de grands gabarits, c'est-à-dire de plus de 50.000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Ce qui compte pour certains locataires, tout en permettant de faire des économies de gardiennage, de nettoyage, de gestion... Avec ceci que les North Light et Pole Star ont été pensés dans un esprit flexible et aux normes européennes, donc publiques".*

Urbanisme - L'avenue du Roi Albert II sera clôturée à la fin de 2008 :

La tour Zénith ferme la perspective :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 14 juin 2007

*« Point final à la saga urbanistique du Quartier Nord, l'immeuble de bureaux en chantier est déjà vendu. Les nombreux navetteurs qui convergent vers la gare du Nord l'auront remarqué : l'énorme trou des fondations du Zénith, au bout de la perspective Albert II, se comble de béton. Avant la fin de l'été, les premiers étages de l'immeuble jailliront du sol. Dans un peu plus d'un an, la tour fermera complètement la perspective. Cet immeuble est une promotion de Codic, un développeur connu sur la place bruxelloise. Elle est la pièce maîtresse de l'Espace Gaucheret, vaste ensemble de 55.000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été dessiné par Michel Macary (l'architecte du stade de France), Luc Delamain (bureau Scau) et le bureau d'architecture belge Cerau. Ce dernier est aussi l'auteur du Schéma directeur du quartier.*

*La tour se présente en trois volumes décalés agrémentés de terrasses. Loin d'être achevée (c'est CIT Blaton qui la construit), elle a déjà été vendue par Codic au fonds de pension allemand MMEK. Le montant n'est pas connu mais il doit probablement dépasser largement les 100 millions d'euros. L'immeuble Zénith sera flanqué de logements. La commune de Schaerbeek a en effet imposé la construction d'appartements (20.000 m<sup>2</sup>) qui se déclinent en plusieurs immeubles conçus par trois bureaux (A2RC, Greg Abnet et Assar). Le projet a généré 3,3 millions d'euros en charges d'urbanisme, tombés dans l'escarcelle communale.*

*La tour Zénith ne ferme pas seulement la perspective. Elle met aussi un point final à une longue saga urbanistique. Car le look très réussi de l'actuelle avenue du Roi Albert II s'est fait dans des conditions difficiles. Il*

a fallu quarante ans pour densifier ses rives richissimes qui concentrent un dixième du stock des bureaux de Bruxelles.

#### Un petit Manhattan

C'est dans les années 1960 en effet que le promoteur Charlie De Pauw et le politique Vanden Boeynants font raser le quartier pour y ériger un petit Manhattan. Les projets mirobolants ne se réalisent pas, à l'exception des tours WTC. Mais la vocation 'bureaux' est confirmée par une série de plans particuliers. Saint-Josse (Guy Cudell) s'entend avec le promoteur De Pauw, qui rachète l'essentiel des maisons du quartier chaud, avec la ferme intention de les démolir pour y ériger des bureaux. La Ville de Bruxelles, qui occupe la rive gauche de l'avenue, embraie. L'opération se fit par à coups. Entre 1970 et 1995, le futur 'Espace Nord' fut un no man's land interlope, lieu des trafics les plus inavouables. Et si, sur Saint-Josse et Bruxelles-Ville, les premières tours sortirent vite de terre, il n'en alla pas de même sur Schaerbeek. Le 'nolsisme' et des blocages concernant la propriété des parcelles empêchèrent un développement programmé du site. Mais si cette perspective s'est construite par à-coups, il faut lui reconnaître son unité architecturale : deux bureaux se sont partagé l'essentiel des immeubles (Jacqmain et Jaspers). Le paysagiste Wirtz a peaufiné le travail et l'artère s'est ponctuée de belles fontaines (Pol Bury et Tapta). C'est vers 1995 que le boulevard 'Jacqmain prolongé' a été rebaptisé Albert II. (...) »

#### Première pierre pour la tour Zénith :

Article paru dans Le Soir du vendredi 5 octobre 2007

« Le groupe immobilier Codic a procédé ce matin à la pose de la première pierre de la tour Zénith, un immeuble de 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux, dans le cadre d'un projet de constructions plus vaste qui prévoit aussi des logements dans le Quartier nord de la capitale. L'espace Gaucheret, situé au bout du boulevard Albert II (...) sera notamment occupé, hormis cet immeuble de bureaux de 23 niveaux, par trois immeubles de logements moyens. Au pied de ces 17.000 m<sup>2</sup> réservés à l'habitat, des commerces occuperont 600 m<sup>2</sup>. La réalisation de l'ensemble mettra un point final, d'ici à 2010, à l'urbanisation du Quartier nord de Bruxelles entamée il y a 30 ans... »

#### Immobilier : La dernière tour se construit sur Schaerbeek : Au bout d'Albert II, le Zénith :

Article de François Robert paru dans Le Soir du samedi 6 octobre 2007

« ...Pose de la première pierre du Zénith, à Schaerbeek, ce vendredi. Pose toute symbolique car on a déjà coulé beaucoup de béton sur le site Gaucheret. La tour de 33.000 m<sup>2</sup>, qui ferme désormais la perspective du boulevard Albert II, s'élève maintenant d'une quinzaine de mètres. Cette tour n'est pas le seul bâtiment qui sortira de terre. Le projet Gaucheret du développeur Codic prévoit aussi des logements et un peu de commerce sur ce terrain de 1,6 hectare. La réalisation de l'ensemble (55.000 m<sup>2</sup>) mettra un point final, d'ici à 2010, à l'urbanisation de ce quartier nord de la capitale, entamée il y a 30 ans.

La tour de 23 étages, visible depuis la place De Brouckère, clôturera le boulevard Albert II et assurera la transition avec la zone résidentielle ancienne située à sa proximité. Au total pas moins de huit immeubles seront construits. La pièce maîtresse (la tour) a été confiée à l'architecte français Michel Macary (...) et à Luc Delamain (...). L'immeuble (...) se présente en trois volumes décalés agrémentés de terrasses. Jose Vandevoorde (bureau belge Cerau) a été associé au projet, avec un immeuble de 5.000 m<sup>2</sup> situé à la sortie du CCN. Les logements sont dessinés par trois bureaux : A2RC, Greg Abnet et Assar. Le projet a généré 3,3 millions d'euros de charges d'urbanisme qui ont été affectés à plusieurs projets d'aménagements (parc et voiries) dans le quartier et une crèche de 48 lits.

C'est CIT Blaton qui construit Zénith. A noter que la tour, de grande qualité et fonctionnelle, est déjà vendue alors que les travaux ne seront terminés que dans plus d'un an. Elle a été acquise par un fonds de pension allemand (on parle d'une vente 120 millions d'euros). (...) L'érection de cette tour met un point final à une longue histoire urbanistique bruxelloise. A la place de l'actuel boulevard, il y avait jusque dans les années soixante un vieux quartier populaire rappelant un peu les Marolles. Il fut rasé dans les années 1960 à une époque où l'on croyait fermement transformer ce coin de Bruxelles en un petit Manhattan. Les projets mirobolants ne se réalisèrent pas, à l'exception des tours WTC. (...) Entre 1970 et 1995, le futur 'Espace Nord' fut cependant un no man's land assez sinistre. Puis, il se hérissa de tours. L'ensemble, quasi-achevé, a beaucoup d'allure en comparaison avec d'autres quartiers d'affaires réalisés dans les capitales européennes. Schaerbeek ff[u]t la dernière commune à urbaniser, non sans heurts, sa partie de l'Espace Nord. Elle y a mis un espace vert, du logement et des tours. Celle du Zénith est la dernière. »

Schaerbeek – Urbanisme : La tour Zénith boucle le quartier Nord :

Article de Stéphanie Bocart dans *La Libre Belgique*, mis en ligne le samedi 6 octobre 2007.

« La première pierre de la tour Zénith a été posée vendredi. Haute de 23 étages, elle offrira 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux et fermera la perspective du boulevard Albert II. Des logements, des commerces et une crèche sortiront aussi de terre. Trente ans après les premiers projets d'urbanisation de l'Espace Nord, la tour Zénith met un point final<sup>1</sup> au développement de cette zone essentiellement dédiée au bureau. La première pierre a été posée vendredi, en présence du groupe Codic et des autorités régionales (le ministre-président Charles Picqué, PS, et la secrétaire d'Etat en charge du Logement et de l'Urbanisme Françoise Dupuis, PS) et communales (le député-bourgmestre de Schaerbeek Bernard Clerfayt, MR).

'La tour Zénith n'est pas une fin en soi mais bien le début d'un vaste projet mené par le groupe Codic, en concertation avec les autorités régionales et communales', note Thierry Behiels, administrateur-délégué de Codic. De fait, l'espace Gaucheret, situé sur une zone d'intérêt régional (ZIR) développera, sur plus de 1,6 ha, 55.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux, des logements, des commerces et des équipements répartis sur huit nouveaux immeubles. (...)

Elancée sur 23 étages, la tour Zénith, visible depuis la place de Brouckère, fermera la perspective du boulevard du Roi Albert II. Elle assurera également la transition entre le quartier d'affaires de l'Espace Nord et la zone résidentielle ancienne du quartier Gaucheret. Elle offrira 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 800 m<sup>2</sup> de fonctions d'animation et 174 emplacements de parking en sous-sol. Cet immeuble a été conçu par les architectes et urbanistes français Michel Macary (...) et Luc Delamain, du bureau parisien SCAU (...), en collaboration avec le Belge José Vandevoorde, du bureau Cerau.

'L'immeuble a été pensé comme un objet d'art pour la ville, avec la volumétrie comme fondement de notre réflexion', explique Michel Macary. S'élèvent ainsi trois lames verticales de hauteurs différentes tandis que les façades sont constituées d'un jeu de doubles parois, créant une dynamique visuelle selon les angles de vues. La peau intérieure forme un jeu de pleins et de vides. La peau extérieure, totalement vitrée et transparente, habille, elle, la totalité de la tour. Le socle de l'immeuble est fait d'un vaste hall d'accueil vitré auquel on accède par une large esplanade surmontée en partie par un porte-à-faux. En outre, 'sur la façade de la tour, face au boulevard, seront suspendus six jardins. Ces terrasses donneront l'impression de prolonger verticalement l'allée verte, au bénéfice des promeneurs', ajoute M. Behiels. Le groupe Codic s'est par ailleurs attaché à construire un immeuble performant, de 'haute qualité environnementale'. La tour sera donc équipée de triple vitrage, de lumière 'premier jour' pour tous les occupants et d'un ratio d'occupation hors norme. (...)

'Entre les premières esquisses et le premier coup de pelle, en passant par l'obtention du plan particulier d'affectation du sol (...) et des permis, moins de 36 mois se seront écoulés', se félicite M. Behiels. La première phase de construction de la tour Zénith a démarré en février 2006 avec la réalisation des murs emboués. La livraison de l'immeuble est prévue fin 2008.

Outre la tour Zénith, l'immeuble Progrès, situé face à la sortie latérale du CCN sur la place Solvay, fournira 5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives et 29 places de parking en sous-sol. (...) Le projet Gaucheret comporte aussi une aile résidentielle. 17.000 m<sup>2</sup> de logements moyens (confiés aux bureaux d'architecture A2RC et ASSAR) seront développés en deux phases. La première (10.000 m<sup>2</sup>), située face à l'hôtel Husa Président (avenue du Roi Albert II et avenue de l'Héliport) a déjà débuté. Elle comprend trois immeubles représentant en tout 106 appartements, un rez commercial et 146 emplacements de parking. La seconde, implantée rue Gaucheret, comprend 37 appartements (avec un commerce de 600 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée), 7 maisons et 130 places de parking. Coût d'un appartement ? Comptez 1.700 €/m<sup>2</sup>.

Le développement de l'Espace Gaucheret générera plus de 3.300.000 euros de charges d'urbanisme, issus de la construction des édifices Zénith et Progrès. La commune de Schaerbeek a décidé d'affecter ces charges à la création d'une crèche communale de 1.000 m<sup>2</sup> qui pourra accueillir 48 bambins, à l'aménagement du boulevard du Roi Albert II, à l'extension du parc Gaucheret et à l'aménagement d'espaces verts rues Gaucheret et Rogier. Ces charges d'urbanisme seront mises en œuvre par la société s.a. Gaucheret afin d'en garantir la réalisation en même temps que les bâtiments attenants.

L'investissement global de Codic est estimé à 120 millions d'euros. L'ensemble du projet devrait être finalisé d'ici mi-2010. »

<sup>1</sup> Point final ? Le projet North pole et North Light, assorti des complexes de logements Insula, terrains en attente, et autre future tour 4 du WTC contredisent amplement cette assertion...



Urbanisme : dossier vieux de 10 ans : 30 hectares à développer, au cœur de Bruxelles, qui suscitent bien des convoitises :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 12 octobre 2007

« A l'heure où la SNCB fait le forcing pour récupérer Tour et Taxis, on peut se demander pourquoi ce site suscite un tel intérêt. Et précisons d'emblée qu'il n'y a pas un, mais... deux terrains en bordure du canal.

Le premier, la zone d'intérêt régional (ZIR) 6B, fait 9 hectares. Il a été acquis en 1997 par Ackermans & van Haaren au Port de Bruxelles dans le cadre du projet Musiccity (la création d'une salle géante de 20.000 places) puis racheté par Leasinvest et Robelco. C'est sur ce terrain que se trouve l'entrepôt royal, rénové par le bureau d'architecture Archi 2000. Un bâtiment à haute valeur patrimoniale, aujourd'hui voué aux bureaux. Un succès commercial qui s'accompagne d'autres : le vaste hangar (qui devait abriter la salle de spectacle) a été reconverti en un lieu d'exposition, accueillant des salons prestigieux et des spectacles tels que Cavalia. La ZIR 6B est actuellement exploitée par T&T, société créée par Robelco et Leasinvest, chargée également de développer le site. A noter que l'aménagement de cette ZIR est inachevé. Il reste à créer une place publique. Les permis seraient déposés au début de 2008. (...)

L'autre terrain (la ZIR 6A) est celui de toutes les convoitises. Il est vaste (21 hectares). Il a été racheté en 2001 par les deux propriétaires via T&T à la SNCB pour 1,3 milliard de FB (soit 32,5 millions d'euros) et a servi de garantie à la financière TGV. Un prix exorbitant pour un terrain industriel. Mais un prix très correct en regard des développements urbanistiques attendus. L'achat comportait certains risques : le développement du site nécessite des accords politiques, la création d'un PPAS (...), des changements d'affectation et de lourds investissements, vu la volonté des autorités publiques de favoriser le logement et les espaces verts, forcément non rentables. C'est pourquoi le contrat signé entre la SNCB et T&T présente des clauses suspensives. Dont celle du développement de la zone dans les sept années suivant le contrat, avant février 2008. C'est sur base de cette clause (demandée par Robelco !) que la SNCB tente de récupérer son terrain.

Le développement de cette zone est pourtant bien avancé. Après trois années perdues dans des luttes entre la Région (le secrétaire d'Etat à l'urbanisme Willem Draps, MR) et la ville (l'Ecolo Henri Simons), le climat s'est calmé. Ville et Région travaillent de concert. En juillet dernier, le ministre-président de la Région Charles Picqué (PS) a rendu publics un accord-cadre et un schéma directeur liant les propriétaires et les pouvoirs publics pour développer le site. Un accord qui sera coulé en PPAS à la fin de cette année. Il prévoit le centre Polaris d'Alain Hubert, du logement, des bureaux et un parc de deux hectares. La protection patrimoniale (notamment la gare maritime) est prise en compte. (...)

L'urbanisation (y compris l'option de la construction d'un stade) du site de Schaarbeek-Formation semble intéresser les entreprises. L'appel d'offres lancé par le Fonds de l'infrastructure ferroviaire (FIF) s'est clôturé hier. 'Il a rencontré un franc succès', déclare Véronique Tai, président du conseil d'administration du FIF. Il y a une vingtaine de candidatures. Celles-ci comprennent des associations momentanées, ce qui n'a rien de surprenant : les candidats devaient faire la preuve de leurs compétences techniques et de leur solidité financière. La société Robelco, souvent citée, a remis une offre. Apparemment, le différend avec le gouvernement bruxellois semble aplani. Véronique Tai confirme l'avoir contacté. Elle précise que le développement du site ferroviaire se fera en accord avec la Région bruxelloise, l'instance décisionnelle... »

Un quartier métamorphosé en une trentaine d'années : l'Espace Nord en maquette : la 'Défense' bruxelloise comme on ne l'a jamais vue, dévoilée dans le cadre de l'expo 'Paysages d'architecture' :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 16 novembre 2007

« Voici la maquette la plus étonnante et la plus originale jamais réalisée sur Bruxelles. Elle visualise l'Espace Nord, le quartier d'affaires du nord de la capitale, qui regroupe actuellement 1,2 million de m<sup>2</sup> de bureaux, concentrés dans une vingtaine de tours bordant le boulevard Albert II. Cette 'Défense' bruxelloise abrite notamment plusieurs administrations flamandes ainsi que Belgacom et Proximus. Elle offre une relative homogénéité de styles et de hauteurs. La fermeture de la perspective est en cours, avec la construction de la tour Zénith (...).

Cette maquette est longtemps restée secrète. Elle a été réalisée par le groupe CDP (Charlie puis Patrick De Pauw), l'acteur immobilier essentiel de la transformation du Quartier Nord en un centre d'affaires. Sa construction s'est étalée sur deux décennies, au fur et à mesure des développements immobiliers. Elle trônait à l'abri des regards dans les locaux de CDP, dans l'une des tours du World Trade Center. Un mot d'abord sur

*l'expo qui l'abrite. Elle a lieu au Civa (rue de l'Ermitage, 55 à 1050 Bruxelles) et a été réalisée par la 'Fondation pour l'Architecture'. L'expo 'Les paysages d'architecture' raconte 150 années d'architecture en Belgique, et Bruxelles y a bien entendu sa place au travers des dessins d'architectes prestigieux comme Maxime Brunfaut ou Renaat Braem. (...) La salle de la maquette géante attire immanquablement l'attention.*

*Le déplacement du puzzle depuis le World Trade Center jusqu'au Civa n'a pas été facile et d'importantes réparations ont été nécessaires. Outre la maquette, les murs sont tapissés d'esquisses. Sur un écran défilent des images spectaculaires d'un film sur l'Espace Nord, faites cet été à partir d'un hélicoptère. La structure de l'Espace Nord se décrypte facilement à travers cette maquette. Il s'étend sur 70 hectares<sup>1</sup>, entre la Petite Ceinture (le boulevard Baudouin) et la place Gaucheret, à Schaerbeek. Son épine dorsale est le boulevard Albert II, autrefois dénommé 'Jacqmain prolongé', une appellation qui ne le flattait guère. (...) Contrairement à l'idée répandue, ce quartier n'est pas monofonctionnel. Plus de 8.000 personnes y habitent. C'est aussi un lieu de transhumance : 40.000 personnes s'y déversent le matin pour refluer le soir vers la gare du Nord.<sup>2</sup>*

*La réalisation de l'Espace Nord restera encore longtemps très controversée. Jusque dans les années 1960, il y avait là un vieux quartier populaire et animé, à l'image des Marolles. Détruit (on voulait y mettre un petit Manhattan), il fut longtemps un no man's land et ce n'est qu'après 1985 que sa véritable urbanisation a commencé. Au total, pas moins de 30 immeubles y ont été érigés. La berme centrale du boulevard a été aménagée en un espace vert par l'architecte paysagiste Jacques Wirtz. Il est agrémenté de sept sculptures d'artistes belges, dont Pol Bury et Tapta. Les immeubles ont été dessinés par une belle brochette d'architectes : citons Michel Jaspers, Art & Build, Henri Montois, l'Atelier de Genval, le bureau Assar... et bien d'autres ! Jusqu'au 20 avril 2008... »*

Le lundi 19 novembre 2007, l'ambassadeur de France en Belgique a remis les insignes de Chevalier des Arts et des Lettres à M. Patrick De Pauw, qui, depuis 1985, est président de la World Trade Center Association, laquelle organise une fois par mois des déjeuners-conférences. Parmi les orateurs français, Mme Simone Veil, MM. Giscard d'Estaing, Alain Juppé, Bernard Pivot, Jean-François Kahn, Franz-Olivier Giesbert, etc.

*« Urbanisme : Vers la démolition des entrepôts Delhaize ?*

*La Commission de concertation de la Ville de Bruxelles examinera ce mardi la demande du promoteur Atenor de démolir les anciens entrepôts Delhaize situés quai de Willebroeck et place des Armateurs. 'Ces bâtiments industriels Art Nouveau sont dignes du classement, estime (...) l'Atelier de recherche et d'actions urbaines (...) pour leur intérêt historique, urbanistique, social et esthétique. Le propriétaire Atenor veut démolir ces bâtiments sans proposer de projet de reconstruction'. L'Arau appelle, avec d'autres associations (...), à manifester au quai des Péniches, ce lundi (...). »<sup>3</sup>*

*« Banimmo lance l'OPA sur North Plaza*

*L'offre publique d'acquisition conditionnelle au prix de 169 € est valable jusqu'au 28 décembre. Le déconditionnement de l'immeuble suivra. C'est parti : depuis lundi et jusqu'au 28 décembre, Banimmo, foncière de repositionnement et de redéveloppement active en Belgique, France et Luxembourg, rachète les certificats immobiliers émis par la société Immo-North Plaza, propriétaire de l'immeuble du même nom situé boulevard du Roi Albert II, dans le quartier Nord à Bruxelles. L'offre porte sur la totalité des 152.490 certificats au prix de 169 € par certificat et est faite sous la condition d'en obtenir au moins 75 %. Le 25 octobre, la veille de l'annonce de l'OPA, le cours de Bourse s'établissait à 144 €. Lundi, comme depuis quelques jours déjà, il a atteint le prix de l'offre. Quant au titre Banimmo, il a augmenté hier de 2,36 % à 19,50 € mais pour de très faibles volumes.*

<sup>1</sup> Rappel : les 3 PPA (1967) concernaient 53 ha. Ils n'y permettaient que la construction de 80 immeubles érigés sur un socle de 13 m de hauteur maximale, à savoir 64 immeubles-tours (31 à 162 m) et 16 de hauteur plus modeste (18 à 30 mètres).

<sup>2</sup> Rappel : le Groupe Structures, par la voix de M. Van Hove, promettait en phase finale 125.000 emplois et 400.000 personnes qui habitent, travaillent ou visitent le quartier Manhattan finalisé. L'échevin De Rons parlait de 115.000 habitants ; Guy Cudell, lui, montait les enchères à 300.000 habitants et 125.000 emplois. On trouve ailleurs 280.000 emplois ; les promoteurs du Manhattan center comptent employer 100.000 personnes, ceux du WTC 25 à 50.000 nouveaux postes de travail, etc. Plus de détails à propos de ces estimations 'bluff du futur' : Notre livre 1, première partie, titre second, chapitre second : La population, son logement et ses aspirations.

<sup>3</sup> Le Soir, en date du samedi 1<sup>er</sup> décembre 2007.

L'immeuble de 13.630 m<sup>2</sup> date de 1993 et entre de plain-pied dans la stratégie de Banimmo d'acquérir des biens présentant un haut potentiel de redéveloppement pour les revendre après transformation. 'Le quartier Nord compte beaucoup d'immeubles neufs, explique Christian Terlinden, CFO. Le North Plaza n'en est devenu que plus vite obsolète. Les loyers du neuf dépassent les 200 €/m<sup>2</sup>/an. Ceux du plus ancien entre 155 et 185 €/m<sup>2</sup>/an. D'après nous, c'est maintenant qu'il faut faire quelque chose au risque qu'il devienne invendable et se dévalue.' Le bail d'un des 3 occupants s'est terminé sans être reconduit, celui des deux autres le sera en 2009 et 2010. Or, Banimmo doute que Fin Force, qui loue 2/3 des surfaces, les reloue aux mêmes conditions.

Le conseil d'administration du certificat a toutefois émis sur l'OPA un avis mitigé. Il juge que l'évaluation est "trop basse" et "qu'il y a une possibilité de réaliser un profit peut-être plus important dans le cadre d'une vente ultérieure." Un avis que Banimmo intègre sur son site Internet. »<sup>1</sup>

« Voici les dix plus grandes transactions immobilières d'investissement en 2007. (...) 5. Le Zenith, 31.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Codic à MEAG Munich Ergo pour 129 millions d'euros. (...)

Les dix locations de bureaux les plus importantes réalisées en 2007 à Bruxelles : 1. Le Manhattan Center (Nord), 29.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Fortis ; 2. L'Admiral Building<sup>2</sup> (Nord), 18.000 m<sup>2</sup>. Occupant : KBC. (...) ; 4. Le Botanic Building (Nord), 10.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Fortis Bank. (...) ; 7. Le Laurentide (Nord), 8.000 m<sup>2</sup>. Occupant : SPF Intérieur. (...) Toutes ces transactions ont été négociées à des prix variant entre 150 et 200 euros le m<sup>2</sup> et par an. »<sup>3</sup>

## \*2008<sup>4</sup> : 41 ans plus tard...

« Depuis quelques semaines, les détenteurs de certificats immobiliers North Plaza sont sur les dents. North Plaza est un immeuble de bureaux du quartier Nord de Bruxelles, qui a fait l'objet d'une émission de certificats par la KBC voici dix ans. Ceux-ci font aujourd'hui l'objet d'une OPA, lancée par Banimmo fin novembre. Au départ, le groupe proposait de racheter les titres à 169 euros. A la veille de Noël, l'Immo North Plaza, le gestionnaire, fait savoir que GE Real Estate France lui a remis une offre sur le bâtiment. Offre concurrente dont on ignore les modalités, mais qui amène Banimmo à prolonger la durée de son offre, et à relever son prix (à 192 euros par titre). (...) »<sup>5</sup>

« ArcelorMittal dans l'Ellipse Building à Bruxelles :

Jones Lang LaSalle annonce la prise en location des étages supérieurs de l'Ellipse Building, un des immeubles phare du Quartier Nord à Bruxelles, propriété de Fortis Insurance Belgium, à l'entreprise ArcelorMittal. La volonté du sidérurgiste est de regrouper, aux derniers étages du complexe, sur 6.000 m<sup>2</sup>, les fonctions Shared Services du groupe en Belgique. Les départements comptables et financiers seront donc rapatriés de Gand, Genk, Charleroi et Liège ainsi que leurs bureaux bruxellois existants.

Cette nouvelle transaction dans l'Ellipse Building, un co-développement de la Compagnie Immobilière de Belgique et de Fortis Real Estate Development, témoigne du regain de dynamisme constaté dans cette zone Nord de Bruxelles. Pour rappel, l'Ellipse Building (...) 46.000 m<sup>2</sup> réparti[s] en trois entités, héberge depuis sa livraison (premier trimestre 2007) la Vlaamse Gemeenschap sur un peu moins de 27.000 m<sup>2</sup>. Elle fut rejointe ultérieurement par l'IBPT (Institut Belge des services Postaux & Telecom) qui installa ses nouveaux bureaux sur 6.000 m<sup>2</sup>. Le solde de l'immeuble actuellement disponible est de 7.700 m<sup>2</sup>. »<sup>6</sup>

Urbanisme - La plus haute tour de logement : Premium, ville verticale en bordure du canal :

Article de François Robert paru dans Le Soir du samedi 31 mai 2008

« Un projet de 260 logements. Son érection doit entraîner la démolition des anciens établissements Delhaize.

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 11 décembre 2007.

<sup>2</sup> La Résidence Amiral est situé rue Picard à Molenbeek, face à Tour et Taxis.

<sup>3</sup> Le Soir, 20 décembre 2007.

<sup>4</sup> L'arrêté du gouvernement bruxellois, daté du 26 juin 2008, abroge totalement le PPA bruxellois 46-20/21 approuvé par l'A.R. du 17 février 1967. Pour plus de détails, voir notre chapitre précédent : la saga des PPA...

<sup>5</sup> Le Soir, 12 janvier 2008. Article plus complet dans notre titre 3 : ABC du QN, article : North plaza.

<sup>6</sup> Le Soir en date du jeudi 24 avril 2008.

*Il y a des projets qui marquent une ville. Premium est de ceux-là. Cette tour, portée par le groupe Atenor, (...) sera – et de loin– la plus haute tour de logement de Bruxelles, rivalisant en hauteur avec celle du Midi. Elle modifiera sensiblement le skyline du nord de Bruxelles. 260 logements et 140 m de haut. Un prix de lancement à 2.000 euros le m<sup>2</sup> par an (ce qui reste raisonnable et presque accessible aux Bruxellois).*

*D'une blancheur immaculée, la tour est dessinée par le bureau A2RC. Rien à voir avec le Brusilia (Schaerbeek) ou une barre du Foyer bruxellois. Elle est dans l'air du temps : retour aux années 1960 mais avec des matériaux d'aujourd'hui et des performances énergétiques qui vont ravir les écologistes de tous poils. Le tout au bord de l'eau, au bord du canal, à quelques dizaines de mètres du quai des Péniches et de deux merveilles architecturales bruxelloises : l'entrepôt royal de Tour et Taxis et le complexe Citroën.*

*Si certains contestent la (trop ?) forte densité du projet, il faut admettre qu'il réduit les coûts urbains (transports, chauffage) précisément grâce à sa forte concentration humaine. (...) Le groupe Atenor a déjà déposé un premier permis qui a essuyé le feu des critiques. En outre, il suppose la démolition d'anciens établissements Delhaize que d'aucuns ont tenté vainement de classer. Il suppose aussi la modification du plan particulier (PPAS) au vu de sa hauteur et de sa densité.*

*C'est aussi un projet mixte. A côté des 37.000 m<sup>2</sup> de la tour (plus 13.000 m<sup>2</sup> de logement, au pied de l'immeuble), il faut ajouter 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux, côté canal de Willebroeck et à l'angle du quai des Armateurs. Des associations dont l'Arau n'ont pas définitivement abandonné l'idée de sauver les anciens entrepôts Delhaize. Si la Ville de Bruxelles est séduite par l'aspect 'logement' du projet, la taille et la verticalité du projet suscite des questions. Pourtant, Atenor, rompant avec la discrétion qui sied traditionnellement dans le monde des entrepreneurs et de l'immobilier, joue la carte de la glasnost. La Ville et la Région ont vu les plans et ont fait des remarques. 'Ce qui ne veut pas dire, déclare Stépan Sonnevile, que son projet à l'aval des autorités publiques'. Quant à [la] secrétaire d'Etat à l'Urbanisme Françoise Dupuis, elle n'aime pas trop les tours de logement (social). Avant de prendre position, elle préférera attendre le dépôt de permis. Les échéances : en septembre, l'approbation provisoire du PPAS suivie de l'enquête publique avant l'approbation définitive. La demande de permis devrait suivre. Atenor espère lancer les travaux en 2009. La fin du chantier tomberait en 2013. »*

L'Espace Nord affiche complet - Immobilier –  
North Light, à l'angle Bolivar Albert II, et Pole Star :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 25 août 2008

*« Les 2 dernières tours du boulevard Albert II sont en passe d'être construites. (...). En cette fin août (...), un nouveau chantier de bureaux débute au coin des boulevards Simon Bolivar et Albert II, avec la construction du 'North Light'. La tour, 35.000 m<sup>2</sup> étagés sur 15 niveaux, va parachever la perspective de l'Espace Nord. Elle est signée par le bureau d'architecture Jaspers & Evers, qui a réalisé sur cette artère une bonne partie des immeubles à bureaux. Une seconde tour suivra en 2010, la North Star, totalisant 40.000 m<sup>2</sup>.*

*L'Espace Nord, c'est un peu la 'Défense' bruxelloise. S'étendant sur 70<sup>1</sup> hectares (à cheval sur Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek), il se situe entre la Petite Ceinture et la place Gaucheret (Schaerbeek). Le quartier d'affaires regroupera en 2012, quand les deux derniers immeubles seront achevés, 1,2 million de m<sup>2</sup> de bureaux. Une bonne vingtaine de tours flanqueront le boulevard. Le quartier abrite plusieurs administrations flamandes et fédérales mais aussi Belgacom et Proximus. Quelque 40.000 personnes s'y déversent pour refluer le soir vers la gare du Nord. L'Espace Nord offre une relative homogénéité<sup>2</sup> de styles et de hauteurs et la fermeture de la perspective est aujourd'hui pratiquement achevée, avec la construction de la tour Zénith, due à l'architecte français Michel Macary.*

*Il serait faux de voir dans l'Espace Nord une zone essentiellement dévolue aux bureaux : quelque 8.000 personnes y vivent. A noter que l'Espace Nord n'a jamais fait l'objet d'un plan directeur. Il s'est réalisé petit à*

<sup>1</sup> C'est énorme si on limite l'Espace Nord aux environs immédiats du boulevard du Roi Albert II, et c'est 17 ha de plus que le plan Manhattan (1967)...

<sup>2</sup> Une certaine homogénéité entre les bâtiments ne s'observe que pour les immeubles construits après les décennies de désert urbain le long du croisillon des deux axes autoroutiers devenus boulevards ; elle en est d'autant plus rompue par les quelques tours de la génération 1970 du Groupe Structures et consorts, et par le bunker de l'OMD.

Il n'y a, sur les plans architectural et urbanistique, aucune homogénéité entre les immeubles de logements : Amelinckx, Foyer Harmonie, Foyer laekenois, Foyer bruxellois d'une part, ancien bâti rénové ou à l'abandon, nouvelles constructions issues des charges d'urbanisme comme Edinburgh, Schengen, Insula, CPAS, Novalis... d'autre part. C'est un patchwork. Affirmer qu'il y a une certaine homogénéité architecturale sur les 70 ha relève de la chimère.

*petit, en fonction de la demande immobilière. Il n'en a pas pâti. Les meilleurs architectes belges y ont travaillé. La berme centrale du boulevard est agrémentée de sept sculptures d'artistes belges (dont Pol Bury et Tapta). La construction de l'Espace Nord a été lente. Elle a débuté par l'érection des deux tours du World Trade Center en 1970, il y a près de quarante ans. Le site est resté assez longtemps vide et même sinistre, côté schaarbeekois. Après avoir végété dix ans, son redémarrage date de la fin des années 1980, du côté de Saint-Josse et de la Ville de Bruxelles.<sup>1</sup> (...)*

*S'il fallait citer un nom évoquant l'Espace Nord, c'est bien celui de Patrick De Pauw. Il a orchestré pratiquement tous les développements du quartier d'affaires, depuis les deux tours du World Trade Center où il possédait ses bureaux. Ce n'est pourtant pas lui qui l'achèvera. Voici deux ans, il a vendu ses deux derniers terrains à Fortis Real Estate pour y ériger les deux dernières tours de bureaux. La seconde Pole Star, sera d'ailleurs orientée vers le canal, augurant une nouvelle perspective qui mènera au futur quartier d'affaires appelé à se développer durant la prochaine décennie : Tour & Taxis.*

*Le permis d'urbanisme a été délivré par la Ville en février 2006 puis modifié. L'échevin bruxellois de l'Urbanisme Christian Ceux vient en outre de revoir le dossier complet de la seconde demande de permis. Les travaux préparatoires de la première tour ont commencé. Ces deux nouvelles tours (75.000 m<sup>2</sup>) vont procurer de très importantes charges d'urbanisme. Elles doivent financer l'érection de deux complexes de logement rue Simons. Le premier (travaux en cours) se composera de 45 unités et le second de 64 unités. »*

### La boucle est bouclée pour Patrick De Pauw :

Article de François Robert paru dans Le Soir du lundi 25 août 2008

*« (...) Patrick De Pauw est à l'origine de la plupart des développements du quartier Nord. 40 ans pour construire l'Espace Nord, c'est un peu long. Le premier plan d'aménagement date effectivement de 1967. Mais construire un quartier de 1,2 million de m<sup>2</sup> de bureaux auxquels s'ajoutaient du logement et des commerces relevait de la gageure.*

*FR - Au décès de votre père en 1984, quelles ont été les idées maîtresses qui vous ont guidé pour le renouveau du quartier Nord ?*

*PDP - Il fallait créer une liaison avec la gare du Nord et élaborer de nouveaux plans d'aménagement assurant une mixité des fonctions dans le quartier. À la fin des années 1980, les premières réalisations sont sorties de terre. Je pense au centre administratif de la Communauté flamande ou à Euroclear. Ils ont constitué la porte de l'Espace Nord. Ensuite, les immeubles ont remonté de chaque côté du boulevard vers le World Trade Center. Notre volonté était de créer un nouveau quartier d'affaires contemporain et convivial, conçu dans des gabarits aux proportions humaines, où le piéton est privilégié.*

*FR - Vous avez imaginé un partenariat pour financer le jalonnement de l'artère d'œuvres d'art.*

*PDP - Le souci d'embellir le site était l'une de nos préoccupations. Nous avons demandé à l'architecte Jacques Wirtz de réaménager la berme en espace vert. Nous avons ensuite exploité le mécénat d'entreprise pour les œuvres d'art. En 1995, Prométhéa nous a remis un Cäius de l'environnement pour cet aménagement.*

*FR - Vous avez cédé les deux derniers projets de l'Espace Nord, en bordure du boulevard Bolivar à Fortis Real Estate. Pourquoi ?*

*PDP - Nous avons d'abord commandé une analyse au courtier Richard Ellis qui a conclu en ce sens. Fortis pourrait utiliser ces immeubles pour son propre compte... ou pour y attirer la Commission européenne. Le*

<sup>1</sup> La lecture des articles parus pendant 40 ans semble indiquer que ce caractère 'vide, et même sinistre, n'était pas le propre des hectares schaarbeekois, au demeurant réduits à l'état de terrain vague. Par contre, les 'PME' chères à l'auteur de l'article et d'autres coins ten-noodois et bruxellois avaient un bien plus mauvais aspect que Schaarbeek, à un point tel que les employés d'Euroclear, pourtant situé à front de deux boulevards, empruntaient un bus spécialement affrété pour se rendre à la gare, 500 mètres plus loin : « ... Pas de défauts, l'Euroclear Building ? Si, quand même. La sécurité est un problème presque obsessionnel. A la Morgan tout est surveillé. Le choix du boulevard Jacquain comme QG fut longtemps incertain. Au début, le site n'était qu'une mer caillouteuse hérissée de rares gratte-ciel anonymes. L'insécurité sur le chemin du travail posait problème, notamment pour les femmes (nombreuses dans les banques). La Morgan dut même prévoir une navette entre 18 et 20 h pour reconduire les employés vers la gare du Nord. Elle fonctionne toujours. » (Article de François Robert, paru dans Le Soir du 20 août 1997 sous le titre : [Vingt géants criblent le ciel de Bruxelles : Brel voyait dans les cathédrales les montagnes de Flandre : Les sommets bruxellois sont différents : de gros cubes de verre et d'acier...](#)

« ... A l'abandon pendant des décennies, sur l'autel du projet Manhattan, 'Gaucheret' était devenu au début des années 1990 un quartier sinistré. D'énormes terrains vagues n'accueillaient le jour que des cars de Polonais illégaux en quête de travail et la nuit le commerce de drogue. Les rares bureaux à l'orée du boulevard organisaient des massages en car à la gare du Nord pour éviter aux navetteurs de dangereuses rencontres... » (François Robert, dans Le Soir du 6 mai 2010).

potentiel des environs de l'Espace Nord s'élève à 400.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Je suis un chaud partisan de la venue de l'Europe dans le quartier Nord.

FR - Boucle bouclée pour CDP ?

PDP - C'est la dernière page pour notre groupe CDP. Nous avons fait ce que nous croyions devoir faire. Je quitte l'Espace Nord le cœur léger, heureux d'avoir participé activement à son développement. »

### Urbanisme - Démolition contestée : Article paru dans Le Soir en date du 26 août 2008

« Le démarrage, ce lundi, de la démolition des entrepôts Delhaize, le long du canal, fait réagir l'ASBL Pétitions-Patrimoine. Cette démolition précède la construction d'un complexe de logements et de bureaux de 80.000 m<sup>2</sup>. L'ASBL dénonce des pratiques 'anti-citoyennes qui prévalaient à l'époque de VDB'. Et de rappeler que le permis de démolir a été délivré par la Ville de Bruxelles sans que le projet de reconstruction soit finalisé. En outre, le PPAS, s'il a été voté par la Ville, n'a pas franchi toutes les étapes (la mise à l'enquête publique) : 'La parole du promoteur, devient l'élément essentiel du dossier'. Enfin, l'ASBL regrette que le promoteur Atenor ait déjà présumé ses bureaux avant même d'obtenir le permis d'urbanisme. »

### Bruxelles se met au vert :

Série d'articles de Nathalie Cobbaut et Gabrielle Lefèvre, parus dans Le Soir en date du 4 septembre 2008

« La commune de Schaerbeek a pris le parti du passif pour ses constructions de bâtiments publics. Cela vaut également pour deux projets de crèches, développés par le bureau MDW Architecture.

Le premier projet prend racine dans le cadre de la reconversion d'un quartier à deux pas de la gare du Nord. Dans cette partie de Bruxelles, des îlots entiers de maisons ont été rasés pour faire place à des projets urbanistiques plus ou moins grandioses. Les investisseurs privés, désireux de développer des projets de logements et de bureaux, se voient imposer des charges d'urbanisme grâce auxquelles une crèche d'une capacité de 48 places pourra être érigée.

Le choix d'une architecture passive n'a rien de mystérieux : au Service des crèches de la commune, on explique que la consommation énergétique est un problème crucial étant donné la nécessité de chauffer de manière importante ces locaux. Les coûts explosent dès lors et le passif s'avérait donc la stratégie la plus rentable et la plus efficace. (...) C'est dans ce sens que le bureau d'architectes retenu suite à un appel à projets lancé par Codic, le maître de l'ouvrage, a développé la crèche 'Etoile du nord' qui doit venir s'insérer dans un espace en forme de 'U' composé par des immeubles de bureaux et de logements.

Comme l'explique Xavier De Wil, architecte associé chez MDW, 'la crèche devait prendre place au milieu de ce jeu de quilles, entourée d'immeubles beaucoup plus imposants. L'option a donc été d'adopter une architecture quasi paysagère, avec un développement très horizontal du bâtiment et le choix de toitures végétalisées, de façon à faire disparaître l'édifice vu des tours avoisinantes. D'une superficie de 875 m<sup>2</sup>, le bâtiment s'organise sur deux étages, avec les sections d'accueil au rez, ainsi que le bureau de la directrice, la biberonnerie, le local à poussettes, etc. A l'étage, une cuisine, une buanderie et une douche, ainsi que l'accès à un appartement trois chambres destiné au concierge du bâtiment. Les principes du passif sont couplés à des choix architecturaux : fermeture de la façade avant située au nord, ouvertures vers le sud ; structure mixte bois-béton avec une isolation sous forme de caissons remplis de flocons de cellulose, une ventilation double flux, des châssis triple vitrage, ainsi qu'une toiture plate sur laquelle une membrane d'étanchéité a été installée, ensuite une natte drainante, puis un support troué dans lequel prennent place des plantations de sedum'... »

Immobilier : 800.000 m<sup>2</sup> à absorber : le marché des bureaux souffre :

La crise guette le secteur : il va falloir faire des choix et différer certains projets.

L'Europe ne peut pas tout :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 17 novembre 2008

« Le marché des bureaux bruxellois est en crise. Le secteur est traditionnellement l'un des premiers à réagir à la conjoncture. Selon le courtier Cushman & Wakefield, présent aux récents séminaires de Hemptinne, on s'attend à une prise d'occupation de 430.000 m<sup>2</sup>, le plus mauvais score enregistré à Bruxelles depuis au moins dix ans. Nous sommes même en dessous des chiffres de 2002, année pourtant calamiteuse. Il y a néanmoins quelques raisons de se rassurer, estime le courtier : le troisième trimestre a été le moins mauvais, grâce à la forte demande de l'Union européenne, qui a pris position de plus de 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux (Espace Nord, Covent Garden).

*Les deux prochaines années laissent cependant planer bien des incertitudes : il y a un risque majeur de voir le taux de vacance (10 % actuellement) faire un bond en avant. Et qui dit taux de vacance élevé dit grave crise immobilière. Pour l'instant, le stock de bureaux vides s'élève à 1,3 million de m<sup>2</sup>(sur un patrimoine total de 13 millions). Dans les deux années qui viennent, le marché va devoir digérer 800.000 m<sup>2</sup> de bâtiments neufs, en construction ou sur le point d'être achevés. Ceux-ci, très performants, trouveront sans doute des locataires. Mais en se remplissant, ils en videront d'autres. Théoriquement, il faudrait cinq ans pour absorber une telle masse de bureaux... Il va donc falloir faire des choix et différer certains projets, sous peine de connaître une crise profonde que l'activité de la Commission européenne ne pourra effacer à elle seule. En outre, certaines grosses livraisons vont arriver sur le marché, dont The Capital (60.000 m<sup>2</sup>) dont l'Union européenne ne veut toujours pas, car jugé trop cher. On sait par ailleurs que le Boréal (Espace Nord) sera bientôt libéré par Proximus. Le marché bruxellois peut-il vivre avec de gros 'tankers' neufs ou presque, mais vides ?*

*Dernière constatation, source d'inquiétudes : l'effondrement des investissements. En fait, ce sont plutôt les investisseurs qui sont en voie de disparition. Ils subissent de plein fouet la crise financière. Les banques ne prêtent plus qu'aux investisseurs totalement solvables. Les liquidités se raréfient. Même les fonds allemands disparaissent du marché. Bref, les courtiers s'attendent à des mois très difficiles. La chute évaluée à 40 % au premier semestre s'annonce encore plus forte pour cette fin d'année.*

*Ceci dit, certains investisseurs maintiennent le cap. Ainsi, Breevast Belgium, qui a notamment développé la tour des Finances, s'active aujourd'hui sur la Cité administrative. Ce qui représente 70.000 m<sup>2</sup> de bureau à livrer pour le printemps 2009. »*

**\*2009 : 42 ans plus tard...**

Renaissance d'une place au cœur du Quartier Nord  
De heropleving van een plein in het hart van de Noordwijk  
Schaerbeek Info n° 83 – 18 janvier 2009 – Schaarbeek info nr 83 – 18 januari 2009

*« Le chantier d'aménagement de la place Gaucheret est terminé. Les mois de travaux en valaient bien la peine, voilà tout un quartier qui fait peau neuve. Ce 18 décembre 2008, la nouvelle Place Gaucheret a été inaugurée par les autorités communales ainsi que par ses habitants. Une inauguration festive, une fête avant les fêtes pour célébrer la renaissance de cette partie du Quartier Nord. Que de chemin parcouru depuis les années '60.*

*Années 60' : la folie des grandeurs. Les promoteurs se bousculent aux abords de la Gare du Nord. Le projet politique de l'époque est de créer un centre d'affaires tant au niveau du développement des activités économiques, qu'au niveau urbanistique. En effet, le rêve dans les années 1960, était de construire à Bruxelles un centre d'affaires. Comme New York, notre capitale voulait se doter d'un Manhattan. Et c'est dans le Quartier Nord que ce Manhattan bruxellois devait voir le jour, après bien des démolitions dont certains riverains gardent encore le souvenir.....*

*Années 80' : la fin du rêve américain. Derrière ces belles images de rêve américain, il y a une autre image, plus sombre, celle de la réalité de l'époque : des quartiers entiers rasés, les franges les plus précarisées de la population mises à l'écart pour des tours en béton. Les années noires du Nolsisme ont fait beaucoup de tort au Quartier Nord comme à toute la commune d'ailleurs. Aujourd'hui, grâce à une réelle volonté politique, le quartier reprend vie peu à peu. L'espace Nord retrouve un visage plus humain et plus vert, moins bétonné.*

*Années '90 : la Commune réinvestit le quartier. Sous l'impulsion de Bernard Clerfayt, alors échevin de l'Urbanisme et aujourd'hui bourgmestre en titre, Schaerbeek s'attelle à de grands projets : éradication des chancre, rénovation de quartiers, réaménagement de la voirie mais aussi sauvegarde de notre patrimoine architectural et priorité donnée à la création de lieux de vie agréables. Pour le quartier Gaucheret, c'est l'époque des premières grandes stratégies et leur mise en pratique dans des plans d'action audacieux.*

*Un redressement urbanistique et social. L'idée de lancer un projet urbanistique dans le quartier de la place Gaucheret a émergé il y a une dizaine d'années. Jusqu'alors abandonnée par les autorités publiques, la revitalisation de la place sera mise en priorité à l'agenda politique par les pouvoirs communaux et régionaux. Le but principal des travaux visera la rénovation de tout le Quartier Nord, sa redynamisation.*

*Dès 2001, Christine Smeysters, échevine de l'Urbanisme et de la rénovation urbaine sous la précédente législature s'est engagée dans ce pari de redynamiser et réaménager le quartier Nord. Elle pilota les contrats de quartier et toute une série de projets de rénovation urbaine. Au début des années 2000, la Place Gaucheret faisait partie des aménagements pris en charge par l'IBGE, dans le cadre de l'aménagement du Parc Gaucheret. Des problèmes financiers ont empêché l'IBGE de finaliser ce projet. La commune de Schaerbeek décida alors de prendre les choses en mains et consacra une partie des charges d'urbanisme générées par les Tours North*

*Galaxy (charges d'urbanisme de l'Ilot 68) à la Place Gaucheret. La demande de permis fut approuvée par le Collège en décembre 2005 et le permis fut délivré par la Région en 2006.*

*En 2008, le chantier est lancé. Les travaux ont débuté le 5 mai de cette année et auront duré près de 7 mois. En décembre, la nouvelle place Gaucheret a été inaugurée par Cécile Jodogne, en tant que Bourgmestre faisant fonction et échevine de l'urbanisme et de la rénovation urbaine et Christine Smeysters, échevine des travaux publics.*

*Tous les acteurs ayant participé à la reconstruction de la Place ont été invités et se sont retrouvés pour un moment convivial. La commune de Schaerbeek avait d'ailleurs choisi d'offrir aux habitants du quartier une inauguration festive avec des animations, une fanfare et le passage du Père Noël,... afin de célébrer comme il se doit ce renouveau, dans le contexte des fêtes de fin d'année.*

*Gaucheret, un quartier où l'on vit. De tous temps, le quartier Gaucheret a voulu se démarquer de la Manhattan toute proche, ce quartier principalement dédié aux bureaux et tours d'acier. Des logements, une crèche, des commerces, des espaces de jeux et un parc ont trouvé leur place à Gaucheret. Et cette tendance s'accéléra en 2008. Le quartier Gaucheret est aujourd'hui un quartier où on habite, on se déplace, on joue, on grandit, ...un quartier où l'on vit...clairement distinct des tours toutes proches. Le visage de la Place Gaucheret a donc bien changé, celui de Schaerbeek aussi. Mais le travail n'est pas fini : la revitalisation urbanistique et sociale de nombreux quartiers est une œuvre de longue haleine qui demandera encore beaucoup de moyens humains et financiers... et de volonté politique.*

*Soleil du Nord. Soleil du Nord est un projet social de proximité créé au départ pour les habitants des quartiers Gaucheret et Aerschot-Progrès. Aujourd'hui, Soleil du Nord propose à tous les Schaerbeekois des réponses à leurs questions d'ordre social, psychologique ou juridique.*

*Un accompagnement et une aide pratique sur de nombreux aspects de la vie courante est proposé aux habitants (...) »*

\*

*« De werf op het Gaucheretplein is afgewerkt. Maandenlang werken heeft het plein een nieuw gezicht gegeven. Op 18 december was het eindelijk tijd voor de officiële inhuldiging door de gemeentelijke autoriteiten en de omwonenden. Een feestelijk moment, net voor de eindejaarsfeesten, om de heropleving van de Noordwijk te vieren. Korte historiek van de Noordwijk :*

*De Jaren '60 : the sky is the limit. Promotoren verdringen elkaar in de buurt rond het Noordstation. De politici kiezen voor de bouw van een zakencentrum naar het voorbeeld van Manhattan in New York. Alhoewel uiteindelijk slechts een deel van de grootste plannen effectief gebouwd wordt, is de stedenbouwkundige en sociale impact op de Noordwijk gigantisch.*

*De Jaren '80 : einde van de Amerikaanse droom. Achter de gevels van de Amerikaanse droom, ligt een sombere realiteit : hele straten zijn weggeveegd, de meest kwetsbare bewoners hebben plaats moeten ruimen voor betontorens, de Noordwijk blijft achter zonder ziel. De zwarte jaren van het Nolsisme waren voor de Noordwijk nog erger dan voor de rest van Schaarbeek. Vandaag herleeft de wijk beetje bij beetje dankzij politieke wil en de bijhorende middelen. De Noordwijk krijgt terug een menselijk gelaat.*

*Een stedenbouwkundige en sociale heroplevin. Het idee voor een stedenbouwkundig project in de buurt van Gaucheret ontstond een tiental jaar geleden. De heropleving van het plein, tot dan aan zijn lot overgelaten, wordt een prioriteit voor zowel gemeentelijke als regionale beleidsverantwoordelijken. Het doel is de renovatie en heropleving van de volledige Noordwijk.*

*Vanaf 2001 neemt Christine Smeysters, tijdens de vorige legislatuur schepen van Stedenbouw en Stadsrenovatie, de uitdaging aan. Zij trekt het wijkcontract en andere renovatieprojecten op gang.*

*In het begin van de jaren 2000 vonden op het Gaucheretplein verbeteringswerken plaats, op initiatief van het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM). Omwille van financiële problemen kon het BIM de werken niet voltooien, maar de gemeente nam het vervolg voor haar rekening en besliste een deel van de stedenbouwkundige lasten gecreëerd door de bouw van de North Galaxy toren te besteden aan de heraanleg. De bouwvergunning werd goedgekeurd door het College van december 2005 en afgeleverd door het Gewest in 2006.*

*In mei 2008 wordt het startsein gegeven voor de werken. Zeven maanden later, eind december vond de inhuldiging plaats in aanwezigheid van waarnemend burgemeester en schepen van Stedenbouw, Cecile Jodogne en schepen van Openbare Werken, Christine Smeysters.*

*Alle actoren die meegewerkt hebben aan de heropbouw waren van de partij. De gemeente koos bovendien voor een feestelijke inhuldiging, met animatie, fanfare én aanwezigheid van de Kersman. Vanzelfsprekend omwille van de kerstsfeer, maar ook om te onderlijnen dat er terug leven in de wijk zit.*



Gaucheret, een plek waar gewoond en geleefd wordt. In 2009 is Gaucheret niet langer een wijk eenzijdig gericht op kantoren. Huisvesting, een kinderkribbe, handel, een speeltuin en een park hebben er een plaats gevonden. Vandaag is de Gaucheretwijk een plaats vol leven, waar mensen wonen, spelen, opgroeien... Het gezicht van de wijk is dus, net als het gezicht van Schaarbeek zelf, grondig gewijzigd. Maar het werk is niet af: de stedenbouwkundige en sociale heropleving van heel wat wijken is een werk van lange adem dat, ook in de toekomst, de inzet van heel wat menselijke en financiële middelen vergt... en politieke wil.

Soleil du Nord / Noorderzon. Noorderzon is een sociaal project, oorspronkelijk opgericht voor de bewoners van de wijken Gaucheret en Aarschot-Vooruitgang. Vandaag zijn de diensten van Noorderzon toegankelijk voor alle Schaarbekenaars met vragen van sociale, psychologische of juridische aard. Noorder biedt begeleiding en praktische hulp.

Info : Soleil du Nord - Noorderzon – place Gaucheret 20 Gaucheretplein - Tél.: 02/204.05.40- Courriel : [soleildunord@schaerbeek.irisnet.be](mailto:soleildunord@schaerbeek.irisnet.be) »

### Un quartier de moins en moins Manhattan :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir en date du mercredi 25 mars 2009

« Les échevins bruxellois de l'Urbanisme, Christian Ceux (C.D.H.), et des Propriétés communales, Mohamed Ouriaghli (P.S.), ont posé, mardi, la première pierre d'un complexe de 109 logements et de deux commerces, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons. 45 logements tomberont dans l'escarcelle de la ville ; les autres restant propriété du privé. 'Ces logements sont des logements moyens dans le cadre d'une stratégie de peuplement diversifié de ce quartier', explique l'échevin des propriétés communales.

En dehors de ce projet, (...), la ville prévoit d'autres logements du même type : 51 face au nouveau complexe, au croisement de la rue Simons et de la chaussée d'Anvers, dans un projet mixte impliquant notamment une école, et 15 logements au croisement de l'avenue de l'Héliport et de la chaussée d'Anvers, dans le prolongement du centre Nord. La Région prévoit, de son côté, de développer une offre de 180 logements dont 90 sociaux sur un terrain appartenant à la ville à l'angle [du boulevard] Bolivar et de l'Allée Verte.

L'échevin de l'urbanisme a rappelé ses exigences exprimées, lors de la commission de concertation, de revoir à la hausse le nombre d'appartements de trois ou quatre chambres trop peu nombreux par rapport au nombre de studios prévus. L'objectif annoncé est 'd'accueillir des plus grandes familles sur le territoire de la ville mais aussi d'assurer une mixité au sein des habitants'.

Comme Mohamed Ouriaghli, qui rappelle les dégâts provoqués par le 'délire manhattanesque' du quartier, transformé en quartier administratif composé de tours et de bureaux, Christian Ceux plaide pour que ce quartier retrouve 'un espace de vie qualitatif'. À cet égard, il relève que l'implantation des logements a été fortement réfléchi en fonction de la mobilité des futurs habitants et travailleurs, songeant, ici, à la proximité des transports publics (gare du Nord, métro, axes routiers...). Le projet devrait accueillir ses premiers occupants au début 2011. »<sup>1</sup>

### Urbanisme : - Plus d'une tour dans leur sac

Articles de Fabrice Voogt et de Francis Dubois parus dans Le Soir du 19 mai 2009

Au canal, Bruxelles vise les 40 étages et Molenbeek les 32

« 'Rien ne se décide demain. La concertation se penche seulement sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences'. L'échevin de l'Urbanisme et président de la commission de concertation, Christian Ceux (CDH) semble s'étonner de l'inquiétude exprimée par l'Atelier de recherche et d'action urbaines (...), à propos du projet Premium d'Atenor. 'Simplement, répond Isabelle Pauthier, de l'Arau, nous sommes vigilants en raison de la complaisance du politique pour ce projet'. Selon elle, dans ce dossier, le politique s'est laissé subjugué par le promoteur qui lui propose 'la plus haute tour de Bruxelles' (140 mètres de haut), 'un repère dans la ville', qui doit lui permettre d'attirer 'les habitants à pouvoir d'achat élevé'.

Pour rappel, le projet est prévu à l'emplacement des anciens dépôts Delhaize, démolis en 2008, sur la parcelle comprise entre le quai des Armateurs, le quai de Willebroeck et le quai des Péniches. Il prévoit la construction d'un complexe de 361 logements, de 29.614 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1.643 m<sup>2</sup> de commerces. À elle seule, la tour de logement propose, sur 41 étages, 252 logements.

Se disant favorable à la construction de logements, l'Arau se demande cependant s'il est bien nécessaire de construire une tour de 140 mètres de haut, dont le seul avantage serait d'offrir à ses futurs occupants une vue plongeante sur le canal. 'Atenor a fait du marketing avec sa tour développement durable', estime Isabelle

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles : Insula, ou : Projet Anvers-Simons-Frontispice.

Pauthier. L'Arau dit ne pas comprendre que l'on puisse autoriser la construction d'une tour de 41 étages quand, de l'autre côté du canal, la commission de concertation demande au promoteur de couper sa tour de 30 étages en deux. Dans l'immédiat, l'Arau demande à la commission de concertation que le cahier des charges contienne l'obligation pour le chargé d'étude de recommander l'application stricte du RRU en matière de mobilité, à savoir la réduction du nombre d'emplacements de parking (506 contre 752 prévus) et la création d'au moins 509 emplacements pour les vélos. L'Arau demande, enfin, à la Stib de se 'réveiller' pour mieux desservir ce quartier.

### 32 étages en gestation place Saintelette

Y a-t-il une course à la tour entre la Ville et Molenbeek ? Alors que la tour Premium d'Atenor promet, avec ses 40 étages, de s'imposer comme la tour de logements la plus haute de Bruxelles, Molenbeek serait favorable, elle aussi, à l'érection d'un projet du même acabit, en bordure de canal : place Saintelette, au début du quai des Charbonnages, à la place d'un magasin de tapis et d'un garage. Il s'agit d'un projet dessiné par trois bureaux : Michel Jaspers, Lobjoy (Paris, France) et DDS & Partners, via Christian Sébilde, qui coordonne le projet. Ici aussi, l'idée est que la tour devienne 'un point de référence dans le paysage'. La future tour devrait se dresser à 99 mètres de haut et proposer 28.000 m<sup>2</sup> de surface déclinés comme suit : deux étages de commerces, dont certains de type Horeca et tournés vers la place, 15 étages de bureaux et 15 autres de logements. Le bourgmestre de Molenbeek, Philippe Moureaux, et à la secrétaire d'Etat en charge du Logement et de l'Urbanisme, Françoise Dupuis (PS), seraient séduits<sup>1</sup> par ce projet, d'autant plus qu'il envisage de consacrer certains volumes à du logement de type subventionné et à caractère social, même si les niveaux les plus élevés s'adresseront à des habitants plus argentés. De l'avis des architectes, l'environnement immédiat ne souffrirait pas de cette construction, en ce qui concerne l'ensoleillement en tout cas, l'immeuble devant projeter son ombre sur la place et non sur les maisons familiales voisines.

Présenté aux autorités molenbeekoises, voici un an, le projet pourrait bientôt, à la faveur de l'abrogation récente du Plan particulier d'aménagement (PPA) par la commission de concertation, connaître un sérieux coup d'accélérateur. La demande de permis pourrait en tout cas être introduite cette année encore... »

\*2010 : 43 plus tard...

### De Brusselse gemeenteraad zal maandag de begroting van de Brusselse Grondregie goedkeuren.

In 2010 wordt er meer dan 43miljoen euro geïnvesteerd in nieuwe woningen :  
Article de Bruno Depover, paru dans Het Nieuwsblad, daté du samedi 9 janvier 2010

« Ondanks de financiële en economische crisis is de Brusselse Grondregie optimistisch voor de komende jaren. Nu al verhuurt de stad Brussel zo'n 2.800 middenklasse woningen en tegen 2012 moeten er daar nog eens duizend bijkomen. In totaal zal de stad Brussel zo'n 630 woningen gebouwd hebben en de rest zal gerealiseerd worden door het Brusselse OCMW in de buurt van het militair hospitaal in Neder-over-Heembeek.

'In 2010 worden verschillende projecten gerealiseerd', begint Mohamed Ouriaghli, Brussels schepen van Stadseigendommen. 'In totaal zullen 72 nieuwe woningen opgeleverd worden in 2010, voornamelijk in de Vijfhoek en de Noordwijk. Daarnaast worden er nog eens 64 overgedragen, zoals bij het Simons Insula-project aan de brandweerkazerne.'

Directeur Marc Libens van de Grondregie bevestigt dat er sinds 2006 al 140 woningen gerealiseerd werden. 'Binnenkort volgt de openbare aanbesteding van de andere plannen, waardoor we de deadline zullen respecteren. Ondanks de budgettaire beperkingen van de Stad Brussel kan de Grondregie verder investeren in meer kwaliteitsvolle woningen door een apart investeringsbeleid. Zo wordt er in 2010 alvast 43miljoen euro geïnvesteerd, waarvan 34,2 miljoen gaat naar de bouw van nieuwe woningen.'

'Daarnaast bevestigt kabinetsmedewerker Etienne Lambert van schepen Ouriaghli dat de inkomsten sneller stijgen dan de uitgaven, waardoor de Grondregie extra geld kan lenen. 'Uit een voorzichtige raming blijkt dat de ontvangsten zullen stijgen met 4,3 % dit jaar. Enerzijds door een uitbreiding van het woningpark met 114 eenheden en 28 parkings en een indexering van de laagste huurprijzen. Bovendien kregen we 900.000 euro uit de inkomsten van het Brussels casino. Daarnaast blijven de kosten voor het beheer van het patrimonium stabiel. Ondanks een gevoelige uitbreiding van het aantal woningen met vijf procent blijven de energie-uitgaven ook stabiel.'

<sup>1</sup> L'expression est amusante dans la mesure où les deux éminences politiques ont été unies, un temps, par les liens du mariage.

*De bouw van nieuwe woningen is de komende jaren absoluut noodzakelijk omdat steeds meer mensen in onze hoofdstad gaan wonen. 'Er is geen enkele gemeente in België die meer inspanningen doet dan Brussel. We zijn er ons van bewust dat de bevolking de komende jaren sterk zal stijgen. We rekenen ook op de inspanningen van privé-partners', besluit Ouriaghli. »*

Le Boréal, (première) nouvelle adresse de BNP Paribas Fortis :  
Article paru dans Trends tendances du vendredi 12 février 2010

*« ...C'est finalement dans l'immeuble Boréal, laissé vide par Proximus<sup>1</sup>, construit en 2000 et récemment relooké en partie<sup>2</sup>, que BNP Paribas Fortis rassemblera dès l'an prochain une partie de ses troupes, en partance de la tour Astro, bientôt rénovée. Le déménagement se déroulera fin de l'année et concernera (...) les départements centraux retail et private banking du Groupe. En tout, quelque 1.800 collaborateurs de BNP Paribas Fortis, travaillant actuellement sur plusieurs sites bruxellois, s'y rassembleront dès 2011. C'est donc finalement le gestionnaire de fonds immobilier allemand DEKA, représenté en Belgique par Nicolas Renders, qui aura, au nez et à la barbe de son compatriote munichois MEAG (acquéreur de la tour Zénith agissant pour un fonds spécial allemand), rentabilisé ses quelque 35.793 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux vides pour 9 ans au moins. La nouvelle adresse : le 55 de la rue du Progrès, sur le seuil de la gare du Nord, à Saint-Josse, affichait un loyer facial de 195 euros/m<sup>2</sup>/an. Mais dans la conjoncture actuelle, vu la longueur du bail, il est cousu de fil blanc que le nouvel occupant a négocié des modalités locatives bien en-deçà de la barre affichée. Après BNP Paribas Real Estate (Frédéric Van de Putte), qui a négocié et finalisé le deal avec le propriétaire Deka, d'autres départements du Groupe en assureront la coordination des travaux d'aménagement et la gestion de l'immeuble. »*

Urbanisme - Feu vert de la Commission de concertation :  
 Premium tower, entre ciel et canal :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du mardi 16 mars 2010

*« Premium a son permis. En tout cas, le projet de tour a franchi le cap de la concertation. Portée par le groupe Atenor, elle sera – et de loin – la plus haute tour de logement de Bruxelles, rivalisant presque en hauteur avec celle du Midi (150 m). Elle modifiera sensiblement le skyline du nord de Bruxelles. D'autres chiffres : 252 logements (36.000 m<sup>2</sup>) et 140 m de haut (41 étages). Un prix de lancement à 2.000 euros le m<sup>2</sup> par an (ce qui reste raisonnable et presque accessible aux Bruxellois). Il n'y a pas que des logements. Au pied de la tour se développent, dans des immeubles terrasses de 29 m de haut, 30.000 m<sup>2</sup> (à l'arrière) de bureaux et du commerce. Au total, le projet affiche 80.000 m<sup>2</sup>. C'est l'un des plus grands jamais réalisés en Région bruxelloise. (...) Le public aura accès à un étage panoramique au sommet de la tour. Sont prévus également un sauna, une piscine et un restaurant. La capacité thermique de l'eau du canal sera utilisée pour diminuer la consommation énergétique. Sans oublier la cogénération et des panneaux solaires.*

*Le feu vert de la Ville de Bruxelles a été acquis de haute lutte. Le groupe Atenor avait déjà déposé un premier permis qui a essuyé le feu des critiques. Il a entraîné la démolition d'anciens établissements Delhaize que d'aucuns ont tenté vainement de classer. Par ailleurs, la verticalité et la taille du projet ont suscité bien des questions. (...) Pourtant, Atenor, rompant avec la discrétion qui sied traditionnellement dans le monde des entrepreneurs et de l'immobilier, a joué la carte de la glasnost. Le permis ayant été déposé en 2008, Atenor espérait lancer les travaux en 2009. Comme toujours, tout a pris du retard. Le permis définitif est attendu pour le deuxième trimestre 2010 et les travaux devraient suivre immédiatement. Fin 2013, la tour Premium devrait être inaugurée. Atenor a d'autres projets à Bruxelles, dont la construction d'un hôtel à proximité de la gare du Midi (projet Victor) et la construction d'une tour Europa.*

*Malgré l'opposition des associations (Arau et Inter-Environnement Bruxelles), le projet a passé facilement le cap de la concertation (avis favorable sous conditions). Elle s'est tenue la semaine passée à la Ville de Bruxelles et impose des modifications relativement cosmétiques. Le nombre de parkings (750) doit être diminué de 150 unités et les emplacements de vélos seront mieux distribués. Une crèche devra être créée et il faudra revoir l'esthétique du rez. Enfin, il faudra renforcer l'accessibilité au public et le confort de l'étage panoramique. »*

<sup>1</sup> Août 2010. Sur internet, Proximus Belgacom mobile s.a. présente toujours l'adresse Boréal, rue du Progrès 55 à Saint-Josse-ten-Noode.

<sup>2</sup> Relooké moins de 10 ans après sa construction !

### Bruxelles-Ville - 64 logements en plus :

Article paru dans La Libre Belgique datée du 25 mars 2010

« En mars 2009, Mohamed Ouriaghli (PS), échevin des Propriétés communales à la Ville de Bruxelles, posait la première pierre du projet Insula II, à l'angle de la rue Simons et de la chaussée d'Anvers. Il prévoit la construction de 45 appartements et 34 parkings. Dans le même temps, Thomas&Piron a réalisé le projet Insula I, soit 64 appartements, 52 parkings et 2 commerces. A la base, ces logements étaient destinés à l'acquisitif, mais la Ville et Thomas&Piron se sont accordés pour que l'ensemble des productions devienne la propriété de la Régie foncière. »<sup>1</sup>

### Schaerbeek : un partenariat public-privé entre la commune et Codic : 'Gaucheret' au Zénith :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du 6 mai 2010

« Gaucheret ou Espace Nord ? Les immobiliers parleront d'« Espace Nord » où se concentre désormais 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux. A la commune de Schaerbeek, où l'on pense 'local' et habitants, on préfère évoquer 'Gaucheret'. Dans les deux cas, ce sont les mots 'renouveau' et 'avenir' qui viennent à l'esprit. Et les chantiers de ces dernières années effectués dans le prolongement du boulevard Albert II confirment qu'une page noire de l'histoire du quartier est définitivement tournée. A l'abandon pendant des décennies, sur l'autel du projet Manhattan, 'Gaucheret' était devenu au début des années 1990 un quartier sinistré. D'énormes terrains vagues n'accueillaient le jour que des cars de Polonais illégaux en quête de travail et la nuit le commerce de drogue. Les rares bureaux à l'orée du boulevard organisaient des ramassages en car à la gare du Nord pour éviter aux navetteurs de dangereuses rencontres. La clef de cette mutation, c'est à la fois la mise en œuvre du P.P.A.S. communal (2001), la volonté de créer un espace vert (financé par l'accord fédéral/région Beliris), et la construction du Zénith par le développeur Codic, immeuble de bureaux (...) de qualité qui n'a pourtant toujours pas trouvé d'occupants (...). Les retombées de 'Zénith' sont très importantes. Il a généré 3,3 millions de charges d'urbanisme qui ont été dépensées notamment dans des projets de logements et dans l'aménagement de l'espace vert. Depuis dix ans, le quartier Gaucheret a fait l'objet de très importants investissements : 180 millions d'euros dont la moitié, dixit fièrement Codic, provient du privé<sup>2</sup>.

'Tous les permis ont été délivrés, déclare Cécile Jodogne, bourgmestre f.f. de Schaerbeek. A la fin de l'année, tous les travaux seront terminés, à l'exception de la crèche dont le chantier doit démarrer d'un jour à l'autre. Grâce à cette collaboration avec le privé, nous avons établi un véritable PPP (partenariat public-privé) dont nous ne pouvons que nous féliciter'.

Lorsque le Zénith sera loué<sup>3</sup>, ce seront de dizaines de milliers d'euros supplémentaires (des taxes) qui tomberont dans l'escarcelle communale. »

### Urbanisme : quartier Nord : L'espace Gaucheret au Zénith -

Le réaménagement du quartier Gaucheret arrive à son terme cette année.

L'imposante Tour Zénith marque l'ambition de ce partenariat public-privé :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 6 mai 2010

« ... un nouvel immeuble a poussé au beau milieu du boulevard Albert II, (...). Cette tour, d'une hauteur de 23 étages, se dresse en vitrine d'un projet plus vaste de revitalisation du quartier Nord, en particulier l'espace Gaucheret. Cette entreprise résulte de la collaboration entre la commune de Schaerbeek et la société de promotion immobilière Codic. Elle a été imaginée en 2003 et approuvée par le gouvernement en 2005. Selon Philippe Weicker, le directeur général de Codic Belgique, 'le coût s'élève à 180 millions d'euros'.

La tour Zénith dispose de nombreux atouts. D'abord, une vaste superficie : elle propose 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 800 m<sup>2</sup> de surface polyvalente et 174 places de parking souterrain. D'accès facile, elle se situe à proximité de la gare du Nord et de la petite ceinture. Aux nouvelles attentes écologiques, elle a répondu par des fenêtres triple vitrage et un système d'aération adapté pour conserver la chaleur et limiter la consommation d'énergies.

<sup>1</sup> L'opération a de quoi surprendre dans la mesure où la ville de Bruxelles vole au secours d'un promoteur qui doit absolument vendre les appartements en construction et n'y parvient pas, selon les déclarations de l'échevin socialiste lui-même, alors que la demande dans le public serait énorme ! Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Insula.

<sup>2</sup> Le secteur privé tenait à rentabiliser ses investissements en aménageant au plus vite un des axes autoroutiers. Il ne pouvait construire ses tours au profit important escompté qu'en sacrifiant, à contrecœur, quelques dîmes en charges d'urbanisme qui lui furent imposées...

<sup>3</sup> Il faudra attendre août 2011 pour qu'un premier contrat de location soit signé pour une partie de la tour !

Philippe Weicker ne doute pas un instant de l'attrait que suscitera la tour pour les entreprises. 'Aujourd'hui, les 'corporates' veulent des bâtiments neufs, visibles, avec des espaces et des performances rationalisés.' L'esthétisme tient aussi une place importante dans la promotion. On est loin du simple carré, certains étages flottent quasiment dans le vide. En outre, les architectes ont placé des jardins suspendus qui assurent la continuité avec le parc du boulevard Albert II. Cette tentative d'homogénéisation, florale de ce côté de la tour, se retrouve aussi dans le projet global qui tente de lier le quartier d'affaires aux habitations alentours.

Ainsi, la Zone d'Intérêt Régional (...) occupe une surface de plus de 2,2 hectares. On retrouve en tout huit immeubles neufs de bureau. Le bâtiment Progrès, par exemple, accueillera le futur siège de la VMW (Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening). L'espace Gaucheret a également accru son offre de logements. Les résidences Boréas proposent sur trois bâtiments 106 appartements et un rez commercial contre 49 dans la résidence EOS. Tout a d'ores et déjà été vendu. Cécile Jodogne (...) bourgmestre de Schaerbeek, espère 'la réconciliation du quartier d'affaires et d'habitation au travers de ce projet'. D'ailleurs, une crèche sortira de terre pour mars 2011 et 600 m<sup>2</sup> de commerces sont déjà en gestation<sup>1</sup>.

La construction des immeubles Zénith et Progrès a généré 3,3 millions de charges d'urbanisme. Cette somme, intégralement réinvestie dans l'aménagement du quartier, a permis des travaux de voirie sur les trottoirs et l'extension du parc Gaucheret, qui sera terminé en juin 2010. D'ici là, l'Espace Gaucheret ne sera plus un 'no man's land' perdu au milieu du quartier d'affaires bruxellois. La bourgmestre de Schaerbeek parle d'une 'véritable renaissance du quartier'.»

### Renaissance de la place Gaucheret (Quartier Nord)<sup>2</sup> Renaissance d'une place au cœur du Quartier Nord

« Le chantier d'aménagement de la place Gaucheret est terminé. Les mois de travaux en valaient bien la peine, voilà tout un quartier qui fait peau neuve. Ce 18 décembre 2008, la nouvelle place Gaucheret a été inaugurée par les autorités communales ainsi que par ses habitants. Une inauguration festive, une fête avant les fêtes pour célébrer la renaissance de cette partie du Quartier Nord. Que de chemin parcouru depuis les années 60 !

**Années '60 : la folie des grandeurs :** Les promoteurs se bousculent aux abords de la gare du Nord. Le projet politique de l'époque est de créer un centre d'affaires tant au niveau du développement des activités économiques, qu'au niveau urbanistique. En effet, le rêve dans les années 1960, était de construire à Bruxelles un centre d'affaires. Comme New York, notre capitale voulait se doter d'un Manhattan. Et c'est dans le Quartier Nord que ce Manhattan bruxellois devait voir le jour, après bien des démolitions dont certains riverains gardent encore le souvenir.....

**Années '80 : la fin du rêve américain :** Derrière ces belles images de rêve américain, il y a une autre image, plus sombre, celle de la réalité de l'époque : des quartiers entiers rasés, les franges les plus précarisées de la population mises à l'écart pour des tours en béton. Les années noires du Nolsisme ont fait beaucoup de tort au Quartier Nord comme à toute la commune d'ailleurs. Aujourd'hui, grâce à une réelle volonté politique, le quartier reprend vie peu à peu. L'espace Nord retrouve un visage plus humain et plus vert, moins bétonné.

**Années '90 : la commune réinvestit le quartier :** Sous l'impulsion de Bernard Clerfayt, alors échevin de l'Urbanisme et aujourd'hui bourgmestre en titre, Schaerbeek s'attelle à de grands projets : éradication des chancre, rénovation des quartiers, réaménagement de la voirie mais aussi sauvegarde de notre patrimoine architectural et priorité donnée à la création de lieux de vie agréables. Pour le quartier Gaucheret, c'est l'époque des premières grandes stratégies et leur mise en pratique dans des plans d'action audacieux.

**Un redressement urbanistique et social :** L'idée de lancer un projet urbanistique dans le quartier de la place Gaucheret a émergé il y a une dizaine d'années. Jusqu'alors abandonnée par les autorités publiques, la revitalisation de la place sera mise en priorité à l'agenda politique par les pouvoirs communaux et régionaux. Le but principal des travaux visera la rénovation de tout le Quartier Nord, sa redynamisation.

Dès 2001, Christine Smeysters, échevine de l'Urbanisme et de la rénovation urbaine sous la précédente législature s'est engagée dans ce pari de redynamiser et réaménager le quartier Nord. Elle pilota les contrats de quartier et toute une série de projets de rénovation urbaine. Au début des années 2000, la place Gaucheret faisait partie des aménagements pris en charge par l'IBGE, dans le cadre de l'aménagement du parc Gaucheret. Des problèmes financiers ont empêché l'IBGE de finaliser ce projet.

La commune de Schaerbeek décida alors de prendre les choses en mains et consacra une partie des charges d'urbanisme générées par les tours North Galaxy (charges d'urbanisme de l'îlot 68) à la place Gaucheret. La demande de permis fut approuvée par le Collège en décembre 2005 et le permis fut délivré par la Région en

<sup>1</sup> Mais où sont-ils donc ? (décembre 2011).

<sup>2</sup> Site de la commune de Schaerbeek (mai 2010).

2006. En 2008, le chantier est lancé. Les travaux ont débuté le 5 mai de cette année et auront duré près de 7 mois. En décembre, la nouvelle place Gaucheret a été inaugurée par Cécile Jodogne, en tant que bourgmestre faisant fonction et échevine de l'urbanisme et de la rénovation urbaine et Christine Smeysters, échevine des travaux publics. Tous les acteurs ayant participé à la reconstruction de la Place ont été invités et se sont retrouvés pour un moment convivial.

La commune de Schaerbeek avait d'ailleurs choisi d'offrir aux habitants du quartier une inauguration festive avec des animations, une fanfare et le passage du Père Noël... afin de célébrer comme il se doit ce renouveau, dans le contexte des fêtes de fin d'année.

**Gaucheret, un quartier où l'on vit :** De tous temps, le quartier Gaucheret a voulu se démarquer de la Manhattan toute proche, ce quartier principalement dédié aux bureaux et tours d'acier. Des logements, une crèche, des commerces, des espaces de jeux et un parc ont trouvé leur place à Gaucheret. Et cette tendance s'accéléra en 2008. Le quartier Gaucheret est aujourd'hui un quartier où on habite, on se déplace, on joue, on grandit, ... un quartier où l'on vit...clairement distinct des tours toutes proches.

Le visage de la place Gaucheret a donc bien changé, celui de Schaerbeek aussi. Mais le travail n'est pas fini : la revitalisation urbanistique et sociale de nombreux quartiers est une oeuvre de longue haleine qui demandera encore beaucoup de moyens humains et financiers... et de volonté politique.

**Soleil du Nord :** Soleil du Nord est un projet social de proximité créé au départ pour les habitants des quartiers Gaucheret et Aerschot-Progrès.

Aujourd'hui, Soleil du Nord propose à tous les Schaerbeekois des réponses à leurs questions d'ordre social, psychologique ou juridique. Un accompagnement et une aide pratique sur de nombreux aspects de la vie courante est proposé aux habitants. »

Voilà en tout cas le 'cocorico' que l'on peut lire sur le site de la commune de Schaerbeek. Il est indéniable que Bernard Clerfayt et Christine Smeysters ont hérité d'un très lourd passif de leurs prédécesseurs. Ils ont indubitablement entamé un dialogue avec les habitants concernés. Ils ont indiscutablement opté pour une révision partielle de l'ancien PPAS par le biais des charges d'urbanisme qui imposaient de sacrifier certains terrains vagues à la construction de bureaux. Il est résulte, plus encore qu'à Bruxelles et à Saint-Josse, à la fois une énorme cassure entre les deux visions urbanistiques et un effort inespéré pour permettre un nouveau développement à ce qui reste du quartier, extraordinairement vivant.

« Mais le travail n'est pas fini : la revitalisation urbanistique et sociale de nombreux quartiers est une oeuvre de longue haleine qui demandera encore beaucoup de moyens humains et financiers... et de volonté politique. »

Dont acte. L'avenir nous dira donc si ses efforts seront accomplis ou s'il faudra les ranger dans le tiroir déjà archiplein des promesses non-tenues et autres 'bluff du futur'.

Une ASBL accompagne des jeunes en décrochage scolaire et leur fait retrouver le chemin du travail :  
Se réinsérer grâce aux "Petits boulots du Quartier Nord" :

Article de Stéphanie Bocart, paru dans La Libre Belgique, en date du 7 mai 2010.

« Depuis janvier souffle un vent de changement sur le quotidien des habitants des Foyers laekenois et bruxellois, chaussée d'Anvers, au cœur du quartier Nord. Là où il n'y a pas si longtemps encore des jeunes squattaient les halls d'entrée et les cages d'escalier, traînaient en groupe et inspiraient méfiance et animosité, aujourd'hui, ils sont une soixantaine à se consacrer plusieurs fois par semaine à l'entretien des bâtiments et de l'environnement du quartier ainsi qu'au bien-être des habitants.

A la manœuvre ? La toute jeune ASBL "Les petits boulots du quartier Nord". "Cela fait déjà cinq ans que nous avons ce projet en tête", explique Laure Mesnil, médiatrice sociale au quartier Nord pour l'ASBL Bravvo. "Il est né de plusieurs constats. A savoir, de nombreux jeunes grandissent dans des familles "multivulnérables", c'est-à-dire qui cumulent des vulnérabilités sociales et économiques (familles monoparentales, faible degré d'instruction des parents, non-travail des parents, précarité économique, difficulté de se projeter dans l'avenir, etc.). A l'adolescence, ces jeunes sont donc tous en défaut d'accompagnement, livrés à eux-mêmes. Conséquences ? Certains choisissent des voies délinquantes, d'autres portent atteinte à leur propre personne." L'essence du projet s'impose rapidement : mener une action globale sur les jeunes, âgés de 15 à 25 ans. "Il s'agit de jeunes qui sont en décrochage scolaire ou en "mal-scolarité" (qui n'ont pas de projet scolaire clair) ou de jeunes plus âgés qui galèrent dans leur recherche d'emploi", précise la médiatrice sociale.

Fin de l'année dernière, les principaux auteurs du projet (l'ASBL Bravvo, le Projet de cohésion sociale de l'Union des locataires du quartier Nord et la Maison des jeunes l'Avenir) définissent le projet pédagogique :

accompagner les jeunes les plus vulnérables vers l'autonomie, la réinsertion scolaire ou la préparation au marché de l'emploi.

Comment ? Le projet se décline en quatre volets.

1° Réaliser des travaux d'utilité collective (nettoyer les abords des blocs des logements sociaux, repeindre les cages d'escalier des bâtiments, ) contre un défraiement. Ou rendre des services d'aide aux personnes. "Il s'agit par exemple d'accompagner un habitant du quartier qui n'ose pas aller faire ses courses tout seul ou de repeindre chez une personne âgée. L'idée est qu'un jeune puisse offrir un service à un prix démocratique à des personnes qui ont peu de moyens", indique Laure Mesnil. Dans le même temps, ces personnes sont aussi un référent adulte positif pour le jeune.

2° Suivre quatre modules de formation par mois sous forme de "cours pro" (un professionnel vient expliquer son métier) ou de formation au projet (comment amener un jeune à concrétiser un projet).

3° Encadrer pédagogiquement les jeunes. Soit "faire régulièrement le point avec le jeune : où en est-il dans sa vie, son projet, sa famille, son parcours scolaire ", rapporte Laure Mesnil. Enfin, "quand le jeune a retiré bénéfice de cet accompagnement, l'idée est qu'il puisse créer son propre emploi. Pour ce faire, on envoie les jeunes en formation de gestion et ils bénéficient d'un local gratuit, avant de se lancer comme entreprise d'économie sociale", expose-t-elle. Pour l'heure, trois projets de création d'entreprise sont en cours : en menuiserie, en stylisme et un projet de potager bio.

Six mois après le lancement de ce projet-pilote, quels en sont les premiers résultats ? "Tous les indicateurs sont plutôt positifs", se félicite la médiatrice sociale. "Par ces petits boulots, les jeunes sont moins dans une dynamique de fermeture sur leur groupe. Ils ont une autre forme de socialisation. Cela leur a aussi fait changer de statut dans le quartier : avant, ils étaient plutôt des "nuisibles", des jeunes qu'on ne voit que par le négatif; maintenant, ils sont devenus des travailleurs, des jeunes qui donnent un coup de main aux habitants." Kirill, 18 ans, confirme : "Les gens nous encouragent quand ils nous voient travailler, ils nous remercient aussi. Avant les "Petits boulots", ce n'était pas pareil : les vieilles dames agrippaient leur sac, les habitants avaient peur de nous. Maintenant, ils voient que l'on fait du bon boulot". Soufian, 18 ans, renchérit : "A présent, il y a une prise de contact avec les habitants. Avant, c'était forcé, même pour se dire "bonjour"". "On essaie de leur faire comprendre que tous les jeunes ne sont pas à mettre dans le même sac", enchaîne Kirill.

Et quand on leur parle de renforcer la sécurité, Kirill et Soufian sont catégoriques : "C'est nécessaire ! Sinon, cela dégénérerait dans tous les quartiers. Il y aurait des émeutes, des manifestations, " "Il faut essayer de s'intégrer dans la société et faire ce qui est juste", estime Kirill. "Oui, il y a un taux de chômage élevé et de la discrimination à l'embauche, mais tout est une question de volonté. Si quelqu'un veut un job, il l'aura. Il faut avoir envie. C'est pour cela que nous participons au projet des "Petits boulots", pour aller plus loin, devenir quelqu'un." »

### Terminus pour le quartier Nord :

Article d'Anne Gilain paru dans le Vlan du 19 mai 2010

« La saga de l'ancien quartier Nord se termine. Dans les années '70, ce quartier devait laisser la place à un projet Manhattan, qui ne s'est jamais vraiment concrétisé à la hauteur des espérances de ses concepteurs. Au fil du temps, il est devenu un vaste terrain vague, avant de se transformer petit à petit en Espace Nord. De l'ancien quartier Nord restait le quartier Gaucheret, abandonné à son sort. A la spéculation.

Au milieu des années '90, la commune reprit la main. Energiquement. Gaucheret devait devenir un quartier mixte, organisé autour d'un parc. Transition entre le quartier d'affaires<sup>1</sup> de l'Espace Nord, et le quartier ancien, de logements et de petites entreprises. Et ça a marché<sup>2</sup>. Non sans mal ni opposition. 'L'objectif', rappelle Cécile Jodogne, bourgmestre faisant fonction, 'était de réconcilier le quartier des affaires et les habitants inquiets, incertains de leur avenir. De fait, beaucoup, auparavant avait été construit contre les habitants'. Cette fois, ils bénéficieraient de l'opération. Mais impossible pour les pouvoirs publics de la réaliser seuls. Le projet Gaucheret allait mêler bureaux, équipements et logements. Les premiers conditionnant les suivants. Pour bien marquer cette volonté de mixité, un parc sera d'ailleurs la première chose à voir le jour. (...)

Concrètement, le nouvel 'Espace Gaucheret', c'est 55.000 m<sup>2</sup>, dont 35.000 m<sup>2</sup> de bureaux, une dernière tour de 23 étages 'Zénith' et un immeuble 'Progrès' de 5.000 m<sup>2</sup>, des logements, un parc agrandi et une crèche communale de 48 lits prévue pour 2011. C'est 180 millions [d'euros] d'investissements privés du Codic group. Et 4 ans seulement de travail, depuis l'octroi du permis d'urbanisme. C'est aussi 3,3 millions de charges

<sup>1</sup> 'Quartier d'affaires' ? C'est dit sans rire ! La plupart des tours et autres annexes sont occupées par les services de l'Etat ou de la Vlaamse overheid. Les fonctionnaires, des hommes d'affaires ???

<sup>2</sup> C'est un point de vue que nous ne partageons pas.

d'urbanisme, payées par les promoteurs des immeubles Zénith et Progrès. Investis entièrement dans l'aménagement du quartier. Dont l'extension du parc, utilisable dès cet été. Et une future crèche, passive en termes de consommation énergétique. Ce souci de performance énergétique se retrouve aussi dans la conception de la tour Zénith, qui, si elle n'est pas passive, atteint une haute qualité environnementale. Conçue comme un objet d'art, notamment par le créateur du stade de France, la tour propose, sur sa façade Espace Nord, des jardins suspendus<sup>1</sup> qui, en se développant, devraient donner l'illusion<sup>2</sup> de continuer la promenade verte du boulevard Albert II. C'est encore 17.000 m<sup>2</sup> de logements privés répartis en 155 appartements, et une surface commerciale.

Tout a été vendu : bureaux, commerces et logements. Gage d'une nouvelle vie pour le quartier, avec une population aisée<sup>3</sup>, et de nouvelles ressources financières pour la commune<sup>4</sup>.

'C'est un partenariat public-privé réussi', conclut Cécile Jodogne, 'd'une grande cohérence, dont vont bénéficier l'ensemble des personnes qui vont venir sur le site : travailleurs, visiteurs, habitants, parents, qui disposent de l'école<sup>5</sup> et d'une crèche<sup>6</sup>...' Le quartier Nord a définitivement vécu. Place à l'Espace Gaucheret. »

Saint-Josse - La Région a accepté le recours de Fortis :

Résurrection annoncée de Saint-Lazare :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du 12 juillet 2010

« La réhabilitation du quartier Saint-Lazare, à Saint-Josse, semble débloquée. Le gouvernement bruxellois a en effet accepté le recours introduit par la SA Fortis Real Estate Development, qui propose la démolition de l'immeuble actuel et la reconstruction d'une tour de bureaux de 33.000 m<sup>2</sup>. Une construction agrémentée de charges d'urbanisme importantes. L'immeuble existant est à l'abandon (il a été squatté l'année passée par des sans-logis<sup>7</sup>). Il bute sur les voies de chemin de fer de la gare du Nord. En vertu du PRAS, c'est le dernier site tenodois susceptible d'accueillir des bureaux. Son propriétaire (Fortis Real Estate Development) voulait y reconstruire une nouvelle tour de bureaux, les charges d'urbanisme à la clef devant réhabiliter la place Saint-Lazare, qui n'a objectivement de 'place' que le nom. Mais la secrétaire d'Etat à l'Urbanisme Françoise Dupuis (PS) avait refusé le permis en mars 2008, dans l'espoir d'intégrer l'espace dans son plan 'logement'.

Fortis ne s'était pas laissé faire : elle a introduit un recours. Entre-temps, la Région a abandonné le 'plan logement' imaginé par Françoise Dupuis au profit de celui de Christos Doulkeridis (Ecolo). Le recours a fait l'objet d'un examen attentif. Le nouveau secrétaire d'Etat à l'Urbanisme Emir Kir (PS) a revu la position régionale, estimant que construire du logement à côté d'un chemin de fer n'était peut-être pas une très bonne idée. Bref, la Région est aujourd'hui favorable à un immeuble neuf de bureaux de 27 étages. La Région pose cependant des conditions qui seront contenues dans un permis modificatif qui sera présenté sous peu au gouvernement bruxellois. Parmi celles-ci, 30 emplacements de parking réservés aux riverains au prix de 100 euros par an. La construction de bureaux va en outre générer des charges d'urbanisme (3,9 millions d'euros), qui échappent cette fois à la commune puisque c'est la Région qui délivre le permis. Néanmoins, la Région s'est engagée à utiliser ces sommes pour le quartier, selon le ratio suivant : 4/5 d'équipements collectifs et 1/5 de

<sup>1</sup> 'Des jardins suspendus' : pas facile d'accès pour le public ça ! Ce serait plutôt privatif ! Enfin on peut regarder !

<sup>2</sup> 'l'illusion', et oui...

<sup>3</sup> Rien à voir donc avec l'ancienne population expulsée quatre décennies plus tôt. Rien à voir avec les habitants des îlots voisins...

<sup>4</sup> Enfin le vieux rêve de feu Roger Nols et consorts se réalise. Chasser les gens du quartier Nord, s'aplatir devant des promoteurs, construire autre chose pour une autre population qui remplira les caisses de la commune. A moins qu'ici aussi ce ne soit qu'« illusion » !

<sup>5</sup> Qu'on se rassure ! Les promoteurs n'ont pas dû construire une école. Elle était là bien avant 1967. Elle n'était pas intégrée au plan de démolition. Elle est donc toujours là.

<sup>6</sup> Crèche **promise** pour 2011. C'est qu'une crèche se construit beaucoup moins vite qu'une tour de 23 étages !...

<sup>7</sup> Le propriétaire obtint de la justice un arrêté d'expulsion des familles qui avaient trouvé un abri précaire dans cet immeuble laissé à l'abandon depuis de nombreuses années par ce département de la banque. La police fédérale dégagait les grands moyens, devant les caméras et les journalistes, pour prendre le bâtiment d'assaut, par le haut (troupes hélicoptérées) et par le bas (troupes d'assaut : bélier, matraques, boucliers, cagoules...) : l'arsenal complet fut déployé pour éviter des 'suicides' chez les personnes expulsées, enfants, vieillards, adultes... Un fort bel exploit !

Les forces de l'ordre cassèrent ensuite toutes les vitres de manière à rendre impossible toute nouvelle occupation par des personnes à la recherche d'un toit. Bel acte de bravoure : à l'abandon, l'immeuble de la banque put se dégrader davantage durant de longs mois sous l'action des éléments naturels. Cela porte un nom : un chancre. Probable que le promoteur obtiendra un Caïus...



logements. Elles serviront donc au réaménagement complet de la place Saint-Lazare. Une sculpture sera installée au milieu de la place publique, avec la participation des habitants pour le choix de celle-ci.

Par ailleurs, un immeuble de logements (800 m<sup>2</sup>) sera construit à proximité. Leur gestion sera confiée à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) de Saint-Josse pour une durée de 9 ans. Cet immeuble comprendra également un rez-de-chaussée qui sera cédé à titre gratuit à la commune pour qu'elle y installe une salle polyvalente de 200 m<sup>2</sup>.

'Le quartier Saint-Lazare est depuis des dizaines d'années en attente de revitalisation urbaine, commente Emir Kir<sup>1</sup>. Ce projet nous donne l'occasion de lui donner un visage cohérent et unitaire. C'est donc tout un quartier qui va reprendre forme via un aménagement que nous prédisons de qualité, vu l'importance des charges d'urbanisme qui seront générées.»

### La tour Premium : vivre dans un gratte-ciel à Bruxelles : Article de Laure d'Oultremont dans La Tribune de Bruxelles, 25 août 2010

« Redynamiser le quartier du Canal de Willebroeck, c'est déjà une volonté liée aux projets de Tour&Taxis et du Port de Bruxelles. Le promoteur immobilier Atenor projette de construire Premium, la plus haute tour de logements de Belgique. Les travaux devraient commencer d'ici quelques semaines. Habiter dans un gratte-ciel, une façon de vivre répandue dans des villes comme New York, Hong-Kong, Dubaï, Shanghai, Chicago, Kuala Lumpur... En Europe et plus encore en Belgique, le concept est moins familier. La capitale compte presque exclusivement des immeubles à bureaux, dont le plus haut est la tour du Midi qui domine à 165 mètres. Bien sûr, il existe quand même quelques très hauts immeubles de logements comme la Résidence de la Cambre, surnommée aussi la tour Chicago, proche des étangs d'Ixelles, qui fut le premier 'gratte-ciel' construit à Bruxelles entre 1938 et 1939 inspiré par l'art déco Américain. Mais on peut compter aussi la Cité modèle (Laeken), le parc résidentiel avenue Minerve/des Sept Bonniers à Forest (près de Forest-National), les tours-cités de Molenbeek près du Scheutbos ou encore la tour Brusilia à Schaerbeek. Mais globalement, les tours qu'on a vu se dresser à Bruxelles accueillent essentiellement des centres administratifs : banques, ministère des finances, compagnie de télécommunications... Et les appartements n'y sont pas compris... C'est le pari d'Atenor qui veut construire la plus haute tour de logements de Belgique (...).

La circulation automobile sera limitée à l'intérieur du site au profit des modes de déplacements doux. Tour et Taxis sera desservi par une ligne de tram qui, de la gare du Nord, empruntera le boulevard Simon Bolivar, traversera le canal sur une nouvelle passerelle (interdite aux voitures), empruntera la rue Picard pour pénétrer sur le site au nord de la gare maritime et le traverser de part en part pour rejoindre Bockstael et le réseau de la Stib. (...)

La tour Premium, dont l'achèvement est prévu pour 2013, apportera une nouvelle facette à la ville. 'C'est un produit nouveau, qui n'existe pas encore à Bruxelles, explique Sandrine Jacobs, porte-parole d'Atenor. Ce bâtiment propose des réponses aux problèmes urbanistiques de demain. Elle dégagera de l'espace au sol, les quais, une densité qui n'existe pas à cet endroit. Il fallait un geste architectural. La tour ne sera pas complètement moderne, mais plutôt intemporelle'.

Cette tour de 140 mètres de haut sera composée de 40 étages, qui abriteront quelque 252 appartements, allant de 80 à 500 m<sup>2</sup>. Au dernier étage, un skydeck sera ouvert au public. Le prix ? 'L'Echo' parlait en mai 2008 de 180.000 euros pour un appartement standard de deux chambres et une terrasse. Aujourd'hui, Atenor reste discret sur le sujet. 'Pour le moment, nous sommes en pleine réflexion quant à la commercialisation de ces appartements. Quand on réaménage un quartier, il faut d'abord conscientiser les gens. Et ça prend du temps. Nous devons épauler le Bruxellois à se projeter dans ce quartier. La Tour Premium est un projet parmi des dizaines d'autres qui auront lieu dans les cinq ans à venir dans les alentours.' (...)

La Tour Premium s'inscrit aussi dans un projet urbain mixte, alliant aussi des bureaux et des commerces. 'Sur les 80.000 m<sup>2</sup> prévus, 30.000 m<sup>2</sup> seront consacrés à des bureaux et un peu moins de 2.000 à des commerces. La moitié des bureaux est déjà louée', explique la porte-parole. Ces bâtiments abriteront encore un ensemble de services tels que conciergerie VIP, piscine, centre de Spa&Wellness, salle de cinéma privative, restaurants, espace ludique pour les enfants, un cinéma, un spa, des salles de fitness... Bref du grand luxe<sup>2</sup> ! Mais le projet ne s'arrête pas là, il associe aussi la durabilité, tant au niveau acoustique, que thermique. 'L'eau du Canal servira à

<sup>1</sup> Par ailleurs élu local à Saint-Josse !...

<sup>2</sup> On ne peut s'empêcher de penser à la 'ville dans la ville' où tout sera à portée de la main des hommes d'affaires, telle que les promoteurs du Manhattan center et du WTC, dans les années '70, présentaient leurs projets (voir livre 1). Nihil novi sub sole. Voir aussi l'analyse de Flyvbjerg dans la deuxième partie de ce livre 2.

refroidir le bâtiment, la toiture verte accueillera des panneaux solaires, continue la porte-parole. Et puis, nous voulons mettre l'accent sur la mobilité. Le nombre d'emplacements de parking a été réduit pour faire la part belle aux vélos et aux transports en commun. Le bâtiment est en effet à proximité de la gare et des arrêts de bus."

Mais tout le monde n'est pas du même avis. Inter-Environnement Bruxelles voit dans ce projet un grand tour de passe-passe. 'L'étude d'incidence est, selon Mathieu Sonck de l'IEB, partielle et manipulatrice. Le bureau qui s'en est chargé est payé par le demandeur. En matière de performance énergétique, on sait que les tours sont très énergivores. Les caractéristiques énergétiques de Premium sont dépassées avant même qu'elle ne soit construite ! Par ailleurs, le projet a été décidé avant même la consultation des citoyens. Et puis, avons-nous besoin d'une tour de luxe, refermée sur elle-même dans un quartier aux difficultés sociales ? Elle ne fera qu'accentuer la dualisation de la ville ! Ce projet a été amené avec beaucoup de cynisme. La motivation est purement financière et ce n'est pas ce dont a besoin Bruxelles, en proie à un important défi démographique...' (...)

Le projet Premium détrônera le record de longévité vieux de quasi quatre décennies détenues par les plus hautes tours de logements du pays : Brusilia à Schaerbeek et Europacentrum à Ostende, laquelle perdra aussi son statut unique de seule tour résidentielle dotée d'un panorama public. Entre Tour & Taxis et CCN, les concepteurs de Premium – les premiers coups de pioche devraient intervenir avant l'automne – ont en effet prévu d'installer un point de vue accessible au grand public et sécurisé en toiture. Les modalités finales sont débattues ces semaines-ci. En coulisses, on évoque le couplage des accès au panoramique public via le restaurant aux cuisines vitrées à installer au rez de la tour, à repenser. Pour permettre aux visiteurs d'embrasser du regard un paysage inédit jusqu'ici à Bruxelles, à quasi 360°. »

« Le mauvais pari immobilier de l'Etat

Octobre 2000. Le gouvernement fédéral décide de se séparer de certains de ses bâtiments, dont la tour des Finances et la Cité administrative à Bruxelles ou la tour Albert à Charleroi. La vente de ces bijoux de famille rapportera, entre 2000 et 2004, 840 millions d'euros. Mais c'est sans compter la nécessité de... relouer certains de ces locaux pour accueillir les fonctionnaires. La perte, alors, se chiffre à 847 millions d'euros. »<sup>1</sup>

### Une quatrième tour WTC en projet :

Reportage de Télé Bruxelles, en date du 23 novembre 2010

« L'idée d'une quatrième tour WTC est bel et bien un projet en cours, celui du promoteur privé, Befimmo. Cette tour ne prévoit que des bureaux et s'élèverait en cas de construction à l'emplacement occupé actuellement par la Régie des bâtiments. La première étape est d'étudier l'impact d'une quatrième tour dans ce quartier Manhattan (...). A la Ville de Bruxelles, les autorités communales ne sont pas contre l'idée d'une nouvelle tour dans le quartier, mais ils veulent s'assurer qu'il y aura des candidats potentiels pour occuper ses bureaux. Pour rappel, les tours WTC, 8 au total, auraient dû voir le jour ; faute de budget et suite à la remise en question des politiques urbanistiques, on en compte aujourd'hui 3. »

### Une quatrième tour au WTC bruxellois ?

P. Carlot - N. Nahjari : RTBF info : 24 novembre 2010 - 11:12

« Dans les années 1970, trois tours de bureaux ont poussé. Le projet en prévoyait quatre<sup>2</sup>. Aujourd'hui, un promoteur veut construire cette quatrième tour. Et cela malgré la crise du marché des bureaux dans la capitale. Pour Inter-Environnement Bruxelles, ce projet de tour de bureaux de 56.000 m<sup>2</sup> est totalement superflu. L'association prend exemple sur la tour Zénith, du promoteur Codic, située au bout du boulevard Albert II. Inaugurés au printemps, ses 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux dernier cri n'ont toujours pas été loués, rappelle Inter-Environnement. Et de souligner au passage le désastre urbanistique et social du projet Manhattan, auquel la demande de permis fait explicitement référence.

A l'origine de l'affaire, Befimmo voit évidemment les choses différemment. Befimmo se veut investisseur et non promoteur immobilier. Pas question, donc, de construire la tour WTC 4 à vide, sans assurance d'un jour la remplir. Il existe actuellement des demandes pour ce type de produit sur le marché. Befimmo veut y répondre. Mais si les candidats locataires ou acquéreurs ne se présentent pas, rien n'oblige le développeur à mettre le permis d'urbanisme en œuvre.

<sup>1</sup> Le Soir, 5 octobre 2010.

<sup>2</sup> 'Huit' serait plus exact. Voir notre livre 1 ou le reportage de Télé Bruxelles du 23 novembre 2010 ([www.telebruxelles.net](http://www.telebruxelles.net) .)

*Selon un spécialiste de l'immobilier de bureaux, une tour aussi bien située, en face de la gare du nord, correspond aux besoins du marché. On attend donc l'avis de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles, dernière étape avant la délivrance éventuelle du permis d'urbanisme. »*

**Schaerbeek : Un prix urbanistique pour le parc Gaucheret :**

Articles parus dans Le Soir daté du jeudi 25 novembre 2010

*« La Fédération bruxelloise de l'Urbanisme vient d'attribuer à la commune de Schaerbeek et au développeur immobilier Codic le Grand Prix de la planification des 'Règles d'or de l'Urbanisme' pour la réurbanisation du site Gaucheret. Le parc public, la maison du citoyen, les logements et la tour Zénith, qui achève la perspective du boulevard Albert II ont retenu l'attention du jury. »*

*« Jeudi dernier, la Fédération bruxelloise de l'urbanisme décernait ses 'Règles d'or de l'urbanisme', cru 2010. Le grand prix de la planification est revenu au quartier Gaucheret à Schaerbeek, développé par Codic, dont les bâtiments sont signés CERAU, SCAU et A2RC... »*

**4e tour WTC: permis en vue :**

Information donnée par Télé Bruxelles en date du 3 décembre 2010

*« La **commission de concertation** de la Ville de Bruxelles a remis un **avis favorable** au projet de construction d'une quatrième tour WTC, dans le **quartier Nord**. Le socle de ce bâtiment existe déjà : il sera détruit en partie, pour permettre la construction de 56.000 m<sup>2</sup> de bureau. Une décision qui étonne **Inter-Environnement** opposé au projet qui rappelle le nombre de bureaux vides à Bruxelles. Le **promoteur Fedimmo** assure qu'il ne construira la tour que lorsqu'il aura un occupant. »*

**Immobilier - La concertation dit oui : WTC 4 sur les fonts baptismaux :**

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du vendredi 3 décembre 2010

*« C'est la tour qui manquait en termes de symétrie, avance Jean-Michel Jaspers. Au cœur du boulevard Albert II, il y en a sept. La huitième finalisera cette partie de l'Espace Nord.' »*

*Elle finalisera aussi le projet WTC, près de la gare du Nord. Sur plan, un ensemble de quatre tours<sup>1</sup> ; dans les faits, seules les trois premières (finement nommées WTC 1, 2 et 3) ont vu le jour dans les années '70. Depuis, son socle, partagé avec la WTC 3, était resté vide. Ce 'trou', la société Fedimmo, (détenue à 90 % par Befimmo, à 10 % par l'Etat) veut le combler. Mi-2010, elle dépose une demande de permis portant sur l'érection d'une tour de 27 étages, une centaine de mètres. A la planche à dessin, le bureau Jaspers-Eyers & Partners, un habitué du quartier.*

*Le projet prévoit la destruction d'une partie du socle, pour faire place aux 56.000 m<sup>2</sup> de bureaux de la tour WTC 4 ; l'autre partie du socle disponible accueillant un pavillon. Achevé, l'ensemble WTC 3 et 4 totalisera 129.000 m<sup>2</sup>. Aucun parking supplémentaire au menu, puisque le site compte déjà 600 places. Fedimmo prévoit même une diminution à 517 places, un geste insuffisant aux yeux de la commission de concertation, qui demande une réduction plus importante, de même qu'une étude sur l'introduction de plus de mixité.*

*Inter-Environnement dénonce une 'vacance délirante'*

*Cette commission a rendu un avis favorable au projet, moyennant certaines conditions. Au grand dam d'Inter-Environnement, qui déplore un taux 'délirant' de vacance dans les bureaux et pointe l'exemple de la tour voisine Zénith, dont les 33.000 m<sup>2</sup> flambant neufs cherchent locataire depuis février 2009.*

*Cette commission a rendu un avis favorable au projet, moyennant certaines conditions. Au grand dam d'Inter-Environnement, qui déplore un taux 'délirant de vacance' dans les bureaux et pointe l'exemple de la tour voisine Zénith, dont les 33.000 m<sup>2</sup> flambant neufs cherchent locataire depuis février 2009. 'Il existe une demande pour ce genre de bâtiments, rassure-t-on chez Befimmo. Fedimmo est un propriétaire responsable. La construction ne sera pas lancée si l'immeuble ne trouve pas d'occupant ».*

**Up-site culminera à 140 m d'altitude :**

Article de Benoît Mathieu, François Robert, dans Le Soir en date du jeudi 9 décembre 2010

*« Le territoire bruxellois est étroit. Il ne fait guère plus de 162 km<sup>2</sup>. Les zones constructibles ne sont pas extensibles. Face au défi démographique, une des solutions consiste à construire en hauteur. Depuis des mois, la Région bruxelloise étudie de plus en plus sérieusement cette orientation et semble décidée à multiplier les tours*

<sup>1</sup> Rappel : 8 tours annoncées au départ (voir notre Livre 1).

de logements. Faire admettre aux Bruxellois la nécessité de construire en hauteur n'est pas chose facile. En matière de logement, l'image des banlieues parisiennes et l'échec social d'intégration associé ne plaident pas pour les tours. Par ailleurs, la bruxellisation (destruction du tissu urbain au profit de tours de bureaux dans le centre-ville), dénoncée depuis un demi-siècle, a échaudé les Bruxellois. N'empêche, les tours se préparent des beaux jours à Bruxelles, Pour la première fois depuis 40 ans (la construction du Brusilia à Schaerbeek), une grande tour de logements s'érige à Bruxelles : UP-site, un temps appelée Premium. (...)

Les premiers coups de pelle d'UP-site viennent d'être donnés. La tour, projetée par le groupe Atenor, a reçu son permis il y a six mois. Elle sera la plus haute tour de logement de Bruxelles (140 m et 41 étages), rivalisant presque en hauteur avec celle du Midi (150 m). La tour abritera 252 logements qui devraient être vendus à partir de 2.000 euros le m<sup>2</sup> (ce qui reste raisonnable et **presque accessible** aux Bruxellois).

Au pied de la tour se développeront, dans des immeubles terrasses de 29 m de haut, 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux et du commerce. Au total, le complexe affiche 80.000 m<sup>2</sup>. Un très gros projet.

D'une blancheur immaculée, UP-site a été dessinée par le bureau A2RC. Elle est dans l'air du temps (retour aux années 1960) mais avec des matériaux d'aujourd'hui et des performances énergétiques remarquables. Le tout au bord du canal, à quelques dizaines de mètres du quai des Péniches et de deux merveilles architecturales bruxelloises : l'entrepôt royal de Tour et Taxis et le complexe Citroën.

'Ce projet est d'ores et déjà exemplatif en termes de réhabilitation urbaine et de redéveloppement vers une ville durable', nous déclarait Stéphan Sonnevile d'Atenor, voici quelques semaines.

'Notamment par la mixité des fonctions proposées et par les techniques environnementales mises en œuvre.' Le public aura accès à un étage panoramique, au sommet. Sont prévus un sauna, une piscine et un restaurant. La capacité thermique de l'eau du canal sera utilisée pour diminuer la consommation énergétique. Sans oublier la cogénération et des panneaux solaires.

Le feu vert de la Ville a été acquis de haute lutte. Le groupe Atenor avait déjà déposé un premier permis qui a essuyé le feu des critiques. Il a entraîné la démolition d'anciens établissements Delhaize que d'aucuns ont tenté vainement de classer. Par ailleurs, la verticalité et la taille du projet ont suscité bien des questions.

Lors de la concertation, la Ville de Bruxelles a imposé quelques modifications relativement cosmétiques. Le nombre de parkings (750) a dû être diminué de 150 unités et des emplacements de vélos sont mieux distribués. Une crèche devra être créée et il faudra revoir l'esthétique du rez. Enfin, il faudra renforcer l'accessibilité au public et le confort de l'étage panoramique. Les travaux viennent de démarrer. Fin 2013, la tour UP-site devrait être inaugurée.

Dernière minute. BNP Paribas Fortis finance 50 millions. 'Un accord de financement a été conclu avec BNP Paribas Fortis', a déclaré Stéphan Sonnevile (...), à l'heure où l'Immo partait à l'impression. Montant de la ligne de crédit : 50 millions d'euros, pour un investissement total de l'ordre de 160 millions, qui générera environ 800 emplois directs durant 4 ans. »

Justice : Un procès de 40 ans pour l'architecte du quartier d'affaires de Bruxelles :

L'incroyable saga des tours WTC : Le si long procès d'un architecte bruxellois :

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir daté du samedi 18 décembre 2010

« Depuis 40 ans, l'architecte Michel Barbier, qui avait conçu les plans des tours WTC 3 et WTC 4 à Bruxelles, réclame justice : il affirme ne pas avoir été payé pour son travail. Il se prépare donc à un nouveau procès en appel contre l'Etat – dont la responsabilité a, selon lui, été engagée à l'époque par le ministre Henri Simonet. (...) Près de 40 ans ! Cela fait effectivement près de 40 ans que Michel Barbier, architecte de son état, attend que justice lui soit rendue. L'affaire porte sur l'un des gros chantiers qu'a connus la Belgique dans les années '70-80 : la construction des tours WTC 3 et 4 (...). Un nouveau procès va avoir lieu l'an prochain devant la cour d'appel de Liège. Après moult péripéties, la Cour de cassation a en effet annulé, en avril dernier, le précédent arrêt rendu par la cour d'appel de Mons le 27 mars 2007. Liège va recevoir les documents du prochain procès dans les jours qui viennent.

Tout commence en 1973. 'A cette époque, l'Etat belge négocie un approvisionnement en pétrole avec le shah d'Iran ainsi que la création d'un port pétrolier par île artificielle en mer du Nord avec un groupe américain envers lequel il s'engage à louer 55.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans deux tours à construire au WTC, explique Michel Barbier, aujourd'hui âgé de 82 ans. Le tout se fait sous la signature du ministre des Affaires économiques de l'époque, Henri Simonet.'

La promotion des tours est confiée à un groupe britannique. Ce dernier charge Michel Barbier de l'étude architecturale. Deux ans après, éclate l'affaire dite du 'faux Simonet'. L'ancien ministre, devenu commissaire européen, dénonce le document lui attribuant l'intention de louer les fameux bureaux dans les deux tours. Il dépose plainte auprès du parquet pour faux en écriture. Selon lui, il n'a jamais signé ce document. Quelqu'un l'a

*fait à sa place. L'affaire défraye la chronique. En 1975, Michel Barbier lance une action judiciaire contre la société britannique. Pour des raisons purement juridiques, l'action est réorientée contre l'Etat belge. Entre-temps, la plainte pour faux déposée par Henri Simonet est classée sans suite le 9 novembre 1977. Le dossier répressif ne sera consultable qu'en avril 1982. Il sera, par la suite, rouvert par le parquet.*

*'C'est à ce moment, déclare l'architecte, que j'ai découvert l'aveu du ministre et l'existence de deux originaux. Vrai document ou délégation de la signature du ministre à un fonctionnaire, je l'ignore. Mais, en tout cas, il y a apparence et donc responsabilité de l'Etat. Je sais, par ailleurs, grâce au dossier, qu'un secrétaire était chargé de signer à la place de son ministre en traçant la meilleure imitation possible de sa signature.'*

*Le dossier relatif au 'faux' ayant été classé sans suite, Michel Barbier n'entend pas s'étendre dessus. Ce qu'il veut, c'est obtenir réparation. Pour lui, la décision de construire les tours est née dans le chef de la société anglaise de promotion du seul fait de l'engagement du ministre. Un engagement qui a d'ailleurs circulé à la banque d'Angleterre et aux AG. 'De la même façon, la décision de m'engager dans mes études fut aussi liée à l'engagement de l'Etat belge. Puisque le ministre a ensuite nié son engagement, tout tombait à l'eau.'*

*Or, la norme déontologique n° 2 de l'Ordre des architectes prévoit que les honoraires sont versés non pas en fonction de l'avancement des études, mais bien par étapes. A savoir : obtention du permis de bâtir, début des travaux, etc. Mais, suite à l'affaire du faux, la société anglaise s'est retirée du projet. Elle a ensuite été déclarée en faillite. Une autre a pris le relais et les tours furent construites<sup>1</sup>. De son côté, durant de longs mois, le bureau de Michel Barbier a fait travailler des dizaines d'architectes à la confection des plans des fameuses tours. Sans jamais toucher le moindre penny, outre les dix millions de francs belges de cautionnement. En conséquence, le bureau a dû fermer ses portes. Michel Barbier était ruiné et ses collaborateurs sans emploi. C'est pourquoi il continue son combat.*

*En plus de 35 ans, c'est une soixantaine de magistrats qui se sont succédé à la cause, à des niveaux divers. Au cours de 35 audiences, les débats ont duré près de trente heures. 'Pendant tout ce temps, tempête l'architecte, mon avocat n'a pu prendre la parole que durant de courts instants. En plus, le tribunal a perdu 112 pages de ses conclusions.' Après tout ce temps, Michel Barbier garde toujours espoir. Pour lui, ses droits seront un jour reconnus et il compte beaucoup sur la cour d'appel de Liège pour lui rendre justice. Ne craint-il pas la prescription ? 'Non, rétorque son conseiller juridique Edgar D'Hose. Etant donné que les procédures sont lancées depuis longtemps, il est impossible que l'affaire soit atteinte par la prescription.'*

*Dans son petit appartement bruxellois, l'architecte, lui, continue à assouvir sa passion. Il crée toujours. Des immeubles futuristes essentiellement. Dernièrement, il a acquis un programme informatique permettant de dessiner des bâtiments en 3D. 'J'espère pouvoir un jour passer des plans à la construction. Pour cela, il faut que je gagne mon procès afin d'avoir les fonds pour me lancer dans la concrétisation', sourit celui qui se bat depuis près de 40 ans pour faire reconnaître ses droits.*

#### *Les chiffres.*

*1973 : L'année où le projet de construction des tours est né.*

*55.000 : Le nombre de m<sup>2</sup> que l'Etat s'est engagé à louer dans les deux tours WTC.*

*10.000.000 : En FB, c'est la somme que l'architecte Michel Barbier a reçue en cautionnement pour son travail, soit environ 250.000 euros.*

*2007 : Le 27 mars, la cour d'appel de Mons déboute Michel Barbier.*

*30 avril : La Cour de cassation casse l'arrêt de Mons et renvoie l'affaire à Liège. »<sup>2</sup>*

**\*2011 : 44 ans plus tard...**

De Brusselse gemeenteraad zal maandag de begroting van de  
Brusselse Grondregie goedkeuren.

In 2010 wordt er meer dan 43miljoen euro geïnvesteerd in nieuwe woningen :

Article de Bruno Depover, paru dans Het Nieuwsblad, daté du samedi 9 janvier 2010

*« Ondanks de financiële en economische crisis is de Brusselse Grondregie optimistisch voor de komende jaren. Nu al verhuurt de stad Brussel zo'n 2.800 middenklasse woningen en tegen 2012 moeten er daar nog eens duizend bijkomen. In totaal zal de stad Brussel zo'n 630 woningen gebouwd hebben en de rest zal gerealiseerd worden door het Brusselse OCMW in de buurt van het militair hospitaal in Neder-over-Heembeek. 'In 2010 worden verschillende projecten gerealiseerd', begint Mohamed Ouriaghli, Brussels schepen van*

<sup>1</sup> La tour 3 uniquement, pas la tour 4.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Faux Simonet.

Stadseigendommen. 'In totaal zullen 72 nieuwe woningen opgeleverd worden in 2010, voornamelijk in de Vijfhoek en de Noordwijk. Daarnaast worden er nog eens 64 overgedragen, zoals bij het Simons Insula-project aan de brandweerkazerne.'

Directeur Marc Libens van de Grondregie bevestigt dat er sinds 2006 al 140 woningen gerealiseerd werden. 'Binnenkort volgt de openbare aanbesteding van de andere plannen, waardoor we de deadline zullen respecteren. Ondanks de budgettaire beperkingen van de Stad Brussel kan de Grondregie verder investeren in meer kwaliteitsvolle woningen door een apart investeringsbeleid. Zo wordt er in 2010 alvast 43 miljoen euro geïnvesteerd, waarvan 34,2 miljoen gaat naar de bouw van nieuwe woningen.' 'Daarnaast bevestigt kabinetsmedewerker Etienne Lambert van schepen Ouriaghli dat de inkomsten sneller stijgen dan de uitgaven, waardoor de Grondregie extra geld kan lenen. 'Uit een voorzichtige raming blijkt dat de ontvangsten zullen stijgen met 4,3 % dit jaar. Enerzijds door een uitbreiding van het woningpark met 114 eenheden en 28 parkings en een indexering van de laagste huurprijzen. Bovendien kregen we 900.000 euro uit de inkomsten van het Brussels casino. Daarnaast blijven de kosten voor het beheer van het patrimonium stabiel. Ondanks een gevoelige uitbreiding van het aantal woningen met vijf procent blijven de energie-uitgaven ook stabiel.'

De bouw van nieuwe woningen is de komende jaren absoluut noodzakelijk omdat steeds meer mensen in onze hoofdstad gaan wonen. 'Er is geen enkele gemeente in België die meer inspanningen doet dan Brussel. We zijn er ons van bewust dat de bevolking de komende jaren sterk zal stijgen. We rekenen ook op de inspanningen van privé-partners', besluit Ouriaghli. »

#### Quid des sous-sols de Rogier ? –

Si la commune les cède à l'Hôtel Sheraton, la recette serait de [€] 3,7 millions :

Article de Guy Bernard, paru dans La Libre Belgique datée du 17 février 2011

« Depuis quelques semaines, le sérail ten-noodois s'interroge sur l'avenir des anciennes salles dites des Pyramides, situées place Rogier. Il est vrai que la commune, propriétaire, voulait, à un moment, les conserver. Mais "Nous négocions la possibilité de cession de ces 3.500 m<sup>2</sup> à l'hôtel Sheraton", confie le bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demannez (PS). Le conseil communal a d'ailleurs pris acte de l'éventualité.

Naguère, Dexia était sur les rangs pour rafler la mise, rappelle d'ailleurs Jean Demannez, également en charge des gros dossiers urbanistiques. "A ma demande", complète-t-il, "la vocation de ce sous-sol, étrangement en excellent état, doit servir l'hôtellerie et être ouvert aux différentes communautés."

C'est sur ce point que se concentrent les craintes de l'opposition, particulièrement dans le chef de Frédéric Roekens (Groen!) et de Geoffroy Clerckx (MR) : comment préserver cette volonté, en cas de vente du bien, s'interroge le duo. La cession ne se réaliserait, rétorque le Premier ten-noodois, que sous réserve que Saint-Josse puisse disposer de la salle. Ce qui, semble-t-il, peut être convenu assez facilement.

Pour l'heure, rien n'est fait Mais dès lors qu'un acheteur se profile, la plus petite commune du pays pourrait-elle se priver de pareille manne financière ? Selon une estimation, les salles vaudraient 3,14 millions "auxquels il faut ajouter le coût de 80 places du parking Rogier". Et comme "la commune n'a pas pour vocation d'être exploitant de salle". De l'avis même de Jean Demannez, il ne devrait pas y avoir de surprise. Et ce, d'autant moins que le Sheraton, outre son besoin d'un espace de congrès et d'un réaménagement de son propre intérieur, se doit de répondre à des agréments imposés par la chaîne, notamment en termes de sécurité. »

#### Saint-Josse : Pyramides pour le Sheraton :

Article paru dans Le Soir en date du vendredi 18 février 2011.

« Les anciennes salles des Pyramides, situées sous la place Rogier, à Saint-Josse, pourraient être vendues à l'hôtel Sheraton tout proche qui a besoin d'un espace de congrès, indique La Capitale, elle-même reprenant une information parue dans La Libre Belgique.

'Nous négocions la possibilité de cession de ces 3.500 m<sup>2</sup> à l'hôtel Sheraton', confie le bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demannez (PS). Selon une estimation, les salles vaudraient 3,14 millions d'euros, 'auxquels il faut ajouter le coût de 80 places du parking Rogier'. Le bourgmestre tient à ce que ce sous-sol, 'étrangement en excellent état', soit ouvert aux différentes communautés. L'opposition – particulièrement Frédéric Roekens (Groen!) et Geoffroy Clerckx (MR) – se demande comment préserver cette volonté en cas de vente du bien. Selon M. Demannez, la cession ne se réaliserait que sous réserve que Saint-Josse puisse disposer de l'espace. »

‘De Titanic zinkt nog altijd’ :

Samenleving > Albert Martens maakt balans op van 45 jaar Noordwijk :

Artikel door Steven Van Garsse in BDW dd. Donderdag 31 maart 2011

« Brussel-Stad/Schaarbeek/Sint-Joost-ten-Node - Volgend jaar is het 45 jaar geleden dat het Manhattanproject het licht zag. Een wijk, vergelijkbaar met de Marollen, moest tegen de vlakke voor acht kantoortorens en twee autosnelwegen. Emeritus hoogleraar en oud-buurtbewoner Albert Martens maakt de balans op.

Professor emeritus Albert Martens in de nieuwe Noordwijk. “Het is toch een mooie wijk,’ zeggen mijn studenten dan. Maar bent u hier al eens ’s nachts komen wandelen?”

Het is een onvermoed manco aan het internet. Over recente geschiedenis, pakweg van de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw, valt heel weinig te vernemen op het wereldwijde web. De decennia lijken wel tussen de plooiën van de tijd te zijn gevallen.

Net in die periode was Brussel het schouwtoneel van een weinig benijdenswaardige gebeurtenis. De Noordwijk moest eraan geloven. 53 hectaren zou met de grond gelijk gemaakt worden. Duizenden gezinnen moesten op zoek naar een nieuw onderkomen. In naam van de vooruitgang hadden de nationale overheid en drie Brusselse gemeenten in 1967 het plan opgevat om er, naar Amerikaans model, een kantoorwijk neer te poten met acht hoge torens en twee autostrada’s.

Professor Albert Martens (K.U.Leuven) heeft het allemaal meegemaakt. Als jonge doctoraatstudent sociologie was hij in de jaren 1960 in de Noordwijk komen wonen, en hij heeft zich met hand en tand tegen de kaalslag verzet. Om die recente Brusselse geschiedenis in herinnering te brengen, heeft Martens zopas een tweetalige website gelanceerd, [www.quartiernord.be](http://www.quartiernord.be), waar, naast tal van documenten, drie boeken over de Noordwijk te lezen zijn die niet meer in omloop zijn.

Martens heeft tegelijk ook een update gemaakt met de laatste ontwikkelingen, want volgens hem laat het Manhattanplan zich nog tot vandaag voelen. “Veel is er niet veranderd. Kijk maar naar wat de bewoners meemaken die nu moeten wijken voor het treinviaduct in de Vooruitgangstraat.” Onteigeningen, verkrotting, geen perspectief meer op een toekomst voor de wijk. De haves en de have-nots. De mechanismen zijn nauwelijks veranderd.

Professor Martens laat een recente pagina zien uit het magazine Point de Vue. In de society-rubriek staan foto’s van Armand De Decker (MR, senator) in gezelschap van een aantal captains of industry en van betonboeren Patrick en Alain De Pauw, zonen van Charly De Pauw. Ook Jean Demannez, de PS-burgemeester van Sint-Joost-ten-Node, laat zich opmerken. Een collusie tussen vastgoed en politiek? Zoals vroeger? Martens glimlacht, maar zegt niets.

In een recent wetenschappelijk artikel dat Martens aanbood aan *Belgeo*, het tijdschrift van de Belgische geografen, heeft hij onderzocht wat er veertig jaar na de drie Bijzondere Plannen van Aanleg, die het Manhattanproject vorm moesten geven, van geworden is. Drie BPA’s, want de Noordwijk ligt op drie gemeenten. Martens: “Dat maakte de wijk erg kwetsbaar. Het is klassiek in Brussel: een wijk die zich uitstrekt over verschillende gemeenten, kan zich moeilijk handhaven tegen vastgoedprojecten. Grensgebieden zijn zwakke plekken. Kijk maar naar de Europese wijk of de Zuidwijk. De verschillende overheden worden er tegen elkaar uitgespeeld, en de bewoners zijn de dupe.”

Martens haalt de mosterd voor zijn analyse bij de Deense onderzoeker Bent Flyvbjerg. Die onderzocht tal van megaprojecten in de wereld en stelt vast dat de risico’s vaak verkeerd worden ingeschat. Zo gaan de projectontwikkelaars uit van een zerofriction-maatschappij: ze zijn niet voorbereid op maatschappelijke weerstand. Ze schatten ook vaak de kosten en de baten verkeerd in, maken foute prognoses (bijvoorbeeld inzake verkeersstromen), en uiteindelijk liggen de resultaten vaak ver van wat aanvankelijk gepland is.

Toegepast op de Noordwijk geeft dat opzienbarende resultaten. Negentig procent van de geplande afbraak is inderdaad doorgedaan. Maar dan: de autosnelwegen zijn er niet gekomen. De voetgangerssokkel, die metershoog boven de begane grond een volledige nieuwe voetgangerszone moest creëren, is maar voor vijf procent gerealiseerd. Er was 1,6 miljoen vierkante meter kantoor gepland, er is maar 65 procent van neergezet. Er zouden veertienduizend mensen komen wonen, het zijn er vandaag minder dan de helft. En het Manhattanproject ging maximaal uit van 75.000 banen: dat zijn er maar 21.000 geworden.

Symbolisch voor die mislukking is de Zenithtoren. Die is al een jaar klaar, maar staat helemaal leeg. De teller van de kantooriegstand in de Noordwijk staat vandaag op 125.000 vierkante meter.

Martens: “Mijn analyse toont dankzij Flyvbjerg goed aan waar megaprojecten in de stad toe kunnen leiden. Het is alsof we zouden zeggen: ‘We willen naar Mars vliegen’, vervolgens eindigen we op de maan, en dan zeggen we zelfvoldaan: ‘We zijn toch ver geraakt.’”

Volgens Martens is het interessant om te becijferen hoeveel inkomsten de gemeentelijke overheden misgelopen zijn door de aanslepende stadsontwikkeling. Voor Schaarbeek bedragen alle kosten voor onteigening, afbraak en herinrichting (geïndexeerd) 45 miljoen euro, voor Sint-Joost-ten-Node zelfs 190 miljoen. En daar is de inkomstenderving door het jarenlang laten braakliggen van de terreinen niet eens bijgerekend. Pas sinds enkele jaren lopen er kantoorbelastingen voor de Noordwijk binnen. Martens: "Het Manhattanplan is verkocht als een plan om Brussel een nieuw economisch elan te geven, maar het heeft de overheden alleen maar handenvol geld gekost."

We wandelen nog even naar de Voorstadsstraat, waar het voor Martens allemaal begon. Het huis waar hij gewoond heeft, staat er niet meer. Op die plaats staat nu een soort kopie, een verre reminiscentie aan de Brusselse architectuur. De straat is wel nog een woonstraat, een van de weinige in de Noordwijk, maar ze ligt midden tussen het kantoorgeweld. Martens: "Mijn studenten zeggen weleens: 'De Noordwijk is toch mooi?' Wat moet ik daarop zeggen? Loop hier 's nachts eens ?" »

#### Du logement dans le quartier Nord :

Article d'Anne Gilain, paru dans Vlan, daté du 27 juillet 2011

« Mohamed Ouriaghli, échevin des propriétés communales et président de la régie foncière, vient d'inaugurer le projet Insula, longue d'une centaine de mètres, érigée rue Simons sur un ancien dépôt de la Stib. Ce bâtiment 'métropolitain', entre les tours de l'Espace Nord et le quartier résidentiel Harmonie, propose deux surfaces commerciales, 93 parkings. Et 109 appartements, moyens et à loyers encadrés, basse énergie, dotés de jardins, balcons ou terrasses, enveloppés dans une 'peau' de métal perforé.

45 des logements ont été construits grâce aux charges d'urbanisme des immeubles de bureaux construits boulevard Bolivar, à l'arrière du site. La crise de l'immobilier aidant, la régie a racheté la deuxième partie du projet Insula : les 63 autres appartements construits également par la société Thomas et Piron<sup>1</sup>, spécialisée en 'logements privés'. 'Des appartements de qualité à un prix concurrentiel', se réjouit Mohamed Ouriaghli.

Pas la peine d'espérer y emménager : tout est loué. 'L'ouverture des visites a été l'occasion de bagarres, tout le monde voulait entrer en même temps !', raconte une locataire. Il y a eu un raz de marée des 500 familles candidates, pour 109 logements ; la régie va revoir sa procédure pour éviter ce genre de situation à l'avenir. Mais la demande est là, et elle n'est pas près de baisser.

Infos : Régie foncière de la ville de Bruxelles (...) [www.1000logementsbruxelles.be](http://www.1000logementsbruxelles.be) »<sup>2</sup>

Immobilier : Crise - L'immeuble Zénith a été inauguré en février 2009.

Depuis, personne ne veut l'occuper. Une tour qui reste désespérément vide :

Article de Pauline Cantal paru dans les journaux du groupe Sud presse datés du mardi 16 août 2011

« Immobilier : crise - L'immeuble Zénith a été inauguré en février 2009. Depuis, personne ne veut l'occuper Au bout du boulevard du roi Albert II, à Schaarbeek, la tour Zénith vient fermer la perspective. Mais depuis son inauguration il y a maintenant plus de deux ans, l'immeuble ne compte toujours aucun occupant. Un cas rare Tour de 95 mètres, 33 étages et plus de 33.000 m<sup>2</sup> recherche occupant(s) au plus vite. C'est l'intitulé d'une annonce désespérée qui pourrait figurer dans un bulletin immobilier. Pourtant, l'appel au secours n'a rien de fictif. Au bout du boulevard du roi Albert, dans le quartier Nord, à Schaarbeek, la tour Zénith est toujours vide depuis son inauguration en février 2009. »

Gaucheret, le parc urbain :

Série (3/5) Mini-Central Park, c'est le paysage le plus new-yorkais de Bruxelles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 16 août 2011

« Curieux destin que celui de ce petit bout de terre schaarbeekoise fermant l'Espace Nord voué aux tours de bureaux. Dans les années 1970, la place Gaucheret et ses abords furent intégrés dans le projet Manhattan. On

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, articles : Thomas et Piron, ou : Insula, ou encore : Projet Anvers-Simons-Frontispice.

<sup>2</sup> La consultation de ce site de la régie foncière réserve une surprise de taille puisque on peut y lire que l'entrepreneur-promoteur ne parvenait pas en six mois à trouver le moindre acquéreur pour les logements qu'il mettait en vente... Si la régie doit racheter vite fait toutes les réalisations qui ne trouvent pas acquéreur en raison du prix – puisque, visiblement, il y a des demandeurs de logements - le promoteur ne prend plus guère de risque... Par ailleurs, on peut s'interroger quant au propriétaire du terrain...



rasa les habitations et les bars à filles de la rue du Marché, toute proche. Ce projet mégalo fut pourtant abandonné, laissant le site à l'abandon pour vingt ans. De jour, l'immense terrain vague servait de parking aux cars qui déversaient la main-d'œuvre polonaise. De nuit, ses rives étaient arpentées par les péripatéticiennes. Le sort de Gaucheret enflamma la commune. Les uns voulant y construire des tours (ce qui était prévu au départ), les autres rêvaient d'un parc. Et l'on finit par tomber d'accord : on ferait un parc... bordé de tours ! Le résultat est assez étonnant. Aucun parc bruxellois n'est plus urbain que Gaucheret, encadré de tours et de hauts immeubles à habitations. Sorte de mini-Central Park... à Bruxelles.

C'est la Région qui, voici dix ans, a aménagé une première fois le parc. Un aménagement financé en partie par les charges d'urbanisme tirées des tours voisines. Détail étonnant, en de nombreux endroits, des caves subsistent sous l'infrastructure du parc. Elles rappellent que jusque dans les années 1960, il y avait là un quartier habité qui fut rasé pour faire place nette au projet Manhattan. En 2000, Bruxelles-Environnement décida de réaménager totalement le site. On créa un relief artificiel et de nombreux jeux pour les enfants, ainsi qu'un terrain de basket. Les plantations sont situées sur le flanc Est où les frênes se sont bien adaptés à l'environnement urbain. Ce parc minéral dégage une forte impression.

Les abords du parc réservent une autre surprise. Lorsqu'on quitte Gaucheret et que l'on traverse la rue de l'Héliport vers le quartier densément peuplé de Masui (sur Bruxelles-Ville), on bute sur un minuscule carré de verdure de 15 m de côté, fermé au fond par un mur. Bizarrement, on a l'impression que l'espace vert se prolonge bien au-delà. Qu'il a été 'muré'. 'C'est exact, note Antoine Crahay, du cabinet de la ministre Evelyne Huytebroeck (environnement). En fait, c'est ici que coulait la Senne avant qu'elle ne soit canalisée. Cet ancien lit passe à l'arrière des jardins, coupe la rue Masui puis l'avenue de la Reine et termine sa course en bordure du chemin de fer. Pour des raisons faciles à comprendre, il fut déclaré zone interdite de construction. Si bien que derrière ce mur serpente un espace vert de plus de 2 km de long, mais large de moins de 20 m ! Ce long spaghetti vert doit être réhabilité et rendu aux promeneurs dans le cadre du contrat de quartier Masui, sur Bruxelles-Ville. »

Schaerbeek : Zénith : enfin un occupant pour la tour  
Article paru dans le journal La Capitale daté du 19 août 2011

« ... Un premier locataire a donné son accord pour s'installer dans la tour. Il occupera 6.000 des quelque 30.000 m<sup>2</sup> de l'édifice (...). La société (...) et ses employés prendront leurs quartiers aux troisième, quatrième, cinquième et sixième étages. (...) Des discussions seraient aussi en cours pour faire venir un second occupant, lui aussi sur plus de 6.000 m<sup>2</sup>, ce avant la fin de l'année. »

\*2012 : 45 plus tard ...

O c t o b r e 2 0 1 2 . E l e c t i o n s c o m m u n a l e s .

## Rappel.

Ce survol commenté de la presse, au sens large, n'a pas l'ambition d'être exhaustif. Il illustre la manière dont l'opinion publique a pu suivre, de manière plus ou moins critique, la réalisation du plan Manhattan revu et corrigé au gré des circonstances, des souhaits des promoteurs ou des pouvoirs publics, des habitants et des associations de défense de la vie urbaine, pour devenir ce qu'il est actuellement, et entrevoir son avenir.

D'autres articles de presse, notamment dès la mi-2011, ont été incorporés directement dans notre titre 3, sous la rubrique intéressée.

Nous accordons toutefois une importance particulière au nouveau projet : WTC 4.

« Résultat de concertation

• Manhattan fait encore rêver. Bruxelles-Ville : boulevard Simon Bolivar, 30. La Commission de concertation de la Ville de Bruxelles vient de rendre un avis favorable, et unanime, à la construction d'une 4<sup>ème</sup> tour de bureaux WTC, face à la gare du Nord. Malgré la vacance ahurissante de bureaux et le besoin patent d'autres équipements collectifs, la Commission considère qu'une nouvelle tour monofonctionnelle de 27 étages de

bureaux permettra de 'compléter la composition d'ensemble du site'. Convaincue par les dessins des promoteurs, elle va jusqu'à prétendre que cette nouvelle tour donnera 'un nouveau souffle architectural au site'... »<sup>1</sup>

Certes, combien de fois l'opinion publique, au fil des années, n'a-t-elle pas pu lire qu'une dernière tour de l'Espace Nord allait être construite ? Et il y a encore différents terrains de dimension réduite, il est vrai, aménagés ou non en espaces verts privés. Mais en l'occurrence, c'est le Phoenix qui renaît de ses cendres, puisque la commission de concertation émet, le 17 avril 2012, un avis favorable, sous quelques réserves minimales, à la construction d'une nouvelle tour, à savoir le WTC 4.

Que dit cet avis ?

« VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL - COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/04/2012 - Point / Punt: 13

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: PU – SV + PE \_ MV – 1A

PROJET MIXTE – GEMENGD PROJECT

Adresse / Adres: BOULEVARD SIMON BOLIVAR, 30

Demandeur / Aanvrager: Fedimmo SA

Objet / Betreft:

PU : transformer la tour WTC III et construire la tour WTC IV, à savoir : démolition partielle du socle existant de la Tour WTC III (R+3) et rénovation des façades, sur socle existant construction de la Tour WTC IV : 27 niveaux (socle compris) et d'un pavillon de 4 niveaux, modification des accès au parking de la Tour WTC III et d'autres éléments constructifs permettant l'exploitation autonome de la nouvelle Tour WTC IV, augmentation de la superficie hors sol de 82.044 m<sup>2</sup> à 129.500 m<sup>2</sup> (WTC III + WTC IV), réduction du nombre d'emplacements de parking de 602 à 517 (WTC III + WTC IV)

PE : un établissement comportant: des batteries stationnaires de 300 kVA, un atelier pour le travail du bois avec une force motrice de 21 kW, des installations de combustion avec une puissance calorifique que 1 x 3,7 MW, 2 x 2,6 MW, 3 x 1 MW et 3 x 700 kW, des dépôts de déchets dangereux d'une capacité de 6 tonnes (labo photos), des dépôts de déchets d'équipement électriques et électroniques de 60 kg, un dépôt de déchets non dangereux inertes dont la surface de stockage est de 120 m<sup>2</sup>, des générateurs de 2 x 1.000 kVA, 1 x 844 kWe / 865 kWt, 1 x 650 kVA, 1 x 250 kVA actionnés par des moteurs de 4 x 800 kW, 1 x 200 kW, des unités de cogénération de 2 x 920 kWt, un réservoir fixe d'azote liquide d'une capacité de 350 l, un dépôt de récipients mobiles de gaz comprimés d'une capacité de 1.050 l, un dépôt d'huiles usagées d'une capacité de 3.500 l, des imprimeries avec une force motrice de 1 x 127 kW et 1 x 54 kW, des ateliers où sont réalisés des travaux préparatoires et de finition de l'imprimerie avec une force motrice de 1 x 127 kW en 1 x 36 kW, des laboratoires occupant 1 x 10 personnes, 1 x 34 personnes et 1 x 15 personnes, un dépôt de liquides inflammables d'une capacité de 1 x 250 et 1 x 200 l, des dépôts de mazout de 1 x 3.000 l, 1 x 600 l et 1 x 610 l en des réservoirs non enfouis et 2 x 3.000 l en des réservoirs enfouis, un atelier pour le travail des métaux avec une force motrice de 21 kW, des dépôts de papier ou carton d'une capacité totale de 90 tonnes 2 x 45 T), des ateliers où sont développées des émulsions photosensibles (2), des dépôts de substances ou préparations dangereuses d'une capacité de 2.850 kg (1 x 350 kg, 1 x 1.000 kg, 1 x 1.500 kg), des installations de refroidissement d'une puissance électrique de 1 x 22 kW, 2 x 30 kW, 1 x 66 kW, 1 x 333 kW, 1 x 666 kW, 3 x 225 kW, des transformateurs statiques de 1 x 1.000 kVA, 6 x 800 kVA, 13 x 630 kVA, des ventilateurs (extraction et pulsion) d'un débit compris entre 20.026 m<sup>3</sup>/h et 76.608 m<sup>3</sup>/h, des panneaux photovoltaïques en total 227 kW, des parkings couverts pour 517 véhicules (292 au niveau -2 et 225 au niveau -1)

Ref.: 034S/2010 - PE 35S/2010

Enquête publique – Réactions / Openbaar onderzoek - Reacties: 2

AVIS UNANIME: Ville de Bruxelles – AATL-DU – SDRB – IBGE – AATL-DMS:

Considérant que le projet porte sur diverses transformations du socle et des sous-sols de la tour WTC-3, sur l'ajout de 4 niveaux sur ce socle et sur la construction de la tour WTC-4 ;

<sup>1</sup> Lettre d'information hebdomadaire d'Inter-Environnement Bruxelles, 19 avril 2012.

Considérant les contraintes d'occupation de la tour WTC-3 et du socle existant; que le demandeur ne dispose pas actuellement de la maîtrise de l'occupation du socle ;

Considérant que la transformation du socle de la tour WTC-3 permet de supprimer celui-ci le long du boulevard Albert II et de rénover les façades ;

Considérant que la construction de la tour vise à compléter la composition d'ensemble du site ;

Considérant en effet, que le Quartier Nord dans lequel s'inscrit la demande, a été conçu dans un esprit fonctionnaliste en prévoyant de nombreuses tours sur socle ; que différents PPAS ont traduit<sup>1</sup> la composition initiale; que la majeure partie a été réalisée et qu'il s'en est suivi des adaptations tout au long de l'urbanisation du quartier ;

Considérant que le complexe «WTC», au centre de ce Quartier Nord, se compose actuellement de deux îlots, séparés par le boulevard Simon Bolivar, dotés chacun d'un socle surmonté respectivement de deux tours (WTC I & II) et d'une tour (WTC III) situées elles-mêmes en vis-à-vis de 4 tours ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a pour objet la réalisation de la dernière tour du complexe, la tour WTC IV ;

Considérant la situation de la demande en zone administrative et la conformité de la demande aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que la demande déroge au RRU ; que les dérogations sont justifiées étant donné que la tour présente un gabarit similaire aux autres tours du WTC ;

Considérant qu'une demande initiale a été introduite en date du 13/07/2010 portant sur le même programme urbanistique (129 498 m<sup>2</sup> de bureaux hors-sol et 517 emplacements de parking) ;

Considérant que la demande de PU et de PE a fait l'objet d'une étude d'incidences ;

Considérant que 8 alternatives ont été évaluées ;

Considérant que l'alternative 8 qui a été retenue présente une variante architecturale par rapport à la forme, la durabilité et le choix des matériaux et des couleurs ;

Considérant que le projet amendé apporte plus de transparence au socle et en améliore l'aspect général ;

Considérant que l'allure des façades permet de donner un nouveau souffle architectural au site ;

Considérant que le socle est supprimé du côté du boulevard Albert II ; que la rehausse n'est pas gênante le long de la rue du Peuple en reprenant le même gabarit que l'immeuble « Ferraris » en vis à vis, qu'au contraire, le gabarit plus élevé affirme la présence d'un immeuble important et rompt l'effet de socle ;

Considérant par contre que le rehaussement du côté des logements situés chaussée d'Anvers accentue l'ombre portée sur la chaussée d'Anvers et présente un déséquilibre de gabarit par rapport au profil général des façades des immeubles situés le long de la chaussée d'Anvers; qu'une diminution partielle du rehaussement permettrait d'atténuer ces problèmes tout en gardant une variation de volumétrie rompant la monotonie du socle existant ;

FAVORABLE, à condition de :

- supprimer le rehaussement côté chaussée d'Anvers sur 2 travées minimum (= 7.10 m) aux niveaux 06 et 07 ;
- intégrer le volume technique du niveau 07 dans la toiture ;
- augmenter le nombre d'emplacements de vélo pour se conformer au RRU.

L'IBGE demande des précisions relatives aux dépôts de déchets dangereux (type, quantités, etc.) ainsi qu'au type de travaux d'imprimerie prévu. »<sup>2</sup>

## Commentaires

Un jour, peut-être, le tour de Belgique ou de France partira ou aboutira au WTC 4 vu le nombre d'emplacements pour vélos imposé ! Plus sérieusement, il faut garder à l'esprit que le plan Manhattan approuvé royalement le 17 février 1967, pour lesquels les investisseurs se bousculaient – faisait-on croire, a démarré par deux constructions et quelques projets avortés, suffisants pour avancer une justification aux expropriations et à la libération du sol de plusieurs dizaines d'hectares. Ces deux complexes étaient d'une part le Manhattan Center, d'autre part le World Trade Center, porté à bouts de bras par plusieurs hommes politiques de partis différents (Pierre-Paul Descamps, Paul Vanden Boeynants, Guy Cudell...).

<sup>1</sup> Le terme est étonnant !...

<sup>2</sup> D'après le site d'Inter-Environnement (consulté le 21 avril 2012). Voir aussi le reportage de Télé-Bruxelles ([www.telebruxelles.net](http://www.telebruxelles.net), 20 avril 2012).

A flanc de la place Rogier, érigé le long des boulevards de petite ceinture, relié, à un jet de pierre de la gare du Nord par une artère relativement large (la rue du Progrès), le Manhattan Center (1971) ne nécessitait pas la réalisation d'infrastructures routières importantes. Il fallut l'intervention du contribuable ten-noodois pour terminer la construction de ce mastodonte privé dans lequel le président du parti libéral était directement impliqué ! Si l'hôtel Lendi a rapidement mis la clef sous le paillason, le Sheraton, lui, avec des fortunes diverses, s'est maintenu. La tour de bureaux a connu bien des locataires, et sans la location de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux et de chambres d'hôtel par les pouvoirs publics, le fiasco aurait sans doute été retentissant.

Par contre, le projet de 'World trade center' fut présenté comme essentiel au développement économique de Bruxelles et du pays. Il devait s'installer dans 8 tours de 102 mètres, érigées sur quatre socles, reliés, entre eux et aux autres socles des îlots voisins, par des passerelles et une dalle piétonnière. Cet ensemble de 8 tours trônait au milieu du croisement de deux axes autoroutiers de 60 mètres de largeur, connectés à l'ensemble du réseau (national et international). L'impérieuse nécessité d'aménager cette coûteuse infrastructure a servi de justification à bien d'autres expropriations et libérations du sol, en plus des 4 îlots sur lesquels Charlie De Pauw avait jeté son dévolu, à la demande de la 'ville de Bruxelles' et avec l'approbation des trois pouvoirs communaux concernés.

En tant que tel, ce centre international de commerce n'a jamais réellement fonctionné ! Le WTC 1, appelée aussi tour Paribas, (1971) rencontra de sérieuses difficultés à trouver des occupants. Là encore les pouvoirs publics de tout acabit intervinrent, comme ils occupèrent quasi exclusivement la tour 2 qui suivit. Les 'deux cheminées noires' au milieu de terrains vagues n'ont guère apporté aux hommes d'affaires les renseignements indispensables à leur business. Quelques années plus tard, le WTC 3 s'éleva et fut appelée, vu ses occupants ministériels, la tour des 'Travaux publics'. C'est dire si l'on est loin du commerce mondial !

Un projet commercial mirobolant a été jeté en pâture à l'opinion publique pour justifier une opération immobilière fort rentable pour d'aucuns, très coûteuse pour la collectivité sur le plan social et humain comme sur le plan financier ; il ne s'est jamais concrétisé mais a servi de principal moteur à un gigantesque gâchis urbanistique. Ce qu'on appelle le 'WTC' est donc, stricto sensu, abusif en ce qui concerne l'occupation de ces bâtiments. Des 8 tours, 3 furent érigées<sup>1</sup>. On nous promet une quatrième près d'un demi-siècle après l'arrêté royal d'approbation d'une 'composition fonctionnaliste' !

Certes, on a pu lire dans la presse que le promoteur est 'sérieux' et prudent, qu'il ne se lancera dans l'opération que s'il a l'assurance de louer ou de revendre le complexe.

On peut dès lors s'interroger :

- sur le ou les occupants futurs, vu les précisions apportées notamment en matière de laboratoires et dépôts de matières spécifiques, voire inflammables, ou dangereuses, d'ateliers pour le travail de métaux ou d'imprimerie...
- sur le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires alors que le total en cette matière avait été plafonné pour l'Espace nord. Autrement dit, si, comme le déclare l'échevin de l'urbanisme, il est difficile de faire là autre chose que du bureau, il faut alors se questionner à propos du bien fondé de l'érection, sur des terrains appartenant au groupe De Pauw et revendus, des North Pole et North Light. L'îlot est voisin : chaussée d'Anvers, boulevard Simon Bolivar, avenue de l'Héliport, rue Simons, et les habitants y étaient opposés.

---

<sup>1</sup> En projet ou construites, les tours North Galaxy et Belgacom ne furent jamais associées au concept de World trade center. Elles ne sont pas érigées sur le trop fameux socle. Elles ne ressemblent en rien aux trois 'cheminées' des WTC. Un rideau pudique fut tendu, comme la dénomination d'Espace Nord, histoire d'effacer sémantiquement l'échec du plan Manhattan.

N'eut-il pas été plus logique d'autoriser effectivement une construction de bureaux sur l'îlot du WTC 3 et du logement sur l'intégralité de l'îlot actuellement occupé par GDF Suez, les logements Insula (résultant des charges d'urbanisme) et les écoles de la ville de Bruxelles ?

Bien plus, tout le monde s'accorde pour hurler qu'il y a un manque cruel de logements et de terrains pour les construire, et qu'il va encore s'accroître dans les prochaines années. Il est vrai qu'une pénurie de l'offre par rapport à un excès de demandes permet d'augmenter les prix de la location, rendant le marché encore plus imperméable à un nombre de plus en plus important de citoyens. Tout profite pour les propriétaires spéculateurs !

Au contraire, un excédent de bureaux attend désespérément amateurs et espère que l'Union européenne, ou l'Etat, ou les autres niveaux de pouvoir, bref les contribuables, le prenne, au prix fort, en location ;

- sur l'autorisation d'augmenter de plus de 45.000 m<sup>2</sup> la superficie à construire hors sol (de 82.044 à 129.500) ; elle est surprenante, sauf en ce qui concerne le surprofit escompté, puisque des m<sup>2</sup> supplémentaires seront loués sur une superficie au sol inchangée ;
- sur le choix architectural d'une tour. L'autorisation de bâtir était peut-être une occasion inespérée de réétudier le lien entre cette tour 3 et le reste des îlots bruxellois. On se souviendra à ce sujet, et à propos de l'augmentation de la superficie hors sol, de la demande des propriétaires de l'ex-tour RTT (Baudrin) tendant à construire moins haut mais sur l'ensemble de la superficie couverte par le socle, demande rejetée notamment parce que le nombre total de m<sup>2</sup> de bureaux dans l'ensemble du quartier était plafonné. Or, l'îlot RTT et l'îlot WTC 3 et 4 appartiennent au même solde du PPA de 1967...

## Conclusion du chapitre 3

Rappelons, une fois encore, qu'il n'entraîne pas dans nos intentions de recueillir l'ensemble des articles parus sur le quartier Nord, ce qui aurait nécessité des années de recherches.

La presse, au sens large, reste un moyen incontournable, pour la population, d'obtenir un certain nombre d'informations dont l'objectivité n'est pas toujours garantie, présentées de manière plus ou moins tendancieuse selon la marge de manœuvre des journalistes, leur sens de la déontologie, et l'indépendance réelle des rédactions par rapport à leur conseil d'administration.

En ce qui concerne le plan Manhattan, au fil du temps, une spirale d'encensements et de critiques apparaît aisément :

- au départ et durant les premières années de réalisation, l'ensemble de la presse se montre enthousiaste, sur base des informations recueillies essentiellement auprès des promoteurs et des pouvoirs publics ;
- l'action des habitants permettra à certains journalistes de prendre du recul, de comprendre ce qui se cache derrière la destruction des 'taudis', d'aborder le sort peu enviable des expulsés ;
- le tollé général suscité par le plan autoroutier de Jos De Saeger, directement lié au croisement des deux axes du quartier Nord, apportera un élément supplémentaire à ce recul critique ;
- l'abandon du projet pendant près de 20 ans achèvera la prise de conscience de ce gâchis urbanistique débouchant sur un vaste désert urbain que l'ensemble de la presse dénoncera ;
- la relance de la construction, à partir du Boudewijngedouw, et donc l'abandon des PPA initiaux relancera l'intérêt pour ce quartier, voire l'enthousiasme de certains pour la création d'un Espace administratif irrigué par un grand boulevard planté d'arbres et orné de sculptures, effaçant le passé, oubliant les conditions de vie dans un certain nombre d'îlots voisins.

## Chapitre 4.

# L'échec tout relatif de l'action menée par les habitants : Lutte des habitants et mouvements de solidarité

*«... Des habitants mal relogés, ou pas relogés du tout, ont formé des comités de quartiers. Secteur privé et mandataires communaux ont été contraints à des révisions déchirantes... »<sup>1</sup>*

*« Les autorités publiques ont construit un nombre non négligeable de logements au quartier Nord. Neuf projets ont été réalisés entre 1968 et 1992. Ces projets ont abouti à la création de 1.397 logements publics<sup>2</sup>. A côté de la construction de logements sociaux et publics, il faut citer aussi l'importante initiative privée de la SA Amelinckx (plus ou moins 1.051 logements). (...) Une analyse plus approfondie a (...) révélé que :*

- a) les autorités n'avaient pas envisagé la construction de ces logements, ou alors en un nombre beaucoup plus restreint ;*
- b) les logements qui ont finalement été construits n'ont servi que dans une faible mesure à reloger les familles locales déjà expulsées.*

*Ce n'est que sous la pression des habitants expulsés que les différentes autorités se sont senties obligées de faire des concessions et de construire davantage de logements. Il a également fallu une pression continue pour que ces habitants puissent s'installer dans ces nouveaux logements... »<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Michèle Lamensch, Le Soir, 8 août 1979.

<sup>2</sup> Les auteurs de cette étude, que nous citons, intègrent dans leurs chiffres des logements rénovés dans le périmètre condamné et en bordure de celui-ci : Foyer Harmonie, îlots du quartier Harmonie finalement sauvegardés, Bloemenkrans, Complexe Thomas du Foyer Schaerbeekois...

La carte des implantations, dans l'édition française (pp. 18/19) comporte malheureusement des erreurs : Le 4 correspond en fait à la rue du Travail (et non le Bloemenkrans) ; le 5 indique le Bloemenkrans (et non le complexe Thomas) ; le 6 (et non le 5) correspond au complexe Thomas.

Elle intègre en outre dans la rénovation du quartier Harmonie par la SDRB et la SA De Waele, le terrain situé à flanc de la chaussée d'Anvers et du boulevard Simon Bolivar, appartenant à la société North Star du groupe De Pauw, sur lequel s'érigeront, bien après la parution du livre, et après démolition presque totale, des bâtiments (North light et Pole star) occupés par le groupe GDF Suez, et les logements Insula I et II découlant des charges d'urbanisme y relatives, qui ne figurent donc pas dans les données chiffrées. Seuls quelques bâtiments de bureaux ont survécu pour être transformés en 'écoles'.

N'apparaissent pas non plus dans les chiffres de cette étude les immeubles ten-noodois des complexes construits par la suite : Edinburgh, Schengen et Novalis, logements privés et logements SDRB qui, vu la date de réalisation, n'ont guère pu accueillir les familles expulsés dans les années '70, pas plus que les autres logements issus des charges d'urbanisme (Boréas, Eos, etc).

Aucune allusion au complexe racheté à Batipromo par le CPAS, chaussée d'Anvers (logements haut de gamme).

<sup>3</sup> Quartier Nord : le relogement des expulsés. – Op.cit. p. 17. – Voir bibliographie et/ou notre livre 4.

## Introduction

1. Un authentique échec cuisant
2. Les forces en présence
3. La solidarité
4. Le bilan d'une action de lutte urbaine perdue d'avance
5. Conclusion

## Introduction

Beaucoup considèrent que l'action des habitants du quartier Nord a été un échec, contrairement à la victoire qu'auraient remportée d'autres comités de défense, et notamment le groupe d'action des Marolles. Il ne s'agit pas dans ce chapitre d'établir un bilan de l'action, des réussites et des échecs de tous les comités et autres groupes d'action et de défense mais – plus simplement – d'examiner aussi objectivement que possible les petites et grandes victoires engrangées par les habitants du quartier Nord malgré la 'perte de la guerre'.

Quelques citations<sup>1</sup> indiquent que le quartier Nord reste un exemple de ce qu'il ne faut plus faire :

*« ...Nous n'avons pas voulu commettre les mêmes erreurs qu'à la gare du Nord, explique Jacques Van Grimbergen, président de la SA Bruxelles-Midi. Nous avons préféré la douceur. Avec un accompagnement pour les expulsés. Mais, bien sûr, cela prend du temps... »<sup>2</sup>*

\*

*« ... Nous ne voulons pas faire la même erreur que certains dans le quartier Nord, explique Jean-Pierre Struelens, échevin de l'urbanisme à Molenbeek. Notre projet intègre des bureaux à du logement. Les constructions sont à taille humaine et n'écrasent pas le paysage. Je pense qu'il s'agit d'une revalorisation du quartier. Ce sera en quelque sorte nos Champs Élysées... »<sup>3</sup>*

\*

*« ...Tout un chacun fut leurré par son ou ses partenaires, et, sans aucun doute possible, ce furent les plus défavorisés déjà qui subirent la casse d'une très grande œuvre petitement réalisée. Combien de temps auraient-ils pu se maintenir en leur logis, en leur commerce, sans cette désinvolture administrative et cette fièvre immobilière ?... »<sup>4</sup>*

\*

*« ... Ici, il y a 40 ans se trouvait un quartier habité et peuplé ressemblant fortement à l'habitat du Pentagone. Ici, il y a 40 ans, d'aucuns ont eu l'idée d'importer 'Manhattan' et de réaliser un quartier principalement administratif composé de tours et de bureaux. Depuis 40 ans, les habitants résistent et il serait indécent de ne pas rappeler aujourd'hui que ce quartier fut le théâtre de luttes urbaines exemplaires...*

*La Ville, elle, s'emploie à réinjecter du logement dans ce quartier. Pour ce faire, tous les moyens sont bons : logement social, opérateurs publics ou charges d'urbanisme. (...)*

*Ces logements tenteront de redonner à ce quartier un profil urbain, amendant le délire manhattanesque des années '70... »<sup>5</sup>*

D'autres citations indiquent que le combat des habitants fut un des éléments, peut-être déterminant, dans la non-réalisation du plan de 1967 :

<sup>1</sup> Nous soulignons.

<sup>2</sup> Anne-Cécile Huwart, Le Soir, 12 mars 2003.

<sup>3</sup> Le Soir, 28 mai 1993.

<sup>4</sup> François Robert, Le Soir, 13 juillet 1979.

<sup>5</sup> Site de la ville de Bruxelles : [www.1000logementsbruxelles.be](http://www.1000logementsbruxelles.be) - 20 mars 2009.



« ... Sans les attermolements des politiques, la combativité des habitants et la crise économique, il serait aujourd'hui un quartier d'affaires à l'américaine. (...) La contestation des projets autoroutiers a miné le projet WTC à sa base : la rentabilisation de terrains coûteux impliquait de construire en hauteur, mais la densité d'occupation du sol induisait d'énormes dépenses d'infrastructures. La virulence croissante des comités de quartier attachés à la défense des intérêts des habitants malmenés a confirmé l'échec du Plan Manhattan... »<sup>1</sup>

\*

« ... Ces nouveaux plans modifient les plans particuliers d'aménagement qui avaient été pris en vue de raser le quartier dans l'optique de la réalisation du plan Manhattan. Ils satisfont assez largement les habitants car ils respectent la situation existante et prévoient la reconstruction de ce qui a été démoli dans le gabarit des bâtiments actuels. Ces plans permettent entre autres le maintien des annexes vitales pour les petites entreprises qui font la vie économique du quartier (...). Il s'agit là d'une victoire importante des habitants dans la mesure où ce côté de la chaussée d'Anvers dispose dès lors de moyens clairs permettant sa sauvegarde et sa reconstruction... »<sup>2</sup>

\*

« L'administration communale de Schaerbeek rencontre des difficultés pour satisfaire les revendications de divers comités de quartier en ce qui concerne le relogement des personnes expropriées dans le quartier de la gare du Nord. »<sup>3</sup>

D'autres enfin confirment que désormais la situation, en matière d'urbanisme, ne sera plus jamais comme avant, et que les habitants entendent intervenir dans les décisions. Celle que nous reproduisons peut les résumer toutes :

« ... Dans le passé les pouvoirs publics ont très peu tenu compte de l'avis des habitants lors de l'élaboration des plans concernant le quartier. De plus, les possibilités de participation proposées par les autorités ne sont pas vraiment destinées aux profanes (commission de concertation, demande de permis d'urbanisme ...) et sont peu connues des habitants. Dès lors le but de ce projet est de soutenir, d'accompagner et de former ces derniers afin qu'ils puissent participer à la politique d'aménagement du territoire.

La viabilité dans le quartier est abordée simultanément en essayant de résoudre un certain nombre de problèmes et d'arriver à des réalisations concrètes. En '95-96, quatre comités d'habitants ont été mis sur pieds et ont permis de chercher des solutions à une série de problèmes concrets tout en élaborant un plan global pour le Quartier Nord dans lequel ces comités montrent clairement leurs choix pour l'avenir de leur cadre de vie. Ce plan peut être utilisé lors de négociations avec les autorités communales et régionales.

Les comités d'habitants du Vieux Quartier Nord (aux abords de la Chaussée d'Anvers) et du 'coin Harmonie' se réunissent régulièrement pour traiter de problèmes concrets d'aménagement du territoire qui se posent dans leur partie de quartier. Ils sont formés à cette fin et cherchent des solutions. Ils travaillent en outre sur des dossiers très précis comme par exemple le réaménagement de la chaussée d'Anvers, les problèmes d'humidité dans un complexe d'habitations appartenant au Fonds du Logement et les difficultés de logement dans un complexe de la Ville de Bruxelles.

Dans les deux autres comités (Gaucheret et Logements Sociaux), les habitants doivent surtout être tenus au courant des importantes évolutions et des plans pour le quartier. Ils en sont informés et peuvent ainsi formuler leurs opinions. Au sein de ces activités, on notera la renaissance du journal de quartier 'Nord Gazet'. Cet outil d'information est un instrument adéquat pour renforcer le processus d'unification de ce quartier morcelé, pour lui donner une âme et y favoriser la participation et la convivialité... »<sup>4</sup>

Dès lors plusieurs constats peuvent d'emblée être établis.

Tout d'abord, durant les premières années des sixties, de manière générale, l'autorité, ses représentants et ses conseillers, les 'techniciens' ou les 'technocrates' bénéficient d'une aura favorable : tout le monde s'incline devant les décisions prises, dit-on, en vue du bien commun, qui

<sup>1</sup> Michèle Lamensch, Le Soir, 22 août 1994.

<sup>2</sup> Ville & Habitant n° 82/6.

<sup>3</sup> Extrait d'une note émanant du cabinet du ministre des travaux publics adressée au secrétaire général de l'administration de l'Urbanisme, datée du 24 juin 1974.

<sup>4</sup> *RisoBrussel - Aspects du développement communautaire à Bruxelles* : brochure destinée aux francophones consultable sur le site [www.risobrusseel.be](http://www.risobrusseel.be).

sont considérées mûrement étudiées et réfléchies par les autorités drapées dans la toge du 'progrès'. On obéit.

Par ailleurs, la lutte urbaine n'était pas encore entrée dans les mœurs. Le citoyen se sent peu concerné, ou concerné individuellement quand il s'agit de son bien. Il se perd dans un dédale de lois et de réglementations qu'il connaît peu ou pas, a fortiori dans un quartier comme celui du quartier Nord. Si une certaine solidarité est entrée dans les 'tripes' du monde ouvrier par le biais des syndicats<sup>1</sup>, il n'y avait, dans la vie de tous les jours, pas ou peu de référents collectifs.

Enfin, la 'propagande' relayée par la presse va jouer un rôle déterminant dans la manière de présenter d'un côté un magnifique projet, à l'américaine, digne du 21<sup>ème</sup> siècle, dans le cadre d'une société qui sort de l'Expo 58 où l'on croit au progrès des sciences et des techniques, tout en dévalorisant à outrance, par ailleurs, le quartier à raser : au pire c'est la 'lèpre au flanc de la ville', un 'chancre urbain', un haut lieu de la prostitution à tous les étages à éradiquer au plus vite ; au mieux, les conditions de vie des habitants y sont inacceptables, intolérables, indignes du XX<sup>ème</sup> siècle.

## 1. Un authentique échec cuisant

*« La contestation des projets autoroutiers a miné le projet WTC (...) à sa base : la rentabilisation de terrains coûteux impliquait de construire en hauteur mais la densité d'occupation du sol induisait d'énormes dépenses d'infrastructures (...). Sans parler de la combativité des habitants regroupés en comités (...).*

*Depuis 1967, les centaines de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux qui ont envahi la capitale s'implantent le long des avenues de prestige et le marché immobilier des bureaux arrive à saturation au moment précis où le 'plan Manhattan' projette d'y déverser encore des quantités impressionnantes de m<sup>2</sup>.*

*La conjoncture économique, mais aussi la mauvaise réputation et l'aspect peu engageant des terrains vagues du quartier Nord font le reste : les investisseurs se désistent ou se découragent.*

*Certains n'hésitent pas à parler, à propos du plan Manhattan de la bruxellisation de 53 hectares de ville !*

*Ce 'plus monumental gâchis urbanistique qu'ait jamais connu notre pays' coûta entre 20 et 25.000.000.000 [de FB] au contribuable et chassa dix mille personnes d'un quartier qui n'était pas celui décrit par les autorités et les spéculateurs immobiliers, comme tous les témoins le disent. (...) Le rêve américain (...) s'effondrera au milieu des chardons et des herbes folles d'un terrain vague. »<sup>2</sup>*

\*

*« ... Drame social, échec urbanistique, le plan Manhattan a créé dans la ville un chancre dont elle ne se remettra jamais complètement. Dix mille expulsés, 20 milliards [de FB] de dépenses publiques pour 'préparer' le terrain aux promoteurs immobiliers qui laisseront le site à l'abandon durant vingt ans, la pilule est amère pour les Bruxellois, qui ont, eux, de plus en plus de mal à se loger à des conditions décentes. »<sup>3</sup>*

\*

*« ...Derrière ces belles images de rêve américain, il y a une autre image, plus sombre, celle de la réalité de l'époque : des quartiers entiers rasés, les franges les plus précarisées de la population mises à l'écart pour des tours en béton... »<sup>4</sup>*

<sup>1</sup> Ou si les syndicats sont nés de la lutte ouvrière basée sur l'indispensable solidarité.

<sup>2</sup> *Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers...* Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Vlan, 9 juin 1993.

<sup>4</sup> Site de la commune de Schaerbeek.

## 2. Les forces en présence

### 2.1. Les habitants, qui sont-ils ?

Le dossier critique publié en 1975 est éloquent à cet égard.

Les habitants sont divers : des propriétaires, parfois fortunés, qui n'habitent pas le quartier et louent, dans certains cas, d'authentiques taudis, des propriétaires de conditions diverses qui habitent un quartier qui a été très animé, florissant, plurifonctionnel (habitat, crèches, écoles, infrastructures socioculturelles et religieuses, ateliers, commerces, entrepôts etc.), des commerçants, propriétaires ou non, des locataires et des sous-locataires aux revenus parfois très bas, une tradition de bonne entretien des intérieurs.

Les annonces de projet de rénovation – qui signifie alors nécessairement le bulldozer, la rénovation par réhabilitation étant quasi inexistante – et ce durant plusieurs décennies, a accentué l'exode vers d'autres quartiers de Bruxelles ou en province de la partie la plus fortunée et la plus dynamique des résidents.

Restent ceux qui ne croient pas à la réalisation de projets dont on parle depuis 50 ans, ceux qui n'ont pas les moyens financiers et/ou psychologiques de partir, ceux qui ne veulent pas partir, en grande partie des personnes attachées au quartier ou à leur bien, souvent âgées, aux revenus souvent plus que modestes, et ceux qui y sont arrivés progressivement, surtout des travailleurs immigrés, la plupart invités en masse avec un permis de travail délivré en fonction d'accords bilatéraux signés par le gouvernement belge et divers Etats d'Europe, d'Afrique ou d'Asie. L'Europe à l'époque est encore divisée par le rideau de fer (Prague, 1968 !). L'Union européenne se limite aux six Etats fondateurs.

### 2.2. Les décideurs, leurs amis et leurs conseillers

Pour une grande partie de cette population, les concepteurs du projet, les fonctionnaires de différents départements, et les mandataires politiques à différents niveaux ne sont pas, a priori, contestables. Ils agissent, dans la mentalité populaire, pour se remplir les poches et obtiendront toujours gain de cause parce qu'ils sont les plus forts, parce qu'ils ont tout un arsenal législatif à leur disposition, une armée d'avocats et de juges qui leur sont acquis, auxquels ils pourront faire appel tant et si bien qu'en justice, ils auront toujours raison. Caricaturale peut-être, mais malheureusement vérifiée par l'analyse des faits et des documents, cette vision n'incite pas à la lutte.

A posteriori, les interpellations dans les conseils communaux, les questions parlementaires, les propositions d'enquêtes parlementaires, un certain nombre d'informations parues dans la presse écrite (quotidienne ou périodique), radiophonique ou télévisée, des livres solidement documentés ont montré que la collusion politico-financière dans le chef de certains n'était pas une simple illusion.

A posteriori aussi, effectivement, au nom de l'utilité publique, l'autorité du même nom avait effectivement tous les droits, ou à peu près. Pour paraphraser l'expression imagée de l'ancien bourgmestre ten-noodois : dès que nous aurons la signature royale, je suis le roi et nous faisons ce que nous voulons.

Enfin, il ne faut jamais perdre de vue que Bruxelles constitue un enjeu – et non des moindres – dans une Belgique qui se divise de plus en plus et où les mouvements fédéralistes commencent à engranger des résultats non négligeables. La vision d'un Bruxelles vouée au

tertiaire où l'on vient travailler le matin et que l'on quitte le soir, de préférence en voiture, où l'on vient éventuellement faire des achats ou se distraire, de préférence en voiture, n'est ni innocente ni exempte d'objectifs cachés.

### 2.3. Le grain de sable paroissial a fleuri en action pluraliste

La belle machine politico-juridico-administrative mise en place peut donc fonctionner pour le plus grand bien des promoteurs qui, dira-t-on, se bousculent pour investir sur les 53 ha sacrifiés. C'est là qu'un grain de sable va tout à coup jouer le rôle de trouble-fête.

Les habitants se connaissent. Catholiques, non-croyants ou non-pratiquants, ils apprécient 'leur' curé qui a mis sur pied, progressivement, un immense réseau de relations humaines et sociales. Le service social va, dès les premières expropriations, déguerpissements, coupures de l'éclairage public, zèle intempestif de quelques ouvriers démolisseurs, 'visites' de policiers... recueillir les peurs, angoisses, inquiétudes, découragements, désespoirs, et les vaines recherches de relogement d'une population fragile et fragilisée.

Ici aussi les 'personnes' vont jouer : la personnalité d'une future assistante sociale qui se voit bientôt confier tout le secteur du 'logement', le curé qui trouve les fonds, se démène pour reloger en catastrophe dans des immeubles déjà vidés, des 'extérieurs' implantés dans le quartier par 'idéal' de vie proche des délaissés de la société (en référence ou non aux Evangiles), ou pétris de théories issues de près ou de loin de Karl Marx, baignées dans la sauce de mai '68.

Petit à petit, autour de ce noyau, d'autres personnes issues d'horizons divers vont apporter leur collaboration, leur expérience, leurs connaissances, soit individuellement, soit à l'intérieur d'associations comme 'Habitat humain – Les amis des Marolles', l'Action nationale pour la sécurité vitale, Aide à toute détresse ATD quart-monde... L'apport de futurs travailleurs sociaux et d'objecteurs de conscience en service civil va ouvrir et enrichir l'aide sociale, administrative, logistique, intellectuelle dont on peut mesurer a posteriori l'importance capitale. Toute cette bonne volonté, cette conscience professionnelle, cette ardeur à lutter contre une injustice, qui paraissait criante, à l'égard d'une population en grande partie démunie, ont créé des liens forts avec cette population, où la confiance jouait un rôle primordial.

L'aide immédiate pouvait être apportée, autant que faire se peut. Les droits pouvaient être expliqués, voire revendiqués. Une certaine solidarité entre les expropriés et/ou les expulsés pouvait naître et se développer. Des informations pouvaient être diffusées et toucher cette fameuse opinion publique que pouvoir politique et concepteurs du plan ne voulaient pas trop heurter ; l'image donnée du quartier pouvait ainsi être remise en doute, rectifiée, les conditions de vie et d'arrachement au quartier, autrement dit la dure réalité du vécu quotidien pouvaient arriver jusqu'à l'opinion publique via la presse. Par la suite même, et avec l'aide de spécialistes en la matière, les conceptions architecturales et urbanistiques pourront être contestées.

Certes tout cela ne fut pas un long fleuve tranquille. Les discussions, divergences de points de vue, visions stratégiques multiples, remises en question, désappointements, voire déprimés... n'ont pas manqué. C'est là que la solidarité a joué.

### 3. La solidarité

L'opération 'vidange' devait se passer au plus vite 'sans par trop heurter l'opinion publique'. Il était donc capital que celle-ci soit informée, dans un premier temps, des conditions dans lesquelles la libération du sol se pratiquait, dans un second temps, des répercussions de la réalisation qu'un tel projet allait avoir sur l'aménagement de la ville, sur la destruction d'autres quartiers, sur le sort de centaines de milliers d'autres familles, sur l'avenir de Bruxelles.

Un tournant majeur aura probablement été sans conteste la divulgation des projets d'autoroutes urbaines et autres voies rapides mis au point par les services du ministre Jos De Saeger qui concernaient l'ensemble de l'agglomération bruxelloise. En effet un des nœuds principaux de ce jeu de massacre était le croisement au cœur du quartier Nord.

D'autres que nous pourront relater la floraison de comités de quartier, de défense, de groupes d'action... que la dénonciation de cette vision de la ville a suscitée pour aboutir finalement à la création d'Inter-environnement. Parallèlement, l'ARAU – centré sur le pentagone – était sorti de son secteur privilégié pour s'intéresser au quartier Nord.

Mai 68 avait considérablement ébranlé les habitudes d'obéissance aveugle à l'autorité. Le général De Gaule – un des premiers – en avait payé le prix fort. Désormais la lutte des habitants ne se situait plus seulement sur le plan social mais aussi sur les plans architectural, urbanistique et politique.

Aux solidarités anciennes, davantage sensibles au côté humain des mesures de déguerpissement, d'absence de relogement et de difficultés en la matière – notamment l'action menée par de nombreux 'mouvements' catholiques en ce que compris le primat de Belgique, Léon-Joseph Suenens, s'ajoutèrent d'autres solidarités, plus rompues au combat, comme certaines organisations syndicales.

Par ailleurs, les enjeux démultipliés amenaient des mandataires politiques à monter au créneau et, dans le cas notamment de la présidence du Conseil de l'Agglomération de Bruxelles et son échevinat de l'urbanisme, à inverser la vapeur dans toute la mesure de leurs moyens.

Ce qui est certain, c'est qu'un changement de mentalité s'est opéré et qu'une partie de la presse n'a plus avalé, en même temps que le verre de champagne, la présentation édulcorée d'un certain nombre de projets. La 'bruxellisation' n'était plus un terme réservé à quelques spécialistes.

Enfin, les instances européennes ont longtemps 'boudé' le quartier Nord et ont refusé de s'y implanter. Les raisons de ce rejet devraient un jour être analysées plus en profondeur. Parallèlement, et contrairement aux Marolles, la population du quartier Nord n'a bénéficié d'aucun subside national ou européen de quelque importance ; ce n'est pas évidemment pas le cas des promoteurs.

### 4. Le bilan d'une action de lutte urbaine perdue d'avance

La bataille ne devait pas avoir lieu. Le massacre se déroulerait sans bruit, à l'insu des stylos, des micros, des appareils photo et des caméras. Et on allait voir ce qu'on allait voir...

#### 1<sup>er</sup> acquis :

La libération du sol ne s'est pas déroulée sans par trop heurter l'opinion publique parce qu'elle avait de quoi heurter l'opinion publique qui fut alertée.

#### 2<sup>ème</sup> acquis :

Toute personne concernée par le projet Manhattan (propriétaire, commerçant, (sous)-locataire... a pu obtenir une aide, un conseil, une écoute, un accompagnement... et ce pendant les années les plus

cruciales. Tous les problèmes de relogement n'ont pas été résolus – malheureusement et loin s'en faut, les moyens étant dérisoires par rapport à l'ampleur du problème. Néanmoins, des personnes concernées ne se sont pas retrouvées seules face à leur problème. Bien plus des actions de solidarité à l'intérieur même du quartier ont pu se développer.

### 3<sup>ème</sup> acquis :

Même beaucoup trop tardive, la construction des logements sociaux (au sens large) promis a enfin été achevée dans le quartier lui-même ou dans les quartiers limitrophes. Elle fut même finalement étendue à d'autres îlots. Un nombre non négligeable de personnes ou de familles ont ainsi pu trouver un logement à un prix dit 'social' discutable, mais cela, c'est une autre question.

Sans l'action de la population et de ses alliés, il n'est pas impossible que ces constructions auraient été encore plus tardives, voire jamais envisagées, voire jamais réalisées. Sans l'action du S.S.L., bon nombre d'habitants ne se seraient pas inscrits, ou, faute de préparation, ne se seraient pas acclimatés à leur environnement de 'clapier'.

Bien plus, le quartier condamné compte désormais un nombre non négligeable de logements accessibles à des populations aux revenus différents. Les m<sup>2</sup> d'espaces verts bien réels sous forme de parcs, de voiries plantées d'arbres, de jardins intérieurs ou extérieurs sont bien supérieurs à ce que l'on trouve habituellement.

Restent les quartiers limitrophes où l'effort public de rénovation ne semble pas des plus actifs.

### 4<sup>ème</sup> acquis :

Un nombre non négligeable de subsides communaux ou nationaux a été octroyé parce que les bénéficiaires en avaient été informés – parfois même dans leur langue maternelle – et ont obtenu l'aide logistique pour remplir la paperasse.

### 5<sup>ème</sup> acquis :

Une expérience de réhabilitation d'un immeuble en mauvais état a été tentée avec succès. Elle a démontré que c'était possible, souhaitable, financièrement intéressant. Désormais la rénovation d'immeubles fait partie intégrante du langage courant, des primes et des subsides sont octroyés. C'est en partie dans le travail effectué dans le quartier Nord que s'ancre ce changement de mentalité. Un exemple :

*« Bilan de douze années de rénovation à Saint-Josse –*

*Rénover ? Un choix politique qui n'est pas sans arrière-pensées.*

*Cela fait 18 ans que s'est organisé, à Saint-Josse, le comité de quartier du Botanique. Cela fait en outre 12 ans que le quartier Botanique fait l'objet d'une rénovation. Une aussi longue période - presque unique à Bruxelles - suscite l'intérêt. Au point que l'institut de sociologie de la KUL vient de publier, avec l'aide du comité de quartier, une étude sur le sujet.*

*Le comité du Botanique fut créé de haute lutte. En 1973, le quartier fut menacé d'être rasé par un promoteur, qui désirait créer du logement de standing. Les habitants se mobilisèrent et présentèrent un plan alternatif.*

*Après 5 années de discussions, les riverains eurent le dernier mot : l'Agglomération rachetait l'îlot et entreprenait une vaste rénovation, surveillée de près par le comité de quartier. Cette rénovation, quoique décriée pour sa lenteur, porta ses fruits. En 12 ans, plus d'une cinquantaine de maisons ont été réhabilitées. Entre-temps, la commune de Saint-Josse lançait son propre programme de réhabilitation, dans le quartier Saint-François, qui jouxte celui du Botanique. Mais ici, aucun comité de quartier ne s'est formé.*

*Signalons enfin, pour être complet, qu'en 1988, l'Agglo défunte (elle a été avalée par la Région) a demandé à la commune de Saint-Josse de continuer l'œuvre rénovatrice au Botanique. Actuellement, le programme se poursuit donc, même si son rythme est extrêmement lent.*

*En comparant ces rénovations, l'étude de la KUL aboutit aux conclusions suivantes : lorsqu'un comité se mobilise et s'organise, le relogement des habitants a eu lieu, sans distinction de nationalité et quelle que soit la taille des familles. Traduisez : la composition ethnique et démographique du Botanique, malgré la rénovation, s'est peu modifiée. Les familles nombreuses, d'origine turque ou maghrébine, furent relogées sur place.*

*Par contre, au quartier Saint-François, c'est l'inverse qui s'est produit. La population a chuté globalement de façon importante parce que les familles nombreuses ont quitté le quartier. Pourquoi ? Pour deux raisons. Un : parce que la commune, qui ne s'est jamais cachée de vouloir le retour des Belges à Saint-Josse, a construit*

*principalement des logements de deux ou trois chambres. Deux : parce que personne n'a tenté d'infléchir la politique communale en matière de logement dans le quartier.*

*Conclusion ? Si les habitants veulent se défendre, ils ont intérêt à faire bloc... Reste à savoir ce que pensent les autorités communales de cette étude. (...) »<sup>1</sup>*

De même, les actuelles A.I.S.<sup>2</sup> trouvent une préfiguration étonnante dans l'action accomplie par l'équipe de Don Bosco (voir Livre 1).

Même à l'intérieur du P.P.A. de 1967 à Bruxelles, ou en bordure du P.P.A. à Schaerbeek, des opérations de réhabilitation des logements ont été ou sont soit réalisées, soit envisagées ou programmées.

#### 6<sup>ème</sup> acquis :

L'opinion publique alertée a changé sa vision des choses ; elle a aiguisé son regard critique. Des comités se sont créés, un syndicat des locataires existe, Inter-Environnement est né. Les habitants du quartier Nord et leurs alliés ont directement influencé cette évolution des mentalités.

#### 7<sup>ème</sup> acquis :

Et non des moindres. Les habitants du QN et leurs alliés ont dénoncé avec vigueur les projets autoroutiers du ministre De Saeger qui a dû opérer une courbe rentrante. C'est une des plus belles victoires de la population bruxelloise contre une décision arbitraire absurde d'un gouvernement national.

#### 8<sup>ème</sup> acquis :

Et non des moindres. Le projet Manhattan tel que conçu par le Groupe Structures et consorts – avec toutes les conséquences néfastes qu'il aurait eu sur la Région bruxelloise et son centre en particulier - ne s'est pas réalisé. De multiples modifications l'ont partiellement défiguré, le rendant méconnaissable.

Revers de la médaille. Malheureusement le résultat actuel n'en est pas moins lamentable sur le plan urbanistique en raison de l'acharnement de certains édiles communaux qui ont refusé d'envisager des alternatives quand il était encore temps et ont préféré le désert urbain pendant une dizaine d'années. Leurs héritiers ont fait ce qu'ils ont pu.

Il n'empêche : le borbier serait probablement encore bien présent si, au nom de l'utilité publique, l'argent du contribuable n'avait pas été transféré à nouveau dans la poche d'un certain nombre de promoteurs et d'entrepreneurs en échange d'infrastructures diverses et de centaines de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux destinés à la fonction publique ou assimilés, histoire de vider la cité administrative de l'Etat et d'implanter solidement l'administration de la Flandre dans la Région de Bruxelles.

#### 9<sup>ème</sup> acquis :

Les mentalités ont changé dans la population. La conscience écologique s'est développée. Les instances décisionnelles sont attentives à ces données nouvelles. Des initiatives sur le plan législatif, notamment au niveau régional – A.I.S., charges d'urbanisme, développement du transport fluvial et des transports publics... - ont modifié radicalement le paysage.

<sup>1</sup> Article de François Robert, Le Soir du mercredi 30 septembre 1992.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Agences immobilières sociales.

## Conclusion :

D'aucuns peuvent conclure que, puisque finalement le quartier a été presque entièrement rasé et que très peu de personnes touchées par les mesures de déguerpissement ont été relogées dans de bonnes conditions, l'action des habitants et de leurs alliés a été inutile. Ils ont indiscutablement raison.

Les acquis rappelés ici nuancent, nous semble-t-il, fortement cette prise de position. Une partie des 53 ha est toujours debout, et en partie restauré. Le saccage des quartiers voisins n'a pas eu lieu et le réseau autoroutier préconisé a été abandonné. Un nombre important de logements a été construit, des espaces verts et/ou ludiques ont été aménagés. C'est un patchwork qui est loin d'être admirable. Mais dans certains coins, il y fait bon vivre.



## Chapitre 5. 'Bluff du futur' et 'mémoire du passé'

### 1. Lecture critique d'une étude historique<sup>1</sup>

#### « 1. Structure du quartier Gaucheret

##### 1.1. Synthèse historique du quartier Nord

###### 1.1.1. Le faubourg de Laeken jusqu'en 1835

Au 15<sup>ème</sup> siècle, contre l'enceinte extérieure de la ville, à l'endroit de l'actuelle place Rogier, se dressaient des maisons de pestiférés (...). Plus loin et vers l'ouest, jusqu'à la Senne qui forme la limite entre Saint-Josse-ten-Noode et Molenbeek, il n'y avait que des prairies marécageuses. Ces prés humides étaient importants sur le plan défensif car, en cas d'attaque de la ville, ils étaient inondables. On y cultivait des légumes et des arbres fruitiers. Ce site, qui a un chemin pavé<sup>2</sup>, la chaussée d'Anvers, s'appelle alors Den Broeck.<sup>3</sup>

L'évolution de ce quartier sera marquée par des projets importants sur le plan du trafic maritime et ferroviaire aux 16<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles.

###### Le canal de Willebroeck

Dès le XV<sup>ème</sup> siècle la navigation sur la Senne présente de très grandes difficultés. On songe alors à établir une voie directe entre Bruxelles et le Rupel. En 1477, Marie de Bourgogne autorise la Ville à creuser un fossé ou conduit d'eau. Mais les villes de Malines et de Vilvorde, craignant pour le droit d'étape qu'elles prélevaient sur les marchandises en transit, et donc pour leur prospérité, s'opposent énergiquement à l'exécution d'une entreprise qu'elles jugent désastreuse pour elles. Charles-Quint tranche le conflit en 1531 et permet aux Bruxellois de creuser un canal.<sup>4</sup>

En 1561, après des années de démarches des édiles de Bruxelles auprès des autorités souveraines, le canal de Willebroeck est inauguré. Les travaux sont dirigés par Jean de Locquenghien, amman<sup>5</sup> de la ville, assisté par différents ingénieurs dont notamment Guillaume Maertens, bourgmestre de Zierickzee. L'ouvrage se présente, depuis le pont Léopold jusqu'à l'église Sainte-Catherine, comme une succession de bassins. Ces bassins, devenus inutiles après les grands travaux de Bruxelles-maritime seront finalement comblés.

Au début du XVII<sup>ème</sup> siècle, la ville trace l'Allée verte, vaste promenade arborée qui longe le canal et qui devient rapidement célèbre. Cette promenade, plantée de quatre rangées d'arbres, demeure jusqu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle le rendez-vous du monde élégant. Elle sera plus tard délaissée en faveur du Jardin zoologique implanté au Parc Léopold, de l'avenue Louise et du bois de La Cambre (1864).

Entre l'Allée verte et la chaussée d'Anvers, sur les terrains alors molenbeekoïes, quelques maisons de campagne avec de grands jardins s'érigent dès le début du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le

<sup>1</sup> Extraits du dossier de base du PPAS Gaucheret, par Johan Van Dessel, mai 1996. Par rapport à la chronologie, le plan de cette contribution est parfois étonnant. Nous corrigeons d'office un certain nombre de fautes d'orthographe, de syntaxe... Par ailleurs, il s'agit d'un extrait du volumineux dossier de base d'un PPAS proposé en mai 1996 à l'examen des conseillers communaux de Schaerbeek, puis à la tutelle. Il importe donc de lui accorder un examen approfondi et de le soumettre à une critique attentive qui en soulignent, malheureusement, toutes lacunes.

<sup>2</sup> Chaussée, ou en dialecte bruxellois 'kassa' ou 'kassè'.

<sup>3</sup> Le marais.

<sup>4</sup> Quasi mot pour mot le texte du *Guide illustré de Bruxelles*. Pour plus de détails, voir notre titre 3 : ABC du QN, article : Port de Bruxelles.

<sup>5</sup> Amman : titre donné jadis à des magistrats locaux (dans certaines régions de France, de Belgique et de Suisse).

développement de ce quartier, le faubourg de Laeken, débute au moment de la disparition de la seconde enceinte. Durant le règne du roi Guillaume 1<sup>er</sup>, on y crée les rues de l'Harmonie, du Frontispice et de l'Equerre<sup>1</sup>. A cette époque la rue de Laeken et la chaussée d'Anvers sont parmi les principales artères de la Ville.

#### *Le canal de Charleroi*

Déjà au XV<sup>ème</sup> siècle, on a l'idée de relier le Hainaut à Bruxelles par un canal mais ce n'est qu'au XVII<sup>ème</sup> siècle que le projet sera sérieusement discuté. Un octroi<sup>2</sup> du 6 avril 1656 en permet l'exécution et l'archiduc Léopold-Guillaume, gouverneur-général des Pays-Bas, soulève solennellement la première pelletée de terre. Malgré l'accomplissement de cette cérémonie, les travaux n'aboutissent pas et le projet reste sans suite jusqu'au début du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le décret du 14 floréal, an XI (4 mai 1803) ordonne la construction du canal de Charleroi mais, cette fois encore, rien ne se réalise. Ce sera finalement le roi Guillaume 1<sup>er</sup> qui mettra le décret à exécution le 5 avril 1827 et le canal sera livré à la navigation le 25 septembre 1832.

De nombreuses entreprises, usines, messageries, entrepôts et petits ateliers s'établissent alors à proximité du canal. La plupart des entreprises se fixent sur la rive encore champêtre de Molenbeek, où les terrains bon marché sont également liés à des avantages fiscaux, notamment pour les marchandises destinées aux consommateurs habitants hors du pentagone bruxellois, lesquels échappent ainsi à l'Octroi<sup>3</sup>, payable au passage des portes de la Ville. Ce n'est qu'en 1860 qu'une loi abolira l'Octroi. En 1835, la création de la gare de l'Allée verte fournit une nouvelle chance d'accroissement au faubourg.

#### *1.1.2. Le quartier de l'Allée verte ou de Saint-Roch*

En 1835, le réseau fluvial bénéficie des nouvelles installations ferroviaires de l'Allée verte. La première ligne de chemin de fer de Bruxelles à Malines, dont le départ a lieu à la gare de l'Allée verte, simple enclos où s'élève un petit pavillon destiné à la distribution des billets, est inaugurée le 5 mai de cette année.

Le domaine du chemin de fer prend subitement une extension imprévue grâce au transport des personnes et des marchandises. Des constructions, habitations et entrepôts, se regroupent autour de la gare surtout le long de la chaussée d'Anvers près de la porte d'Anvers. Administrativement, ce quartier ouvrier et commerçant reste entièrement molenbeekois jusqu'en 1879, mais en 1921<sup>4</sup>, il sera annexé à la ville de Bruxelles comme Laeken, Neder-over-Heembeek et Haeren<sup>5</sup>.

La croissance du réseau et l'intensification du trafic rendent finalement nécessaires l'agrandissement de la gare existante et l'établissement de nouvelles installations. On déplace alors la gare de voyageurs au faubourg de Cologne<sup>6</sup> qui deviendra la gare du Nord, ce qui arrête momentanément le développement du quartier de l'Allée verte.

#### *1.1.3. Le deuxième quartier créé autour de la nouvelle gare du Nord*

En 1839, quelques particuliers cèdent au gouvernement 71 hectares<sup>7</sup> de prairies situées à l'extérieur du boulevard de ceinture. Au bas des terrasses du Jardin botanique, on entreprend en 1844, d'après les plans de l'architecte F. Coppens, l'érection des bâtiments de la première gare du Nord. Elle devient un second centre à partir duquel se développe un tissu urbain le

<sup>1</sup> D'après l'excellent site [www.reflexcity.net](http://www.reflexcity.net), la rue de l'Equerre est l'ancien nom de l'actuelle rue de l'Arc.

<sup>2</sup> Dans ce contexte, il s'agit de la concession d'une grâce, d'une faveur.

<sup>3</sup> Dans ce contexte, il s'agit d'une 'sorte de TVA avant la lettre' à payer pour être autorisé à introduire à l'intérieur des murs de la ville certains produits ou denrées.

<sup>4</sup> No man's land entre 1879 et 1921 ?

<sup>5</sup> Haeren, ou Haaren, actuellement \*Haren, était une commune du Nord de Bruxelles, comme Laeken et Neder-over-Heembeek, annexées dans le cadre de l'agrandissement du port de Bruxelles et de l'intégration au territoire de la capitale du \*château de Schoonenberg devenu résidence des souverains (château de Laeken ou palais royal de Laeken).

<sup>6</sup> Autrement dit les abords de l'actuelle place Rogier, appelée auparavant place des Nations, puis place de Cologne. Le quartier de Cologne est créé par l'A.R. du 2 septembre 1840.

<sup>7</sup> 71 hectares, c'est beaucoup ! D'après le *Guide illustré de Bruxelles*, il s'agissait de 7,5 hectares !

*long des rues de Brabant et du Progrès pour rejoindre progressivement le reste du territoire schaarbeekoïse dont le faubourg de Laeken.*

*La gare provoque un développement accéléré du faubourg et durant la décennie 1860-1870, on ouvre les rues Jolly, Gendebien, Gaucheret, Destouvelles<sup>1</sup>, etc.... Malheureusement, ces voiries seront établies sans planification d'ensemble et sans prévision des besoins futurs<sup>2</sup>. C'est la commune de Saint-Josse-ten-Noode qui règle les questions cadastrales et conçoit les plans pour les abords de la nouvelle gare.*

#### 1.1.4. Achèvement du quartier Nord

*A partir de 1870, sur les terrains des communes de Saint-Josse-ten-Noode, de Schaerbeek et de la ville de Bruxelles, s'achève l'urbanisation d'un quartier de 70 hectares jusqu'à la boucle de la gare de l'Allée verte autour de deux pôles :*

*La chaussée d'Anvers*

*Cette chaussée sera une succession de magasins spécialisés des plus divers, d'ateliers et d'entrepôts. Plusieurs établissements semi-industriels ou artisanaux y prospéraient également.*

*La gare du Nord, et l'actuelle place Rogier*

*A l'ombre de la gare prospéraient l'industrie hôtelière, les restaurants, les cabarets et les maisons closes.*

*Trois places sont créées [sur lesquelles] seront construits des monuments publics et industriels :*

- *la place du parvis Saint-Roch sur<sup>3</sup> la chaussée d'Anvers vers 1865 avec son église néo-gothique ;*
- *la place du Marché<sup>4</sup> (centre du nouveau quartier Nord) vers 1860 où se construisent le Théâtre Lyrique<sup>5</sup>, les usines de gaz<sup>6</sup>, les bains publics et le relais des postes ;*

<sup>1</sup> André-Edouard baron \*Jolly (1799-1883) fut membre du gouvernement provisoire pendant la révolution de 1830. Alexandre \*Gendebien (1789-1869) était un avocat montois qui participa à ladite révolution. François \*Gaucheret (+1787) était un propriétaire terrien important. Charles \*Destouvelles (1775-1842) était un homme politique.

<sup>2</sup> Affirmation à tout le moins étonnante dans la mesure où le quartier est déjà coïncé entre les voies de chemin de fer d'un côté et le lit de la Senne de l'autre côté. Les rues Jolly, Gaucheret et du Progrès sont quasi parallèles à ces deux 'barrières artificielles'. La rue Gaucheret, au-delà de la place Solvay, prolongeait la rue du Marché. La rue du Progrès s'étendait et s'étend toujours sur Saint-Josse et Schaerbeek.

Par ailleurs, déclarer a posteriori que les 'urbanistes' de l'époque auraient dû deviner que la nouvelle gare à peine conçue allait être vouée à la pioche des démolisseurs un petit siècle plus tard au profit d'un nouveau complexe érigé quelques centaines de mètres en retrait, est à tout le moins surprenant.

<sup>3</sup> Le parvis s'étendait de la chaussée d'Anvers à la rue Herry. L'église fut bâtie à hauteur de la rue Herry (porche et portes) et de l'avenue de l'Héliport (chœur). Le manque d'entretien et de réparations par la ville de Bruxelles la rendait dangereuse dans les années 1960-1970, avant sa démolition totale.

<sup>4</sup> La \*place du Marché fut rebaptisée place Ernest Solvay, du nom du chimiste et industriel belge (1838-1922).

<sup>5</sup> « ...En 1854, le Comte de Juvisy, parisien, premier directeur du 'Casino des Galeries Saint-Hubert' à Bruxelles, eut l'idée d'ouvrir un établissement d'été ; c'est ainsi qu'il fit construire le 'Casino d'Été Saint-Hubert' sur un terrain situé entre la chaussée d'Anvers et la rue du Progrès. Mais, le mauvais temps aidant, cette initiative n'eut pas le succès escompté et cet établissement fut rapidement déserté par le public. Quelques années plus tard, le bâtiment accueillit une troupe d'opéra et fut rebaptisé 'Théâtre Lyrique'. Mais l'exploitation cessa hâtivement, faute de rendement.

En 1857 enfin, plusieurs artistes s'étant constitués en société agrandirent et embellirent le site. Ayant ainsi fait peau neuve, le \*Théâtre Lyrique prit alors son véritable envol. Il acquit une vogue extraordinaire et eut un succès retentissant jusqu'en 1874, date à laquelle la commune de Schaerbeek l'acheta pour y installer un marché couvert, indispensable, selon elle, dans le quartier Ouest. Les activités étant loin d'être florissantes, ce marché fut fermé un an plus tard. Restauré en 1880, le Théâtre Lyrique devint alors le siège de distributions de prix scolaires, de réunions de sociétés, de représentations théâtrales ainsi que de meetings politiques. Il survécut, place Ernest Solvay, jusqu'aux environs de 1940. » (Site de la commune de Schaerbeek).

<sup>6</sup> Rue du Marché : « ... Au n°127 se trouvait l'usine à gaz de la Société anonyme du gaz de Saint-Josse-ten-Noode, établie dès le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle et démolie en 1975. Elle occupait la totalité de l'îlot formé par la rue du Marché, la rue des Charbonniers et la Senne ; le 5<sup>ème</sup> de sa superficie se trouvait sur Schaerbeek. Outre des bâtiments administratifs aux façades de tradition néoclassique, s'alignaient des bâtiments industriels : forge, centrale électrique, gazomètre (à proximité de la

- la place Gaucheret traversée par la boucle du chemin de fer vers 1875, avec son école primaire<sup>1</sup> construite en 1916 et qui demeure l'immeuble principal de la place.

Au début du siècle, le quartier Nord est achevé. Il s'étend désormais jusqu'à la boucle périphérique du chemin de fer et compte 167 hectares entre le canal et la gare du Nord. Densément peuplé, le quartier est également pourvu d'écoles, de salles de sport et de divers services sociaux. Le quartier Nord regroupe alors 122 hectares sur Molenbeek, actuellement Bruxelles-ville, 38 hectares sur Schaerbeek et 17 hectares sur Saint-Josse-ten-Noode<sup>2</sup>. Il est constitué de deux sous-quartiers dont le premier construit avant 1870 où habitaient 7.000 à 12.000 personnes (comptages de 1960) et qui s'étendait jusqu'à la boucle de la gare de l'Allée verte. Son centre était le parvis de l'église Saint-Roch (...) et (...) appelé le quartier Saint-Roch, ou le \*quartier au-dessus de la Senne.<sup>3</sup>

Le second sera appelé le quartier de la gare du Nord, ou le \*quartier en-dessous de la Senne. La gare du Nord et les places du Marché et Gaucheret jouent un rôle important dans ce quartier plutôt populaire. Plus tard ce sous-quartier s'étendra vers l'avenue de la Reine à partir de la rue Gaucheret et de la rue du Progrès. Cette partie du sous-quartier constituera, suite à la destruction de 1967, un quartier autonome appelé Gaucheret.<sup>4</sup>

### 1.1.5. Les grands travaux du début du siècle 1900-1960

Dès le début du siècle, de grands travaux sont entrepris dans cette partie de la ville :

- le port est comblé et le déplacement du canal est décidé en 1922 ;
- on crée et on étend progressivement l'avant-port vers le nord à partir de 1930 entraînant de nombreux établissements industriels et entrepôts qui désertent les abords de l'Allée verte ;
- la gare de marchandises est déplacée et la gare de l'Allée verte est abandonnée<sup>5</sup> avant d'être ensuite démolie ;
- les travaux de la jonction<sup>6</sup>, entamés en 1902 avec la surélévation de la gare du Nord, sont prolongés en 1936 et déstructurent tout le flanc Est du quartier ;
- la Senne est définitivement voûtée et on prolonge le boulevard Jacqmain en 1959<sup>7</sup> ;

---

Senne), écuries (vers la rue des Charbonniers). L'usine fut aménagée par les architectes H. BEYAERT (1864-1871), R. VRANCKX (1907-1930) et C. POLASTER (1946). » (*Saint-Josse-ten-Noode, Inventaire du patrimoine architectural, op.cit.*).

<sup>1</sup> L'école communale rénovée est toujours en activité : elle occupe une bonne partie de l'îlot 59sud (Gaucheret, Thomas, Gendebien, Progrès). Son adresse officielle n'est pas **place** Gaucheret mais **rue** Gaucheret 124A. Elle porte le nom de Frédéric de Jongh, nom de l'un de ses anciens directeurs fusillé en mars 1944 au Mont Valérien (Paris), condamné pour avoir organisé une filière d'évasion vers la zone libre. Elle offre des sections maternelle et primaire. Elle s'ouvrit en 1876 pour accueillir quelque 500 élèves. De nouveaux bâtiments furent construits dès 1914. (D'après le site de la commune de Schaerbeek).

<sup>2</sup> Ah ! Les chiffres ! Le quartier Nord s'étend désormais sur 167 hectares, à savoir 122 sur Molenbeek (Bruxelles-ville actuellement), 38 sur Schaerbeek et 17 sur Saint-Josse-ten-Noode, ce qui fait 122 + 38 + 17 = 177 hectares ! Cherchez l'erreur !

<sup>3</sup> Une fois encore, le nombre d'habitants bien réels répertoriés en 1960 lors d'un comptage (il s'agit sans doute du recensement au 31 décembre 1960) est plutôt approximatif : entre 7.000 et 12.000 ! De plus, il semble qu'il s'agit du 'sous-quartier' Saint-Roch, soit la partie bruxelloise uniquement !!!

<sup>4</sup> Cette partie d'un sous-quartier baptisée 'Gaucheret' est une vue de l'esprit qui ne correspond pas au vécu des habitants. A fortiori si d'un côté il y a le sous-quartier bruxellois (Saint-Roch ou au-dessus de la Senne) et le reste (en-dessous de la Senne) centré sur la gare du Nord et la place du Marché, soit la partie ten-noodoise du plan Manhattan incluse, qui n'a que peu d'affinités avec le sous-quartier Gaucheret/Masui/avenue de la Reine...

<sup>5</sup> Tout trafic est arrêté en ce qui concerne la station de l'Allée verte, le 1<sup>er</sup> janvier 1954 (cf. *Images de Bruxelles, au passé et au présent, op.cit.*).

<sup>6</sup> Jonction Nord-Midi : lignes de chemins de fer, en bonne partie souterraines, reliant les gares du Nord et du Midi en passant par la nouvelle gare Centrale, en sous-sol en ce qui concerne les voies. Inauguration en 1952.

<sup>7</sup> Le boulevard Emile Jacqmain n'a pas été prolongé au-delà de la petite ceinture, en 1959. Il faut attendre les travaux de voirie (axe Nord-Sud) fin 1971 – 1972 pour que se dessine la nouvelle artère. « ... Une commission de contact, qui comprend des représentants des différentes communes intéressées, Bruxelles, Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode et les différentes administrations, la Jonction, se préoccupe de l'aménagement qui doit être réalisé à cet endroit. Pour ma part, - je suis persuadé et c'est l'avis du Collège – il ne peut pas être question de considérer que d'une manière définitive le boulevard Emile Jacqmain reste une impasse. Une communication doit être établie pour relier le boulevard Emile Jacqmain, par la

- le viaduc Léopold II est construit pour l'Expo 58 tandis que Paul Saintenoy dessine la nouvelle gare du Nord, construite entre 1949 et 1952 ;<sup>1</sup>
- en 1959, les premiers projets d'assainissement débutent avec l'aménagement des abords de la nouvelle gare<sup>2</sup> reculée de 300 mètres par rapport à l'ancienne, démolie entre-temps.

Tous ces travaux sont malheureusement effectués sans souci<sup>3</sup> pour le quartier. Tandis que la jonction et le viaduc créent des plaies (démolition[s], taudisation) qui n'ont jamais été guéries, le quartier Nord s'isole entre le canal, le viaduc et le chemin de fer nord-sud. Le quartier Botanique est quant à lui coupé de l'ensemble du quartier par la démolition des maisons dans les rues du Progrès et d'Aerschot.

### 1.1.6. L'évolution depuis 1960

Depuis 1920<sup>4</sup>, de nombreux projets sont étudiés en vue de transformer le quartier, dont l'élargissement des rues et des places à Saint-Josse ou le changement d'affectation du port maritime.

En 1928, l'architecte V. Bourgeois propose de construire un quartier d'affaires de 300 hectares<sup>5</sup>, le long d'autoroutes Est-Ouest et Nord-Sud<sup>6</sup> qui traverseraient le centre du quartier Nord. Un quartier si proche du centre et en état de délabrement<sup>7</sup> pouvait évidemment intéresser des investisseurs. Ce projet ne fut cependant pas réalisé.

A l'emplacement de l'ancienne gare du Nord, démolie en 1955, la s.a. Lotimo érige le Centre international Rogier, deuxième gratte-ciel bruxellois, après le complexe immobilier de la Prévoyance sociale qui domine le Jardin botanique. Construit<sup>8</sup> par l'architecte Jacques Cuisinier entre 1957 et 1960, il est directement inspiré du centre international de New York. En 1960 débute réellement la mutation socio-morphologique du quartier. La ville de Bruxelles confie aux architectes-urbanistes du Groupe Structures la rénovation de 10 hectares dans les environs de la gare du Nord. Rapidement la mission s'oriente vers la chaussée d'Anvers.<sup>9</sup>

---

Senne, vers Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek. Les projets sont à l'examen... » (Bulletin du conseil communal de Bruxelles, séance du 16 février 1959, propos de l'échevin Merten).

Par contre, la Senne aurait coulé à ciel ouvert dans le quartier Nord, donc au-delà de la petite ceinture, jusqu'à la fin des travaux de voûtement... en 1958. Le voûtement de la Senne de 1867 à 1871 ne concerne que le pentagone (Cf. Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers, op.cit. Voir bibliographie). Les auteurs de l'étude confondent donc création (prolongement) d'un boulevard et voûtement tardif d'une rivière transformé en terrain à l'abandon sur lequel il n'y a aucune circulation, même pas piétonne !...

<sup>1</sup> Chronologie plus que farfelue. Les architectes Saintenoy, père et fils, ont dessiné les plans de la nouvelle gare avant et non après sa construction ! L'ancienne gare du Nord de la place Rogier fut complètement détruite en 1956, après l'inauguration de la jonction en 1952. A l'époque la construction du viaduc du boulevard Léopold II n'est pas encore entamée. Le projet de viaduc (4 bandes) est élaboré en 1956.

<sup>2</sup> La nouvelle gare est inaugurée en 1956 (cf. Guide illustré de Bruxelles, op.cit.).

<sup>3</sup> Lire probablement : 'sans se soucier du quartier'.

<sup>4</sup> Le sous-titre annonce « l'évolution depuis 1960 » et on repart en 1920 !...

<sup>5</sup> 300 hectares ?... C'est plus de cinq fois le plan Manhattan... 30 hectares nous paraît plus justifié !

<sup>6</sup> Moins de 10 ans plus tard, en 1937, la Belgique ne disposait que d'un premier tronçon autoroutier de 28 km en Flandre occidentale. A quoi aurait-on relié, en 1928, le croisement des autoroutes de M. V. Bourgeois ?... Ne nagerait-on pas en plein anachronisme ? Or c'est sur base de ce type de documents que les élus adoptent des PPAS !

<sup>7</sup> En 1928, l'ensemble du quartier est loin d'être dans un état de délabrement. Le commerce est florissant tout au long de la chaussée d'Anvers ; les hôtels sont considérés comme de haut standing. Entreprises et ateliers sont en pleine activité. Le bourgmestre y habite : le baron Joseph Van de Meulebroeck fut bourgmestre de la ville de Bruxelles du 28 novembre 1939 au 24 février 1956. Surnommé Monsieur Charbon, il est décédé le 4 novembre 1958. Il ne verra donc pas la destruction totale de son quartier. Lui avait succédé Lucien Cooremans à qui, entre autres, on doit le plan Manhattan).

<sup>8</sup> 'Conçu' serait plus exact.

<sup>9</sup> Le territoire de la ville est séparé de la gare du Nord par les parties ten-noodoise et schaerbeekoise du plan Manhattan. La ville ne peut donc pas confier l'aménagement des abords de la gare à un bureau d'architectes. Ce n'est pas de sa compétence. Ce ne sont pas les 'environs de la gare du Nord' mais bien la partie du quartier de la chaussée d'Anvers proche du pentagone et du lit de la Senne qui est concerné, à ce moment-là et non dans un second temps. Dans le second temps, on l'étend du côté Harmonie, Frontispice, Héliport, Allée verte. Voir notre Livre 1, Première partie, Titre 1, Chapitre 2 : Historique des plans particuliers dits 'Manhattan' (pages 49 et suivantes).

*La raison<sup>1</sup> qui a induit les autorités à améliorer<sup>2</sup> le quartier est son état de délabrement résultant de plusieurs facteurs<sup>3</sup> :*

- *l'enclavement du site<sup>4</sup> ;*
- *les grands travaux de démolition et les nuisances qui ont suivi<sup>5</sup> ;*
- *l'abandon des habitations ;<sup>6</sup>*
- *l'apport massif d'une population d'origine étrangère, plus pauvre<sup>7</sup>*
- *et l'établissement de la prostitution à proximité de la gare du Nord<sup>8</sup>.*

Par ailleurs, puisqu'il s'agit d'un dossier de base concernant le PPAS Gaucheret, donc situé entièrement sur le territoire de Schaerbeek, il eut été intéressant de creuser un peu dans cette commune. Ainsi deux citations extraites du bulletin du conseil communal sont très éclairantes :

« Depuis plus de 15 ans, le groupe socialiste a insisté chaque année (...) pour l'urbanisation du (...) quartier environnant la place Solvay. » (Séance du 4 juin 1965, soit depuis 1965 – 15 : depuis 1950 !).

« Le projet d'aménagement des abords de la gare du Nord (...) n'est certes pas nouveau. Je me souviens qu'en 1957 déjà, feu Monsieur l'échevin Xhignesse nous avait soumis quelque chose de semblable. » (Séance du 10 décembre 1965).

Ou encore cette déclaration de l'échevin Merten, de la ville de Bruxelles :

« Des fonctionnaires de mon échevinat participent, à l'heure actuelle, à une étude d'ensemble entreprise par la ville de Bruxelles, les administrations communales de Saint-Josse et de Schaerbeek, ainsi que l'administration de l'Urbanisme et le service routier, étude intéressant l'aménagement des abords de la nouvelle gare du Nord et l'assainissement de tout le quartier s'étendant de part et d'autre de la chaussée d'Anvers... » (Bulletin du conseil communal de la ville de Bruxelles, séance du 25 mai 1959).

Le premier projet du groupe Structures portait sur 20 hectares et ne s'attaquait pas au côté pair de la chaussée d'Anvers. Il avait reçu l'accord des trois communes mais ne plaisait guère au ministre des Travaux Jos De Saeger, ni à l'échevin bruxellois de l'urbanisme (voir notre Livre 1). Il fut alors étendu.

<sup>1</sup> La raison invoquée, peut-être, la raison réelle non.

<sup>2</sup> Parler d' 'améliorer' alors qu'on rase tout, est à tout le moins un euphémisme.

<sup>3</sup> Selon nous, les raisons réelles du délabrement sont en fait les suivantes :

1) de manière générale, l'habitat est relativement ancien, bien entretenu à l'intérieur (voir l'enquête de Mme Lemercinier et le refus des autorités de prendre des arrêtés d'inhabitabilité. Voir notre livre 1) ;

2) les menaces de démolition qui planent sur le quartier depuis l'entre-deux-guerres (plan de Bourgeois dès 1928 !), et leurs corollaires : d'une part l'interdiction d'effectuer des travaux importants d'entretien, de transformation ou de rénovation (la lettre - reproduite en exergue de notre annexe 3 dans la 4<sup>ème</sup> partie : qui étaient donc les propriétaires de ce quartier ? - est, à cet égard, paradigmatique) d'une part, et d'autre part, consécutivement, le départ des forces vives et de la population plus aisée remplacée par une population sans grandes ressources ;

3) le manque total d'investissement des autorités publiques (et semi-publiques) pour redynamiser le quartier et en assurer une rénovation douce et progressive (terrains à l'abandon suite notamment aux bombardements, ruines, quelques réels taudis, expropriations excédentaires par la SNCB laissées en friche, talus du chemin de fer et nuisances sonores par les convois ferroviaires, spéculations, absence d'infrastructures d'accueil pour les familles immigrées parfois peu habituées à notre mode de vie occidental urbain...).

<sup>4</sup> Le canal n'est pas nouveau, la petite ceinture non plus. Une partie du quartier (Masui, avenue de la Reine) est tout aussi 'enclavée' mais ne préoccupe pas les autorités responsables du Manhattan. Le chemin de fer a provoqué une rupture, mais le quartier vivait et pouvait vivre 'enclavé' comme bien d'autres. Il y avait moyen de le rénover sans le raser complètement.

<sup>5</sup> Ces grands travaux de démolition sont postérieurs à l'approbation des PPA de 1967. Ils n'expliquent pas l'état antérieur de délabrement supposé du quartier qui aurait justifié sa démolition totale à partir de ce moment. L'argument n'est éventuellement valable que dans le cadre de la préoccupation des autorités schaarbeekoises en 1996. Mais le texte tente d'expliquer pourquoi la ville de Bruxelles veut étendre la rénovation vers la chaussée d'Anvers en 1960 !... Hormis les abords immédiats de l'esplanade de la nouvelle gare du nord, terrains vagues transformés en parkings à ciel ouvert, il n'y a pas de grands travaux de démolition à Schaerbeek, avant 1971.

<sup>6</sup> Même remarque. Dans les années '60, le nombre d'immeubles à l'abandon n'est pas très important et se justifie en partie par les projets de démolition et les interdictions d'effectuer des travaux indispensables. Par ailleurs, les départs, à Schaerbeek, sont compensés par les nouveaux habitants issus de l'immigration.

<sup>7</sup> Là on confond allègrement la cause et la conséquence. L'apport massif d'une population immigrée n'est pas une cause du délabrement du quartier bruxellois dans les années '60. C'est parce que le quartier est condamné par des projets qui traînent depuis des années et que la ville n'y investit pas, qu'une partie de la population belge, la plus aisée mais excédée, déménage et, vases communicants, permet à la population immigrée - aux revenus limités et malvenue dans d'autres quartiers - d'occuper, à deux pas d'une gare, des logements aux loyers nécessairement moins élevés parce que condamnés.

<sup>8</sup> La prostitution dans le quartier n'est pas un facteur neuf (voir notamment les déclarations de Guy Cudell, e.a. l'article : Prostitution, de notre titre 3 : Abc du QN...). Elle n'explique absolument pas un supposé état de délabrement sur la partie bruxelloise des 33 ha condamnés en 1966, délabrement au demeurant non confirmé par des arrêtés d'inhabitabilité qui auraient été pris en grand nombre avant 1966. Elle n'était pas développée sur la partie schaarbeekoise sur laquelle, là aussi, les arrêtés d'inhabitabilité avant 1966 (et même après) n'étaient pas monnaie courante. Le délabrement extérieur tranche

*Le<sup>1</sup> plan particulier d'aménagement approuvé par l'arrêté royal du 17 février 1967 règlera le sort de ce quartier. Il couvre 3 communes (Bruxelles-Ville 33 hectares, Schaerbeek 10 hectares et Saint-Josse 10 hectares) entre le quai de Willebroeck, la rue du Progrès, la place Gaucheret et le boulevard Baudouin. Il se base sur le projet 'Manhattan' qui est le résultat de l'étude du groupe Structures.<sup>2</sup>*

*L'ensemble du projet propose<sup>3</sup> la construction de 80 immeubles (50 tours entre 10<sup>4</sup> et 162 m de haut dont 11 de plus de 100 m) pour la réalisation de 400.000 m<sup>2</sup> de logements afin d'accueillir 92.000 habitants<sup>5</sup> et de 700.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur le croisement de deux autoroutes internationales.<sup>6</sup>*

*De 8.000 à 12.000 habitants<sup>7</sup> sont concernés par la réalisation du projet et en 1967<sup>8</sup>, la ville de Bruxelles et la commune de Schaerbeek réalisent les expropriations et les démolitions nécessaires.*

*Le projet ne sera que partiellement réalisé faute d'intérêt de la part des investisseurs mais le quartier est en grande partie détruit et ses habitants expulsés. Après cette rénovation<sup>9</sup> brutale, le quartier abandonné, vidé de ses habitants, se paupérise et décline rapidement.<sup>1</sup>*

avec le bon état des intérieurs, comme le révèle l'enquête de Mme Lemercinier, sur la partie schaarbeekoise – Cf. notre Livre 1).

<sup>1</sup> Il y a trois communes concernées : il y a donc trois plans particuliers d'aménagement et trois arrêtés royaux d'approbation.

<sup>2</sup> Ces 3 PPA approuvés par les 3 AR datés du 17 février 1967 n'ont pas réglé le sort du quartier - sa disparition en fait – sur la base d'une étude du Groupe Structures, appelé 'plan Manhattan' : c'est le projet conçu par le Groupe Structures !

Ne perdons pas de vue que nous lisons un dossier de base d'un PPAS proposé en mai 1996 à l'examen des conseillers communaux de Schaerbeek, puis à la tutelle.

<sup>3</sup> Le terme 'proposer' est surprenant. A partir du moment où les PPA sont approuvés par toutes les autorités compétentes, en ce compris la tutelle ministérielle, ils ont force de loi. Il n'est pas permis de construire autre chose ou autrement que ce qui est prévu d'une part, et d'autre part, tout ce qui est ainsi construit l'est 'au nom de l'utilité publique' !

<sup>4</sup> Si le plan Manhattan prévoit 80 immeubles dont 50 tours, il reste 30 immeubles de petite dimension. Peut-on parler de 'tour' pour un immeuble de 10 mètres de hauteur, comme l'avance Johan Van Dessel ? Dans l'affirmative, les 30 immeubles qui ne sont pas des tours, auraient moins de 10 mètres ! Or toutes les constructions sont érigées sur un socle dont la hauteur de référence est 13 mètres (il est vrai que certains documents la font varier entre 9 et 13 mètres) et auquel aucune allusion n'est faite. Surprenant, puisque c'est une des principales caractéristiques du plan Manhattan !

Les PPA (1967) prévoyaient 64 immeubles d'arasement supérieur (tours) dont la hauteur se situait entre 31 et 162 mètres (il n'y en a qu'une de 162 mètres), et 16 d'arasement moyen (entre 18 et 30 mètres), soit 80 immeubles dont la hauteur varie entre 18 (et non 10) et 162 mètres.

Pour Schaerbeek, directement concernée, sur socle, 8 tours : 1 de 30 m, 3 de 79 m, 3 de 102 m, 1 de 162 mètres ; et un bâtiment allongé de 13 m. Nous reprenons à la fin de cette lecture les chiffres exacts pour les trois communes.

<sup>5</sup> '92.000 habitants', 'en tous chiffres' dans le texte ! Tant d'estimations ont été avancées à propos des futurs habitants de cette 'ville dans la ville'. Celle-ci s'ajoute au 'bluff du futur'.

<sup>6</sup> Affirmer que ces 400.000 m<sup>2</sup> de logements et 700.000 m<sup>2</sup> de bureaux devraient être bâtis 'sur le croisement de deux autoroutes internationales' est à tout le moins surprenant. Le croisement de deux autoroutes internationales de 60 mètres de largeur est, bien entendu, au cœur du plan Manhattan, mais socles et constructions d'arasements moyen ou supérieur sont disposés non 'sur' ce croisement mais de part et d'autre.

<sup>7</sup> Quelles sont les sources de cette approximation de personnes bien réelles : entre 8 et 12.000 ?

<sup>8</sup> Bruxelles et Schaerbeek (notamment par le biais de la société coopérative des locataires présidée par le bourgmestre) n'ont pas attendu 1967 pour acquérir un certain nombre de biens, que ces pouvoirs publics laissèrent à l'abandon ou donnèrent en location à un afflux de travailleurs immigrés que les agitateurs locaux n'ont pas dû amener de force...

Toute l'opération (expropriation et démolition) ne s'est évidemment pas déroulée en 1967.

A partir du blanc-seing offert par les arrêtés royaux du 17 février, les trois pouvoirs communaux ont pu continuer et intensifier les acquisitions et les dénonciations de baux commerciaux, se lancer dans les expropriations et les démolitions (voir notre Livre 1 pour le détail). Mais il faut attendre 1971 pour que, contrairement à Bruxelles qui avait déjà plusieurs longueurs d'avance, Schaerbeek se lance réellement dans les mesures de déguerpissement des occupants et les démolitions. Les 10 hectares sont rasés, contrairement à Bruxelles où quelques îlots seront sauvés (quartier Harmonie et Frontispice, Faubourg). Par ailleurs il faut attendre le projet de GDF Suez (Bolivar/Héliport) pour que la STIB vende ses terrains !... Problème social de relogement des autobus ?...

Saint-Josse ne s'est attaqué à plusieurs îlots qu'à la fin du siècle, plusieurs décennies après l'AR de 1967 (voir notre livre 2, partie 1, titre 2, chapitre 3. Regards de la presse sur un quartier 'bâtard').

<sup>9</sup> Il faut être 'architecte' pour parler de 'rénovation' ! A Schaerbeek, c'est le désert urbain total sur 10 hectares ! Le premier projet pour les futures tours Pleiad, par le Groupe Structures (tours Belgacom) date de 1988 !

*A partir de 1988, un nouvel intérêt naît de la part des investisseurs comme des pouvoirs publics. La création de nouveaux immeubles de bureaux, le regroupement des fonctionnaires régionaux sur le CCN<sup>2</sup>, la création de nouveaux logements surtout le long de la chaussée d'Anvers<sup>3</sup> et enfin les récents aménagements tels que la création du boulevard Jacquain, illustrent les investissements récemment consentis dans le quartier. Ces projets s'inspirent de nouveaux programmes d'aménagement plus soucieux des réalités économiques et de l'environnement des habitants en vue de parachever ce quartier longtemps en déclin.*

## **1.2. Structure actuelle du quartier Gaucheret**

*Séparé par une frange abandonnée du quartier Nord et crispé depuis une trentaine d'années par les grands développements immobiliers à sa lisière, le quartier Gaucheret présente un aspect délabré. Il est clairement divisé en deux parties :*

### *Le tissu historique*

*Situé principalement à l'Est de la place Gaucheret, ce tissu ancien se caractérise par un tracé viaire plus ou moins originel dont la rue Gaucheret et la place Gaucheret, la rue Destouvelles ou la rue du Progrès, par une architecture de style classique vernaculaire datant du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle et par la présence de nombreuses petites entreprises parfois artisanales. Cette partie du quartier est de ces faits<sup>4</sup> représentative de la première urbanisation du quartier Nord.*

*Les bâtiments souvent groupés sous forme d'ensemble aux gabarits et à l'architecture sensiblement similaires, offrent au quartier une lecture cohérente malgré, sauf exception, une faible valeur architecturale.*

*La population est composée essentiellement de personnes d'origine étrangère, ce qui confère à ce quartier mixte d'habitat et d'artisanat/petite entreprise une forte personnalité.*

### *Le nouveau tissu*

*Situé plutôt à l'Ouest de la place Gaucheret, le quartier contemporain résulte des expropriations et des démolitions qui ont suivies le PPA historique de 1967. Il se compose de plusieurs bâtiments tours dont le croisement Bolivar/Jacquain inachevé, la tour Amelinckx et de vastes parcelles non-bâties actuellement terrains vagues.*

*C'est un quartier de bureaux qui, périodiquement déserté, est très peu animé, voire criminogène...»*

Nous renvoyons le lecteur intéressé à l'historique publié dans notre livre 1, ainsi qu'aux articles : Allée verte, ou : Canal, ou : Gare du nord, etc. , de notre titre 3 : ABC du QN....

<sup>1</sup> Comment pouvait-il en être autrement dans de telles circonstances orchestrées par les pouvoirs communaux et ministériels ?

<sup>2</sup> Regroupement théorique. Le siège du gouvernement régional de Bruxelles, divers cabinets et l'administration occupent aussi bien d'autres immeubles, en tout ou en partie.

<sup>3</sup> Grâce aux charges d'urbanisme imposées aux promoteurs de bureaux par la ville de Bruxelles et autorisées puis réglementées par la Région de Bruxelles.

<sup>4</sup> 'de ces faits' : lire : 'ainsi' ou 'par ces éléments' ou 'pour ces raisons'.



TABLEAU DE LA RÉPARTITION DES IMMEUBLES SUR LES TERRITOIRES COMMUNAUX RESPECTIFS SUIVANT LEUR ÉLÉVATION				
HAUTEUR EN MÈTRES	BRUXELLES	SCHAERBEEK	SAINT-JOSSE-TEN-NOODE	TOTAL
18	1	-	-	1
20	2	-	-	2
23	8	-	4	12
30	-	1	-	1
				<b>16</b>
31	3	-	-	3
39	3	-	-	3
40	5	-	-	5
43	-	-	3	3
45	5	-	-	5
55	3	-	-	3
65	14	-	4	18
79	-	3	-	3
80	1	-	-	1
89	4	-	5	9
102	4	3	1	8
135	1	-	1	2
162	0	1	-	1
				<b>64</b>
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>80</b>

## 2. Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers... : Parcours à travers la mémoire des anciens...<sup>1</sup>

### 2.1. Un autre type d'historique plus proche de la réalité

« Le quartier Nord n'existe pas, comme existe le quartier des Marolles ou le quartier du Béguinage. Son nom désigne plutôt un morceau de ville, association forcée de quartiers anciens dont le développement fut essentiellement lié à la création des grandes infrastructures urbaines qui modifièrent le paysage bruxellois du 19<sup>ème</sup> siècle (...) et l'ont peuplé jadis d'artisans, de commerçants et de petites industries. Le symbole de cette prospérité devint la populaire et commerçante chaussée d'Anvers. Les cabarets et estaminets y étaient très nombreux.

Avant la première guerre mondiale, la rue était très animée et les gens ne rentraient chez eux que pour dormir. Le trafic peu intense permettait aux petits artisans de pratiquer leur métier dans la rue. Le bourgeois non plus ne dédaignait pas la rue, ne fût-ce que pour 'tenir le haut du pavé' en compagnie de sa dame.

Autrefois, les habitants de ce quartier populaire avaient des fêtes et des amusements variés dont le port et le bassin formaient le décor. De multiples événements attiraient donc les curieux au bord du canal. Une floraison de groupements éphémères ou durables, informels ou organisés, témoignaient de l'intensité et de la diversité de la vie associative locale. Dans ce faubourg, on pouvait trouver de nombreuses salles à usages multiples : salles de concerts, salles de bal, théâtres, cinémas...

<sup>1</sup> Florilège de citations extraites de : Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers... : parcours à travers la mémoire des anciens... Voir bibliographie. Nous soulignons.

Plusieurs témoignages se recoupent et parlent de la même chose. Dans la mesure du possible, nous n'avons gardé que les éléments 'neufs' de chaque interview. Selon ce document, à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, 12 à 15.000 ouvriers travaillent ou habitent le quartier Nord.

*Le quartier resta réellement florissant jusque dans les années '30, date à laquelle l'architecte Bourgeois jeta l'idée de prolonger le boulevard Jacquain au-delà de la petite ceinture et de reconstruire le quartier autour de cet axe routier. Déjà le quartier est la cible des spéculateurs ! Dès cet instant, les bonnes familles et les commerçants nantis abandonnent la place.*

*Les installations portuaires se déplacent à la faveur de l'extension de l'avant-port. Le quartier que l'on appelait à l'époque le petit Molenbeek décline alors petit à petit.*

*En 1956, les chantiers de la jonction Nord-Midi détruisent les parties orientales du quartier. La voie ferrée surélevée rompt le tissu urbain. Le viaduc du boulevard Léopold II, construit pour l'exposition universelle de 1958, isolera aussi le quartier du reste du Pentagone. L'achèvement en 1958 du voûtement de la Senne dans le quartier prépara un peu plus le quartier aux projets de démolition. Le quartier est cerné de toute[s] part[s].*

*L'exode progressif de la population, la proximité du centre et des principaux axes de communication, le terrain disponible, la possibilité d'y construire en hauteur, tout contribue à la création à cet endroit d'un vaste quartier d'affaires. Cet exode de la population lié aux projets d'expropriations et au déclin économique du quartier entraîne une moins-value immobilière et l'apparition d'une population d'immigrés à la recherche de logements peu coûteux.*

*En 1960, un plan particulier d'aménagement lance l'idée des expropriations en vue de construire dix gratte-ciel aérés de quelques appartements de luxe. (...) Le plan Manhattan illustre parfaitement l'utopie urbaine très à vogue à l'époque : des villes 'rationnelles' aux quartiers monofonctionnels avec l'automobile comme reine incontestée ! On sait ce qu'il est advenu de cette vision futuriste inadaptée à la réalité bruxelloise : un chancre urbain interminable (...)*

*On croit le quartier définitivement à l'abri des buildings avec l'adoption du plan de secteur de la région bruxelloise qui affecte certains terrains au logement et à la petite entreprise. Mais en 1987, les travaux reprennent dans une conjoncture immobilière nettement plus favorable et le plan de secteur est mis aux oubliettes. Les vieux projets ressortent des cartons ! Toutefois, dans une version moins futuriste ! Les promoteurs, sous la pression des habitants, sont malgré tout obligés d'accorder des compensations sous forme de construction de logements sociaux. Le quartier Nord est rebaptisé l'Espace Nord pour oublier l'échec du passé. (...)*

*Quelques enseignes vieillies sur les façades des maisons épargnées par ce cataclysme témoignent encore d'un passé à jamais gravé dans les mémoires. Disparus les magasins, les salles de danse, les cafés, la braderie ! Mais rien que leur souvenir ranime la flamme dans les yeux encore éblouis des anciens habitants. (...)*

*La chaussée d'Anvers - 'faubourg de Laeken' alors que Laeken n'était encore qu'un village de campagne (...) - que le peuple dénommait seulement 'de kassâ' (chemin pavé) ou 'de kassei'<sup>1</sup> - connu pendant 100 ans une grande animation. (...)*

*Les témoignages des anciens sont remplis de nostalgie et de regrets d'une époque où tout leur paraissait plus humain, plus familial. On a l'impression que le quartier vivait en vase clos, en autarcie dans une atmosphère de joie et de gaieté. Le quartier est ainsi idéalisé ; l'habitat modeste, le confort réduit, les rues très pauvres... tout cela n'a pas grande importance à côté de la qualité de vie, des rapports humains entre les habitants, de la gaieté de cette fameuse chaussée d'Anvers.*

*Bref, un quartier en harmonie avec ses habitants ! (...)* »

---

<sup>1</sup> Ou encore le 'petit Molenbeek'.

\*

« Ce quartier était très commercial et même industriel !

*Je me rappelle de la Maison Brenta installée chaussée d'Anvers du 317 au 325. Avant, cela s'appelait Demoor. Plus de 300 ouvriers travaillaient dans cette entreprise qui fabriquait des machines à bois, scies circulaires... (...) A une certaine époque, la maison Brenta exportait même ses machines à l'étranger (...). Le patron, Monsieur Brenta, habitait le quartier. Il circulait dans une grosse voiture avec chauffeur dont le garage était situé juste à côté de l'actuel café 'Chez Monique' (...) Cette entreprise (qui, je crois, était toujours gérée par la famille) a fermé en 1989. (...)*

*Toutes les maisons avaient une cour et à l'arrière, il y avait des ateliers où l'on pratiquait des petits métiers, 5 à 6 personnes travaillaient dans ces ateliers. (...) Il y avait le garage Chevrolet, concessionnaire principal de la marque pour Bruxelles. Au moins 60 personnes y travaillaient (...) Pratiquement tous les rez-de-chaussée de la chaussée d'Anvers étaient des commerces : crèmeries, légumiers, boulangers, boucheries, charcuteries. Les commerces alimentaires étaient plus spécialisés à l'époque. Il y avait une variété de magasins incroyable. Je dis souvent : tout nu au départ de la chaussée d'Anvers, vous arriviez habillé de la tête aux pieds au pont de Laeken. Et il y avait même moyen de mourir deux fois car il y avait deux entreprises de pompes funèbres !*

*Mais le quartier avait aussi la particularité d'abriter des brasseries où l'on brassait la bière ! (...) La principale brasserie était la Brasserie Caulier. (...) L'autre brasserie du quartier était la Brasserie royale Laeken [... qui] fabriquait également de la gueuze mais à un autre endroit. A peu près à l'emplacement actuel de l'hôtel Président, il y avait d'autres brasseries qui produisaient de la gueuze. (...)*

*Le quartier abritait également deux miroiteries : la Miroiterie centrale de Belgique situé au 258, chaussée d'Anvers et la Miroiterie du Nord. Il y avait aussi l'Atelier de vitraux d'art Broeckkaert (...). Rue Jolly, on trouvait (...) un lavoir dont l'enseigne était un noir avec une chemise blanche ! Dans cette même rue, il y avait une cartonnerie, un tonnelier... Cette rue Jolly a été bombardée pendant la guerre !*

*Le quartier Nord accueillait également trois grandes entreprises de déménagement : Walon, au 273 et 204-206 chaussée d'Anvers, la continentale Menkès au 125 et de Vestibule au 80 chaussée d'Anvers.*

*Il y avait aussi deux salles de vente : au 48 chaussée d'Anvers, on y vendait le 'beau' et l'antiquité, et dans la salle située au coin de la rue de l'Harmonie (actuellement le centre Harmonie), on vendait le 'brol'.*

*Je me rappelle aussi de la grande pharmacie 'La Pharmacie centrale de Belgique', rue du Téléphone, du magasin Franchomme (tissus). (...) Je me rappelle des trois marchandes de poissons qui arpentaient cette rue [du Téléphone] tous les vendredis : Emérence, Lisa et Charlotte, Jeanne Mosselen...*

*C'était un quartier très populaire avec le parvis Saint-Roch qui était très animé avec ses magasins et cafés. Derrière l'église, il y avait l'école Saint-Roch (...). Enfin, il y avait le quartier de la porte d'Anvers avec les salles de danse.*

? - Quelle était la vie quotidienne dans le quartier ?

*R - Il y régnait une ambiance chaleureuse et amicale avec beaucoup de solidarité entre les habitants. Beaucoup de simplicité, beaucoup d'amusement ! (...) C'était un quartier où il y avait une grande mixité : les ouvriers, les commerçants et les notables. Les ouvriers occupaient leurs loisirs dans les cafés. Des groupements, des 'sociétés' y avaient leur local. Les Gais Philanthropes (...) les Pierrots, les Gais Alpinistes, les Balletjes... Ces groupes participaient*

*aux différents cortèges folkloriques notamment le très réputé de Schaerbeek. Je me rappelle aussi de la fanfare 'La Semeuse' (...)*

*Au début de la chaussée d'Anvers, il y avait deux salles de danse, la salle Baudouin qu'on appelait le Palais des glaces (les murs étaient recouverts de miroirs) et la salle Van Dijck (...).*

*La braderie annuelle de la chaussée d'Anvers était un événement unique. Cela durait une semaine. Ces braderies étaient organisées par un comité de commerçants. A l'époque, dans les années '40, le coût de la braderie était de 450.000 FB ! Le financement se faisait grâce aux cotisations de commerçants et des bénéficiaires de certaines activités (...) L'ambiance était souvent à son comble grâce aux accordéonistes et aux joueurs de tambour qui faisaient danser le monde dans les cafés. Le dimanche de la braderie était particulier car on vivait un thème de carnaval. La braderie se terminait par un feu d'artifice.*

*A part les braderies, je me rappelle des processions religieuses dans lesquelles défilaient les gens du quartier !*

*? - Le quartier a, paraît-il, accueilli des habitants célèbres ?*

*R - Le plus important fut le bourgmestre de la ville de Bruxelles, le docteur Vande Meulebroeck. L'échevin Julien Coelst habitait également le quartier (...). C'était un pharmacien. Le boxeur Kid David habitait le parvis Saint-Roch (...) Il échoua pour le titre de champion d'Europe.*

*Deux coureurs cyclistes habitèrent le quartier. Jacques Geus, champion de Belgique amateur en 1939 et en 1940. En 1948, il participa au tour de France. Je me rappelle également du cycliste Vandekerkove qui était surtout un pistier.*

*? - Quel regard portez-vous sur le quartier actuellement ?*

*R - Jusqu'en 1970, il me semble que le niveau de vie des gens du quartier augmentait. Les jeunes trouvaient facilement du travail. Mais c'est aussi à cette époque que commence le déclin du quartier. Au départ, ce sont les petits commerçants qui ferment les uns à la suite des autres. Les habitants vont s'installer ailleurs (...). Les loyers chutent, d'autres personnes (étrangères pour la plupart) sont venues s'installer dans le quartier et changent ainsi l'image du quartier. »<sup>1</sup>*

\*

*« Je suis née chaussée d'Anvers. Mon père était l'imprimeur Jean Draps (...)*

*A l'arrière de la maison, mon père avait son atelier d'imprimerie (...) Notre magasin est finalement resté ouvert de 1927 à 1980 ! Dans le temps, on travaillait beaucoup, nous étions ouverts de 6h30 à 23h30 tous les jours de la semaine. (...)*

*Près de chez nous, il y avait d'autres commerces. Le quartier en était rempli. Je me rappelle spécialement du cordonnier installé à côté du magasin de pompes funèbres Torfs. On l'avait baptisé Bata ! C'était l'époque où l'on donnait des surnoms. Chaussée d'Anvers, il y avait une mercerie 'Chez Fine Allumette', c'était le surnom donné à la patronne du magasin !*

*Le magasin de vêtements 'Le grand Cheval', avec un cheval monté par un jockey comme enseigne, me revient en mémoire, et puis Dekens, le magasin de sacoches, au 'Tout fait' une mercerie, Torfs et André, les pompes funèbres. C'était un quartier populaire au vrai sens du terme (...)*

*Et puis, les braderies de la chaussée d'Anvers sont inoubliables. Le centre des festivités était au parvis Saint-Roch. La chaussée était noire de monde... Mon père a, un moment, été président du cercle 'La Violette', un groupe qui participait aux cortèges de la braderie. Des*

---

<sup>1</sup> Confidences qu'exprime Henry, né en 1925, ancien patron du café 'Le nouveau cheval blanc' qui resta ouvert durant 62 ans.

gens louaient les balcons pour assister au cortège. Des fanfares faisaient la navette d'un côté à l'autre de la chaussée. Dans la rue Masui, en face de mon magasin, il y avait une kermesse.

Pendant la guerre 40-45, le quartier a beaucoup souffert notamment lors des bombardements. Mon père, qui était donc imprimeur, a imprimé au moins 750 petites images souvenirs de défunts du quartier !

? - Dans les années '60, c'est le début des démolitions du plan Manhattan ?

R - Oui, cela a foutu le quartier en l'air ! Je me rappelle d'un homme qui habitait au coin de l'avenue de l'Héliport et de la chaussée d'Anvers qui s'est suicidé en apprenant les projets de destruction du quartier ! »<sup>1</sup>

\*

« ? - Le quartier de la chaussée d'Anvers était animé et commercial ?

R. - Et comment ! Il y avait des brasseries. La brasserie Caulier notamment, située rue Herry. Pendant la guerre 40-45, les habitants se cachaient dans les caves de la brasserie.

Je me rappelle aussi d'une brasserie qui s'appelait 'Le Cheval marin', rue du Frontispice. Le bâtiment existe encore et on peut y lire l'enseigne sur la façade. Dans mes souvenirs, je revois encore le marchand de chevaux, Van Pimperzele, chaussée d'Anvers. Des petits commerces, il y en avait tant qu'on voulait ! Des épicerie, des boucheries...

Les braderies de la chaussée d'Anvers étaient inoubliables. On marchait sur les têtes tellement il y avait du monde ! Les gens venaient de partout pour voir le cortège folklorique. Il y avait des 'sociétés' qui se réunissaient dans les cafés. J'ai fait partie des 'Gais lurons'. Nous avions des capes noires avec l'intérieur bleu... »<sup>2</sup>

\*

« C'était un quartier animé, plein de commerces. On y trouvait de tout.

Au parvis Saint-Roch, il y avait beaucoup de cafés : Polle Zeep, In 't kelderke, Chez Jeanneke et Corneille, le Jeu de quilles, Chez Kid David, la Maison du logement, un genre de pension de famille pour les travailleurs qui ne pouvaient pas rentrer chez eux en semaine. Au coin du parvis, il y avait le café du Français, à l'autre coin la boulangerie Morren. Chaussée d'Anvers (...), il y avait le stock américain tenu par Désiré Van Impe, den Dizze : un autre 'monument' du quartier.

Au parvis, on jouait à la balle-pelote. Il y avait trois équipes : la Paume laekenoise, Saint-Roch et l'Union. Et sans parler des braderies ! Quel souvenir ! Le quartier était noir de monde. En laissant tomber une épingle, elle serait tombée sur une tête. Les cortèges étaient magnifiques (...)

Après avoir remis mon café, en 1959, je suis restée active au club Saint-Roch. J'étais la cuisinière à Rendeux où les [personnes] âgées du quartier se rendaient en vacances. C'est le curé Swinnen qui m'avait demandé cela. Un homme si dévoué !... »<sup>3</sup>

\*

« Ma mère a (...) fait la connaissance d'un commerçant de la chaussée [d'Anvers] qui tenait un magasin au 99. On y vendait de tout : des pantoufles, de l'alimentation, des sabots pour les bateliers, du sable blanc, du bois. (...)

? - Votre mari était d'origine italienne ?

R - Oui. Mon mari (en association avec ses cousins) exploitait un commerce de fabrication de statues, postures... Leur premier atelier était installé rue du Téléphone, à l'arrière d'une cour.

<sup>1</sup> Souvenirs de Georgette, dite 'la fille de l'imprimeur', née en 1924.

<sup>2</sup> Souvenirs de Mariette, née en 1907.

<sup>3</sup> Souvenirs de Marguerite, née en 1908.

*D'autres ateliers de fabrication de statuettes existaient d'ailleurs dans cette rue du Téléphone. Ils étaient tous exploités par des Italiens. A une certaine époque, ces statues en plâtre étaient très demandées. On fabriquait de tout : des sujets religieux, des nains... suivant les saisons ! (...)*

*A la fin des années '60, la rue du Téléphone a été démolie (le plan Manhattan) ; mon mari a installé son atelier dans les anciennes installations de la brasserie du Cheval marin (établissements Van Diependeek) (...)*

*? - Le quartier était très commercial. Quels sont vos souvenirs à ce sujet ?*

*R - Oui, les commerces étaient partout : cafés, épiceries, boulangeries, vêtements... on ne devait pas aller ailleurs ! (...) Au parvis, il y avait la boulangerie Morren qui fabriquait aussi les hosties pour l'église Saint-Roch ! J'ai aussi le souvenir des nombreuses marchandes ambulantes qui circulaient dans le quartier. Un jour, elles vendaient des fleurs et un autre du poisson ! Une des marchandes était surnommée 'Jeanne Mosselen'<sup>1</sup>. Elle attirait les clients en criant 'Ici, radio-charrette !'*

*Bien sûr, il y avait la Brasserie Caulier qui fabriquait la Perle 28. Dans la brasserie, il y avait une grande salle qui accueillait chaque année un bal très couru !*

*Monsieur Brenta (...) a accueilli je ne sais combien d'Italiens chez lui, renvoyés des mines faute de travail et qui se retrouvaient désespérés à la gare du Nord. On les avait mis sur le train et à eux de se débrouiller. J'en ai conduits beaucoup, errant dans le quartier avec leurs valises, au consulat italien.*

*La rue Gaucheret a abrité les établissements Singer (machines à coudre). Bien sûr, à la rue des Chanteurs, il y avait les tissus Franchomme (...)*

*? - Quels étaient les habitants du quartier ?*

*R - Il y avait de tout : des commerçants, des ouvriers, des petits employés... mais aussi des pauvres. A une certaine époque, le bourgmestre de la ville de Bruxelles habitait la chaussée d'Anvers. Il était aussi docteur. Je me rappelle l'entrée toute de marbre blanc de sa très belle maison chaussée d'Anvers.*

*? - Et les braderies : quels souvenirs en avez-vous ?*

*R - La braderie de la chaussée d'Anvers était un événement unique. Je me rappelle d'une année où j'étais demoiselle d'honneur de la Reine de la braderie (en général une fille d'un commerçant de la chaussée !). J'ai défilé ainsi sur un char.*

*? - Quelle était la vie quotidienne dans le quartier ?*

*R - Il y avait une ambiance familiale, tout le monde se connaissait. Les ouvriers gagnaient leur vie et pouvaient faire marcher les commerces. (...)*

*J'adore mon quartier mais je regrette l'ancien quartier. Ses magasins, sa bonne humeur, son esprit de famille. Rien ne sera plus comme avant. »<sup>2</sup>*

\*

*« C'était un quartier formidable, on y trouvait de tout : charcuteries, boucheries, boulangeries, bijoutiers, textile. Bref on trouvait tout à portée de mains ! Chaussée d'Anvers, il n'y avait que des magasins. Aux étages de ces maisons habitait une population variée : des ouvriers mais aussi des employés.*

*Dans (...) les années 40-50, le bourgmestre de la commune habitait le quartier ! Monsieur Van de Meulebroeck que beaucoup surnommaient 'monsieur Charbon' ! C'est lui qui nous a en*

<sup>1</sup> Jeanne 'Moules'.

<sup>2</sup> Souvenirs de Louise dite Whiske ou la bohémienne aux cheveux noirs. Elle n'a pratiquement jamais quitté le quartier.

*effet procuré le premier charbon après la guerre. Je le vois encore devant moi avec sa canne et son chapeau circulant à pied chaussée d'Anvers !<sup>1</sup>*

*(...) Dans ma rue, il y avait un garage qui était fournisseur de la cour ! Un jour, je passe devant le garage de monsieur Mayer – j'étais assez boute-en-train – et j'aperçois le patron couché en dessous d'un véhicule avec à côté de la voiture un homme de grande taille. Pour plaisanter, je lui ai alors lancé : Monsieur Mayer, vos clients, vous les prenez maintenant au mètre courant. A ce moment, je me rends compte que le client en question était notre futur roi Albert II<sup>2</sup> (...)*

*? - Vous habitiez pratiquement au bord de la Senne ?*

*R - Oui, j'ai connu la Senne alors qu'elle était encore à ciel ouvert. C'était pittoresque mais cela sentait tellement mauvais.*

*? - Malgré tout, vous restez vivre dans le quartier ?*

*R - Oui, je me sens chez moi ici. Je regrette toutefois le peu d'intérêt que la commune porte au vieux quartier de la chaussée d'Anvers. Les rues, les trottoirs sont en mauvais état.<sup>3</sup>*

*Madame D. s'anime lorsqu'on lui parle du passé. Elle ne sort plus beaucoup étant donné son âge. »*

\*

*« Dans les années '30, le quartier était très commerçant, populaire, amical avec un mélange de toutes sortes de gens (ouvriers, employés...). J'ai toujours été – ainsi que mon mari – très active dans la paroisse Saint-Roch. Mon mari a d'ailleurs été un des fondateurs de la chorale de l'église. Il y avait aussi une troupe de théâtre proche de la paroisse. La paroisse comptait beaucoup de fidèles.*

*Le curé Swinnen était particulièrement actif et très à l'écoute des habitants. Il accueillait les étrangers, s'occupait de leur trouver un logement, des meubles. Pour les plus pauvres, il achetait du charbon en vrac et des bénévoles déposaient de petits sacs de 10 kilos au domicile des démunis. On peut dire que ce curé est à la base de tout ce qui est social dans le quartier. (...)*

*Jusqu'en 1959, j'ai tenu, avec mon mari, un magasin d'électroménager au parvis Saint-Roch. Le parvis était à l'époque très animé et on y jouait à la balle-pelote'.<sup>4</sup>*

*Fintje, malgré ses 85 ans, conserve son énergie et reste engagée au sein de la paroisse ou du comité des habitants. »*

\*

*« Chaussée d'Anvers, il y avait 72 cafés. Les braderies étaient magnifiques. A l'ouverture de la braderie, le bourgmestre venait saluer les commerçants. Il y avait une ambiance ! Moi je trouve que tout le monde s'entendait bien. (...)*

*? - Vous avez en tant qu'habitante du quartier un souvenir du port ?*

*R - Oh, je me rappelle d'une si belle fête sur le canal. Les bateaux décorés de fleurs... C'est le souvenir qui me revient dans l'instant. C'était il y a très longtemps.<sup>5</sup>*

<sup>1</sup> Le baron Joseph Van de Meulebroeck fut bourgmestre de la ville de Bruxelles du 28 novembre 1939 au 24 février 1956. Surnommé Monsieur Charbon, il est décédé le 4 novembre 1958. Il ne verra donc pas la destruction totale de son quartier. Lui avait succédé Lucien Cooremans à qui, entre autres, on doit le plan Manhattan.

<sup>2</sup> Les historiens savent qu'il faut enregistrer les témoignages et les passer au peigne fin. Le roi Albert II n'est pas une personne de grande taille.

<sup>3</sup> Souvenirs de Madame D., peintre décoratrice, née en 1912. Elle habitait le quartier, hors plan Manhattan.

<sup>4</sup> Souvenirs de Fintje.

<sup>5</sup> Souvenirs de Léontine, dite Titine, âgée de 91 ans au moment de l'interview.

Titine est émue mais aussi émerveillée lorsqu'elle parle du quartier où elle a passé toute sa vie. Dans ses yeux défilent des souvenirs heureux, moins heureux...

Toute une vie qui passe. Un amour, un attachement à son quartier qui émeut. »



# Titre 3. Abc du quartier Nord et de l'urbanisme (Bruxelles et ailleurs) : Points de repère

Dans ce titre, vous trouverez des renseignements rassemblés par sujet :

1. Généralités
2. Sites existants, projets, projets avortés, réalisations, bluff du futur... : petit inventaire
3. Tours

Pour accélérer la recherche et accéder immédiatement à l'article recherché, utilisez l'astérisque : \*Manhattan center, \*Bruxellisation, etc.

Poursuivez éventuellement une recherche infructueuse par des synonymes :  
\*RRU ou \*R.R.U. ou \*Règlement régional d'urbanisme,  
\*ARAU ou \*A.R.A.U. ou \*Atelier de recherche et d'action urbaines...

Certaines personnes ou entreprises citées ici sont directement ou indirectement liées au projet Manhattan en raison des responsabilités politiques ou professionnelles qui étaient les leurs, par exemple au sein d'un gouvernement, ou de la SDRB, ou d'une société de logements sociaux...

# 1. Généralités

## **\*Aareal bank. \*Aaréal bank.**

« ... L'Aareal Bank est entrée dans la danse. Il s'agit d'une banque allemande spécialisée dans le financement immobilier professionnel. Cette banque a une antenne à Bruxelles. On retrouve entre autres les capitaux de cette institution derrière les immeubles North Galaxy à Bruxelles (Quartier Nord) et derrière Banimmo, l'entreprise qui a notamment racheté à Fortis la brique immobilière du campus IBM à La Hulpe. L'antenne de Bruxelles de l'Aareal Bank est dirigée par le La Hulpois Jean-Louis Watrice (47 ans). Un ancien cadre de l'Anhyp et d'Ippa... »

## **\*Abeille. \*Apiculture. \*Miel. \*Ruche.**

Miel 'béton'<sup>1</sup> au Bempt :

Un article de Philippe Golard, paru dans le Vlan, en date du 18 juillet 2012.

« L'installation de ruchers en ville est une tendance récente, réponse à un phénomène inquiétant datant d'une décennie et demie. Quasi dans toutes les campagnes et grandes zones de cultures (...) européennes, les butineuses sont décimées par le syndrome d'effondrement des colonies.

Par mortalité inexplicable (...), on perd entre 35 et 45 % de ce cheptel incroyablement utile à l'homme. Comme d'autres, Bruxelles est devenu le refuge des productrices de miel (...): abeilles, bourdons et autres insectes pollinisateurs sont (...) les artisans naturels de la variété ... de nos assiettes.

Ainsi, en transportant le pollen, outil de reproduction du règne végétal prélevé sur toutes sortes de fleurs et graminées, les abeilles fécondent ¾ des arbres, plantes alimentaires, fruits et légumes. 80 % sont destinés à la nourriture humaine. (...) »

## **\*Acrotère.**

Terme d'architecture qui désigne un socle disposé aux extrémités ou au sommet d'un fronton et servant de support à d'autres ornements.

## **\*Adamu Semira. \*Adamu Sémira.**

“Le 22 septembre 1998, Sémira Adamu, une jeune Nigérienne de 20 ans, embarque à Zaventem. C'est la 6ème fois que l'on tente de l'expulser de Belgique. Les gendarmes qui l'encadrent, craignant une rébellion de sa part, lui maintiennent un coussin sur la tête. Sémira Adamu meurt par étouffement. Manifestations et indignation populaire aboutiront à la démission d'un Ministre. Mais le traitement des demandeurs d'asile a-t-il vraiment changé depuis ce jour-là ?”<sup>2</sup>

\*

“Il y a 10 ans, des policiers en charge de l'expulsion de Semira Adamu avaient jugé bon, en application de la réglementation en vigueur, de maintenir un coussin sur son visage, l'empêchant de respirer. Ce fut la cause de son décès<sup>3</sup>. La commémoration des 10 ans de la disparition de Semira Adamu nous pousse à nous interroger sur ce qui a changé depuis ce drame.

Dix années d'expulsions. Dix années où l'on a connu de nouvelles directives du ministère, deux commissions Vermeersch, des débats à la Chambre et des plaintes classées sans suite. La technique du coussin a été interdite, celle du "saucissonnage" (1) est autorisée. Tout a changé et, en même temps, rien n'a changé. Plusieurs fois par an, nous recevons des témoignages édifiants de brutalités pendant des expulsions (2). Des personnes disent qu'elles sont insultées, parfois humiliées et, dans certains cas, frappées violemment par des policiers. Comment connaître la vérité sans contrôle externe, sans vidéo, sans autre preuve que la parole de la personne qui sera la plupart du temps expulsée ? C'est sa parole contre celle d'un agent assermenté. La critique émise depuis des années est la même : le moment de l'expulsion est une zone grise, personne ne sait ce qui se passe dans les cellules de l'aéroport de Zaventem ou sur le tarmac. L'opacité et l'impunité restent la norme.

<sup>1</sup> Nom de baptême du miel de ville 'toutes fleurs'.

<sup>2</sup> [www.rtbftv/actualite](http://www.rtbftv/actualite). Quelques instants de l'acte fatal sont visibles sur ce site.

<sup>3</sup> Conformément au règlement, un des gendarmes a filmé toute la scène. La projection du film a heurté plus d'un parlementaire.

Dix ans après la mort de Semira Adamu, nous posons la question suivante : tout a-t-il été fait pour que pareil drame ne se reproduise plus ? Le comité P est l'organe de contrôle externe des services de police. Dans son rapport annuel 2006 (3) présenté aux parlementaires, le Comité P a loué "le grand professionnalisme" des équipes en charge des expulsions affirmant n'avoir pas eu connaissance du "moindre dysfonctionnement individuel". Cette satisfaction provient du "petit nombre de plaintes" que reçoit le Comité P. Nous avons à plusieurs reprises souligné que la composition des services d'enquête de cette instance était sujette à caution : il s'agit essentiellement de membres de la police fédérale en détachement. Le Comité des droits de l'homme des Nations Unies (4) a aussi exprimé ses doutes quant à l'indépendance du Comité P. On est en droit de se poser des questions sur la méthodologie des services d'enquête. Les enquêtes sont-elles approfondies et toutes les parties sont-elles bien entendues ? Voici un extrait d'une lettre du Comité P en réponse à une plainte pour des faits qui se sont produits dans le cadre d'une expulsion : "Il ressort qu'aucun élément ne peut corroborer les dires de X. Au contraire, aucun policier ne se souvient d'un problème quelconque survenu avec l'intéressé". Ce genre de déclaration de la part du Comité P n'est pas de nature à apaiser nos craintes sur l'indépendance de leurs enquêtes. Rappelons qu'il est toujours très difficile pour un étranger expulsé de porter plainte : absence de témoins, PV de rébellion automatiquement rédigé par les escorteurs en cas de problème, absence de l'expulsé du territoire belge. Ajoutez à cela un certain corporatisme des forces de l'ordre comme obstacle au déroulement des enquêtes ou encore l'absence d'information sur les possibilités de porter plainte. Malgré le décès de Semira Adamu, rien n'a changé en ces domaines ni d'ailleurs en matière de contrôle sur les expulsions. Au contraire, la vidéo n'est plus utilisée, aucune organisation externe ne peut intervenir incognito. Seule l'inspection générale des services de police peut exercer un contrôle. Le Comité P s'appuie notamment sur les contrôles de l'inspection générale pour affirmer que les expulsions d'étrangers ne sont plus un problème...

En 2006 : 11.219 tentatives d'éloignement et 24 contrôles de l'inspection générale. Dans ces conditions, peut-on réellement parler de "contrôle" des expulsions ? En 10 ans, deux commissions Vermeersch, du nom du professeur d'éthique de l'université de Gand qui les présidait, ont été mises sur pied. Ces commissions avaient pour but de réfléchir aux "fondements d'une politique humaine et efficace d'éloignement". En 2004, la seconde commission Vermeersch est née de pressions et de grèves des forces de l'ordre qui se sentaient menacées par le verdict de condamnation à l'encontre des policiers coupables de la mort de Semira Adamu. Les recommandations du "rapport Vermeersch" sont selon nous déséquilibrées. La plupart des mesures prônées par la Commission ne garantissaient pas une meilleure protection des personnes expulsées mais atteignaient leur objectif officiel : garantir la sécurité juridique du personnel policier. La Commission s'est prononcée contre l'utilisation de la vidéo. En outre, au lieu de faciliter le dépôt de plaintes, elle a plutôt recommandé de "mettre en place des barrières qui évitent que les plaintes ne soient introduites dans le seul but d'arrêter l'éloignement", discréditant par avance les récits des personnes expulsées et relayant le point de vue des forces de l'ordre.

Ce qui est frappant, c'est la façon dont ont été appliquées les recommandations du rapport Vermeersch. On peut lire dans le rapport annuel du comité P comme dans le rapport annuel de l'Office des étrangers (5) que des recommandations du rapport Vermeersch ont été mises en place. Des directives internes à l'attention des policiers en charge des expulsions auraient été rédigées sur base de ce rapport. Petit retour en arrière : Le 31 janvier 2005, le rapport final de la Commission Vermeersch est présenté au ministre de l'Intérieur. Il est ensuite présenté à deux reprises au Parlement fédéral. De nombreux parlementaires critiquent le rapport et attendent le vote... qui n'aura jamais lieu. Belle preuve de démocratie ! Or, ce rapport est régulièrement utilisé pour mettre en place des mesures dont personne ne connaît la teneur. Si en matière de transparence la situation ne bouge pas, nous constatons une autre évolution inquiétante incarnée par ce qui est arrivé à Monsieur Serge Fosso. Souvenez-vous, il y a trois mois, M. Fosso, passager de Brussels Airlines à destination du Cameroun, a été contraint de sortir de l'avion parce qu'il exprimait sa désapprobation face au traitement infligé à M. Folefack, un ressortissant camerounais qui subissait une tentative d'expulsion et qui se donnerait la mort quelques jours plus tard après avoir été ramené dans un centre fermé. Il a ensuite été détenu à l'aéroport, insulté et brutalisé. En guise de punition, la compagnie a décidé d'interdire de vol M. Fosso pendant 6 mois. Des procédures en justice ont été engagées, et nous voulons croire que ces pratiques de Brussels Airlines et de la police fédérale ne resteront pas sans suite. Non seulement les étrangers en attente d'expulsion sont victimes de "criminalisation" mais les personnes qui s'indignent de leur traitement encourent des sanctions et sont stigmatisées.

On le voit donc, dix ans après la mort de Semira Adamu, peu de choses ont réellement changé. Les solutions sont pourtant connues : faciliter les dépôts de plainte, multiplier les contrôles externes, filmer les expulsions. Leur mise en place permettrait de garantir davantage de transparence et de sécurité juridique pour les expulsés comme pour les policiers en charge des expulsions. La mise en place de telles mesures changerait la donne mais la question sous-jacente devra toujours être posée : est-il vraiment légitime d'utiliser la violence à l'encontre d'étrangers qui n'ont commis d'autre délit que de fuir leur pays ?

Signataires : Aide aux Personnes Déplacées (APD); Caritas international; Centre Social Protestant; Coordination et Initiatives pour les Réfugiés et Étrangers (CIRÉ); Ligue Des Droits de l'Homme; Mouvement contre le Racisme, l'Antisémitisme et la Xénophobie (MRAX); Point d'appui; Service Social de Solidarité Socialiste (SESO).

(1) Le saucissonnage correspond au fait d'entourer de bande adhésive les jambes et les bras de la personne expulsée.

(2) Les ONG de visiteurs en centres fermés avaient abordé cette question en détail dans un document "Centres fermés pour étrangers : Etat des lieux", en octobre 2006

(3) <http://www.comitep.be/fr/fr.html>. Toutes les citations proviennent des pages 29 à 32 du rapport annuel 2006 du Comité P.

(4) Comité des droits de l'homme des Nations Unies, 81<sup>ème</sup> session, 21 et 24 juillet 2004

(5) Rapport annuel 2006 de l'office des étrangers, p. 118. »<sup>1</sup>

**\*Administration centrale de l'urbanisme. \*Administration de l'urbanisme.**

A l'époque, il s'agit d'un département du Ministère des travaux publics, donc dépendant du gouvernement national, qui étudie les dossiers pour l'ensemble du pays et marque ou non son accord.

**\*Aerobrussels. \*Aérobussels. \*Ballon captif. \*Ballon dirigeable. \*Ballon Belgacom.**

« Grandes manoeuvres autour de l'îlot 61, dans le quartier Nord, à Schaerbeek. (...) Codic a deux mois pour mener à bien son étude de faisabilité. Avant avril, on sera donc fixé sur le projet... qui n'est pas pour tout de suite. La Région doit encore approuver les modalités du futur PPAS que la commune doit dessiner. Ce qui reporte les échéances à 2007. En attendant, bonne nouvelle : un ballon captif à vocation touristique sera exploité sur le site. »<sup>2</sup>

\*

« Le P.P.A.S. (...) 'Gaucheret' (...) suscite des remous. (...), une pétition vient d'être lancée dans le quartier contre le plan. (...) Parmi les signataires, il y a la société Aerobrussels, qui exploite le ballon captif 'Belgacom', qui a accueilli à ce jour 25.000 visiteurs. Cette société occupe à titre temporaire l'îlot 61 sud, là où la tour doit être construite. Le contrat signé en avril 2003 avec Schaerbeek (...) court jusqu'à la fin 2006. Pas au-delà. La société ne fait pas mystère de son désir de rester sur place jusqu'en 2010 pour rentabiliser l'investissement du ballon (€ 750.000 pour l'achat et l'infrastructure). Elle agite aussi le spectre de la perte de huit emplois dans le quartier. Précisons que la pétition peut être signée... à la billetterie du ballon ! (...)

A une réunion, ajoute l'échevine, nous avons eu une réaction négative, émanant d'une personne qui nous a tenu les arguments développés dans cette pétition. Mais je m'étonne de l'attitude de la société Aerobrussels. Ils savaient pertinemment bien que leur occupation s'arrêterait à la fin 2006. Je crains fort que cette pétition soit peu spontanée... »<sup>3</sup>

\*

« La pétition contre le plan Gaucheret a rencontré un succès mitigé. Lancée par la société Aerobrussels qui gère le ballon Belgacom, elle a recueilli 223 signatures. Un chiffre significatif... sauf qu'une bonne partie des signataires vivent hors du quartier. Le PPAS (...) Gaucheret (...) a été élaboré par la commune de Schaerbeek. Il prévoit à la place de la pelouse temporaire (îlot 61 sud) qui abrite le ballon captif (l'attraction touristique a déjà drainé 25.000 visiteurs) une tour de 31.000 m<sup>2</sup> ainsi que 12.000 m<sup>2</sup> de logements moyens devant l'hôtel Président.

L'enquête publique du plan Gaucheret vient de se terminer. Mais un vent de fronde souffle du ballon Belgacom. La société Aerobrussels entend rester bien au-delà de la fin du contrat d'occupation (elle doit quitter les lieux le 31 décembre 2006). C'est qu'elle a investi 750.000 euros dans un ballon dont la rentabilité n'est possible que sur 5 ans d'exploitation au minimum. François-Xavier Remion d'Aerobrussels affirme en outre qu'il ne savait pas, lorsqu'il signa en avril 2003 son contrat d'occupation du site avec Schaerbeek, qu'un projet de tour verrait le jour en 2007. Affirmation catégoriquement démentie par la commune : Aerobrussels 'savait'.

<sup>1</sup> Article : Asile : Semira Adamu : 10 ans après... : Le moment de l'expulsion est une zone grise, personne ne sait ce qui se passe dans les cellules de l'aéroport de Zaventem ou sur le tarmac. L'opacité et l'impunité restent la norme / par un collectif d'organisations. Paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 20 septembre 2008.

<sup>2</sup> Le Soir, 29 janvier 2003.

<sup>3</sup> Le Soir, 12 novembre 2003.

A noter qu'Aerobrussels a l'appui, dans ce bras de fer, de l'hôtel Président WTC qui ne veut pas de logements devant son entrée. L'hôtel rappelle qu'à ce jour, la commune de Schaerbeek a superbement ignoré ses doléances, arguant que l'hôtel se trouve sur le territoire de la Ville.

Profitant de l'enquête publique, Aerobrussels a invité ses clients à signer une pétition contre le P.P.A.S. Une seconde pétition, diffusée dans l'immeuble Amelinckx (près de 1.000 habitants) doit être incessamment délivrée à la commune. Parmi les arguments en faveur du maintien du ballon, il y a la réduction des espaces verts, une perte de luminosité dans le quartier (une tour de 100 m), un trafic plus intense et une plus grande insécurité (le ballon est illuminé jour et nuit)... »<sup>1</sup>

**\*Affaires courantes. \*Gouvernement en affaires courantes.**

Expression utilisée pour désigner les décisions peu importantes ou au contraire extrêmement urgentes qu'un gouvernement démissionnaire est habilité à prendre, pour ne pas engager son successeur de manière intempestive ou pour assurer le bon fonctionnement indispensable de l'Etat.

\*

« Les affaires courantes désignent les décisions quotidiennes du gouvernement qui sont nécessaires au fonctionnement ininterrompu du service public. Il s'agit, en attendant la fin des négociations pour la formation d'une nouvelle équipe gouvernementale, d'éviter une vacance totale du pouvoir exécutif. Le contenu exact de ces affaires courantes n'a fait l'objet d'aucun texte de droit. L'action du gouvernement d'affaires courantes est donc, de fait, surtout délimitée par l'expérience politique traditionnelle de ce genre d'exercice et par le droit coutumier.

Pour le professeur de droit Francis Delpérée, les affaires courantes sont de trois types : les affaires banales, usuelles, permettant à l'État de fonctionner ; les affaires en cours, déjà bien entamées lorsque le gouvernement était de plein exercice et qui doivent être finalisées ; les affaires urgentes, qui doivent impérativement être traitées pour éviter de faire courir 'à l'État et aux citoyens, à la vie économique et sociale du pays de très graves dangers'.

Le gouvernement d'affaires courantes ne peut normalement pas prendre d'initiatives politiques importantes, a fortiori sur les dossiers qui ont pu provoquer des difficultés avant sa démission. Sont notamment exclues les décisions qui pourraient ensuite engager durablement la ligne politique du futur gouvernement. Ainsi, d'après les constitutionnalistes Francis Delpérée et Christian Behrendt, si un gouvernement en affaires courantes peut préparer un budget annuel, celui-ci ne devrait [être] déposé pour adoption au parlement que par un gouvernement de plein pouvoir. Une des raisons de cette limitation du pouvoir exécutif à la gestion des affaires courantes est qu'un gouvernement déjà démissionnaire n'encourt pas de sanctions de la part de la Chambre des représentants. Pour Christian Behrendt, 'Un gouvernement qui a donné sa démission ne peut plus être renversé, cela va sans dire.' Selon lui, accorder à un tel gouvernement des pouvoirs importants représenterait donc un danger pour le parlementarisme.

Parallèlement, le parlement est lui aussi limité dans son action tant qu'un nouveau gouvernement n'a pas été formé. Un caractère d'urgence peut cependant justifier le dépôt de projet à la chambre des représentants par un gouvernement en affaires courantes. Le facteur temporel peut en effet modifier l'interprétation des compétences légitimes du gouvernement d'affaires courantes. Pour Francis Delpérée, 'Il ne faut pas penser qu'il y aurait des actes qui en eux-mêmes seraient ou non d'affaires courantes. Il y a au contraire une appréciation à faire dans chaque cas afin de savoir s'il y a lieu ou non de prendre des mesures'. »<sup>2</sup>

**\*A.G. \*AG. \*Assurances générales.**

« ... Les AG (groupe Fortis) déménagent. La célèbre compagnie d'assurances du boulevard Jacquain va, pour la première fois depuis 175 ans, sortir du Pentagone. Pas très loin néanmoins, puisqu'elle a jeté son dévolu sur le Manhattan Center, situé à moins de cinq minutes à pied du boulevard. Elle y logera ses 800 employés pendant trois ans, le temps que l'on démolisse puis reconstruise son siège social. (...)

*Un nouveau quartier général en 2002*

Depuis leur naissance en 1824, les AG sont ancrées dans le Pentagone. La reconstruction du siège au boulevard Jacquain (n° 53 à 83) traduit ce souci. Ce projet, est prêt et il sera terminé fin 2002. Il a reçu permis d'urbanisme et d'environnement en 18 mois, un record de vélocité pour Bruxelles-Ville (il est vrai que le site, en zone administrative, n'est pas classé). La surface totale des bureaux s'accroîtra légèrement : de 19.500 à 23.500 m<sup>2</sup>. Mais les AG n'ont obtenu que 180 emplacements de parking.

<sup>1</sup> Le Soir, 25 novembre 2003.

<sup>2</sup> Wikipédia.

Les nouveaux bureaux abriteront 1.050 employés contre 650 pour l'instant. Malgré le coût du neuf (1,7 milliard), l'économie de gestion sera sensible. Les bâtiments actuels (trois blocs datant de 1860, 1929 et 1959) ne sont plus fonctionnels.

Le futur QG des AG a été conçu par les architectes de l'Atelier d'art urbain et Michel Jaspers. Ses façades ont été dessinées par l'Américain Michael Graves (célèbre outre-Atlantique) et s'intègrent dans les gabarits avoisinants. La Ville n'a pu exiger que des charges d'urbanisme sur l'accroissement modeste des superficies. Elles s'élèvent à 30 millions (743.000 €) et seront entièrement affectés au réaménagement du boulevard Jacquain. Une étude de trafic a donné le feu vert à l'élargissement des trottoirs et à l'étranglement de la voirie. La demande de permis d'urbanisme (la Ville est maître d'ouvrage) vient d'être déposée.

Cette prise en charge n'est certes pas désintéressée (un beau boulevard vaut mieux qu'un chancre), mais force est de constater que la compagnie d'assurances a beaucoup investi dans le Pentagone depuis 1990. Les AG prennent soin du patrimoine ! Hier, restauration des immeubles de la rue de Laeken. Aujourd'hui rénovation de City 2 et du Bon Marché ainsi que réaménagement du boulevard Jacquain. Demain, restauration du bâtiment à l'angle de la rue Royale et de la Colonne du Congrès. »<sup>1</sup>

### **\*A.I.S. \*AIS. \*Agence immobilière sociale. \*Agences immobilières sociales.**

« Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998. Néanmoins, certaines de ces asbl existent depuis plus de 20 ans ! Les AIS ont pour objectif de socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois en réalisant une médiation entre le propriétaire et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion.

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location à Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales sont des partenaires idéaux.

Grâce à l'aide du Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les AIS assurent actuellement la gestion de plus de 2.000 logements qu'elles mettent à la disposition de personnes à revenus modestes.

De plus, les AIS ouvrent le droit au propriétaire aux aides à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles peuvent aussi conseiller et accompagner le propriétaire dans ses travaux de rénovation.

Les Agences Immobilières Sociales offrent une **gestion locative** sans risque, dans le cadre d'un mandat de gestion, d'une location avec accord de sous-location ou d'un bail emphytéotique. Ce service est idéal pour les personnes qui n'ont pas le temps d'assurer la gestion locative de leur bien ou qui vivent en dehors de Bruxelles ou à l'étranger.

L'AIS se charge du **choix du locataire** et de la conclusion du bail, de la **perception du loyer**, de la **supervision des travaux éventuels** de réparation et d'entretien à charge du locataire (petits travaux de remise en état du logement, entretien des différents équipements : chaudière, ascenseur, chauffe-eau, boiler...) ou à charge du propriétaire, du **suivi du locataire** si nécessaire.

Le loyer est toujours payé au propriétaire, que le locataire ait payé ou non son loyer, que le logement soit ou non occupé. Le logement est entretenu 'en bon père de famille'. L'AIS couvre en cours et en fin de contrat les dégâts locatifs, l'usure normale et la vétusté restant à charge du propriétaire.

Les primes des contrats d'assurance incendie sont payées à temps !

Pour bénéficier des services et garanties offerts par les Agences Immobilières Sociales, le propriétaire doit :

- fournir un logement répondant aux normes minimales de salubrité établies par la Région de Bruxelles-Capitale
- accepter la définition d'un loyer inférieur au prix du marché
- confier son bien en gestion ou en location à une Agence Immobilière Sociale dans le cadre d'un mandat de gestion ou d'un contrat de bail d'une durée minimale de 3 ans.

En cas de travaux importants de rénovation, l'AIS confère au propriétaire le droit au bénéfice d'une aide à la rénovation octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale.

L'**aide à la rénovation** s'applique uniquement aux habitations âgées de plus de 30 ans. Le propriétaire doit avoir établi avec une Agence Immobilière Sociale (A.I.S.) un contrat de bail ou un mandat de gestion d'une durée minimale de 9 ans après travaux. Le montant maximum de l'aide varie en fonction du type de travaux envisagés. (...) Le parc de logements mis en location par les AIS est très diversifié. Il compte **plus de 2.000 maisons, appartements ou studios** de tous styles et de toutes époques (des maisons anciennes, comme par exemple des immeubles classés, mais aussi des constructions récentes).

Les AIS gèrent des biens situés dans tous les quartiers de la **Région de Bruxelles-Capitale** : des quartiers du centre ville ou des quartiers de la périphérie, des quartiers d'affaires, comme le quartier européen ou des quartiers résidentiels.

<sup>1</sup> Le Soir, 3 septembre 1999.

Le bien loué doit être doté au minimum d'un équipement de base fonctionnel. Certains intérieurs sont sobres, d'autres sont coquets. Les AIS peuvent, à la demande du propriétaire, assurer la **supervision des travaux** éventuels de réparation et d'entretien à sa charge (remplacement d'équipements vétustes, interventions sur toitures, etc.).

Le logement est remis en état en fin de mandat ou de bail (compte tenu de l'usure locative normale).

Le loyer fixé dans le contrat de location doit être inférieur au prix du marché. En échange, les AIS garantissent aux propriétaires la sécurité et la tranquillité. Le bien est ensuite donné en location à une personne, à un couple ou à une famille à revenus modestes.

Ce système de gestion est comparable à une formule de **placement à long terme et sans risque**. De plus, certaines communes offrent une prime correspondant à une part du précompte immobilier du bien loué à une AIS. »<sup>1</sup>

\*

« (...) Les agences immobilières sociales (AIS) sont régies par l'ordonnance du 12 février 1998 et par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 19 novembre 1998. Elles ont pour objectif de remettre sur le marché locatif des logements du secteur privé et, moyennant une diminution de loyer versé aux propriétaires et un subside régional, de les mettre à disposition de personnes en difficulté, dont les revenus sont inférieurs au revenu d'admission du logement social.

Si vous êtes locataire : l'agence immobilière sociale met à disposition des logements à loyer modéré (...).

Si vous êtes propriétaire : les A.I.S. se chargeront de la gestion locative de votre bien et garantiront le paiement régulier du loyer, qu'il soit loué ou non. De plus si le logement est géré par une A.I.S., vous pouvez bénéficier de primes à la rénovation à des conditions avantageuses. »<sup>2</sup>

\*

## Bruxelles - Charges d'urbanisme - Créer du logement à caractère social :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du mercredi 26 janvier 2005

« La Ville de Bruxelles poursuit sa politique en matière de création de logement social grâce aux charges d'urbanisme. Lundi, le conseil communal a approuvé l'acquisition, à titre gratuit et pour cause d'utilité publique, d'un bâtiment situé rue Clovis, 49 A.

Notre démarche en termes de charges d'urbanisme a évolué, explique Henri Simons, échevin de l'Urbanisme. Je rappelle qu'il s'agissait au départ pour le promoteur d'une obligation de construire du logement en compensation de mètres carrés de bureaux qu'il avait l'autorisation de créer. Mais, aujourd'hui, le logement rapporte autant que le bureau. Nous avons donc imaginé une autre forme de compensation.

C'est pourquoi la Ville a conclu un accord avec trois promoteurs sous la forme d'un transfert de propriétés via sa régie foncière. L'immeuble de la rue Clovis est le premier exemple concret de cette nouvelle philosophie. Une fois l'immeuble entièrement rénové, la Ville cédera les logements (au nombre de quatre) par bail emphytéotique d'une durée de 27 ans à l'Agence Immobilière Sociale Bruxelloise. Les frais d'acte, d'entretien, de précompte immobilier et autres taxes seront à charge de l'emphytéote qui versera un canon de 6.060 euros par an à la Ville.

L'Agence Immobilière Sociale Bruxelloise, créée en 1997, met déjà en location une centaine de logements sociaux sur le territoire de la Ville. Plusieurs autres projets sont en cours de réalisation.

En matière de charges d'urbanisme, deux autres dossiers seront bientôt finalisés. Ils se situent également dans le quartier Nord-Est. Il s'agit de soutenir la mixité dans le quartier européen, souligne Henri Simons. L'un concerne la création d'une vingtaine de logements rue Belliard. L'autre, quatre logements rue du Commerce. Ces derniers font partie d'un projet plus important de la SA Project Cortenbergh, qui a passé le cap de la commission de concertation, ce mardi. Huit appartements verront le jour, avenues de Cortenbergh et Newton. Quatorze autres (dont quatre dans le cadre de la nouvelle procédure des charges d'urbanisme), rue du Commerce, sur le site d'un ancien hôtel de quelque 25 chambres, fermé depuis environ un an.

Il s'agit pour chaque dossier de création de nouveaux logements, conclut encore l'échevin Simons. C'est important à souligner. (...)

La secrétaire d'État au logement Françoise Dupuis a proposé d'agréer deux nouvelles Agences Immobilières Sociales, qui avaient atteint le seuil de 20 logements en gestion propre. Il s'agit de celles de Woluwe-Saint-Lambert et de Molenbeek. Actuellement, l'ensemble des Agences gère près de 1.200 logements subsidiés. Par ailleurs, une nouvelle Agence se lance dans l'expérience sur Ixelles.

<sup>1</sup> Site internet de la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>2</sup> Vlan, 10 mars 2010.

Les AIS ont pour objectif de prendre en gestion à des conditions inférieures au marché des logements du secteur privé que les propriétaires mettent à leur disposition. En contrepartie, l'AIS se charge de la gestion locative de leur bien et leur garantit le paiement régulier du loyer, qu'elle réussisse ou non à mettre leur logement en location. Ces logements sont destinés aux personnes en difficulté, dont les revenus sont inférieurs au revenu d'admission au logement social.

Pour l'année 2005, les moyens alloués par la Région bruxelloise sont d'un peu plus de 2,6 millions d'euros. Le parc de logements géré par les AIS s'est accru de 189 logements, l'objectif restant fixé à 300... »

\*

L'action d'agences immobilières sociales, d'associations et de bénévoles permet de remettre sur le marché quantité de logements accessibles aux plus démunis :

**Du logement pour tous, c'est possible !**

Article de Gabrielle Lefèvre, paru dans Le Soir daté du jeudi 2 juin 2005

« La maison est belle, lumineuse, planchers en bois naturel et aux étages en bois Quickstep afin d'ajouter une bonne isolation phonique. Tous les châssis ont été remplacés pour accepter du double vitrage... Mais les équipements sanitaires sont simples et blancs. Chaque logement a son chauffage central grâce aux chaudières compactes et performantes. Les moulures aux plafonds ont été conservées voire restaurées ainsi que les ferronneries des balcons et de l'escalier menant au jardin. Un choix de l'architecte Danielle Navis de l'Atelier Arkhé SCRL.

Et voilà comment une maison bruxelloise traditionnelle du début du XXe siècle devient un exemple de rénovation relativement peu coûteuse pour se transformer en trois logements de type social : deux duplex permettant d'accepter des familles de deux ou trois enfants et un logement plus petit, au milieu.

Cela s'est passé rue de la Ruche à Schaerbeek où cette maison appartenant aux autorités de l'école voisine, l'association 'Collèges et instituts archiépiscopaux de Bruxelles' avait été laissée à l'abandon pendant quelques années. Malgré une fuite importante, due à une rupture de canalisation de salle de bain à cause du gel, l'état du bâtiment était sain. Les propriétaires ont donc accepté de confier le bien à l'ASBL 'Renovassistance' et à l'agence immobilière sociale 'Logement pour tous', et ce dans le cadre d'un bail emphytéotique de 27 ans.

Ils en restent donc propriétaires mais ne doivent plus se soucier de la rénovation, de la gestion des locataires et de l'entretien du bien. Ils se contentent de toucher les loyers, modestes mais garantis par l'AIS tout en faisant œuvre sociale en remettant sur le marché du logement accessible aux personnes démunies. (...)

Pour réaliser cela, il faut mettre autour de la table un certain nombre de partenaires. Le fer de lance est l'ASBL Renovassistance, née en 1988 et qui regroupe quelques bénévoles désireux d'agir sur le terrain pour procurer un logement sain à des familles défavorisées. Cette association vise une limitation des dépenses de logement (loyer+ charges) d'une famille locataire à un maximum de 30 % de ses revenus. Les familles choisies en accord avec des travailleurs sociaux sont accompagnées dans leur évolution sociale. La rénovation et la gestion sont confiées à l'agence immobilière sociale 'Logement pour tous', subsidiée et agréé par la région bruxelloise. Celle-ci travaille avec un entrepreneur et un architecte sympathisants du projet mais aux tarifs normaux.

Le financement des opérations menées par Renovassistance provient des primes accordées par la Région de Bruxelles-Capitale et qui couvrent environ 30 % des frais réels (une opération qui décourage nombre de propriétaires hésitant à se lancer dans la paperasserie administrative !). D'autres fonds proviennent de dons et de prêts sans intérêts contractés par Renovassistance et remboursés grâce aux loyers perçus par l'ASBL qui est aussi propriétaire de quelques immeubles. C'est ainsi que Renovassistance peut démontrer qu'un euro investi par l'État dans les primes aux ASBL produit en moyenne cinq fois plus de logements que le même euro investi par lui dans ses logements sociaux. D'autres aides financières proviennent de la Fondation Roi Baudouin qui soutient quelques projets de l'ASBL. Et qui peut y consacrer des dons versés par des particuliers. De l'argent vient aussi du Fonds Georges-Marie Vandermeir, créé au sein de la Fondation Roi Baudouin pour lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté en Belgique.

Une aide très appréciable vient d'entreprises qui travaillent au moindre prix tout en gardant la qualité ou apportent des matériaux et des fournitures à des prix écrasés. Des entreprises solidaires sans lesquelles les opérations de rénovation seraient plus difficiles. (...)

Tout cela conjugué a permis, dans l'exemple de la rue de la Ruche, la rénovation d'une maison entière et la création de trois logements de qualité pour un prix de 246.800 euros. Le duplex rez-sous-sol comporte 92,40 m<sup>2</sup>, l'appartement au premier fait 58,90 m<sup>2</sup> et le triplex 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et combles mesure 109,30 m<sup>2</sup>. Cela donne un coût de rénovation au m<sup>2</sup> net (surface de plancher habitable dans l'appartement) de 947,05 euros.

Les loyers sont fixés à 218 euros par mois pour un studio, 251 euros pour un appartement 1 chambre, 314 euros pour deux chambres, 405 euros pour 3 chambres, 496 pour 4 chambres, 570 euros pour 5 chambres, 675 euros pour 6 chambres et 770 euros pour 7 chambres. Une réduction de 10 % est possible si les locataires disposent de



revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social. Voilà une démarche sociale qui atteint son but tout en préservant un certain patrimoine immobilier de la dégradation. Avis aux amateurs !<sup>1</sup> »

\*

Logement : Les agences immobilières sociales, c'est l'avenir. Mais... Les montants versés par les AIS aux bailleurs sont trop bas pour le marché. C'est l'avis des Ucclois. Et cela se négocie :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du lundi 29 mai 2006

« 'Lorsqu'on en arrive au prix, certains propriétaires nous rient au nez, surtout pour les grands logements, déplore Francis Cochez (MR), vice-président de l'Aisu (Agence immobilière sociale d'Uccle). C'est dommage, la formule est vraiment intéressante.'

Les AIS, ou comment 'socialiser le logement privé', dirait Françoise Dupuis (PS), secrétaire d'Etat en charge du logement. 'Nos agences louent des biens à des privés et les sous-louent ensuite moins cher à des gens qui n'auraient pu se le permettre. La différence est supportée par l'agence', précise Francis Cochez. Avec, pour le locataire comme pour le propriétaire, des plafonds fixés pour le loyer versé ou perçu, en fonction du nombre de chambres. C'est le cœur du problème. Les loyers versés aux bailleurs sont devenus trop bas pour le marché. Pour un quatre-chambres, l'agence pourra proposer un maximum de 630 euros par mois. 'Insuffisant', estime Francis Cochez.

Même son de cloche auprès de la fédération des AIS, la Fedais. 'Nous sommes en négociation avec Françoise Dupuis. Les plafonds vont être relevés', confirme Nathalie Casteleyn, sa présidente. Avec des divergences sur la manière d'accorder cette augmentation. Pour quelques communes réputées 'chères', dont Uccle, elle ne doit pas être uniforme. 'Les plafonds sont basés sur une moyenne régionale, lance le vice-président de l'Aisu. Mais il ne faut pas avoir d'œillères. Il y a deux couronnes à Bruxelles, avec des loyers plus élevés dans la seconde. Il faut que cela se reflète aussi sur les AIS.'

Réponse du berger à la bergère : Nathalie Casteleyn estime que le problème est mal posé. 'C'est une simplification à outrance. D'une rue à l'autre les prix peuvent changer. Et je préfère négocier avec un propriétaire ucclinois dont le bien est amorti depuis longtemps qu'avec un jeune du centre qui n'a pas encore fini de payer son investissement. Ces tarifs différents, c'est un combat personnel. Nous négocions au cas par cas. Et le but n'est pas de donner à chaque fois le maximum au propriétaire. Il doit encore savoir qu'il fait du social !' (...) Tout en y trouvant aussi un avantage. 'Passer par une AIS fournit une sécurité totale, renchérit Francis Cochez. Plus de chômage locatif : le bien est toujours loué, qu'il y ait réellement un occupant ou pas. C'est l'agence qui règle le loyer, qui est donc payé à temps. Les petites réparations sont prises en charge. Pour les gros travaux, une aide à la rénovation peut être octroyée. À la fin du bail, tout est remis en état. Évidemment, tout cela a un prix : un loyer plus modéré.'

Les propositions de la Fedais se trouvent sur la table de Françoise Dupuis et les négociations se poursuivent.

En 2004, les AIS bruxelloises totalisaient un peu moins de 1.000 logements. La Région a pour ambition de doubler le parc. Début 2006, et dans le cadre du salon Batibouw, une campagne publicitaire a été lancée. Son impact sera évalué au mois de juin. Quant aux subsides, 33 % supplémentaires ont été débloqués cette année. Total : 3 millions d'euros. Avec un double objectif : relever les plafonds des loyers et augmenter le parc immobilier. 'L'idée fait son chemin, on parle de plus en plus des AIS, confie Françoise Dupuis. Et la gestion est plus souple que celle de logements sociaux traditionnels.' Ce n'est pas Francis Cochez qui dira le contraire. 'Il faut travailler à la fois sur la construction de social et sur les AIS. Qui, elles, empêchent tout phénomène de ghettoïsation. Par définition, les logements sont disséminés dans la ville.' »

\*

Logement : Projet d'ordonnance du député écolo Alain Daems –  
Les AIS au secours des pouvoirs publics :

Article de Francis Dubois paru dans Le Soir daté du vendredi 2 juin 2006

« Bruxelles compterait - selon les estimations et les modes de calcul - de 15.000 à 30.000 immeubles inoccupés qu'il est impératif de mobiliser à côté de la construction de nouveaux logements publics.

Mais le député écolo Alain Daems dresse un constat : les pouvoirs publics (communes, CPAS...) n'ont pas toujours les moyens d'activer efficacement les nombreuses dispositions légales qui les autorisent à (re)mettre des centaines de logements sur le marché locatif. Il pense notamment au \*droit de gestion publique : 'Cette

<sup>1</sup> « Rénovassistance ASBL, rue du Chimiste 34-36, bte 10, 1070 Bruxelles. Tél. : 02-522 72 96, fax. 02-524.55 16. [www.renovassistance.be](http://www.renovassistance.be). Logement pour tous ASBL, rue du Chimiste 34-36 bte 10, 1070 Bruxelles. Tél. : 02-524 54 30. Fax : 02-524 55 16. Courriel : [ipt.izw@misc.irisnet.be](mailto:ipt.izw@misc.irisnet.be) »

*nouvelle disposition légale n'a rencontré aucun cas d'application jusqu'à présent', s'inquiète Alain Daems. Il évoque également les logements laissés vides au-dessus des commerces, que les communes éprouvent toutes les peines du monde à remettre sur le marché. Or, pense le député Ecolo, il existe 'un acteur naturel pour faire ça' : les Agences immobilières sociales (AIS), dont le nombre de logements pris en gestion ne cesse d'augmenter : 993 en 2004, 1.343 en 2006. Au même rythme d'ailleurs que les subsides régionaux : + 33 % cette année, annonçait récemment la secrétaire d'Etat au logement Françoise Dupuis. (...)*

*Le 'hic', c'est que les AIS, instituées en 1998, ne peuvent prendre en gestion que les logements qui leur sont confiés par les titulaires d'un droit 'réel'. En clair, cela signifie qu'elles ne sont juridiquement pas habilitées à exercer le droit de gestion publique ni à s'occuper des logements vides au-dessus de commerces qui font l'objet d'un bail commercial. Alain Daems souhaite faire sauter ce double verrou. A cette fin, il a déposé jeudi un projet d'ordonnance qui vise à remédier à ce qu'il considère comme une 'carence législative'. Une simple phrase permettrait de lever les obstacles : '(...) l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels, d'un droit de gestion publique ou des preneurs d'un bail commercial d'une part, et des ménages locataires d'autre part'. A priori, l'idée ne devrait guère rencontrer d'obstacles dans les rangs de la majorité. Quoique... De vives tensions ont récemment opposé socialistes et écolos sur la thématique du logement. L'approche des élections communales n'y est peut-être pas étrangère : les Verts multiplient ces derniers temps les remarques et les propositions pour marquer leur différence. Alain Daems assume : 'Je crois que Françoise Dupuis veut régler seule la crise du logement. Elle n'y arrivera pas. Pendant deux ans, on a joué le jeu et essayé de faire valoir nos points de vue en interne. Maintenant, on va médiatiser nos propositions'. »*

\*

Les agences immobilières sociales (AIS) ont le vent en poupe. Privé et social s'y retrouvent :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir du jeudi 14 décembre 2006

*« La secrétaire d'Etat au Logement Françoise Dupuis (PS) présente ce jeudi au gouvernement bruxellois une note relative aux agréments et subsides octroyés aux Agences immobilières sociales. En 2007, ce sont quelque 1.595 logements qui seront pris en gestion par les 19 AIS de la Région, lesquelles recevront au total plus de 3,4 millions d'euros de subsides.*

*L'intérêt pour cette formule ne se dément pas d'année en année : des 993 logements pris en charge en 2004, on était déjà passé à 1.343 en 2006, auxquels vont donc s'ajouter 252 unités supplémentaires l'an prochain.*

*Dans la panoplie des mesures déployées pour favoriser l'accès au logement, les AIS consistent en quelque sorte à socialiser le logement privé : le propriétaire confie la gestion de son bien à un prix inférieur au marché et bénéficie d'un loyer et d'un entretien garantis tandis que le locataire trouve à se loger à un prix lui aussi inférieur à celui du marché locatif traditionnel. C'est 'win-win'.*

*Il faut savoir que, parmi les 1.595 logements pris en gestion, 1.508 sont attribués à des locataires ayant des revenus inférieurs aux critères d'admission dans le logement social.*

*Les AIS obtiennent leur agrément et les subsides qui y sont liés par paliers : après la gestion de 20 puis de 50 logements. Parmi les 19 disséminées dans Bruxelles, 12 ont été agréées par le gouvernement jusqu'au 31 décembre 2009. Certaines assurent la gestion d'un parc important : c'est le cas de l'ASB (188) ou de Logement pour tous (182). Précisons encore que, parmi les logements gérés par les AIS, 133 sont composés de 4 chambres et plus pour les grandes familles. Cela représente un pourcentage supérieur à l'offre moyenne dans le reste du secteur public. (...)*

***L'agence immobilière sociale (AIS)** offre une gestion locative sans risque. Le propriétaire a l'assurance que le loyer sera toujours payé, que le bien soit occupé ou pas. Son logement est entretenu en 'bon père de famille' et remis en état en fin de bail (3 ans minimum). En cas de travaux importants, le propriétaire peut aussi bénéficier d'une aide à la rénovation. L'AIS s'engage en outre à ce que les primes d'assurance incendie soient payées à temps. En contrepartie, le propriétaire s'engage à fournir un logement qui réponde aux normes minimales de salubrité et accepte de le confier à un loyer inférieur au prix du marché.*

*Dupuis : 'Nous allons remonter les plafonds' : entretien*

*« Quand on l'interroge sur l'avancement de la construction des 5.000 logements annoncés sur la durée de la législature, Françoise Dupuis ne se dérobe pas, mais elle aime préciser qu'il existe tout un arsenal de mesures pour lutter contre le problème du logement à Bruxelles. Et elle ne manque jamais de citer les AIS...*

*? - Comment expliquez-vous le succès croissant de la formule ?*

*FD - Franchement, nous sommes agréablement surpris. On ne s'attendait pas à de tels résultats. J'avais promis de doubler le nombre de logements pris en charge par les AIS et on y est déjà presque. Manifestement, la formule séduit. Je rappelle que nous avons mené une grande campagne d'information au printemps pour mieux faire connaître les AIS. Manifestement, elle porte ses fruits.*

*Le Syndicat des propriétaires a aussi accepté de jouer le jeu et d'en faire la promotion auprès de ses adhérents. Bref, tout le monde s'y est mis et, aujourd'hui, il y a tout le temps des pressions, des demandes pour entrer dans le système.*

*? Certains réclament une augmentation du plafond des loyers perçus par les propriétaires pour rendre les AIS encore plus attractives. Va-t-on y venir ?*

*FD - C'est une piste que j'ai lancée il y a un an, un an et demi. Dans les logements pris en gestion par les AIS, il y a un gros paquet de petits logements, notamment dans les communes de la deuxième ceinture. Pour les logements plus spacieux, le différentiel y est trop grand.*

*Il est donc nécessaire de procéder à un relèvement des barèmes loyers. On en a discuté avec le secteur et c'est une mesure que je vais bientôt sortir. D'autant qu'il faut s'adapter à la réalité du marché : les loyers ont augmenté, il faut en tenir compte. Mais dans certaines limites budgétaires : les subsides alloués aux AIS ont augmenté de 33 % en 2006, ils sont en hausse de 25 % pour 2007. Entre-temps, le nombre de logements pris en charge est en augmentation.*

*? - Certaines propositions vont aussi dans le sens d'une adaptation des barèmes à la situation socio-économique des communes...*

*FD - Il y a deux ans et demi, j'avais aussi mis cette possibilité sur la table : renforcer l'ancrage communal des AIS. Dans son ensemble, le secteur a dit non à la spécialisation par commune. Même si certains continuent à le souhaiter, ce n'est pas à l'ordre du jour, contrairement au relèvement des plafonds.' »*

\*

### **Bruxelles renforce les agences immobilières sociales :** Article paru dans Le Soir daté du lundi 3 mars 2008 (n.c. d'après Belga)

*« Le nombre de logements de particuliers mis en location par le biais des Agences immobilières sociales (AIS) dans la capitale a plus que doublé depuis 2004, franchissant le cap des 2000 logements. Cet outil de lutte contre la crise du logement sera renforcé.*

*C'est l'objectif que s'était fixé le gouvernement Picqué d'ici 2009, a affirmé lundi la secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement, Françoise Dupuis. Celle-ci a annoncé plusieurs mesures pour renforcer l'efficacité de cet outil de lutte contre la crise du logement, qui frappe de plein fouet des milliers d'habitants de la capitale.*

*(...) Le succès du dispositif qui repose sur une forme d'allocation-loyer ne portant pas son nom se traduit aussi dans l'effort budgétaire de la Région bruxelloise. Les subsides aux 21 Agences immobilières sociales (deux nouvelles ont été créées récemment au sud de Bruxelles) ont quasiment doublé par rapport à 2004, passant de 2,250 millions d'euros à 4,431 millions en 2008.*

*La réforme vise à augmenter le nombre de logements pris en gestion par les AIS sur le territoire des 19 communes de Bruxelles, notamment en augmentant, de l'ordre de 10 %, le montant maximum garanti chaque mois au propriétaire. Selon Françoise Dupuis (PS), il s'agissait de freiner l'écart croissant des revenus locatifs avec le marché immobilier. La réforme entend aussi favoriser la mise à disposition de logements de plus grande taille. Elle veut professionnaliser davantage le secteur, en augmentant le nombre de logements que chaque AIS peut prendre en charge (400 contre 300 jusqu'à présent) et en lui imposant de faire un budget prévisionnel.*

*La réforme porte enfin sur un volet de simplification administrative. Lorsqu'une AIS perd son agrément, elle aura désormais le temps de se retourner pour le reconquérir. Les subsides régionaux seront versés plus rapidement. »*

\*

### **Logement : De 936 à 2.191 locations en 4 ans : Les AIS cartonnent :** Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir en date du mardi 17 mars 2009

*« Objectif dépassé pour les Agences immobilières sociales (AIS). Sur fond de consensus politique.*

*Tout le monde l'aime ! L'AIS (...) a réussi ce tour de force de transcender les clivages politiques et idéologiques pour s'imposer comme une formule complémentaire et consensuelle à la crise bruxelloise du logement. Du Syndicat des propriétaires à Monseigneur Danneels, les appels se sont multipliés pour sommer les propriétaires d'adhérer à cette forme de 'socialisation du secteur privé'.*

*Le succès est au rendez-vous : de 936 logements mis en location via les AIS en 2005, le chiffre est passé à 2.191 à la fin 2008. C'est au-delà des espérances du gouvernement qui avait fixé la barre à 2.000 sur la législature. Sous l'impulsion de la secrétaire d'Etat au Logement Françoise Dupuis (PS), les efforts budgétaires ont, il est vrai, été à la mesure de l'ambition : de 2,65 millions, les subsides sont passés à 4,88 millions en 2009, soit une progression de 84 %. Malgré la rigueur budgétaire imposée à la feuille de calcul gouvernementale en 2009, les AIS ont encore vu leurs aides progresser de 452.227 euros, soit plus de 10 %. Et personne n'y trouve à redire, majorité et opposition se rejoignant dans le dithyrambe. Ce n'est pas pour rien si des communes comme Watermael-Boitsfort, Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre et tout récemment Etterbeek ont rallié le sérail...*

Au total, ce sont 21 AIS qui sont aujourd'hui subventionnées par la Région. Même dans les municipalités réputées 'riches', ça fonctionne. ' (...)

Comment expliquer ce succès ? La secrétaire d'Etat pointe l'effet des campagnes d'information financées par la Région et relayées par le Syndicat des propriétaires, mais aussi la récente réforme des AIS qui a permis d'augmenter les loyers de référence octroyés aux propriétaires qui décident de jouer le jeu. Françoise Dupuis signale aussi le travail législatif mené contre les immeubles inoccupés et les logements potentiels situés au-dessus des commerces. Certes, reconnaît-elle, les Agences immobilières sociales ne constituent pas la panacée face à la crise du logement. L'action publique reste en ce sens prépondérante. Mais, dit-elle, 'les AIS offrent une réponse équilibrée, dans un rapport bon, unique et remarquable' dans la palette des suggestions proposées par le gouvernement. Mais au fait, quelles sont les limites du système ? 'Le nombre de propriétaires qui acceptent de mettre leur bien en location', répond simplement Françoise Dupuis. Qui rappelle que chaque transaction est négociée sur mesure, que chaque location est en soi un cas particulier. (...)

Nouveaux barèmes. Pour coller à la réalité du marché, les loyers maximums pouvant être versés aux propriétaires ont été récemment augmentés de 12 %. Cela va de 360 euros pour un studio à 867 euros pour une maison de 4 chambres et plus. »

**\*Agence schaarbeekoise d'information. \*ASI. \*A.S.I.**

Bulletin publié par les anciens animateurs du foyer culturel de Schaerbeek, désignés puis remerciés par le bourgmestre Roger Nols.

**\*Agent de quartier. \*Inspecteur de quartier. \*Police.**

Agent de la police communale plus spécialement chargé des formalités administratives d'une partie de la commune. En principe proche de la population, il connaît les gens, discute avec eux. C'est lui qui vérifie si les personnes qui ont déclaré un changement de domicile habitent effectivement à l'endroit mentionné, ou s'ils sont partis sans laisser d'adresse (procédure de radiation d'office du registre de la population), qui dépose l'une ou l'autre convocation (de la justice, de la police, de l'administration...), qui signale les problèmes propres à son quartier aux autorités compétentes (éclairage public défectueux, affaissement de terrain..). Il est en principe habilité à apaiser les conflits de voisinage.

La réforme des polices a remplacé cet agent de quartier par un 'inspecteur de quartier', membre de la police zonale.

Dans les années '70, tous les membres de la police communale sont de nationalité belge de vieille souche. Ce n'est que bien plus tard que des jeunes 'belges' issus de l'immigration seront engagés, modifiant ainsi le visage de la police.

**\*Aide à toute détresse. \*A.T.D.-Quart-Monde. \*ATD-quart-monde. \*Quart-Monde. \*Wrezinsky Joseph. \*Père Joseph Wrezinsky.**

Association créée en France par le père Joseph Wrezinsky, pour lutter contre toutes les formes de discrimination sociale, et notamment pour le droit au logement, la création de logements de transit, l'éradication des bidonvilles par une politique volontariste du logement pour tous, de manière plus générale pour que le « \*quart-monde »<sup>1</sup> puisse retrouver sa dignité par une lutte communautaire et pacifique et obtenir le minimum décent pour vivre, se nourrir, se loger...

ATD-Quart-monde a des ramifications dans de nombreux pays et travaille essentiellement avec des volontaires.

**\*Allée verte<sup>2</sup>. \*Porte d'Anvers. \*Porte Napoléon. \*Porte de Laeken. \*Porte Guillaume. \*Boulevard de la Senne. \*Boulevard Emile Jacqmain. \*Station de l'Allée verte. \*Boulevard Jacqmain.**

« ... Depuis le pont Léopold jusqu'à l'église actuelle de Sainte-Catherine, il y avait une succession de bassins. Devenus inutiles (...) ils ont été comblés (...). Le **pont Léopold**, qui se trouvait à l'entrée de l'Allée verte, a

<sup>1</sup> Terme utilisé pour désigner les plus pauvres parmi les pauvres, les « marginaux », les « sans-droits », les « exclus », le « tiers-monde » au cœur des sociétés modernes occidentales...

<sup>2</sup> Voir aussi : Gare du Nord, et : Port de Bruxelles, ou encore notre Livre 2, Partie 1, Titre 2, Chapitre 5, 1. Etude historique.

également disparu. Sur la rive droite du canal s'étendait l'Allée verte (altitude 15), promenade qui fut créée au début du XVIII<sup>e</sup> siècle et qui devint rapidement célèbre.

*‘Les grandes capitales de l’Europe avaient créé depuis longtemps des promenades publiques. (...) Des villes de province avaient même imité cet exemple. Toulouse et Avignon avaient leur Cours. Bruxelles avait organisé le sien, dès les premières années du XVIII<sup>e</sup> siècle, car ici aussi, le goût de la promenade n’avait pas tardé à se répandre. Ce premier Cours, appelé le **Tour à la mode**, était établi au haut du rempart qui séparait la porte de Laeken de la porte du Canal. On lui substitua presque aussitôt l’Allée verte, créée sur la digue orientale du canal et réservée à la promenade en carrosse.’<sup>1</sup>*

Elle s’étendait depuis les murs de la ville jusqu’au pont de Laeken. Lors de son séjour à Bruxelles, en 1631, la reine de France Marie de Médicis s’extasia sur la beauté de la ville, qu’on appelait déjà à l’époque le petit Paris, et surtout sur le grand nombre de carrosses qu’elle vit au cours de l’Allée verte ; il y en avait 5 à 600. C’était la mode alors de se montrer au cours en carrosse. On orna cette promenade de 4 rangées d’arbres, et elle resta jusque vers le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle le rendez-vous du monde élégant. Les Bruxelloises s’éprirent à un tel point de leur promenade quotidienne que, lorsqu’en 1746, le maréchal de Saxe, commandant les armées de Louis XV, mit le siège devant Bruxelles (...), elles lui envoyèrent une supplique pour que l’Allée verte fût épargnée. (...)

Cette promenade fut délaissée en faveur du Jardin zoologique, établi au Parc Léopold, de l’avenue Louise et du bois de La Cambre (1864).

La première station du chemin de fer fut établie à l’Allée verte, lorsqu’on inaugura, le 5 mai 1835, le premier train de Bruxelles à Malines. Cette station de l’Allée verte n’était qu’un simple enclos, où ne s’élevait qu’un petit pavillon destiné au distributeur de billets. C’était, on ne peut plus primitif. En 1841, cette station fut transférée et devint la gare du Nord<sup>2</sup> (...).

La **porte d’Anvers** (...) s’élevait à l’entrée de la chaussée d’Anvers. Elle fut construite en 1820 sur l’emplacement de la **Porte Napoléon**, d’après les plans de Suys. Sous le régime hollandais on l’appela la Porte Guillaume.

*‘La démolition des remparts entre le canal et la Senne fut promptement exécutée. Ce premier boulevard fut planté de tilleuls et de marronniers. L’Allée verte, qui s’ouvrait sur son passage, fut fermée par un élégant grillage, et sur l’emplacement de la Porte Napoléon (ancienne porte de Laeken), on éleva, en 1820, la belle Porte Guillaume, d’allure classique, que Suys dessina et qui fut démolie après 1830. L’endroit où elle s’était trouvée fut appelé Porte d’Anvers.’<sup>3</sup>*

Démolie en partie pendant les combats de septembre 1830<sup>4</sup>, elle fut jetée à bas en 1838.

C’est par cette porte que se fit, en 1810, l’entrée solennelle de Napoléon et de Marie-Louise, celle de Guillaume 1<sup>er</sup> en 1815, de Léopold 1<sup>er</sup> le 21 juillet 1831, de Léopold II le 17 décembre 1865 et d’Albert 1<sup>er</sup>, le 23 décembre 1909.<sup>5</sup>

En face du boulevard **Emile Jacqmain**, on retrouve le cours de la rivière<sup>6</sup>, voûtée à l’intérieur de la ville. (...) Le boulevard Emile Jacqmain est une belle artère créée lors du voûtement de la Senne et bordée de magnifiques maisons. A remarquer l’imposant immeuble, n° 115-121, dont D. Desmet fit les plans. Le frontispice est orné d’un groupe symbolisant les arts et les sciences... »<sup>7</sup>

\*

« Après la place de Brouckère, la grande voie traversant la ville basse se divise en deux tronçons. Celui de gauche porte, depuis décembre 1918, le nom d’un échevin de l’instruction publique décédé en 1932 : Emile Jacqmain. (...) L’appellation, boulevard de la Senne, qu’elle porta de 1871 à 1918 seyait davantage à cette belle artère. Ce nom rappelait en effet à tout un chacun que la Senne voûtée coulait sous le macadam de la chaussée ; la rivière se retrouvait du reste à l’air libre à l’extrémité du boulevard... »<sup>8</sup>

\*

« ...La **station de l’Allée verte**, telle qu’elle apparaît en 1949, soit plus de 100 ans après sa construction. On aurait pu ranger la petite gare parmi les monuments historiques : elle fut la première à être construite sur le continent. Le 5 mai 1835, le premier train à destination de Malines emmène 900 voyageurs au départ de Bruxelles. Le convoi parcourt les 22 km en 50 minutes ! (...) Jusqu’en 1938, la petite station de l’Allée verte bénéficie des investissements imposés par le succès de ses lignes. Lorsqu’il faut franchir l’étape suivante dans l’extension de la gare de l’Allée verte, les données immobilières ont évolué de telle sorte qu’il est décidé de

<sup>1</sup> *Guide illustré de Bruxelles*, p. 285. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Place Rogier.

<sup>3</sup> *Guide illustré de Bruxelles*, op.cit., p. 329. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> Combats qui allaient conduire à l’indépendance de la Belgique.

<sup>5</sup> Les trois premiers rois des Belges.

<sup>6</sup> La Senne, qui coulera à ciel ouvert dans le quartier Nord, entre les 3 communes, jusqu’à son voûtement en 1958.

<sup>7</sup> *Guide illustré de Bruxelles*, op.cit., pp. 350-351. Voir bibliographie.

<sup>8</sup> *Bruxelles : ville basse*. Voir bibliographie.

construire une nouvelle gare : la station de Cologne, en raison du nom du carrefour où elle est située (actuellement la place Rogier), qui sera appelée plus tard gare du Nord.

Le 1<sup>er</sup> janvier 1954, tout trafic est arrêté à l'Allée verte. Sur les ruines du complexe, on imagine la construction d'un hélicoptère et d'un vaste parking. (...) 'Le 1<sup>er</sup> avril 1839, quelques particuliers cédèrent au gouvernement 7,5 hectares de prairies situées à l'extérieur du boulevard, au bas du Jardin botanique, pour y établir une station de chemin de fer et une place' (Guillaume Des Marez). Charles Rogier, ministre des chemins de fer, n'hésite pas : le 26 septembre 1841, la nouvelle station est inaugurée. Mais on patiente encore trois ans avant que ne débute la construction des bâtiments, d'après les plans de l'architecte F. Coppens.

Conformément aux souhaits des donateurs du terrain, tout fut mis en œuvre pour qu'une place bien vivante encadre la nouvelle gare du Nord. »<sup>1</sup>.

\*

« (...) L'allée Verte en 1905. Alors que les marchandises en transit étaient acheminées par train de l'Allée verte à celle du Midi, c'est par 'camions' hippomobiles que fûts et barriques étaient livrés dans les entrepôts bruxellois. (...) Le luna-park fut transféré de l'exposition de 1910 à un emplacement entre le canal et l'Allée Verte ; il fut fermé en 1914, par ordre de l'occupant, comme les théâtres bruxellois. »<sup>2</sup>

### **\*Allende Salvatore :**

« Putschs et dictatures militaires. De tous les pays d'Amérique latine, le Chili est celui où la tradition démocratique est la plus forte, les institutions les mieux respectées, l'armée la moins habituée à sortir de ses casernes pour tenter des aventures politiques.

Depuis septembre 1970, le président Salvatore Allende est au pouvoir à la suite d'élections régulières, mais des mesures maladroites, l'agitation d'une extrême gauche qui souhaite des réformes radicales et l'hostilité active des Américains qui estiment leurs intérêts menacés favorisent l'aggravation de la situation économique. L'inflation ruine les classes moyennes et entretient un mécontentement qu'une presse restée libre attise par l'invective et la dénonciation récurrente d'une possible dérive révolutionnaire inspirée de Cuba.

Le 11 septembre 1973, un coup d'état militaire prend le contrôle du pays, le palais présidentiel de la Moneda est investi par la force, le président Allende se suicide et des milliers de ses partisans et de militants de gauche sont arrêtés (7.000 partisans de l'Unité populaire sont enfermés au stade de football de Santiago), emprisonnés, torturés, et, pour au moins 3.000 d'entre eux, exécutés.

Le général Pinochet, chef d'état-major des armées, principal instigateur de ce pronunciamiento, devient président de la République et promulgue une nouvelle constitution qui fait de la lutte contre le marxisme le premier des objectifs.

Dans l'Argentine voisine, après une expérience de retour au péronisme, ce sont également des militaires qui prennent le pouvoir en mars 1976 avec les mêmes méthodes et les mêmes tragédies. Entre 10.000 et 30.000 personnes disparaissent et les casernes de Buenos Aires deviennent le sinistre symbole d'un régime pratiquant la torture et l'exécution sommaire sur une large échelle.

En quelques années, presque toute l'Amérique latine est passée sous la coupe de régimes, en général militaires, où la démocratie n'est qu'un vain mot, où les quelques groupes d'opposition qui subsistent n'ont que la lutte armée, qui dérive parfois dans le terrorisme, comme moyen d'action et où l'ouverture aux capitaux essentiellement américains profite à une minorité, même si certains secteurs économiques, soutenus par la bourgeoisie d'affaires, commencent à connaître une certaine prospérité. »<sup>3</sup>

\*

« Mardi 11 septembre [1973], devant le refus du président Allende de démissionner, l'armée attaque le palais présidentiel de La Moneda et elle fait savoir que le président Allende s'est suicidé. Version qui sera démentie par d'autres témoignages par la suite : la président se serait défendu, et serait mort, les armes à la main. Dix jours plus tard, le général Pinochet donne lui-même un bilan du putsch militaire : 223 morts, 412 blessés et ... 5.000 personnes en prison. »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> *Images de Bruxelles au passé et au présent* : 1. Voir bibliographie

<sup>2</sup> *Bruxelles en cartes postales anciennes*. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> *Une autre histoire du XXe siècle : de l'actualité à l'Histoire* : tome 8 : 1970/1980 : les années de doute. Voir aussi *Le pouvoir militaire en Amérique latine*. Voir bibliographie.

« ... C'est grâce à un institut de l'Opus dei au Chili (...) que furent préparés en 1973, avec la collaboration de la CIA, la chute du président Allende et le coup d'état du général Pinochet... » (*L'Opus dei en Belgique*, p. 28 – Voir bibliographie).

<sup>4</sup> *Le Soir, un siècle d'actualités*, p. 358. – Voir bibliographie.

**\*Allfin<sup>1</sup>. \*Galle Marnix.**

Allfin en tout grand :

Article de Charlotte Charlotte Mikolajczak, dans La Libre Belgique, mis en ligne le 8 mai 2011

“...Il y a quelques semaines, la petite société de développement Allfin et son patron, Marnix Galle, enlevaient deux beaux morceaux du paysage immobilier belge, brigüés par une flopée de grosses pointures : le dernier terrain vierge du quartier Léopold (le “\*Van Maerlant”) et le siège historique de l’ex-CGER (55.000 m<sup>2</sup>, hors sous-sols et greniers), au centre de Bruxelles. Tous deux verront leur avenir dans la mixité : logements, bureaux et espaces commerciaux pour le premier (sur 32.000 m<sup>2</sup>, dont 10.000 m<sup>2</sup> de logements à prix conventionnés); hôtel, chambres d’étudiants, séniorie et bureaux pour le second, qu’Allfin envisage à l’échelle de la ville et pas seulement de l’îlot. Du moins telle est son idée, que les autorités urbanistiques valideront, ou non. Mais on le saura vite, car l’organisation de son bureau le permet : une petite équipe de base (13 personnes à Bruxelles, 3 à Luxembourg) et quelques sous-traitants attirés, avec lesquels des relations privilégiées se sont nouées au fil du temps (le bureau d’architecture A2RC, l’entreprise générale CFE-BPC, le courtier CBRE ).

‘Petit groupe, reconnaît Marnix Galle sans gêne, voire avec une pointe d’orgueil, mais qui travaille selon les règles des grands.’ Avec CFO, directions opérationnelle et juridique, et conseil d’administration ‘fort’, ‘qui doit s’assurer que nous gardons les pieds sur terre’. Au sein duquel on retrouve Piet Vercrusse (avocat honoraire), Marcel Le Moine (ex-Fortis), Claude Deseille (ex-Winterthur), Guy Hufkens (Interbuild), etc. (...)

Ce business model inspiré des multinationales (“De Sioen Industries en particulier”, sourit-il, sans cacher (...) la relation de cœur qu’il entretient avec son CEO, Michèle Sioen, son épouse depuis 2008) a été mis en place avec le concours de Deloitte, au sein même d’Allfin, deux années durant. C’était en 2006-2008. Juste avant que la crise ne débute. (...) Une période qui signera un retour à la prudence. Même s’il n’en avait pas manqué auparavant, les premières opérations d’Allfin - et d’All Build auparavant, dont il était co-actionnaire - jouant plus la complexité que la taille : l’

\*Alhambra (projet mixte dans le quartier de Brouckère) ; le

\*Lavallée (au-delà du Canal, en association avec Immobil qui lui a valu ‘une première reconnaissance du marché’); le

\*Mondrian, aux confins du quartier européen, occupé par la Commission, un des premiers gros immeubles de bureaux vendus sur plan (‘J’ai sauté de joie quand Union Invest (ex-Difa) -investisseur allemand, NdLR - m’a dit qu’il était prêt à préfinancer la construction (...); beaucoup de petites opérations dans le quartier Léopold (...) et des plus grosses, dont le

\*BellArt (110 appartements, tous vendus, 8.700 m<sup>2</sup> de bureaux loués à l’Etat irlandais, Google...), etc. Au milieu des années 2000, surfant sur sa réussite d’alors, Allfin décide de passer à une vitesse supérieure et de se diversifier : d’un point de vue géographique (avec des bureaux à Luxembourg et à Varsovie) et sectoriel (dans le semi-industriel 50/50 avec KBC Real Estate). ‘La crise a partiellement stoppé ces initiatives, heureusement sans véritable casse’, explique Marnix Galle qui a, alors, effectué un repli sur son marché domestique. ‘Et sur le Grand-Duché, où notre sortie avait été plus fructueuse:

\*K Point au Kirchberg (9 000 m<sup>2</sup> de bureaux), le

\*Vertigo (24 000 m<sup>2</sup>) et un nouveau développement mixte de 10 000 m<sup>2</sup> en ville.’

Aujourd’hui, outre le Van Maerlant, l’ex-CGER et le Luxembourg, Allfin avance<sup>2</sup> notamment sur le projet d’hôtel dans le site de la gare du Midi (240 chambres) et sur un complexe commercial et de loisirs dans le Tournaisis. Un portefeuille atypique (...)

22 juillet 1963 : naissance de Marnix Galle à Bruxelles, fils de Marc Galle, ministre socialiste du premier gouvernement régional flamand, et d’Elsa Dehennin, professeur à l’ULB et spécialiste mondiale de la poésie espagnole du XXe siècle.

1979-1981 : parti en vacances aux Etats-Unis, il y terminera sa scolarité à Birmingham, Alabama. 1981-1987 : sciences économiques à la Tulane University, New Orleans, suivies de deux ans de droit à New York. 1987 : retour en Belgique, consultant puis commercial chez Cegos (formation professionnelle). 1990 : premiers pas dans l’immobilier (portefeuille familial). 1993 : création d’All Build, en partenariat. 2001 : création d’Allfin.”

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l’article : CGER.

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l’article : Belview.

**\*Amos a.s.b.l.**

« Rue Massaux, rue L'Olivier, rue Josaphat. Ghetto. Saleté. Chômage. Ce quartier de Schaerbeek est l'un des plus difficiles de la ville. Pourtant, il ne sombre pas dans la fatalité. Il y a là plusieurs groupements d'habitants qui tentent d'établir une vie communautaire. Mais l'exclusion exerce ses ravages. De nombreux jeunes du quartier se retrouvent sur le carreau. Sans emploi, culturellement marginalisés, ils accumulent en eux une hargne tenace à l'égard de la société. C'est là qu'intervient l'un des derniers remparts : le centre d'éducation et de formation en alternance (CEFA) Ixelles-Schaerbeek, rue L'Olivier. Il permet, de jour, de fournir aux jeunes en décrochage scolaire une formation plus souple et moins contraignante que celle de l'école. Cela fonctionne. Sauf que, après les cours, les jeunes en rupture se retrouvent livrés à eux-mêmes. Que faire ?

Depuis octobre '92, il y a une réponse, rue L'Olivier, grâce à l'ASBL Amos, dirigé par le député PSC Denis Grimberghs. Celle-ci organise à titre expérimental un travail d'animation et de prévention. La tâche est immense : certains jeunes sont là pour éviter le placement dans des institutions. La majorité du public se compose des jeunes du quartier ou d'adolescents qui fréquentent le CEFA Ixelles-Schaerbeek. Bref, Amos s'occupe du 'noyau dur' du quartier.

- Nous voulons être là où les problèmes se posent et lancer un lieu d'animation, explique Abdellah Dougna, coordinateur du projet. C'est un travail d'accompagnement des jeunes que nous faisons. Notre action comporte un volet psychologique important. Nous travaillons à une dynamique d'ouverture qui permet de briser l'exclusion.

L'expérience pilote utilise les locaux du CEFA et profite de l'infrastructure scolaire, en misant sur le sport. Le projet bénéficie d'un budget de 3,5 millions [de FB] de la Communauté française. Il y a quelques jours, le ministre communautaire Lebrun s'est rendu sur place pour évaluer l'impact de l'expérience. Il a pu rencontrer les jeunes. Ils sont prêts à faire 'quelque chose' dans le quartier.

- Aidez-nous. Donnez-nous des moyens pour faire du sport. Vous verrez, il y aura plein de champions dans le quartier !

Que l'expérience soit utile ne fait pas de doute. Le problème, c'est que rien ne dit qu'elle pourra se poursuivre dans les années à venir. Mais les jeunes y croient et caressent déjà un autre rêve. Unis grâce à Amos, ils veulent monter un raid dans le Sud marocain, à bord de trois R 4. Y participeraient 7 jeunes immigrés provenant des 22 quartiers à hauts risques déclarés comme tels par le ministre de l'intérieur.

Bien sûr, les jeunes espèrent le soutien financier de la Communauté. Il leur faut un budget de 400.000 FB dans un premier temps, pour effectuer sur place une reconnaissance. Enthousiastes, ces jeunes travaillent depuis des mois sur le projet. Il implique, font-ils remarquer, la participation de nombreux habitants du quartier (préparation des voitures) et même d'artisans. Reste à savoir s'ils trouveront les moyens financiers. Mais combien coûte l'exclusion sociale ? »<sup>1</sup>

**\*AN-HYP. \*ANHYP<sup>2</sup>. \*AXA (groupe). \*Axa-banque. \*Royale belge. \*La Royale. \*Caisse hypothécaire anversoise. \*Antwerpse Hypotheekkas. \*Winterthur.**

En bref, 1853 : fondation de la Royale belge, compagnie d'assurances-vie,

1881 : fondation de la Caisse hypothécaire anversoise qui devient par la suite ANHYP,

1990 : Axa Belgium voit le jour,

1999 : fusion de Axa Belgium (qui reprend ANHYP à 100 %) et de la Royale belge,

2000 : création d'Axa Bank Belgium (fusion avec IPPA (Royale belge) et ANHYP,

2007 : Axa reprend Winterthur, puis création d'une plate-forme bancaire européenne Axa bank Europe.

Axa, dont le siège social est situé au 25 Boulevard du Souverain à Watermael-Boitsfort, s'est développé pour devenir un groupe composé de deux parties constituantes, à savoir le pôle des assurances Axa Belgium, et le pôle bancaire, Axa Bank Europe. Au 31 décembre 2008, le groupe Axa annonce 375 millions d'euros de résultats opérationnels, et 23,4 milliards d'euros de total bilantaire consolidé par Axa banque.

\*

« L'Antwerpse Hypotheekkas est une caisse d'épargne privée au profil résolument catholique. Elle fut fondée en 1881, principalement par la noblesse anversoise francophone qui détenait à l'époque les positions-clés de la vie

<sup>1</sup> *Contre l'exclusion sociale à Schaerbeek : Une expérience pilote dans le noyau dur* / article de François Robert, dans Le Soir daté du jeudi 1<sup>er</sup> juillet 1993.

<sup>2</sup> Voir aussi : Comuélé ; et : Banimmo.



sociale (...). Grâce à une politique colonialiste – le financement de l'exploitation du caoutchouc – la caisse d'épargne connut un essor rapide au début des années 1900.

En 1985, l'AN-HYP disposait d'un capital propre de 2 milliards de FB, ce qui en fait une des caisses d'épargne belges les plus importantes.

Le caractère catholique de la banque se profile jusque dans le conseil d'administration de la caisse d'épargne. Le baron Jean van de Put en est le président depuis 1973, sa famille a d'ailleurs toujours étroitement été liée au sort de la banque.

Un autre administrateur (...) René della Faille de Waerloos, est également président des firmes Kapittel et Kapex, dans lesquelles la famille Van Havre a des intérêts.

Tout à fait au sommet de la caisse d'épargne nous retrouvons Baudouin Gillès de Pélichy (...), le baron Didier Gillès de Pélichy, étroitement lié à l'Opus Dei.

Le caractère catholique marqué de la caisse d'épargne privée et les relations entre quelques figures de proue de l'AN-HYP et l'Opus Dei, font de cette caisse d'épargne un instrument utile dans les mains de l'institut, et qui l'aide également dans son déploiement financier, considérable en Belgique. »<sup>1</sup>

\*

« ...AN-HYP (...) concéda des crédits à l'organisation de soutien financier de l'Opus Dei, la CCC, qui sert notamment à financer les centres culturels et les résidences pour étudiants de l'Opus Dei. Les livres de la CCC révèlent les crédits suivants : en 1980 : 2.709.037 [de FB] et en 1982 : 3.000.000.

On comprend mieux le financement par l'AN-HYP lorsque l'on sait que son administrateur-directeur-général depuis 1985 n'est autre que le baron Claude de Villenfagne de Vogelsanck, administrateur de l'Opus Dei. En 1979 et 1980, le baron fut l'administrateur de la CCC, et en 1984 il y était encore coopérant. »<sup>2</sup>

\*

Un patrimoine de 24 milliards [de FB] en jeu - 140 promoteurs français contre l'Anhyp :

Article de Jacques Cordy, paru dans Le Soir en date du 28 juillet 1994

« Retour de bâton des années '80, période de l' 'immobilier fou' ? Ou découverte de prêts-pièges proposés à l'époque par l'Anhyp à près de 300 promoteurs français, ruinés aujourd'hui par les pratiques de l'organisme financier anversoise ? Toujours est-il que 140 'victimes' ont déposé plainte auprès de 11 tribunaux de l'Hexagone. Ces promoteurs estiment que l'Anhyp a 'orchestré' leur faillite – alors qu'ils avaient de 10 à 20 ans pour rembourser, clause qui n'a pas été respectée – dans le but de se constituer, en France, un patrimoine foncier que ces mêmes promoteurs estiment à quatre milliards de FF (24 milliards de FB).

Le mécanisme utilisé à leur détriment est simple : pour profiter du boom immobilier, ces promoteurs avaient emprunté des sommes énormes à la banque anversoise. Celle-ci avait, en contrepartie, obtenu une hypothèque sur tous leurs biens, évalués au double du montant du crédit accordé. Lorsque le marché immobilier s'est effondré, en 1991, l'Anhyp a exigé le remboursement immédiat des sommes dues. En raison de la défaillance des débiteurs, elle a entrepris de récupérer les biens des promoteurs, les rachetant au franc symbolique, en échange de l'apurement des [...] dettes.

Y a-t-il eu pratiques illégales ? Il semble que non, encore qu'en France l'hypothèque ne corresponde jamais au double du prêt ; tout au plus une marge de 10 à 20 % est-elle exigée pour couvrir les risques de décote. C'est tout. D'autre part, l'apurement d'une créance par le rachat d'un patrimoine, au franc symbolique, est une méthode singulière. Pourtant, à la Banque de France, on ne semble pas y voir matière à procès, même si ces pratiques ne sont guère usitées.

Ce n'est pas l'avis de l'avocat des promoteurs. Il a dénoncé l'Anhyp pour avoir accordé des prêts sans l'agrément de la Commission bancaire française. Par ailleurs, observant que les contrats signés à Paris par l'Anhyp se terminaient par : 'Fait à Anvers, le...', il a déposé plainte contre le notaire pour faux en écriture. Enfin, il a soumis un de ces contrats au tribunal de Blois qui l'a annulé. Les emprunteurs devront néanmoins rembourser, mais selon des échéances normales.

Durant l'été 1990, alors qu'aucun dossier au contentieux n'existait encore, et que l'Anhyp n'avait pas 'fermé les robinets', une société française de gestion de biens avait été créée par l'Anhyp : la Sofifo, une des sociétés qui, par la suite, s'occupèrent de 'récupérer' les patrimoines hypothéqués. C'est un des faits qui permettent à l'association des promoteurs d'affirmer qu'il y a eu préméditation dans la manière d'opérer de l'Anhyp...

Onze tribunaux sont saisis. Les choses en sont là, pour l'instant. »

\*

<sup>1</sup> *L'Opus Dei en Belgique*, p. 108. – Voir bibliographie.

<sup>2</sup> *Ibidem*, page 107.

Les enquêteurs de la BSR en 'visite' au siège social et au domicile de  
Claude De Villenfagne - Anhyp : perquisitions pour motif fiscal :

Article de Béatrice Delvaux et Rudolf Marton, dans Le Soir daté du vendredi 2 juin 1995

« La banque tente de relativiser la portée de ce nouveau coup dur. Elle évoque un litige fiscal sur un 'petit' dossier, datant de 1989. Un malheur ne vient jamais seul. C'est ce que doivent en tout cas se dire les dirigeants d'Anhyp. Ce mardi 30 mai en effet, des perquisitions ont été menées au siège de la banque anversoise spécialisée dans l'immobilier, ainsi qu'au domicile de certains dirigeants et cadres, dont celui de Claude De Villenfagne, l'administrateur directeur général. Cette information, révélée hier par le magazine 'Tendances', nous était confirmée dans les milieux proches de l'enquête ainsi que par l'Anhyp. C'est sur base d'une plainte de l'ISI (Inspection spéciale des Impôts) auprès du Parquet et dans le cadre d'un dossier de fraude fiscale, que les enquêteurs de la BSR, sur requête du juge bruxellois Van Espen, ont effectué ces perquisitions. Ils ont ainsi saisi et emporté une série de documents, qui seraient de nature, nous dit-on à bonne source, à étayer le dossier du juge. Les dirigeants se seraient montrés, ajoute-t-on, relativement coopératifs.

La saisine du juge concerne, comme le précisait 'Tendances', une fraude liée à la législation fiscale sur les revenus définitivement taxés ou 'RDT'. Mais, contrairement à ce que laissait entendre le magazine économique, il s'agirait, nous assure-t-on toujours dans les milieux proches de l'enquête, de fraude fiscale 'sans plus', uniquement liée à ce fameux système de 'RDT' qui met aujourd'hui plusieurs banques belges en délicatesse avec le fisc. (...) Ce régime spécial a été créé pour éviter la double imposition des dividendes versés par une filiale à sa maison mère. Et permet de déduire des bénéfices taxables de la maison mère, 95 % des dividendes versés par les filiales (qui ont déjà été taxés dans le pays d'origine). Ce régime a évolué au fil du temps et le fisc considère apparemment que les banques en ont fait un usage excessif. D'où la multiplication actuelle d'enquêtes. Le cas le plus récent étant celui de la Kredietbank qui est, avec d'autres banques (Bacob, CGER...), dans le collimateur de l'ISI pour ce qu'on nomme désormais la 'route irlandaise'.

Chez Anhyp hier, on voulait à tout prix relativiser la portée des événements, histoire, notamment, de ne pas affoler le réseau de vente. Et on regrettait particulièrement l'amalgame un peu rapide et imprécis établi par 'Tendances' entre les différents dossiers qui préoccupent aujourd'hui la banque anversoise. Il y a de fait eu des perquisitions ce mardi mais elles se sont limitées au siège social, au domicile de M. De Villenfagne et à celui d'un des membres de notre département juridique, nous précisait hier le porte-parole de la banque. Il s'agit des premières perquisitions dont nous faisons l'objet et elles font suite à un litige entre l'Anhyp et l'ISI, sur un dossier fiscal qui date de 1989 et se rapporte à l'une de nos filiales. Et d'ajouter que les montants en cause sont peu importants. Certaines sources proches de la banque évoquaient hier des sommes inférieures à 100 millions [de FB].

Ces informations seront à confirmer dans les semaines ou les mois qui viennent. Mais ce qui est par contre certain, c'est que cette nouvelle 'tuile' tombe au plus mauvais moment pour la banque anversoise. Et que la simple énumération des coups durs et autres incertitudes du moment ne sont pas vraiment du meilleur effet.

En quête de managers pour renforcer son comité de direction et en phase d'étude pour la recherche d'un partenaire, Anhyp est en effet également suspendue à l'évolution incertaine de dossiers immobiliers délicats (dont Comuélé, (...)). Tout cela après avoir dû faire face à une fronde sur le territoire français. Sur ce dernier point, Anhyp tient à rappeler, à juste titre, qu'elle a gagné six procès en appel alors que les parties adverses n'en ont emporté aucun.

Hier, certains actionnaires contactés espéraient surtout que cette avalanche de coups durs n'était pas de nature à réduire la valeur d'une banque, dont l'action a déjà perdu de nombreuses plumes. »

\*

Carl Holsters remplace De Villenfagne, démissionnaire –

Changement d'attelage chez Anhyp - Chronique d'un départ annoncé.

L'étonnement après l'annonce de la démission 'pour raisons personnelles' de

Claude De Villenfagne vient du temps qu'elle a pris pour se concrétiser :

Analyse par Béatrice Delvaux et Jean Wouters, parue dans Le Soir en date du mercredi 18 octobre 1995

« Depuis la 'reprise en main' du sort de l'Anhyp par un de ses actionnaires Fortis, incarné dans la forte personnalité de son patron Maurice Lippens, la position de l'administrateur délégué de la banque anversoise apparaissait comme extrêmement délicate et, au fil des événements, carrément intenable. Les restructurations en cours allaient en effet de pair avec une critique implicite du passé, et donc de la gestion - ou plutôt, estimaient certains, de l'absence de gestion et de stratégie - de la fin de règne 'de Villenfagne.' »

Les problèmes immobiliers, qui ont forcé la banque cette année à constituer plus de 6 milliards [de FB] de provisions, étaient ainsi à mettre au compte, pas uniquement du contexte conjoncturel, mais également de carences dans le contrôle du portefeuille. Les occasions stratégiques manquées de rapprochement, notamment avec le groupe Fortis à la recherche d'un partenaire bancaire, sont également imputables au manque de 'vista' et de projets d'avenir dans un secteur bancaire pourtant en pleine mutation. Certains observateurs privilégiés dénonçaient ces derniers mois, quelque peu crûment, une gestion à la 'va comme j'te pousse', d'une banque (surveillée par des administrateurs terriblement passifs), qui satisfaisait de moins en moins ses actionnaires, petits et grands.

Longtemps, l'actionnaire Fortis s'est empêché d'intervenir dans la cuisine interne d'un allié, qui l'avait soutenu dans chacun de ses combats. Leurs relations croisées (Fortis détient 10 % d'Anhyp qui détient 6,74 % d'AG/Fortis) avait conduit à un pacte de non agression, de plus en plus difficile à respecter. La maladie du président du conseil d'administration, Philippe Vanderlinden, au moment où la banque devait avouer les dégâts immobiliers, offrait donc en avril dernier une opportunité idéale à Maurice Lippens pour monter en première ligne. Et faire le ménage avec méthode et de manière implacable, par un plan de restructuration en deux volets : nettoyage et alliance.

Si certains observateurs du dossier font remarquer que la quasi 'mise sous tutelle' par Fortis de l'ensemble du conseil et de la direction, pose question côté autonomie bancaire et pourrait déboucher sur de potentiels conflits d'intérêts, c'est pour avouer dans la foulée que c'est la meilleure chose qui pouvait arriver à l'ensemble des actionnaires, aux clients et au personnel.

Claude de Villenfagne (53 ans), malgré toute sa visible volonté de montrer qu'il était dans le 'coup' de cette restructuration sous surveillance, a dû encaisser ces derniers mois un audit du management, débouchant sur le renforcement - à la demande de la Commission bancaire - du comité de direction.

Samedi dernier, il a également dû lire noir sur blanc, dans la 'Libre Belgique', les déclarations d'un Lippens se prononçant officiellement en faveur d'un repreneur pour Anhyp plutôt que d'une 'joint-venture'. Désavouant ainsi un administrateur-délégué qui s'accrochait avec force à l'idée que le partenaire futur garantirait 'une autonomie contrôlée' à la banque anversoise. Ajoutons à cela la pression de deux perquisitions de la BSR, (dont une à son domicile privé) dans le cadre de fraudes fiscales. Et si jusqu'ici, personne n'avait osé demander la démission du numéro un, c'est sans doute parce qu'on se disait que tout cela se réglerait avec l'arrivée du repreneur.

La nomination de Carl Holsters (49 ans) est également inscrite dans la logique des choses. Cet ancien de la Citibank, arrivé chez Anhyp en 1989, échappait à la mise en cause générale. Chacun s'accordait à reconnaître que l'homme a bien développé le réseau, constitué d'agents loyaux et fidèles, qui fait aujourd'hui tout l'attrait d'Anhyp, en dépit de ses 'casserolés'.

Difficile de toute manière, dans les circonstances actuelles de débaucher un extérieur ; quant aux nouveaux venus, MM. Dallemagne et Van Caloen, ils étaient sans doute trop jeunes pour monter dans le bateau présidentiel à ce stade-ci de l'aventure. Mais l'avenir leur est ouvert. »

\*

### Trêve de 100 jours avant les actions –

Anhyp : les syndicats rejettent le plan de restructuration :

Article de Béatrice Delvaux, paru dans Le Soir daté du vendredi 8 mars 1996

« Le front commun syndical (Setca, CGSLB, CNE-CNC) d'Anhyp a rejeté hier le plan de 'reconstruction' mis en place par la direction de la banque d'épargne anversoise. Vu l'ampleur et la complexité de l'affaire, les syndicats ont demandé une trêve de 100 jours avant d'envisager toute action. Pour rappel, le 29 février, la direction d'Anhyp avait annoncé que la réorganisation au sein de la banque aurait un impact fondamental sur l'emploi. Selon nos informations, le plan prévoit très exactement de passer de 1.177 équivalents temps plein aujourd'hui à 595 en trois ans, notamment via le recours à des prépensions après que la banque ait demandé le statut d'entreprise en difficulté.

Dans son communiqué, le front commun syndical affirme avoir récolté toute une série d'informations sur la réorganisation auprès de la direction et du réviseur d'entreprise. Les syndicats constatent que les problèmes que connaît aujourd'hui la banque n'ont rien à voir avec les coûts salariaux ou la compétitivité mais sont dus à des erreurs de gestion. Ils jugent le plan de reconstruction 'trop irréaliste et trop partial'. Pour eux, il n'y a aucune raison économique qui justifie des licenciements.

Les syndicats demandent une trêve de 100 jours afin d'obtenir des précisions sur les éventuels projets de reprise, en ce compris les garanties nécessaires pour l'avenir. Ils veulent aussi que l'on négocie en profondeur une redistribution du travail avant de discuter d'un plan social d'accompagnement. En fonction de la disposition de

la direction à prendre en compte le point de vue syndical, le front commun choisira entre la négociation ou la confrontation. Hier soir, la direction de la banque ne faisait aucun commentaire.

Mais la banque avait pourtant confirmé hier un état des lieux très négatif. Elle clôture l'exercice '95 avec un bénéfice de 34,8 millions [de FB] au lieu des 100 annoncés en janvier, à comparer avec le milliard de bénéfice de 1994. Mais le groupe, lui, affiche un résultat négatif de 1,252 milliard contre un bénéfice de 1,064 milliard en '94. Et par rapport à une publication en janvier de résultats provisoires, la banque accroît encore ses provisions pour couvrir les risques immobiliers et fiscaux en les portant de 7,7 à 9,2 milliards. »

\*

### Anhyp : la menace de multiples hypothèques :

Article de Jean-François Lanckmans et Alain Dewez, paru dans Le Soir daté du mardi 30 avril 1996

« La banque Anhyp marche sur des œufs. Plus question de vendre par OPA, tandis que 1996 devrait se solder par une perte de 500 millions [de FB].

La banque anversoise Anhyp a la tête dans le sac. Frappée de plein fouet par le marasme du marché immobilier en Belgique et en France, elle est en outre au centre d'une enquête judiciaire, concernant d'éventuelles fraudes fiscales organisées. Une procédure toujours en cours, qui a notamment donné lieu à des perquisitions au siège de la banque et au domicile privé de l'ancien président du comité de direction, Claude de Villenfagne de Vogelsanck, 'démissionné' en octobre dernier. Des inculpations d'anciens cadres de l'Anhyp restent possibles. Ce tintamarre médiatique, les dirigeants de la banque ont expliqué hier à leurs actionnaires qu'ils s'en seraient bien passé. L'Anhyp est en effet à vendre depuis des mois. Mais comment conclure quand le ciel ne cesse de vous tomber sur la tête ?

Première réaction : des provisions massives (au total, 10,3 milliards) pour faire face aux factures, qui finiront inmanquablement par tomber. Objectif : rassurer le candidat-acheteur.

Deuxième réaction : évacuer les crédits douteux de la banque, en les concentrant dans une nouvelle structure, séparée de la banque. Cela a été fait. Nous avons l'intention de céder la banque et de garder les autres actifs, en essayant de les valoriser nous-mêmes, a indiqué hier Reynald Moretus, le président du conseil d'administration. Objectif : rassurer.

Troisième réaction : améliorer la rentabilité en sabrant dans les coûts, notamment de personnel. Un plan social a ainsi été conclu la semaine dernière, prévoyant la suppression, selon diverses modalités, de 450 des 1.180 emplois. Hier, Carl Holsters, le président du comité de direction a aussi annoncé que 1996 devrait se solder par une perte de 500 millions (contre un bénéfice de 35 millions en '95), dont 300 millions de passif social, lié au plan de restructuration. Mais il prévoit, pour la banque stricto sensu, un bénéfice de 1 milliard en 1997 et de 1,5 milliard en 1998. Objectif : une nouvelle fois, rassurer.

Ces derniers mois, la nouvelle équipe dirigeante de l'Anhyp s'est ainsi efforcée, par touches successives, de soigner l'image de la fiancée. Mais le repreneur se fait attendre. Pourquoi ? (...) Au cours de l'assemblée générale des actionnaires, le réviseur, qui a passé au peigne fin les comptes de la société, a lui-même donné la clé : l'évaluation des risques liés aux crédits immobiliers et au dossier fiscal est inévitablement aléatoire, a-t-il dit. Les comptes consolidés recèlent deux incertitudes majeures (NDLR : les crédits immobiliers et l'enquête fiscale), qui sont susceptibles d'influencer de manière significative, tant dans un sens favorable que dans un sens défavorable, la situation financière et les résultats du groupe Anhyp. Il précise que les réductions de valeur enregistrées peuvent être significativement sur ou sous évaluées. Les dirigeants de la banque estiment avoir correctement provisionné les risques. Mais ils ne nient pas qu'il subsiste encore de fameuses zones d'ombre.

Les actionnaires, présents hier à Anvers, n'ont donc guère été rassurés. Certains ont d'ailleurs refusé de participer aux votes. Face à des telles incertitudes, on comprend aussi que les banquiers intéressés se tâtent. A moins...qu'ils ne fassent pression sur le prix.

Les négociations sont difficiles, a admis M. Moretus. Il n'y a rien de suffisamment attrayant qui puisse être retenu. Le conseil estime que la cession des activités bancaires est la meilleure solution. Mais il a décidé de ne pas précipiter les choses. Nous testons divers scénarios de cession possible. Aucun timing (de cession) ne peut être établi a priori. Seule certitude : la piste de l'offre publique d'achat ou d'échange des titres est rangée aux oubliettes. Seule celle d'une cession directe est retenue. Dans un délai indéterminé. Compte tenu de la dispersion de l'actionnariat, ne peut-on craindre une OPA hostile ? Notre misère est notre meilleure défense, commente avec humour Carl Holsters. »

\*

### Claude de Villenfagne inculpé :

Article de Philippe Servaty, paru dans Le Soir daté du vendredi 21 mars 1997

« Fallait-il encore cette tuile pour la banque anversoise Anhyp ? Son ancien patron, Claude de Villenfagne, débarqué de la direction en octobre 1995, a été mis en examen à Paris pour exercice illégal de la profession de banquier et escroquerie. La justice française reproche à Villenfagne de ne pas avoir disposé de l'agrément nécessaire pour vendre outre-quiévrain des prêts hypothécaires. Cette information, révélée par 'L'Echo', nous a été confirmée.

Ce n'est évidemment pas le comportement individuel de Claude de Villenfagne qui est mis en cause, mais bien la banque Anhyp en tant que telle. Ce n'est pas la première fois que ce dossier revient au premier plan de l'actualité. Des emprunteurs français, incapables de rembourser, se sont regroupés dans une association pour attaquer l'Anhyp. Une série de procès au civil ont été intentés. Et nous les avons pratiquement tous gagnés, observe-t-on à l'Anhyp. Des 11,5 milliards de FB prêtés en France, l'Anhyp en a récupéré la plus grande partie. Le pénal tenant le civil en l'état, faut-il s'attendre au remboursement des emprunteurs français si Villenfagne est condamné ? L'Anhyp ne veut pas croire à ce scénario catastrophe.

Il n'empêche que ce développement inattendu prend la forme d'une nouvelle épée de Damoclès au-dessus d'une banque qui n'en finit pas de réfléchir à son avenir et de se chercher un partenaire. »

\*

### Après un carême de deux ans, l'Anhyp se relance dans l'immobilier :

Article de Marc Charlet, paru dans Le Soir en date du vendredi 13 juin 1997

« Le vocabulaire financier vient de s'enrichir d'un nouveau concept : l' 'immobanque'. C'est en tout cas ainsi que la banque Anhyp vient de baptiser la nouvelle stratégie qu'elle compte mettre en œuvre après l'opération d'assainissement menée ces deux dernières années. Les activités d'Anhyp, rappelons-le, s'articulent autour de deux pôles : d'une part, le 'retail banking', à destination des particuliers et, d'autre part, le 'corporate banking', spécialisé, lui, dans le financement de l'immobilier professionnel. L'immobanque va s'appuyer, expliquent les dirigeants d'Anhyp, sur un double pilier. D'un côté, l'expertise de la banque dans le domaine financier, aussi bien pour ce qui concerne les sources de financement (avec des partenaires syndicaux) que dans le domaine du crédit (avec 'des procédures de contrôle permettant d'éviter les risques pris par le passé'). De l'autre côté, l'expertise de la principale filiale de l'Anhyp, dénommée Banimmo. Cette société exerce elle-même, directement ou au travers de ses propres filiales, trois métiers : la promotion immobilière, les services immobiliers (de la gérance à la vente de gages immobiliers) et l'investissement. A ce titre, elle dispose d'un patrimoine foncier qui s'élève aujourd'hui à douze milliards de FB. Essentiellement des bureaux, mais aussi du résidentiel.

C'est ainsi qu'elle a repris, pour 1,5 milliard, aux liquidateurs d'une société de la constellation Comuélé (elle-même financée en son temps par Anhyp), plus de 200 appartements et un hôtel 4 étoiles au Parnasse, à deux pas du Quartier Léopold. La plus grande partie de ces biens a d'ailleurs été cédée.

Un autre gros paquet (on parle de 2,5 milliards) est sur le point d'être revendu. Les négociations seraient sur le point d'aboutir avec un fonds d'investissement immobilier allemand. Pour financer ce portefeuille immobilier, Banimmo dispose de quatre milliards de fonds propres et recourt, pour le reste (huit milliards), à l'emprunt. Un niveau d'endettement tout à fait comparable à celui d'autres sociétés du secteur, assure André Sougné, directeur général de Banimmo. L'an dernier, Banimmo avait clôturé son exercice sur une perte de 320 millions. Mais 1997 devrait déboucher sur des résultats très satisfaisants, promet André Sougné. »

\*

### Axa-Royale Belge lance une OPA sur Anhyp : L'assureur veut s'offrir 675 agents bancaires indépendants. Malgré les 'casserolles' du passé. Il ne craint pas une contre-offre :

Articles de Philippe Regnier, Philippe Servaty, Frédéric Delepierre, Patrick Van Campenhout, Pierre-Yves Thienpont, parus dans Le Soir, en date du mercredi 28 octobre 1998

« La compagnie d'assurances Royale Belge a annoncé, mardi, le lancement d'une offre publique d'achat (OPA) sur l'ensemble du capital de la banque d'épargne Anhyp, au prix de 9.000 FB par action. La concentration du secteur des entreprises financières se poursuit ainsi en Belgique. La Royale Belge est en cours de fusion avec Axa Belgium, la filiale belge du géant français de l'assurance Axa, sous le nom provisoire d'Axa-Royale Belge. Depuis juillet, Axa détient le contrôle (quasi) exclusif de la Royale Belge, après le retrait du groupe GBL d'Albert Frère. (...) La Royale Belge pourrait être amenée à déboursier près de 22 milliards de FB, si l'ensemble des actionnaires d'Anhyp répondait positivement à son offre, qualifiée unanimement d'amicale par le conseil d'administration de la banque. Le prix proposé est jugé acceptable. L'Anhyp, qui traîne derrière elle de nombreuses 'casserolles'

juridico-fiscales (...) et avait subi de lourdes pertes sur des créances immobilières, cherchait un repreneur, depuis quatre ans. En vain jusqu'ici, malgré l'intérêt de plusieurs candidats, dont la BBL. Depuis, souligne la Royale Belge, la banque a été assainie, ses résultats se sont redressés (un bénéfice de 1,1 milliard en '97 après de lourdes pertes) et les risques liés aux ennuis juridico-fiscaux ont été provisionnés. La nouvelle direction a largement fait le ménage, affirment les dirigeants de la Royale.

L'OPA devrait être lancée au cours de la seconde moitié de la semaine prochaine, pour être clôturée vers la mi-novembre. La Royale Belge conditionne son offre à la détention de la majorité de la majorité simple (plus de 50 % des actions Anhyp bénéficiant d'un droit de vote) à l'issue de l'opération. La compagnie détient déjà environ 16 % du capital de la banque : son principal actionnaire, le groupe de banque et d'assurances belgo-néerlandais Fortis (via sa filiale AG 1824) avec 10,2 %, des actionnaires familiaux et le groupe Naviga, ont d'ores et déjà décidé de céder leurs titres.

Les dirigeants de la Royale Belge ne croient pas à une contre-offre, qui viendrait leur 'souffler' l'Anhyp. Sauf surenchère déraisonnable, aucune autre institution ne pourrait offrir davantage qu'eux, plaident-ils. Car si la valorisation de la banque est grevée du poids des 'casserolés' (ils ne précisent pas de combien), le prix offert est gonflé par les bénéfices escomptés des synergies liées au rapprochement entre Anhyp et la banque de la Royale Belge, Ippa. (...)

L'intérêt pour Anhyp était évident, souligne Patrick de Courcel, le patron d'Axa-Royale Belge, venu d'Axa Belgium, vu la complémentarité en terme de réseaux de distribution, surtout. Environ 90 % du chiffre d'affaires de la Royale Belge sont apportés par des courtiers indépendants. Le quart d'entre eux sont des agents bancaires indépendants d'Ippa (la banque en compte 1.370). La compagnie d'assurances compte donc sur les 675 agents indépendants d'Anhyp pour développer cette 'bancassurance' - même si, officiellement, ils pourront toujours choisir librement leur 'fournisseur' d'assurances.

D'autre part, l'OPA sur la banque permettra de renforcer le pôle bancaire d'Axa-Royale Belge, avec un doublement du chiffre d'affaires et une part du marché portée à environ 5 %, ce qui est remarquable sur le marché belge. Basée à Anvers, Anhyp est présente sur tout le territoire du pays, mais davantage en Flandre qu'en Wallonie. Elle vise surtout une clientèle de particuliers. Les réseaux et les clientèles d'Ippa et d'Anhyp ne se chevauchent quasiment pas. Une fusion des deux banques est prévue, mais il n'y aura pas de départs non volontaires de personnel, précise déjà la Royale. Ph. R.

#### Une vision 'second couteau' pour le deuxième assureur

L'initiative de l'opération revient à la Royale Belge, qui étudiait le dossier depuis un an, nous a confié Jean-Pierre de Launoit, le président du conseil d'administration du deuxième assureur belge. Comprenez : la Royale Belge n'a pas attendu sa prise de contrôle totale, en mai dernier, par Axa pour s'activer sur le terrain des acquisitions. Cette politique de croissance externe reste malgré tout récente. Elle tranche avec la stratégie suivie ces dernières années. Pendant que son grand rival belge Fortis rachetait à qui mieux mieux, la Royale Belge s'est surtout employée à restructurer sa myriade de filiales. Les économies de coûts qui en ont découlé ont flatté ses résultats financiers mais le bât a blessé du côté de la croissance du volume des primes. Cette croissance se situait seulement de 1 % à 2,5 % de trimestre en trimestre, note Thierry Hazevoets (Vermeulen-Raemdonck). Avoir misé largement sur les courtiers n'y est pas totalement étranger. Le canal de courtage a perdu des plumes ces dernières années. Ce sont les réseaux bancaires, observe M. Hazevoets, qui gagnent des parts de marché dans la distribution d'assurance.

En rachetant l'Anhyp, la Royale Belge rattrape un peu le terrain perdu. Mais cette acquisition est un pis-aller par rapport à ce que la Royale Belge a laissé passer ces dernières années - on pense à la CGER, rachetée par Fortis, et à la BBL, emportée par le groupe néerlandais ING. Sur le marché de l'assurance belge, ce sont les groupes Fortis et KBC (Kredietbank-Cera-ABB) qui devraient accroître leur emprise, pas la Royale Belge, prévoit M. Hazevoets qui note qu'il ne reste plus beaucoup de banques à vendre. Le Crédit Lyonnais Belgium ? Patrick de Courcel, le patron du groupe, a exclu de se porter candidat-acquéreur. Comme sur tout autre dossier. Ph.Sy

#### Des casserolés en France et en Belgique

La banque Anhyp connaît, depuis le milieu de la décennie, de sérieux ennuis judiciaires qui ont notamment conduit, en mars 1997, à la mise en examen par la justice française de son ex-patron 'débarqué' en octobre 1995, Claude de Villenfagne, pour exercice illégal de la profession de banquier et escroquerie.

Les quotidiens 'Le Matin' et 'Gazet van Antwerpen' révélaient hier que la Cour de cassation de Paris a annulé, le 20 octobre dernier, cinq jugements en appel qui donnaient raison à la banque, attaquée par d'ex-clients français, emprunteurs ruinés par des prêts en devises extrêmement coûteux. Ils pourraient se fonder sur l'arrêt de la Cour pour réclamer des remboursements, selon 'Le Matin', qui indique que le contentieux se situerait entre 11 et 20 milliards de FB.

Ces chiffres sont dénués de tout fondement, répliquent les dirigeants d'Axa-Royale Belge, qui notent que le contentieux porte sur une très petite partie des montants concernés. Il n'a pas d'impact majeur sur la valeur de l'entreprise parce qu'il a été provisionné pour l'essentiel.

La Cour considère qu'Anhyp n'avait pas le droit d'opérer en France parce qu'elle n'y avait pas demandé l'agrément bancaire, poursuit Axa. Cette décision est très contestable : être agréé dans un pays de l'Union européenne donne ipso facto le droit d'opérer dans un autre. La Cour d'appel de Paris reprendra le procès et démentira la Cour de cassation, prévoit-elle.

En Belgique, le juge d'instruction bruxellois Jean-Claude Van Espen est en charge d'un dossier à charge de la banque Anhyp depuis 1995. Il tente de démontrer que la banque a utilisé le système QFIE (quotité forfaitaire d'impôt étranger). Par ce biais, les contribuables belges peuvent déduire de leurs impôts exigibles en Belgique les impôts payés à l'étranger. De nombreuses sociétés ont été approchées par des banques belges dont l'Anhyp, via un circuit d'actions uruguayennes. Le dossier du magistrat bruxellois concerne sept milliards de bénéficiaires imposables... non imposés.

Dans ce dossier, deux personnes ont été inculpées de faux, usages de faux et escroquerie, en octobre '95 : Paul Ureel et Edmond de Bellefroid, deux juristes de la banque anversoise. Après quelques jours sous les verrous, ils prenaient un aller-simple pour l'Argentine. Depuis lors, on ne les a plus revus. Le géniteur du système frauduleux est en réalité Samuel Tennebaum. Il fait l'objet d'un mandat d'arrêt international lancé par le juge Van Espen. A travers lui, les enquêteurs espèrent pouvoir retracer précisément les rôles et responsabilités de chacun, à tous les niveaux. Mais il court toujours... F. De. & Ph. R.

### *Une offre qui brûle les derniers spéculateurs*

Royale, l'offre publique d'achat sur la banque Anhyp, à 9.000 FB l'action ? Certainement pas, doivent penser les quelques spéculateurs qui ont fait bondir le cours de l'action à 10.300 FB, vendredi, avant la suspension de cotation décidée par la Bourse de Bruxelles. Mais les spéculateurs ont théoriquement conscience des risques qu'ils prennent. Et une offre effectuée sous le cours de Bourse, ce n'est pas neuf, en témoigne la récente offre sur les actions Recticel, effectuées en fonction de paramètres indépendants de la valeur de marché.

Par ailleurs, estiment quelques analystes qui tiennent à garder un prudent anonymat, compte tenu du patrimoine immobilier contenu dans l'entité, de ses efforts de restructuration, l'offre est plutôt chiche. Et, tant les ratios justificatifs déballés par les analystes que les 'scoops' téléphonés, tombent bien pour faire passer une pilule amère. La petite histoire qui circule dans les couloirs (virtuels) de la Bourse de Bruxelles, est que l'un des vendeurs, le plus important, aurait dicté ses conditions aux autres. (...)

Que doit faire le petit porteur ? Partant du fait que le marché a été surpris et déçu par le prix proposé, la position la plus intelligente que l'on puisse adopter, est l'attente. En effet, le cours actuel, soit quelques dizaines de FB au-dessus du prix proposé, reflète une part d'espoir dans le chef des investisseurs, nous explique un analyste financier. Le cours de 9.000 FB pourrait en effet servir de base à une contre-offre de la part d'un autre amateur. Ce qui devrait s'effectuer à un prix supérieur de 5 % au moins à l'offre d'Axa-Royale Belge. Dans ce cas, l'acheteur actuel devrait embrayer avec une nouvelle offre portant le prix d'un titre à près de 10.000 FB.

Faut-il spéculer sur une telle éventualité ? Là, on entre sur un terrain beaucoup plus mouvant. D'autant qu'un des prétendants potentiels, la BBL, a fait clairement connaître son intention de ne pas surenchérir.

Bien entendu, au cours du jour, soit très près du prix offert par l'acheteur, le ticket spéculatif n'est pas cher, un gros pour-cent, augmenté des frais sur le marché à terme. Mais il faut également tenir compte du risque d'une retombée des cours en cas de maintien de la seule offre d'Axa-Royale Belge. Les responsables de la compagnie décideront en effet, en fonction du succès de l'opération d'achat, de procéder à la radiation du titre Anhyp. Et cela, moins d'un an après l'introduction d'Anhyp en Bourse de Bruxelles pour cause de disparition de son marché d'origine, la Bourse d'Anvers. P.V.C. »

\*

L'immobilière Banimmo mise en vente - Anhyp et Ippa donnent naissance à Axa Banque :

Article de Béatrice Delvaux, paru dans Le Soir en date du mercredi 5 janvier 2000

« Une nouvelle banque, une ! Ce 1<sup>er</sup> janvier 2000 voit la naissance d'Axa Banque. Il ne s'agit pas d'une création mais du nom donné à la fusion de deux entités historiques du secteur bancaire belge, Anhyp et Ippa.

La banque anversoise Anhyp avait rejoint en octobre '98 le groupe Axa Royale Belge. L'assureur dopait ainsi son pôle bancaire qui reposait jusqu'alors sur Ippa, et le propulsait à la sixième place au top belge. La fusion opérationnelle des deux entités, décidée en septembre 1999, est désormais réalisée.

L'objectif fixé à Axa Banque est très ambitieux : elle doit plus que doubler sa rentabilité sur fonds propres d'ici à 2004, la faisant passer d'un très modeste 6% à 15%, la norme imposée à toutes les entités du groupe Axa par le QG parisien. Ce n'est ni irréaliste, ni hallucinant, commente Carl Hoslters, l'ex-patron d'Anhyp qui prend la

direction de la nouvelle banque. Les gains de rentabilité viendront pour une moitié de la réduction des coûts et pour l'autre moitié de l'accroissement des revenus. Nous attendons beaucoup de la vente d'assurances via notre nouveau réseau bancaire.

Côté coûts, c'est la réduction des effectifs qui fera la différence. Direction et syndicats se sont mis d'accord, assure Carl Holsters sur le plan social qui réduit le personnel de 1.688 à un peu plus des 1.210 unités visées au départ.

La stratégie adoptée par Axa Banque pour faire la différence par rapport à la concurrence est de jouer sur son réseau composé majoritairement d'indépendants. Quelque 1.800 agents travaillent ainsi pour la nouvelle entité qui leur laisse la liberté d'offrir des produits autres que les siens.

Des projets de rachat à l'étranger ? Notre concept d'offre de services financiers via des indépendants pourrait de fait être un hit en Europe. Mais nous devons d'abord faire nos preuves en Belgique, assure Carl Holsters qui laisse la porte ouverte à toute possibilité de croissance en Belgique.

Techniquement, Axa Banque a vu le jour via le rachat par Anhyp des actifs de la partie 'banque de particuliers' d'Ippa, pour 5,7 milliards [de FB]. En octobre dernier, Anhyp et Ippa avaient conclu un accord avec la banque Depfa allemande pour le rachat d'Immobank, la division immobilière d'Anhyp ainsi que pour une partie des activités immobilières d'Ippa. Cette vente va être suivie de celle de Banimmo, la structure immobilière d'Anhyp qui sera mise sur le marché durant l'année 2000. L'objectif est de vendre le tout à un repreneur du secteur. Si cela s'avère impossible, la banque envisage de procéder à une vente par morceaux, notamment par le biais d'une sicafi. La cession de Banimmo sera l'occasion de tirer un trait définitif sur une activité immobilière qui n'a pas connu que des bonheurs, se recentrant complètement sur la banque et l'assurance. »

\*

Justice : un dossier bruxellois d'évasion fiscale : 2 juristes de l'Anhyp condamnés pour faux :

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir daté du vendredi 3 juin 2005

« Jugement clément mais symbolique que celui rendu ce jeudi matin par la 49e chambre du tribunal correctionnel de Bruxelles. Edmond de Bellefroid et Paul Ureel, deux juristes de l'ex-banque Anhyp - aujourd'hui passée sous la bannière d'Axa - ont écopé de six et quatre mois de prison avec sursis et de 5.000 euros d'amende chacun.

Marie-Paul Van Waelem, une Belge gérant une fiduciaire au Grand-duché, a pour sa part écopé de six mois avec sursis et d'une amende du même montant. Deux clients - des administrateurs de sociétés poursuivis pour avoir loué les services des susnommés - ont bénéficié de la suspension du prononcé.

A l'origine du procès : une enquête sur une pratique financière appelée 'RDT', pour 'revenus définitivement taxés', une technique utilisée par les deux administrateurs de sociétés afin de contourner l'impôt dans leurs firmes.

Concrètement, une société A utilisait une société B, qui lui louait ses services, afin d'acquérir des titres de sociétés de liquidités gérées au Luxembourg par Marie-Paul Van Waelem, B devenant ainsi actionnaire à 100 % de la firme luxembourgeoise. Comment ? Grâce à un prêt fourni à B par l'Anhyp, par l'intermédiaire des deux juristes. Par la suite, B fusionne avec A. En bout de course, les titres luxembourgeois se retrouvent donc dans le patrimoine de A. En théorie, le montant que B acquitte pour les titres doit être versé au vendeur C. Mais il est payé à la société luxembourgeoise elle-même, car son patrimoine est uniquement composé de créances sur C. Fiscalement, la firme luxembourgeoise va payer un dividende à A, son actionnaire. Grâce à la 'RDT', qui considère que le dividende (déjà taxé au Grand-duché) reçu par une société ne peut être taxé deux fois, il est donc exonéré. Suite à un jeu d'écritures comptables, la société A se retrouve donc avec une valeur taxable de zéro. Seul lui reste à rembourser le prêt contracté chez Anhyp.

Comme le tribunal l'a confirmé jeudi, le mécanisme était légal jusqu'à la fin de l'année 1989, moment où il a été mis en œuvre dans ce cas-ci. Mais, commente le tribunal, les intervenants ont commis des erreurs dans son élaboration. Ils ont voulu les rattraper en commettant des faux en écritures, en antidatant des documents et en ne convoquant ni assemblée générale ni conseil d'administration. Du reste, s'ils n'avaient pas falsifié ces documents, les opérations auraient pu être illégales car elles auraient été actées en 1990... »

\*



L'ex-Anhyp a-t-elle ruiné des Français ? : L'ex-Anhyp inquiétée  
 France - Des clients français disent avoir été ruinés par la banque belge.  
 Des prêts vendus illégalement en France. Le montant de 282,5 millions d'euros est cité.

Une instruction à Versailles. Bientôt une autre à Bruxelles ? :

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir en date du mercredi 8 juin 2005

*« La justice française s'intéresse de près aux activités de l'ancienne banque belge Anhyp (aujourd'hui sous bannière Axa). Une instruction a été ouverte à Versailles en avril. Les faits sont anciens. En 1984, Anhyp décide d'investir le marché français et d'y vendre des prêts à taux fixe que la Commission bancaire lui interdit de commercialiser sur le sol belge. Un cabinet de courtage lui sert de relais. Mais la France n'accorde aucun agrément : les emprunteurs ne bénéficient donc d'aucune protection légale. Or l'opération n'est pas un succès : la banque décide d'en rester là en 1990. Dans l'intervalle, 278 prêts ont été placés pour une somme qui avoisine les 282 millions d'euros. La banque veut récupérer ses billes. Non protégés, certains clients ont été totalement ruinés, dit un avocat.*

*L'affaire est restée relativement secrète jusqu'à présent, mais la justice française s'intéresse de très près aux activités de l'ancienne banque belge Anhyp (...) dans l'Hexagone. Une instruction est en cours depuis avril de cette année à Versailles, un autre volet du dossier est traité à Toulouse pour escroquerie au jugement. Il se dit, par ailleurs qu'une nouvelle plainte pourrait être très prochainement déposée à Bruxelles.*

*Tout commence en 1984. Précédant l'avènement du grand marché européen de 1992, Anhyp décide de s'implanter en France. La banque cherche à savoir si elle peut distribuer en France des prêts à taux fixes sans l'agrément de la commission bancaire belge. De 1986 à la fin 1987, elle vend ses premiers prêts à taux fixes, pour la plupart à des clients en litige avec des banques françaises.*

*Dès 1987, les choses vont prendre une autre tournure sous l'impulsion d'un cabinet de courtage. Des prêts à taux variables multidevises (roll over) sont proposés sur toute la France. Une enquête ouverte en 1995 chez le juge d'instruction bruxellois Jean-Claude Van Espen établira que 278 prêts de ce type ont été placés en France pour un montant total de 11,3 milliards de FB (282,5 millions d'euros) entre 1987 et la fin de l'année 1990. Ces prêts sont interdits sur le sol belge par un arrêté royal. La banque n'ayant obtenu aucun agrément pour les placer en France, les emprunteurs français ne bénéficient d'aucune protection. Pour organiser la gestion de ces prêts, Anhyp utilise en outre les services du cabinet de courtage qu'elle rémunère à l'insu des emprunteurs, comme le confirment certains documents figurant au dossier.*

*Dans le courant du second semestre 1990, Anhyp se rend à l'évidence : l'évolution de l'opération est négative. Elle rompt son partenariat avec le cabinet de courtage et se met en devoir de récupérer les sommes prêtées auprès des emprunteurs. Ces derniers, qui pensaient avoir conclu des contrats hypothécaires à long terme, se voyaient contraints de rembourser des crédits à court terme avec garanties hypothécaires. En bout de course, la banque a multiplié les saisies, les mises en liquidation et les ventes de biens de ses clients dont certains se sont retrouvés totalement ruinés, commente l'avocat de certains plaignants, Me Robert Wtterwulghé.*

*Comme l'ont relevé les enquêteurs belges, les prêts accordés par Anhyp avaient en théorie pour but de permettre la réalisation d'un projet immobilier ou l'exécution de travaux. Or, dans les faits, ils ont très souvent servi au refinancement de crédits existants ou au paiement de frais de notaire. De surcroît, ajoutent les enquêteurs, les roll over ont été accordés à des gens à faibles revenus, voire à des chômeurs, dont la banque et le cabinet de courtage ne pouvaient ignorer la précarité. En outre, selon les mêmes enquêteurs, il est à relever que le taux de base proposé par Anhyp était très, voire trop, attractif et ne tenait pas compte des spécificités et des évolutions du marché français.*

*A l'issue d'une réunion, la direction de la banque conclut dans une note que la clientèle apportée par le cabinet (...) est une clientèle à plus grand risque que la clientèle ordinaire d'une banque. Ces gens sont souvent instables ou peu professionnels. En outre, les coopérants du cabinet (...) sont principalement des vendeurs et pas des spécialistes du crédit. Ils présentent les affaires plus belles qu'elles ne le sont et acceptent les dires de la clientèle sans vérifier la solvabilité, les revenus et les garanties.*

*En 1992, la première plainte était déposée par des clients d'Anhyp, à Paris, des chefs d'usure, escroquerie, exercice illégal de la profession de banquier, faux en écriture, etc. Sont visés : le directeur général d'Anhyp, le responsable du cabinet de courtage et un notaire de Versailles. C'est chez lui que les contrats auraient été signés alors qu'ils mentionnaient 'fait à Anvers'.*

*Pour l'avocat Wtterwulghé, il est indéniable que le courtier était rémunéré par la banque et intervenait en son nom. Ce que réfute le courtier : il travaillait aussi, dit-il, avec d'autres banques. Mais, les éléments recueillis par les enquêteurs témoignent clairement d'une relation particulière entre les deux institutions, même s'il n'existe aucun véritable mandat écrit entre elles. Un élément primordial car, si le courtier oeuvrait quasi exclusivement*

*pour Anhyp, il en serait devenu l'agent. Et, dès lors, la banque aurait presté des services financiers en France par son intermédiaire sans agrément.*

*En 2000, l'enquête du juge Van Espen se terminait mais, contre toute attente, la chambre des mises en accusation décidait, le 27 décembre 2001, de transmettre le dossier à la France et de le joindre au dossier parisien. Dans un premier temps, un juge parisienne a estimé qu'il n'y avait pas lieu de poursuivre. Mais, en avril dernier, la Cour de cassation française en a décidé autrement et l'affaire est donc maintenant instruite à Versailles. Jusqu'à l'ouverture d'un nouveau volet à Bruxelles... »*

\*

Fraude : premières auditions de victimes : L'enquête sur Anhyp est lancée :  
Des prêts illégaux effectués en France : plus de 200 familles ruinées –  
Plusieurs dossiers ouverts, un nouveau pour faux et usage de faux :  
Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir daté du vendredi 26 août 2005

*« Les choses bougent dans le dossier impliquant l'ancienne banque anversoise Anhyp (rachetée par AXA) suspectée d'avoir vendu des prêts illégaux à des clients français sur le territoire hexagonal sans le moindre agrément, ni de la Commission bancaire belge ni de son homologue française (...). Saisi d'une plainte pour faux, usage de faux et escroquerie émanant des clients s'estimant lésés, le parquet de Bruxelles l'a mise à l'information. Ce mercredi, les premières auditions de victimes ont eu lieu.*

*Au total, 260 familles françaises affirment avoir été ruinées par l'Anhyp après avoir contracté des prêts multidevise ('roll over') auprès d'elle à la fin des années '80 via un cabinet de courtage français. Dès 1990, la banque s'est aperçue des retombées financières catastrophiques que ces opérations avaient sur elle. Elle a donc rompu les contrats que les clients pensaient être de longue durée. Les ventes, les saisies et autres mises en liquidation des biens des clients se sont alors succédé, provoquant la ruine de certains d'entre eux.*

*Pour leur défense, tant l'Anhyp que le cabinet de courtage ont notamment toujours nié avoir conclu un quelconque contrat permettant de considérer que la banque avait mandaté le cabinet pour démarcher en son nom et recevoir ensuite des commissions après les passages de contrats de prêt. Ce que des éléments du dossier battent pourtant en brèche.*

*Une première enquête fut ouverte en 1992, à Paris, à l'instigation d'une victime, mais elle n'a jamais vraiment décollé. D'autres familles ont ensuite saisi la justice bruxelloise, en 1995, et une enquête fut ouverte chez le juge d'instruction Van Espen qui avait épinglé certaines anomalies. En décembre 2001, la chambre des mises en accusation dessaisissait pourtant la justice belge et renvoyait le dossier à Paris où la magistrate instructrice ne voyait pas de réelles raisons de poursuivre. Mais, en avril de cette année, la Cour de cassation lui donnait tort et décidait de relancer les investigations en les confiant à un juge de Versailles.*

*Dans la récente plainte déposée à Bruxelles, les victimes attirent l'attention de la justice sur des éléments de l'affaire qui n'ont jamais été évoqués ni analysés par la justice belge. Ces éléments sont relatifs à l'opération de cession à la Royale belge des actions Anhyp détenues par ses administrateurs et par la Fortis ainsi que l'offre publique d'achat (OPA) de la Royale belge sur Anhyp, à la fin de 1998.*

*Selon les plaignants, certaines informations publiées lors de ces opérations méritent une enquête. Et de citer les publications réalisées à l'occasion de l'OPA de 1998 : comptes annuels, déclaration de conformité de l'Anhyp, etc. La plainte affirme, dès lors, que la relation des faits liés aux pratiques irrégulières présumées de l'Anhyp en France, (...) était de nature à tromper l'acheteur et le marché en général. L'avocat attribue la constitution et la diffusion de cet argumentaire, mensonger selon lui, à l'Anhyp elle-même, au cabinet de courtage et à leurs représentants. Nouvel acquéreur, Axa est aussi visée pour ne pas avoir cherché les bonnes informations qu'elle aurait dû, selon eux, trouver dans les comptes qui n'ont pas été consolidés. Des éléments neufs que la justice considère donc comme suffisants pour lancer une enquête. »*

\*

*« La location annoncée du solde de l'immeuble 'Capital' (50.000 m<sup>2</sup>) à la diplomatie européenne met le groupe Axa sous les feux de la rampe. Il est vrai que cette transaction pourrait donner un peu de tonus au marché bruxellois. Les assureurs se situent dans le peloton de tête des propriétaires immobiliers. Guy Van Wymersch, General Manager of Real Estate Axa Belgium, évoque la stratégie de son groupe.*

*? - En tant qu'assureur, Axa se doit d'investir dans des actifs immobiliers. Pour quelles raisons ?*

*GVW - Notre activité de base comporte des engagements à l'égard de nos assurés de différentes durées : court terme (assurance incendie, auto) et long terme (assurance vie, accidents du travail). L'immobilier est typiquement un investissement susceptible d'assurer des revenus réguliers et indexés sur une très longue période. Nous ne sommes ni des développeurs, ni des spéculateurs. Nous nous concentrons sur des immeubles de grandes tailles, situés dans des 'prime locations' et qui sont majoritairement loués à long terme à de grands occupants, des organismes publics ou des institutions européennes.*

? - Comme le 'Capital' ?

GVW - En ce qui concerne le Capital, nous ne souhaitons pas réagir à ce stade aux articles de presse déjà parus. Je peux toutefois préciser que tous les baux commerciaux ont été signés (près de 2.000 m<sup>2</sup>) et que l'Office européen de sélection du personnel occupe une des six entités de bureaux soit quelque 10.000 m<sup>2</sup>.

? - Que représente le portefeuille immobilier d'Axa en Belgique ?

GVW - Au total, quelque 3 milliards d'euros à valeur du marché, une centaine d'immeubles, soit environ un million de m<sup>2</sup>.

? - Répartis majoritairement dans les bureaux ?

GVW - Environ 75 % de notre portefeuille est investi dans des bureaux à Anvers et Bruxelles, considérés comme les marchés les plus liquides. Mais nous sommes aussi actifs dans le secteur commercial. Nous sommes propriétaires, avec ING, de la moitié du shopping center de Wijnegem, nous détenons des bâtiments commerciaux sur le Meir à Anvers, le Stockel Square à Bruxelles. Nous avons récemment racheté à Codic le B-Park de Bruges. Nous avons également des participations dans des sicafi : Leasinvest (29 %), Retail Estate (7 %), Home Invest (15 %). Enfin, nous sommes présents mais dans une moindre mesure dans le secteur logistique, une manière de diversifier nos risques.

? - Le marché de la location souffre actuellement.

Quels seront les éléments qui feront la différence dans le futur ?

GVW - Le marché locatif reste très morose, surtout dans le secteur des bureaux pour les grandes transactions. La durabilité est un élément clé mais en sachant qu'il faut avoir une vision globale de la qualité d'un immeuble. Il ne s'agit pas uniquement d'une opération de marketing. Il faut construire intelligemment, avec des matériaux performants, mais surtout au bon endroit. La situation à proximité de gares est pour nous cruciale. Il faut aussi entretenir et gérer ces bâtiments de manière optimale. Les locataires ont un rôle clé à jouer. »<sup>1</sup>

**\*Annexes au Moniteur belge. \*AMB. \*A.M.B.**

\*Annexes au Moniteur belge, journal officiel.

**\*Ansul international .**

Voir : Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires / Paul Debongnie. – Voir bibliographie.

**\*Anvers** (en français). **\*Antwerpen** (en néerlandais/flamand).

Ville portuaire située sur l'Escaut, à proximité des Pays-Bas. Centre diamantaire important. Diocèse et Province dont le chef-lieu est la ville d'Anvers.

**\*ARIES Group. \*groupe ARIES. \*Ariès group. \*groupe Ariès.**

« ARIES est actif depuis 1989 dans le domaine de l'environnement, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la mobilité tant dans le secteur privé que public.

La société emploie une vingtaine d'experts spécialisés dans des domaines bien spécifiques tels que les études d'incidences, les demandes de permis d'environnement et d'urbanisme, la mobilité, l'air, le sol, le sous-sol, l'acoustique, l'hydrologie et l'hydraulique, l'énergie et les procédures PEB.

Le bureau est agréé comme auteur d'études d'incidences tant en Région bruxelloise qu'en Région wallonne ainsi que pour les études de pollution du sol et les études sur Plan (PCD PPAS, PCA, Schéma de structure). (...)

ARIES est un groupe de consultance multidisciplinaire dirigé par Luc-Georges Dubrulle en collaboration avec Edwin Renders, Gilles Ledent et Benoit Dubrulle. ARIES regroupe aujourd'hui trois sociétés comprenant +/- 35 collaborateurs et offrant une large gamme de services dans les domaines de : l'architecture et l'ingénierie, l'environnement, l'urbanisme et l'aménagement du territoire, le graphisme.

L'équipe entière parle couramment le français et/ou le néerlandais ainsi que l'anglais ; plusieurs d'entre eux parlent une quatrième ou cinquième langue européenne (allemand, espagnol, italien, ...) »<sup>2</sup>

**\*Arrêté ministériel. \*AM. \*A.M.**

Décision ministérielle prise en vue de l'exécution d'une loi.

<sup>1</sup> Axa, en Belgique, c'est 1 million de m<sup>2</sup> : article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir en date du jeudi 25 novembre 2010.

<sup>2</sup> Site internet.

**\*Arrêté royal . \*AR. \*A.R.**

Ce document a force de loi et porte la signature royale ainsi que le contreseing d'un ou de plusieurs ministres. Il s'agit donc d'un document du pouvoir exécutif (gouvernement), en application de lois votées par le pouvoir législatif.

**\*Arrondissement.**

« En Belgique, le terme désigne trois subdivisions du territoire :

- les arrondissements administratifs qui sont une division administrative intermédiaire entre la commune et la province ;
- les arrondissements électoraux qui constituent les circonscriptions électorales utilisées pour l'élection des Parlements des entités fédérées belges : les Régions et les Communautés ;
- les arrondissements judiciaires. »<sup>1</sup>

**\*Association momentanée CDP – CODIC. \*Association momentanée C.D.P.-Codic.**

A la date du 6 février 1997, devant le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, comparaissent la société privée à responsabilité limitée Immobilière Boulevard Jacqmain d'une part, l'association momentanée CDP – Codic d'autre part, en vue de fixer les statuts de copropriété du complexe Novalis A.

Codic, via l'Immobilière Boulevard Jacqmain, est en effet propriétaire du terrain.

Cette association a établi son siège social à l'adresse de Codic, soit chaussée de La Hulpe 130 à 1170 Watermael-Boitsfort. Elle est à ce moment en cours d'inscription au registre de commerce de Bruxelles et en cours d'immatriculation auprès de la T.V.A.

En l'occurrence cette société CDP du groupe De Pauw s'appelle la s.a. Compagnie de Promotion, en abrégé C.D.P., inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le n° 553.459 et dont le siège est situé dans la tour du W.T.C. 1 soit boulevard Emile Jacqmain 162<sup>2</sup>. Elle a été constituée devant le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven le 23 décembre 1991 par scission de la s.a. Compagnie de Promotion<sup>3</sup> constituée elle le 20 mai 1968 sous le nom de Immobilière Lex<sup>4</sup> dont la dernière modification, devant le notaire susnommé, a eu lieu le 23 décembre 1991 pour constater sa dissolution anticipée en vue de scission et d'adoption de la dénomination 'Deuxième compagnie de promotion' en abrégé C.D.P.

**\*A.S.B.L. \*asbl. \*Association sans but lucratif.**

Forme juridique pour une association dont le but n'est pas lucratif, très répandue en Belgique.

**\*Atelier de recherche et d'action urbaines. \*A.R.A.U. \*ARAU. \*Pauthier Isabelle.**

L'atelier de recherche et d'action urbaines est une association bruxelloise composé de techniciens (architectes, urbanistes, sociologues...) dont l'objectif est la défense du patrimoine architectural et urbanistique du Pentagone, l'analyse des projets élaborés par la ville ou par des promoteurs, la présentation d'alternatives et de contre-projets conçus dans l'esprit de défense de l'habitant existant, du développement urbain dans l'harmonie et l'équilibre des différents intérêts et composantes. Par la suite, l'ARAU organisera des visites guidées et commentées et élargira son champ d'action pour sortir des limites du centre-ville.

\*

« 1969 : naissance de l'Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU).

<sup>1</sup> Wikipédia.

<sup>2</sup> Aujourd'hui, boulevard du roi Albert II.

<sup>3</sup> Registre de commerce de Bruxelles 346.043.

<sup>4</sup> A l'époque le capital s'élève à 15 millions de FB (soit 1.500 actions de 10.000 FB). Charles De Pauw en détient 1.440 soit 14.400.000 FB et en est le président administrateur délégué. Les autres actionnaires détiennent chacun 10 actions, soit 100.000 FB. Il s'agit des administrateurs Marie Watelet, Albert Vanescote, Jacques Lacrosse, du commissaire Raoul Catry, de C.D.P., Terres et domaines et Immo Namur (cf. *Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires*, op. cit. Voir bibliographie).

La création de l'ARAU, même s'il ne s'agit pas d'une construction en brique ou en béton (et d'ailleurs surtout pour cela), est d'importance dans la vie urbanistique et architecturale de Bruxelles. D'une part, c'est l'un des rares moments où Bruxelles endosse un rôle pionnier au niveau international dans son urbanisme et dans son architecture. D'autre part, c'est l'avènement d'une idéologie qui, après les avoir superbement portés, a troqué les habits alternatifs du contre-pouvoir... pour ceux de la Loi.

La naissance de l'ARAU concorde avec une série de basculements : la (re)considération de la 'ville européenne', du patrimoine, de sa préservation, le retour à l'histoire, la croyance en une ville homogène et en une conception pittoresque de la cité, la mobilisation des habitants, la clarification et la démocratisation de l'urbanisme, la promotion du logement et d'une certaine mixité urbaine...

Il y eut des suites importantes aux mobilisations et aux contreprojets de l'ARAU et des Archives d'Architecture Moderne (AAM). Par exemple, la mise en place de procédures spécifiques à Bruxelles qui donnent la parole aux habitants au travers des puissantes commissions de concertation... »<sup>1</sup>

\*

Trente ans de lutte et d'action urbaine pour rendre aux  
Bruxellois leur droit de cité : un anniversaire en béton pour l'Arau :  
Dossier de Daniel Couvreur, Pierre-Yves Thienpont et Christophe Schoune, paru dans  
Le Soir daté du vendredi 28 janvier 2000

#### *L'air de la ville rend libre*

« C'est au Musée de la Bande dessinée, lieu emblématique s'il en est, que l'Arau saluera ce vendredi après-midi ses trois décennies trempées de luttes urbaines (...). Président historique sortant, René Schoonbrodt nous retisse, en guise de préambule, le fil d'un combat inachevé.

? - La légende retient que le point de départ du militantisme urbain à Bruxelles, c'est l'Arau. Mais des habitants se levaient déjà en 1958 contre le viaduc de Koekelberg...

RS - Nous n'avons jamais dit que nous étions les premiers. La différence fondamentale est la suivante : les autres associations défendaient des points particuliers de la ville, à savoir des transformations qui déplaisaient boulevard Reyers, avenue de Tervueren ou à Molenbeek avec le Viaduc. Nous ne sommes pas partis de la défense du voisinage, mais d'une réflexion sur la ville en tant que globalité et cadre de vie avec tout ce que cela impliquait en termes de logements.

? - 'La ville doit être l'œuvre collective de tous les habitants et n'appartient pas aux promoteurs, aux spéculateurs, à l'administration et aux politiciens...' Tout était déjà dit dans votre charte fondatrice !

RS - Dans une démocratie ouverte de participation et de contrôle il y a trois forces : le marché, la société civile non économique et le politique. La bonne décision est donc celle qui fait l'interaction entre les trois pôles. L'arbitrage final revient au politique, cela ne veut pas dire que la société n'est pas transparente.

? - Comment jugez-vous l'évolution de ce pôle décisionnel ? La création de la Région bruxelloise est-elle bénéfique ?

RS - Absolument. En 1975 déjà, l'Arau était déjà pour une ville-région bruxelloise. La seule chose qu'on n'ait pas réussi, c'est la disparition des communes. Au plan intérieur, je soulignerai la concertation : avoir brisé l'urbanisme du fait accompli par la publicité, l'audition et enfin la concertation avec les habitants est sans doute notre plus grande victoire. Nous sommes en avance par rapport à d'autres pays...

? - On est à l'avant-scène européenne et la ville ne se rénove qu'à doses homéopathiques. ...

RS - Je suis encore souvent enragé par les décisions de l'actuel échevin de l'urbanisme bruxellois, Henri Simons, mais on revient de très loin : les contrats de quartier n'existaient pas, les primes non plus, on a arrêté les autoroutes de pénétration,...

? - Votre premier combat fut la réaffectation du carrefour de l'Europe, face à la gare Centrale. Ce quartier pastiche est critiqué par les hommes politiques d'aujourd'hui. L'Arau est montré du doigt à ce sujet !

RS - Je n'ai jamais entendu cette critique du côté des hommes politiques. Dans le monde des architectes, oui. Nous disions : 'Il faut refaire la ville là où on a détruit la ville.' Et ce lieu, hormis la place d'Espagne un peu morte, fonctionne très bien.

? - Vous dites ne pas vous occuper d'architecture : n'est-ce pas une erreur ? Beaubourg, c'est un plus pour Paris, non ?

RS - On ne va pas voir Beaubourg, on va voir ce qu'il y a à l'intérieur. Ne comparons pas Paris à Bruxelles !

? - Ce n'est pas un point de vue comparatif, c'est un point de vue sur la créativité indispensable pour stimuler la ville...

<sup>1</sup> L'architecture depuis la seconde guerre mondiale, p. 83. Voir bibliographie.

RS – Je n'ai pas de débat à faire sur la créativité. Vous n'entendrez jamais l'Arau dire un mot sur l'architecture. Nous nous occupons d'affectation, c'est stratégique. Nous voulons une ville traditionnelle avec des habitants, de l'industrie, de la mixité sur des gabarits classiques... Faites-moi l'architecture que vous voulez, cela m'est égal. La créativité ? Vent d'architecte ! Nous sommes dans l'ère de l'imitation. Je peux vous montrer des logements de type Beaubourg dans le port d'Oslo : au rez-de-chaussée, c'est commerçant, il y a trois étages de bureaux et quatre étages d'appartements. Ça, c'est la ville !

? - Malgré tous les discours, la fuite des classes moyennes se poursuit en dehors de Bruxelles. Est-il possible de faire revenir des habitants au centre-ville?

RS - Je suis optimiste. Les mouvements de la ville sont lents. Comparaison à l'inverse : la fonctionnalisme a été conçu au lendemain de la Première Guerre mondiale et a été appliqué au lendemain de la deuxième. Au plan de l'urbanisme, c'est la même chose. On a dû attendre plus de 20 ans pour reconvertir les esprits à propos du carrefour de l'Europe, face à la gare centrale. Dans l'histoire d'une ville, cela n'a pas d'importance. Bruxelles est millénaire et vivra encore dans mille ans. Il y a des échevins qui ne vivront pas aussi longtemps. Heureusement ! (éclat de rires)

*'C'est l'Etat belge qui a détruit Bruxelles !'*

? - D'une façon générale, comment considérez-vous la présence de l'Europe à Bruxelles?

RS - A priori, c'était une erreur de l'implanter au rond-point Schuman, mais personne, au début, n'a pu voir que c'était une erreur. L'Etat belge a agi en manquant de prévoyance, d'une façon imbécile, donc, mais tout le monde trouvait cela normal dans les années '60. Je ne chargerai donc personne.

? - Mais l'Europe a infligé des dégâts récents à Bruxelles. L'Arau a-t-il vraiment lutté contre sa présence anarchique ? Certains n'hésitent pas à affirmer que votre emploi à la Commission aurait entaché votre opiniâtreté dans ce dossier...

RS - Ah non ! On peut dire ce qu'on veut, mais tout cela est faux. Oui, j'ai travaillé pour la Commission européenne, mais pour écrire le livre vert sur l'environnement urbain ! La première doctrine pour l'Europe, c'est moi qui l'ai écrite. Je n'ai que des alliés à la Commission. Et je n'ai jamais eu d'ennuis parce que je les ai contestés. On s'est battu comme des lions. J'étais président d'Inter-Environnement quand nous avons mené des gros combats contre l'implantation du Conseil des ministres européen.

D'autre part, c'est l'Arau qui a bloqué l'extension de l'Europe vers le quartier des squares. Je raconterai dans mon livre qui nous a aidés pour cela et comment nous avons procédé. On a pu bloquer la décision à l'époque parce que l'Etat belge avait acquis en stoemelinx<sup>1</sup> les îlots Comines-Froissart pour que l'Europe puisse s'étendre vers les squares.

? - Vous pouvez nous raconter maintenant...

RS - Non, je vous remercie, c'est très gentil, même si je vous aime beaucoup (rires).

On se trompe donc : ce n'est pas l'Europe qui a détruit Bruxelles, c'est l'Etat belge ! Qui ne veut pas de site propre pour le tram sur le Tracé royal ? C'est encore l'Etat belge. Dès qu'il y a un projet pour Bruxelles, l'Etat belge est contre.

? - Où l'Europe doit-elle s'étendre à l'avenir?

RS - Ça, c'est la question à 1.000 francs ! Moi, je prône la gare du Midi ! Cela a toujours fait hurler Charles Picqué (NDLR: commissaire de la politique aux grandes villes et actuel bourgmestre de Saint-Gilles) pour des raisons électorales. Mais bon, raisonnons un peu : le TGV arrive à la gare du Midi. Y a-t-il un lieu plus adéquat ? C'est quoi l'Europe, sinon des réunions ?

Comment, dès lors, la gare du Midi ne pourrait-elle pas être un lieu européen ?

*Mon quartier Nord : 'Les nécessités du progrès et la saine modernisation'*

Romancier et avocat, Alain Berenboom a vécu dans sa chair, enfant, le traumatisme du quartier Nord. Il nous a livré son regard sur cette époque où Bruxelles brusselait. Voici un précipité de cette rencontre.

'J'habitais Schaerbeek, mais je me rendais quotidiennement, après l'école, à la pharmacie de mon père, avenue du Boulevard. C'était un quartier populaire, grouillant, joyeux... Entre les cafés et les commerces, les prostituées se mêlaient allègrement dans une société fort soudée.

L'amorce du déclin du quartier a été signée par la préparation de l'expo 58. La construction du fameux viaduc, aujourd'hui disparu, fut un ébranlement. On ne mesure pas combien cette lézarde fut violente. Les travaux étaient réalisés sans aucune précaution pour la santé publique. Mon père eut un infarctus en 1958 et ferma son officine. La construction des tunnels coïncidera plus tard avec la démolition de la place Rogier, véritable forum du quartier. Ce fut le début du plan Manhattan et l'arrêt de mort définitif de tout ce pan de la ville. J'avais 10 ans et je voyais les gens se mobiliser contre ce courant moderniste porté par les élites.

<sup>1</sup> Terme bruxellois signifiant : 'en catimini', 'sous le manteau'...

L'hôtel Siru avait attaqué en justice le Manhattan center parce que les travaux se déroulaient de jour comme de nuit. Le 22 juillet 1969, le président du tribunal déboutait l'hôtel Siru et déclarait : 'L'intérêt général commande un développement économique inéluctablement croissant fondé sur la transformation radicale de la ville ou de l'environnement naturel. Les troubles sont justifiés à suffisance par les nécessités du progrès et la mise en valeur du quartier ainsi que la saine modernisation !'

Vanden Boeynants demeure la figure emblématique du saccage du quartier Nord. Mais dans mon imaginaire, Guy Cudell, bourgmestre de Saint-Josse, a été un fossoyeur aussi ravageur que VDB. Il a sacrifié un quartier populaire au profit des promoteurs. Avec le libéral Omer Vanaudenhove, le socialiste Cudell représente pour moi la face d'un même rêve absurde.

La mort du quartier Nord, c'était aussi la fin du métissage entre des populations d'origine sociale différente qui ne se rencontrent plus aujourd'hui. Pourtant, Bruxelles, qui empile dans un savant melting-pot<sup>1</sup> laideurs et beautés, reste une ville fabuleuse. J'essaye parfois de retrouver la saveur de ce métissage en me promenant à l'arrière de la chaussée d'Anvers qui n'est plus que l'ombre d'un fantôme. Alors, pour vraiment retrouver ces racines, la seule chose que je puisse faire, c'est écrire des textes en pensant aux rues de mon enfance et à l'histoire de mon père. Né à Varsovie, rasée pendant la guerre, il est venu s'implanter dans un quartier de Bruxelles qui a connu le même sort en temps de paix.'

#### *Pèlerinage sur les lieux cultes de l'abbé Van der Biest*

*Crypto-marxiste, l'abbé VanderBiest ? C'est incompatible avec sa religion de la cité. S'il se bat depuis plus de 30 ans pour la survie du peuple marollien, c'est par amour de Bruxelles. A ses yeux, les hommes politiques considèrent d'abord la capitale comme un instrument de profit. La plupart d'entre eux n'ont jamais habité le centre-ville. VanderBiest se pose en théologien de la ville et tente, dès 1967, de formaliser ses sentiments pour exprimer dignement la rage de vivre bruxelloise.*

*Père fondateur de l'Arau avec Maurice Culot et René Schoonbrodt, il nous guide dans le passé écorché de la ville pour mieux rebondir sur les siècles à venir. Ce voyage dans le temps de Bruxelles débute au pied d'un monument de justice digne de figurer dans le patrimoine mondial de l'humanité.*

*'Place Poelaert : C'était jusqu'il y a peu le symbole de cette ville 'un plus un', où l'on rajoute du bric-à-brac au fil des ans sans vision d'ensemble. Aujourd'hui, c'est infiniment mieux, même si le boulot d'aménagement n'a pas encore été parachévé, comme souvent à Bruxelles. Mais il faudrait encore fermer la place pour créer un lieu. Avec les habitants, nous avons rêvé d'une horloge monumentale qui séparerait la place Louise de la place Poelaert. Ce serait un monument symbolique au travail. On ne peut pas travailler sans heure, et Bruxelles manque de grandes et belles horloges...*

*La Marolle : Il y a 30 ans, quand les pouvoirs publics ont commencé à parler de rénover la Marolle, cela voulait dire en français qu'il fallait tout raser et remplacer les maisons par des tours. On a réussi à garder un noyau ancien et à adapter les immeubles au confort que le Bruxellois moyen exige aujourd'hui. L'architecture n'a rien de spécial mais c'est harmonieux. La Marolle a échappé à la discipline de fer de 'l'ordre urbanistique nouveau'. Quand la rénovation a commencé en 1969, la moitié de la population était déjà âgée de plus de 65 ans. Aujourd'hui, la moitié des habitants a moins de 20 ans.*

*Rue Haute : Pour moi, c'est le modèle de la rue bruxelloise, où tout le monde est au courant de tout et où les habitants peuvent encore se parler d'un trottoir à l'autre. Elle a été ouverte en 1695, et cumule aujourd'hui tous les styles d'architecture.*

*Le carrefour de l'Europe : Ici, on est dans la toundra. C'est un lieu très important, avec d'un côté la Grand-Place et de l'autre la gare Centrale. C'est le coeur historique de la cité. Léopold II avait décidé d'y installer une série de musées, en nettoyant les maisons populaires. Au final, tout ça est assez raté. Il fallait reprendre la mayonnaise. Ce fut l'objet de notre première conférence de presse à la 'Mort Subite'. Il y avait un membre de l'administration de l'urbanisme dans la salle. On voulait faire un truc comme les Halles de Paris, un parapluie avec des amphithéâtres à l'intérieur, un carrefour d'échange. 'Ah ! Je vois, nous a lancé le fonctionnaire, un échangeur routier !' Son idée, c'était de faire arriver ici l'autoroute de Paris !*

*Le parvis de Saints-Michel-et-Gudule : C'est typique de l'erreur moderniste : on rase tout autour des grands monuments pour les mettre en valeur. La ville, c'est d'abord des hommes et pas une rationalité mathématique. Historiquement, la cathédrale était entourée d'un cimetière et enchâssée dans un ensemble de petites maisons. C'était beaucoup mieux que maintenant, avec cette 'Marquise' de la Communauté flamande à côté... Il faut recoudre avec du logement.*

*Le quartier Nord : Ordinateurs de tous les pays, unissez-vous : c'était le slogan précurseur de Charlie De Pauw, 'Mister Make Money'. A l'époque, tout le monde croyait à la suprématie du modèle américain. Moi aussi, j'y ai cru. De Pauw voulait des rues de 60 m de large autour d'un carrefour central avec des poteaux indicateurs*

<sup>1</sup> Terme bruxellois signifiant : 'mélange'.

montrant le nombre de kilomètres qui séparent Bruxelles de Tel-Aviv et de Sidney ! Personne n'a été capable d'intégrer ça dans un schéma de ville cohérent. Tout lien avec le passé était impossible et le futur proposé n'en était pas un.

Le quartier Nord ressemblait fort aux Marolles. Un arrêté royal mégalomane a permis de démolir tout ça, mais on n'a jamais vu les 15 milliards [de FB] d'investissements prévus. La tour la plus haute devait avoir 200 mètres de haut et les piétons marchaient dans le ciel.

Les habitants ont été pris de court. Ils ont accepté la prime de départ de 5.000 FB de VDB. L'Arau est arrivé trop tard<sup>1</sup>. Tout était déjà voté et décidé. Mais nous avons compris à ce moment-là que l'idéal de la ville autoroute n'avait pas d'avenir. Et nous sommes devenus de dangereux révolutionnaires...'

Toujours prêt à se battre, l'abbé VanderBiest rentre chez lui méditer Héraclite, le préféré de ses prophètes urbains : 'Si tu ne peux espérer l'inespéré, jamais tu ne trouveras l'introuvable et l'insaisissable.'

*'Où est la ville durable promise ?'*

Enfant de 68, elle a l'âge de l'Arau ! A 31 ans, la Française Isabelle Pauthier a laissé Paris à la dérive pour épouser le cœur de Bruxelles. Installée depuis 10 ans dans la capitale, la nouvelle directrice de l'Arau défend la ville comme son enfant. Pas une rue du Pentagone ne lui est étrangère et pour éviter la cécité dans sa cité d'adoption, elle enfourche son cheval de bataille : la petite reine.

'Je me déplace uniquement à vélo. Quel gain de temps !, remarque-t-elle. La mobilité sera un de nos grands thèmes cette année. Nous allons mener une opération parkings. On se plaint de l'encombrement, mais dans le même temps, la ville délivre à tour de bras des autorisations de parkings qui augmentent la congestion automobile. Boulevard Jacquain, les AG projettent de détruire leur bâtiment en parfait état pour y faire du parking. C'est une carrière de pierre bleue, ce bâtiment ! Où est la ville durable promise ?

Cette question, Isabelle Pauthier la pose avec d'autant plus d'acuité que de nouvelles réglementations européennes se profilent face aux problèmes de santé publique liés aux pics d'ozone en été, notamment.

Nos échevins et ministres sont-ils au courant de ce qui se passe ?, interroge cette historienne. On développe des projets de villes sans voiture ; différentes villes européennes ont pris des initiatives importantes en ce domaine. Pourquoi les pouvoirs publics belges et bruxellois ne s'appuient-ils pas là-dessus pour lancer une nouvelle dynamique. Avant Noël, la rue Marché-aux-Herbes a été fermée à la circulation. Qui s'en est plaint ? Je suis persuadée que les habitants ont la nostalgie des journées sans voiture des années '70...

S'inscrivant dans la droite ligne de l'action de ses prédécesseurs, Isabelle Pauthier, à la tête d'une équipe de sept permanents, martèle, inlassablement, la nature du combat de l'Arau : rendre la ville habitable, au-delà des clivages politiques... Peu importe que l'échevin de l'Urbanisme soit vert, jaune ou rouge !, affirme-t-elle. Il est échevin et doit prendre des décisions dans l'intérêt des habitants et de la ville. Fondamentalement, nous avons raison. Qui peut par exemple objecter qu'il faut des trottoirs praticables pour les piétons ? Or, regardez la nouvelle rue Neuve, par exemple : c'est une catastrophe !

Recoudre le tissu urbain ? Fil conducteur d'un prochain colloque en mars, ce thème balisera les pistes inlassablement répétées pour redonner vie aux quartiers balafrés. Avec quels moyens ? Toute la question est là, s'énerve Isabelle Pauthier. Qu'on ne vienne pas nous dire qu'il s'agit chaque fois de moyens indisponibles à l'heure où l'on projette notamment de gaspiller 700 millions de FB pour creuser un tunnel face à l'Otan ! C'est une question de priorités. Elles sont tout simplement mal posées...

#### Rétroactes

En 30 ans, l'Arau a organisé 558 conférences de presse pour proposer des alternatives à la 'bruxellisation'. De la ville brisée à la ville rêvée : morceaux choisis.

Le carrefour de l'Europe. Le 8 mai 1969<sup>2</sup>, l'Arau est portée sur les fonts baptismaux en contestant les aménagements prévus par la ville sur l'immense friche face à la gare Centrale transformée en parkings. Le groupe de pression initié par Jacques Van der Biest et Maurice Culot réclame un plan d'ensemble et du logement ! Ce projet aboutira partiellement... 20 ans plus tard. On n'avait pas prévu une chose, confesse Schoonbroodt. C'est que les hôtels pouvaient figurer en zone de logements !

La tour ITT avenue Louise. En 1971, l'Arau manifeste avec les habitants contre l'urbanisme du 'fait accompli' de l'ancien échevin des travaux publics Paul Vanden Boeynants, qui délivra un permis avant même l'adoption d'un

<sup>1</sup> La vérité historique est quelque peu différente. L'action de l'ARAU, au départ, se limitait au pentagone. Le quartier Nord n'en fait pas partie. Le plan autoroutier de l'Etat a 'obligé' l'Arau à étendre son champ d'action au quartier Nord et à d'autres quartiers limitrophes condamnés parce que la réalisation des autoroutes urbaines dans le quartier Nord impliquait la démolition d'une partie du pentagone jusqu'à la place de Brouckère, voire au-delà, et bien d'autres coins de la région bruxelloise.

<sup>2</sup> Plus de deux ans après les arrêtés royaux approuvant le projet Manhattan.



plan particulier d'aménagement. La main sur le cœur, VDB professait alors : La perspective de l'abbaye de la Cambre ne sera en rien abîmée par la tour projetée. Il s'agit, en effet, d'un bâtiment entièrement translucide d'une qualité telle qu'il ne choquera pas la perspective.

Une jonction vivante. Dès 1972, l'Arau propose un plan pour relancer le quartier déserté du boulevard Pachéco. La recette : du logement et des commerces en rognant sur cette artère défigurée par la jonction Nord - Midi et la cité administrative. Ce plan, représenté au fil du temps, est toujours d'actualité.

Le plan Manhattan. La première tour du World Trade Center sort de terre en 1970. L'Arau conteste cet urbanisme dépassé en suggérant une modification du plan particulier d'aménagement. Trop tard, le quartier Nord était mort.

Un p'tit tour. En 1977, Hervé Cnudde, directeur de l'Arau jusqu'en 1997, lance les tours de ville. Art nouveau, Art déco, Bruxelles autrement... La ville, côté cœur, se livre désormais à 8.000 curieux chaque année. L'exemple a fait florès.

La rue Montagne de la Cour. Depuis 20 ans et bien avant la construction du musée d'Art moderne, l'Arau se bat pour que la rue Montagne de la Cour retrouve ses commerces et ses habitants. L'association refuse toute extension des musées à cet endroit.

Taxer les spéculateurs. Place des Martyrs, caserne Albert, rues Blaes, de Laeken... L'an dernier, l'Arau recensait encore 414 immeubles à l'abandon dans le Pentagone. L'association propose que la Région reprenne les rôles de la perception de la taxe sur les immeubles à l'abandon que les communes n'appliquent pas de leur plein gré.

#### Un acquis capital...

René Schoonbrodt : Travailler l'urbain, c'est défendre le plus grand acquis culturel de la civilisation occidentale. Car l'air de la ville rend libre!

#### ... des pottepei<sup>1</sup>...

J'entendais à la radio Magda De Galan, présidente du parlement bruxellois : en réalité, elle n'est capable de parler que de Forest, sa commune ; Charles Picqué, de Saint-Gilles, Philippe Moureaux de Molenbeek... C'est insupportable : on s'est battu pour une Région qui a des compétences importantes et vous avez des pottepei qui ne savent pas traverser leur rue !

#### ... et un concierge!

Un jour, le père Simonet<sup>2</sup>, ministre des Affaires bruxelloises, nous reçoit. J'étais accompagné de Philippe De Keyser, avocat important, bien mis, président du comité des Marolles à cette époque. Le grand seigneur rentre, je lui présente Philippe De Keyser. Simonet le toise : Vous n'avez pas l'air d'un concierge, vous. Je lui réponds du tac au tac : Rassurez-vous, monsieur Simonet, vous n'avez pas l'air d'un ministre non plus!

#### Habitants virtuels...

Jacques Van der Biest : La ville, ce n'est pas comme Internet : il faut 10 ans pour voir le bout d'un projet. M'enfin, ce n'est pas des habitants virtuels qu'on cherche non plus.

#### ... architecture presse-bouton...

C'est toujours le même problème : les architectes pondent des projets sans connaître la ville. Comme ils ont tous un ordinateur, ils encodent les données, poussent sur un bouton et hop, en dix minutes, ils vous réinventent un quartier !

#### ... non-lieu...

**Dans le quartier Nord**, on peut s'arrêter n'importe où. Il n'y a pas 'd'endroit'. Un beau terrain vague, c'est ce qu'il y a encore de mieux !

#### ... cravates urbaines...

**L'hôtel Président du quartier Nord**, c'est un marchand de cravates qui l'a créé. Il a été le premier à oser rompre avec l'urbanisme de tours. Il faut continuer dans ce sens et créer des logements sur ce modèle.

#### ... Belges gourmands...

J'aimerais rendre le centre de Bruxelles aussi vivant que Paris. Le problème, c'est que le Belge prend quatre fois plus de place que le Français pour habiter.

#### ... replanter la tour du Lotto

C'est un des premiers buildings à Bruxelles. Il est sans intérêt. On va l'ététer. Il faudrait demander à Schuiten de le replanter. Ce type est formidable. Il fait pousser n'importe quoi, même verticalement ! »

\*

<sup>1</sup> Terme bruxellois qu'on peut traduire par 'buveur de pot (de bière)', 'amateur de bière, voire même dans certains contextes 'ivrogne' ou tout simplement 'un bon bruxellois bien vivant qui aime boire un bon verre de bière bien fraîche avec quelques autres pottepei'.

<sup>2</sup> Henri Simonet.

## Qui se cache derrière l'Arau ? :

Article de Corine Jamar, paru dans Le Soir daté du samedi 6 octobre 2007

« Isabelle Pauthier est née à Mâcon, en Bourgogne, la même année que l'Arau, association qui revendique le 'Droit à la ville', dont elle prend la direction 30 ans plus tard. (...) »

Deux amours :

Après des études d'histoire (option 'Villes du Moyen-Âge à nos jours'), d'histoire de l'art et un détour par l'École du Louvre, Isabelle Pauthier tombe amoureuse. De Patrick, architecte, et de Bruxelles où il vit. Le couple s'installe en plein centre, rue de l'Écuyer. La vie d'Isabelle prend alors, à l'instar des petites strotjes<sup>1</sup> autour de la Grand-Place, un autre chemin. Au lieu de la carrière toute tracée de fonctionnaire du patrimoine qui l'attendait, elle devient guide touristique pour l'Arau. J'avais besoin d'action. Ça tombe bien, Arau veut dire : Atelier de recherche et... d'actions urbaines.

Un but :

Faire de Bruxelles une ville habitable, respirable et regardable. La tour ITT qui défigure l'Abbaye de la Cambre, le quartier Léopold qui a fait place à un no man's land de bureaux, l'hôtel Allard, joyau du classicisme bruxellois, détruit sur l'autel du gangstérisme immobilier, les voies express qui découpent les quartiers en tranches... autant d'exemples à ne surtout pas reproduire !

Mais l'Arau ne défend pas que le patrimoine architectural de la ville. Notre association, explique Isabelle Pauthier, milite pour une ville mixte qui fait du logement, du travail et des droits politiques de tous les Bruxellois une priorité. Il faut privilégier la rue, la place et le quartier plutôt que la route, le bloc et la zone. Retrouver une urbanité !

Tourisme citoyen :

Outre l'école urbaine et les midis de l'urbanisme, les visites guidées de l'Arau représentent un formidable outil de sensibilisation. Elles mettent en valeur le patrimoine architectural dans son contexte historique et social ainsi que dans la perspective des grands travaux d'aménagements : voûtement de la Senne, jonction ferroviaire ou implantation des institutions européennes. Des visites à thèmes sont proposées : Bruxelles incontournable, Bruxelles 1900, Bruxelles autrement, Bruxelles vue du ciel, Bruxelles 1930, la Grand-place et ses quartiers, les Marolles ou encore l'Europe à Bruxelles.

Quelques victoires de l'Arau :

- Reconstruction de logements sur le Carrefour de l'Europe.
- Maintien des trams en surface dans le goulot Louise.
- Rejet des autoroutes urbaines et du bouclage du ring à travers le sud de l'agglomération.
- Rénovation du quartier des Marolles.
- Retour de logements place des Martyrs.
- Combat encore en cours pour la reconstruction de logements rue Montagne de la Cour et d'un nouveau Musée d'Art moderne sur le site de la gare de l'ouest...

Arau, 55 boulevard Adolphe Max, 1000 Bruxelles, T. 02.219.86.75, [info@arau.org](mailto:info@arau.org), [www.arau.org](http://www.arau.org) »

### **\*Atenor group. \*Lonrho. \*Cominière. \*Groupe Atenor. \*Atenor<sup>2</sup>**

« Atenor Group redonne du sens à la ville »

ATENOR GROUP est une société de promotion immobilière spécialisée dans des projets urbains de grande envergure - bureaux, ensembles mixtes et résidentiels - dotés d'une localisation exceptionnelle et prônant une grande qualité technique et architecturale. Riche d'un savoir-faire varié, la société conçoit et construit désormais ses projets en Belgique et à l'étranger. »<sup>3</sup>

\*

Instantané : Une ex-coloniale devenue immobilière - Les travaux d'Hercule d'Atenor Group :

Article de Marc Charlet, paru dans Le Soir du samedi 3 juillet 1999

« Ex-Lonrho Belgium, rachetée à sa maison mère britannique par le management belge avec l'appui de quelques groupes financiers, Atenor Group n'a pratiquement plus rien de son passé colonial, du temps où elle s'appelait Cominière. Cette société est devenue un holding spécialisé marqué par une implication directe de ses responsables dans la gestion des filiales. Ce qui propulse Atenor aujourd'hui au devant la scène, c'est le virage qu'il vient d'opérer. Certes, il reste investi dans ces 'anciens' métiers (la distribution de machines agricoles, les

<sup>1</sup> Terme bruxellois signifiant 'petite rue', 'ruelle'.

<sup>2</sup> Voir aussi Vastapane, Aldo.

<sup>3</sup> Site internet.

extincteurs) et compte d'ailleurs s'y renforcer. Il n'en reste pas moins que son activité principale est aujourd'hui l'immobilier et, en particulier, le bureau. Atenor n'est pas une société immobilière comme les autres, précise Loïc de Caters (G-Banque). Elle procède au coup par coup, avec des projets d'envergure, qui permettent de dégager des belles plus-values. Effectivement, après le projet Nysdam à La Hulpe, en collaboration avec Herpain (15.000 m<sup>2</sup>) et le projet Kirchberg, à Luxembourg, en partenariat avec Codic (45.000 m<sup>2</sup>), c'est à un tout gros morceau qu'Atenor Group s'attaque maintenant. A savoir un complexe de deux tours<sup>1</sup> au quartier Nord à Bruxelles, couvrant 103.000 m<sup>2</sup>, pour un budget qui devrait avoisiner les dix milliards [de FB]. Voilà qui devrait renouveler l'intérêt des investisseurs. A juste titre ? Le holding est coté à € 129, alors que sa valeur intrinsèque est de l'ordre de € 173, note Loïc de Caters. (...) »<sup>2</sup>

\*

Dans 4 ans, le projet d'Atenor : deux tours de 28 niveaux : le projet immobilier 'North Galaxy', au boulevard Jacquain prolongé (le futur boulevard Albert II), sur Schaerbeek, se dévoile :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 22 juillet 1999

« C'est le groupe Atenor qui a racheté le terrain de \*Dollarland, situé juste à côté des tours Belgacom, pour y ériger le dernier complexe géant de bureaux à Bruxelles. Atenor, coté en Bourse, a acquis ce terrain de 1,2 hectare après près de deux ans de négociations avec Dollarland et la commune de Schaerbeek. L'opération a coûté au groupe 1,2 milliard [de FB], ce qui comprend le terrain, le socle (Dollarland avait procédé voici quelques années à quelques travaux) et surtout les droits de construction.

Atenor érigera, via sa filiale North Galaxy, un complexe de bureaux de 104.133 m<sup>2</sup> (deux tours d'un gabarit semblable à leurs voisines Belgacom) ainsi que des surfaces commerciales représentant 5.097 m<sup>2</sup>. Atenor a déjà introduit un permis d'urbanisme pour la construction de l'ensemble et choisi son architecte : le bureau Henri Montois et Art & Build. Ils ont conçu une architecture originale et contemporaine faite de verre et de métal, axée autour des deux tours de 28 niveaux et d'un troisième bâtiment, nettement plus petit, de 5 niveaux. Un socle reliera les trois immeubles et abritera une galerie commerciale. Un millier d'emplacements de parking sont prévus. Les travaux pourront débiter rapidement sur base du vieux permis d'urbanisme délivré en son temps à Dollarland. Atenor se donne 36 mois pour construire le complexe, ce qui est un délai fort court compte tenu de l'ampleur du projet. Le chantier débutera dès qu'un premier contrat de commercialisation ou d'occupation sera signé. En principe, la tour serait inaugurée en 2003 au plus tard, et peut-être bien plus tôt. »

\*

« Une participation d'Atenor en redressement judiciaire :

L'Européenne d'Extincteur, une société française dans laquelle le holding belge Atenor détient une participation de 18 %, a sollicité sa mise en redressement judiciaire auprès du tribunal de commerce de Lyon, en raison de la brutale et récente dégradation des marges et de la situation de trésorerie, explique Atenor. Atenor actera dans ses résultats une réduction de valeur sur la totalité de sa participation, soit 16,98 millions d'euros ou 24,36 euros par action Atenor. »<sup>3</sup>

\*

« Atenor frémit à l'annonce de ses résultats

Atenor, holding qui détient diverses participations industrielles et est actif dans le développement immobilier, a réalisé au premier semestre un chiffre d'affaires de 81,7 millions d'euros (en hausse de 40 %) et un résultat d'exploitation de 1,75 million (+ 18 %). Le résultat net, lui, s'élève à 0,61 million contre 1,02 un an auparavant, mais en 2001, Atenor avait bénéficié d'une plus-value de 2 millions d'euros sur la vente d'Afrima, filiale congolaise distributeur de Toyota. L'action a gagné 7,4 % mercredi. »<sup>4</sup>

\*

Les fonctionnaires quitteront 'leur' tour à la fin 2004 : Les Finances vont migrer vers le Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 5 février 2003

« ... les 2.700 fonctionnaires du ministère des Finances vont s'installer dans les tours du \*North Galaxy, situées dans l'Espace Nord (le boulevard Roi Albert II). Le déménagement se réalisera à la fin de 2004. Un bail d'occupation de 18 ans doit être signé incessamment entre la Régie des bâtiments et Atenor, le propriétaire du North Galaxy. La décision est tombée vendredi, au conseil des ministres. Elle n'est pas tout à fait une surprise.

<sup>1</sup> Tours 5 et 6 du WTC initial.

<sup>2</sup> Le Soir, 3 juillet 1999.

<sup>3</sup> Pierre-Henri Thomas, dans Le Soir, en date du mercredi 24 octobre 2001.

<sup>4</sup> N.C. dans Le Soir du jeudi 26 septembre 2002.

L'actuelle tour des Finances a été vendue et elle doit être désamiantée. Elle abritait, outre les agents des Finances, d'autres services (des Pensions et de la Sécurité sociale). En tout, plus de 4.000 fonctionnaires devaient donc être recasés.

Où ? Deux solutions étaient envisageables : le complexe Eurostation (gare du Midi) ou le North Galaxy. La candidature d'Eurostation (propriété de la SNCB) était très sérieuse. Mais c'est le North Galaxy qui a été choisi. Ce complexe (deux tours jumelles, à l'instar des deux tours Belgacom) de l'Espace Nord est l'un des plus grands du pays. Il est situé sur le territoire de Schaerbeek, pratiquement à la frontière de Saint-Josse et de Bruxelles-Ville. Avec ses 108.000 m<sup>2</sup> de bureaux (et 45.000 m<sup>2</sup> d'infrastructures), il dépasse largement la taille de l'actuelle tour des Finances (environ 80.000 m<sup>2</sup>). C'est aussi un ensemble de bureaux de la nouvelle génération, où les espaces sont optimisés.

Atenor détient 47 % des parts de l'immeuble, tout comme le groupe CDP. La banque Dexia a acquis les 6 % restants. Les travaux de construction ont débuté en novembre 1999. Le calendrier (qui semble crédible) prévoit son occupation pour la fin de 2004.

Le bail de 18 ans doit débuter le 1er décembre 2004, avec une gratuité de loyer de 6 mois. Les mises à disposition s'échelonnent de mars à septembre 2004. Le loyer atteindra, dès 2006, 20 millions d'euros, annonce la Régie. Il est clair cependant que les Finances n'occuperont pas la totalité des bâtiments (on peut raisonnablement penser qu'ils en utiliseront 70.000 m<sup>2</sup>). Compte tenu des surfaces occupées, le loyer sur lequel se sont entendus la Régie et Atenor semble correspondre à celui du marché (entre 210 et 220 euros le m<sup>2</sup>).

Que va-t-on faire du reste ? Il est probable que d'autres administrations fédérales rejoindront les tours. A terme, l'intention d'Atenor est de revendre les tours à un investisseur, déclare Guy Kotovitch, secrétaire général d'Atenor. Mais nous attendons de connaître précisément les conditions de location et la signature du bail avant de les mettre sur le marché. Un tel produit devrait en tout cas être fort attractif, nonobstant la durée du bail et la solidité du locataire... »

\*

#### « Atenor a presque vendu North Galaxy

Le holding Atenor (immobilier, private equity) a réalisé au cours du premier semestre un chiffre d'affaires de 90,8 millions d'euros (+11 %) mais un résultat net en baisse de 33 %, à 0,4 million d'euros. Atenor devrait boucler dans quelques semaines, nous précise Stephan Sonnevile, administrateur chez Atenor, la vente de l'immeuble North Galaxy (110.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord à Bruxelles). »<sup>1</sup>

\*

« La vente à Cofinimmo du North Galaxy, mastodonte de 105.000 m<sup>2</sup> (...) fera date dans les annales immobilières. La valeur d'investissement de ce complexe est de 387 millions d'euros : c'est la plus grande transaction immobilière à laquelle on ait assisté pour un immeuble neuf, affirme Stéphan Sonnevile, administrateur-directeur général de la holding Atenor. North Galaxy était détenu à 47 % par Atenor, 47 % par CDP et 6 % par Dexia. Cofinimmo, la plus grande sicafi belge, qui possède déjà 820.000 m<sup>2</sup> de bureaux un peu partout à Bruxelles, va acquérir le complexe par étapes. La sicafi va d'abord acheter, à Atenor, 25 % du capital cette année. Elle va en acquérir 8 % de plus l'an prochain. Et en 2005, Cofinimmo devrait acheter le solde (soit 67 %). L'immeuble est destiné à accueillir dans deux ans les fonctionnaires 'exilés' de la Tour des Finances. C'est un élément acquis en effet : en février dernier, un bail de 18 ans, portant sur 72 % des surfaces, avait déjà été conclu avec la Régie des Bâtiments, à un loyer (sans tenir compte des conditions faites sur les parkings, les surfaces d'archives, etc...) de 200 euros le m<sup>2</sup>. Vendredi, le conseil des ministres a donné son accord pour la location des 28 % restants. (...) Du côté du vendeur, (...) Stéphan Sonnevile estime que cette vente aura, en tout, un impact de 33 à 37 euros sur chaque action Atenor. »<sup>2</sup>

\*

#### « Atenor, entre briques et casques

Atenor a réalisé l'an dernier un bénéfice net (part de groupe) de 2,74 millions d'euros (contre 0,52 million en 2002). L'année a été marquée par la santé de l'immobilier (et le succès de sa promotion North Galaxy à Bruxelles) et la restructuration de sa filiale Imag (fabrication de casques). Pour 2004, Atenor s'attend à la réalisation de plus-values significatives dans l'immobilier. »<sup>3</sup>

\*

#### « Immobilier : un projet d'Atenor à Luxembourg

Atenor a conclu avec la compagnie d'assurances luxembourgeoise Le Foyer un accord de principe afin de démolir en 2006 le siège de l'assureur et ériger un nouveau complexe immobilier de l'ordre de 30.000 m<sup>2</sup>. Le

<sup>1</sup> Le Soir, jeudi 25 septembre 2003.

<sup>2</sup> Le Soir, 9 décembre 2003.

<sup>3</sup> Mardi 23 mars 2004.

Foyer quittera en effet alors son siège actuel pour un nouveau site en périphérie de Luxembourg. Atenor considère actuellement l'acquisition de plusieurs nouveaux projets en Belgique et au Luxembourg. »<sup>1</sup>

\*

### Atenor a caché 45 millions au fisc - L'administration fiscale dénonce le promoteur immobilier auquel elle loue ses nouveaux locaux : une fraude de 45 millions d'euros

Articles de Frédéric Delepierre, dans Le Soir du samedi 22 janvier 2005

« Le juge d'instruction bruxellois Lugentz enquête actuellement sur un énorme dossier de fraude fiscale impliquant la société immobilière Atenor : elle aurait 'négligé' de déclarer au fisc un montant total de 1,8 milliard d'anciens francs belges (45 millions d'euros). L'affaire a été dénoncée à la justice par l'administration fiscale elle-même. Cocasse : Atenor détient 22 % (47 % jusqu'il y a peu) du North Galaxy, bâtiment du quartier nord de Bruxelles dans lequel le service public fédéral des Finances s'est récemment installé !

Atenor aurait éludé l'impôt en usant d'un mécanisme mis au point par des cabinets d'avocats spécialisés. La fraude consiste à vider une société de ses avoirs - à l'exception des liquidités - et de les transférer vers une nouvelle société active dans le même secteur. Le même mécanisme aurait été utilisé par une bonne douzaine de sociétés de plus petite envergure. A ce stade, aucune inculpation. Mais ce n'est qu'une question de temps, dit-on dans l'entourage de l'enquête. (...)

Une grosse société immobilière de la capitale est au cœur d'une enquête d'envergure. (...) Depuis plusieurs mois, un dossier de fraude fiscale via des sociétés de liquidités est instruit par le juge d'instruction bruxellois Frédéric Lugentz. C'est le fisc qui a saisi la justice. Et pour cause : la société incriminée n'est autre qu'Atenor, la société immobilière qui détient 22 % (47 % jusqu'il y a peu) du North Galaxy, un bâtiment du quartier nord de Bruxelles dans lequel vient de s'installer le service public fédéral (SPF) des Finances ! Une information confirmée par Wim De Troy, porte-parole du parquet de Bruxelles.

Au total, selon des indiscrétions, Atenor aurait 'omis' de déclarer 1,8 milliard de FB (45 millions d'euros) sur lesquels des impôts auraient dû être perçus. Une fraude commise selon un mécanisme ourdi par des cabinets d'avocats spécialisés et dont auraient usé de 14 à 18 sociétés de plus petite envergure.

En l'occurrence, explique Patrick Crucifix, directeur de l'assistance juridique et fiscale de l'Inspection spéciale des impôts, la fraude consiste à vider une société de ses avoirs, à l'exception de l'argent, en les transférant vers une nouvelle société active dans le même secteur. La première firme ne conserve donc que les liquidités. Quant à la nouvelle entité, on y retrouve généralement les mêmes actionnaires. Les gens qui ont recours à ce type de fraude y ajoutent souvent des infractions aux lois coordonnées sur les sociétés.

Dès les débuts de l'enquête, il aurait été démontré qu'Atenor aurait commis des malversations de ce type notamment lors de la vente d'un immeuble à Bruxelles. Reste que, jusqu'à présent, personne n'a encore été inculpé dans cette affaire, même si les responsables de la fraude sont clairement identifiés. Ce n'est qu'une question de temps, dit-on dans l'entourage de l'enquête.

Atenor se présente comme un 'développeur d'activités' dont les activités sont scindées en deux groupes : le premier s'occupe d'immobilier, le second conseille les entreprises dans le développement de leurs activités, dans le but de les rendre compétitives 'en Europe et au niveau mondial'. Dans l'escarcelle d'Atenor figurait notamment la firme qui fabriquait les casques de la marque Lazer vendue entre-temps à une société tchèque. A l'instruction actuellement, l'affaire risque de connaître prochainement des rebondissements. On attend notamment les auditions de certains hauts responsables. »

\*

#### « Atenor affecté par les restructurations

Atenor a terminé l'année 2004 en légère perte (- 0,22 million d'euros) contre un bénéfice de 2,7 millions en 2003. Un résultat affecté par des charges de restructuration d'Imag (casques moto) et la cession des activités de Matlift (location de grues). Le résultat d'exploitation est, en revanche, en hausse à 6,7 millions d'euros (contre - 1,7 million en 2003). Atenor propose un dividende inchangé de 6,53 euros. »<sup>2</sup>

\*

#### « Immobilier : Atenor s'offre le Crowne Plaza

Atenor a acquis du groupe Intercontinental la société Brussels Europa, propriétaire de l'hôtel Crowne Plaza, situé rue de la Loi, en face de la Commission européenne à Bruxelles. Brussels Europa peut poursuivre

<sup>1</sup> Mercredi 15 septembre 2004.

<sup>2</sup> Le Soir daté du mercredi 23 mars 2005.

*l'exploitation de l'hôtel sous l'enseigne Crowne Plaza. Atenor, groupe plus immobilier qu'hôtelier, étudie maintenant différentes alternatives concernant cette activité hôtelière. »<sup>1</sup>*

\*

« Atenor : un semestre positif

*Atenor Group a clôturé les six premiers mois de l'année sur un résultat net, part du groupe, de 8,78 millions d'euros, en forte hausse par rapport à la perte de 0,59 million d'euros enregistrée un an plus tôt. Le chiffre d'affaires a progressé de 3,12 % à 75,28 millions d'euros tandis que le bénéfice opérationnel a bondi de 1,92 à 12,03 millions d'euros. Pour l'ensemble de l'année, Atenor prévoit un résultat largement positif. »<sup>2</sup>*

\*

« Atenor, ou les fruits du recentrage

*Les actionnaires d'Atenor ont approuvé vendredi le 'splitsing' de l'action : l'opération aura lieu jeudi. Chaque ancienne action sera divisée en sept nouvelles, ce qui augmentera la liquidité du titre. Ce type d'opération (on l'a vu par le passé chez EVS) est souvent positif pour un titre. Mais plus fondamentalement, le recentrage d'Atenor sur un seul métier, les projets immobiliers, semble bien perçu par les analystes.*

*'Les investissements dans le private equity avaient pesé sur la rentabilité, note Mickael Vandenhauwe, analyste chez Dexia. Désormais, on peut penser qu'Atenor pourra à la fois distribuer un dividende en hausse, sans doute à partir de 2007 selon Dexia, et avoir davantage de capital pour mener à bien de plus nombreux projets.' Actuellement, Atenor a 6 projets en chantier, 4 en Belgique, deux à Luxembourg. Et négocie la vente d'un de ses projets luxembourgeois, Pixel (8.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur le plateau du Kirchberg). Dexia conseille l'action Atenor à l'achat. »<sup>3</sup>*

\*

« Un peu de liquide en plus pour Atenor

**Holding : La société belge vend son immeuble Nysdam, à La Hulpe**

*Atenor doit publier dans quelques jours ses résultats, mais la holding, qui s'est redéveloppée dans l'immobilier depuis quelques années, a annoncé vendredi la cession, à un fonds immobilier géré par Axa Real Estate Investment Manager, de sa participation dans Hexaten, la société dans laquelle est logé le Nysdam, un parc d'affaires de 15.000 m<sup>2</sup> situé à La Hulpe. Un parc qu'Atenor avait eu quelques difficultés à remplir.*

*Les modalités de l'opération n'ont pas été dévoilées, mais selon Mickael Vandenhauwe (Dexia), la vente se monterait à 31-32 millions d'euros, ce qui permettrait de garnir les caisses d'Atenor de 17 à 18 millions d'euros. Hexaten avait en effet 14 millions d'euros de dette. Dexia est à l'achat sur l'action.*

*Atenor a actuellement 5 projets en développement, totalisant 185.000 m<sup>2</sup>, et espère ajouter trois nouveaux projets à la liste. 'Cette vente pourrait accélérer ces plans d'investissement', note Tom Simonts (KBC Securities) qui conseille d'accumuler le titre. »<sup>4</sup>*

\*

« Atenor recevra 7,2 millions d'euros du Congo.

*Atenor est ancien actionnaire des sociétés Comectrik, Vicizaire et Plantadem, nationalisées par le Zaïre en 1973. Selon le protocole d'accord conclu début 2006, la république du Congo indemniserá les actionnaires, les paiements étant étalés sur 6 ans. Pour Atenor, l'impact total au terme de 6 ans s'élèvera à 7,16 millions. 1,63 millions ont déjà été payés en 2006. »<sup>5</sup>*

\*

**Atenor galvanisé par le président à Luxembourg :**

Article paru dans La Libre Belgique, mise en ligne le 6 mars 2009 (d'après Belga)

« Le groupe immobilier belge annonce un bénéfice net 2008 record de 41 millions d'euros.

*Le promoteur-développeur immobilier Atenor poursuit sur sa lancée. Après une année record en 2007 durant laquelle il a enregistré un profit record de 35,41 millions d'euros, il présente pour 2008 un nouveau bénéfice net record de 41,29 millions d'euros. C'est ce qu'il a indiqué jeudi à l'occasion de la présentation de ses résultats annuels. Le dividende, doublé l'an dernier, est par ailleurs inchangé à 2,60 euros brut. "Il s'agit de résultats conformes aux prévisions, grâce à une gestion cohérente et transparente", a précisé son CEO, Stéphan Sonnevile.*

<sup>1</sup> Le Soir daté du mardi 14 juin 2005.

<sup>2</sup> Agence Belga, 27 septembre 2005.

<sup>3</sup> Le Soir daté du mercredi 3 mai 2006.

<sup>4</sup> Le Soir daté du 19 septembre 2006.

<sup>5</sup> Le Soir daté du vendredi 22 décembre 2006.

*L'essentiel des résultats record provient de la poursuite de la construction du projet "President", complexe de bureaux sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg, et de la conclusion de deux baux pour cet immeuble. Le groupe table aussi sur des perspectives optimistes grâce à ce même projet qui permettra déjà, à lui seul, de dégager environ 12 millions d'euros en 2009. Mais, reconnaît Atenor, les incertitudes économiques prévalant ne permettent pas, à ce stade, de se prononcer sur la réalisation d'autres transactions majeures. (...)*

*La crise économique et financière aura, dans les mois à venir, une influence sur les résultats et sur l'activité, principalement en termes de report de transaction de vente, précise aussi le groupe immobilier. Et d'affirmer toutefois ne pas vraiment souffrir de la crise en raison de sa vision à long terme. Plusieurs projets figurent dans son portefeuille dont la superficie totale représente 385.000 m<sup>2</sup>: complexes de bureaux en Roumanie et en Hongrie, projets mixtes urbains à Bruxelles (South City, Premium, Victor) et ensembles résidentiels basés sur le développement durable (Media Gardens à Bruxelles et Port du Bon Dieu à Namur).*

*"La localisation nous donne un avantage réel", a relevé Stéphan Sonnevill. Chaque projet est également établi par phases. "Nous sommes prudents dans le risque et nous n'entreprenons rien si les conditions ne nous conviennent pas", a encore ajouté le CEO d'Atenor. (...)*

\*

« Premium, projet d'Atenor, le long du canal, à un jet de pierres du quartier Nord sacrifié :  
« Un ensemble de qualité taillé pour la ville

*Un ensemble mixte : implanté le long du canal, le projet PREMIUM s'articulera autour de 3 entités distinctes : une tour de 140 mètres de haut à la conception architecturale emblématique, un ensemble d'immeubles-villas au gabarit plus modeste et un complexe de bureaux vaste et confortable.*

*La plus haute tour de logement de Belgique : dédiés aux logements, la tour et les immeubles-villas offriront à leurs futurs occupants une vue imprenable sur la ville et le bassin Vergote. Ces prestigieux bâtiments abriteront également un ensemble de services de grand luxe tels que conciergerie VIP, piscine, centre de Spa & Wellness, salle de cinéma privative, restaurants, espace ludique pour les enfants...*

*Des bureaux et des commerces : en bordure du canal, le projet prévoit l'édification d'un ensemble de bureaux de nouvelle génération, offrant aux occupants, flexibilité, confort et convivialité. Une promenade aménagée le long des berges accueillera des commerces et des équipements de proximité propices à la nouvelle dynamique du quartier. »<sup>1</sup>*

\*

« Commerces, bureaux et hôtel pour booster le quartier

*Une mixité porteuse de sens : Situé le long de l'avenue Fonsny, à l'angle de la future place Marcel Broodthaerts, le projet South City porte sur la construction d'un ensemble mixte de 40. 010 m<sup>2</sup> de bureaux, de commerces et d'un hôtel de standing.*

*Répondre à la demande de bureaux : Conçus selon les critères urbanistiques les plus stricts en matière de développement durable et de technologie de pointe, les bureaux répondront à la demande pressante de locaux modernes et conviviaux. A près d'un an de la date de livraison, 30% des espaces de bureaux sont en effet déjà loués.*

*Des commerces et un hôtel pour dynamiser le quartier : L'hôtel de 142 chambres et les commerces répartis le long de la place Marcel Broodthaerts participeront à la nouvelle dynamique urbaine du quartier. Situés au sortir immédiat de la gare TGV, ils conforteront l'image internationale de la capitale de l'Europe. »<sup>2</sup>*

\*South city (...)

*« Actif depuis plus de 15 ans dans le secteur de la promotion immobilière, ATENOR GROUP a enchaîné les résultats sans discontinuer, créant un savoir-faire reconnu par l'ensemble du marché.*

*Ces dernières années, le Groupe a recentré ses activités sur la seule promotion immobilière ; les résultats historiques enregistrés lors des derniers exercices témoignent du bien fondé de ces choix stratégiques. Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR GROUP s'est intéressée aux marchés résidentiel et commercial, élargissant ainsi le champ de ses compétences. Ce know-how basé sur le développement de grands ensembles immobiliers mixtes se révèle aujourd'hui d'une pertinente actualité. Sur le plan géographique, ATENOR GROUP a également jeté, depuis 2007, les bases concrètes d'une présence en Europe Centrale, choisissant la Roumanie et la Hongrie. »<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Texte du site d'Atenor.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> Ibidem.

« ATENOR GROUP est une société de promotion immobilière cotée sur NYSE Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle : mobilité, respect de l'environnement, densification urbaine, insécurité... Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics, ATENOR GROUP poursuit une politique de dialogue constructif avec les autorités et les administrations locales. Dans cet esprit, ATENOR GROUP investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en termes de localisation, de mixité, de diversification, de qualité technique, d'efficacité économique et de développement durable. »<sup>1</sup>

\*

Immobilier - Atenor s'offre une nouvelle tranche de canal : Le promoteur a acheté une parcelle de 5,4 hectares le long du canal, à Anderlecht, afin d'y bâtir du logement :  
Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du mercredi 2 mars 2011

« Décidément, le canal a la cote ! Zone sinistrée il n'y a pas si longtemps, la voie d'eau et ses alentours se muent peu à peu en secteur convoité par les pointures du secteur immobilier. Au Nord de Bruxelles, la renaissance de Tour & Taxis et la construction de la tour de logements d'Atenor (UP-site) en sont les manifestations les plus évidentes. Au Sud, il a fallu attendre l'initiative de Philippe De Bloos pour rêver : lors de la dernière édition du salon bruxellois Realty, l'architecte présentait son projet Rives, transformant les quais de Biestebroek en marina bordée de 3.000 logements de luxe ! 'Un mélange d'utopie et de bon sens', commente Stéphan Sonnevile, le patron du groupe Atenor. Ce lundi, le promoteur basé à La Hulpe a concrètement signifié sa foi en l'avenir du périmètre étudié par Philippe De Bloos : après des mois de négociations, il s'y est porté acquéreur d'une parcelle d'envergure : 5,4 hectares !

Atenor n'était pas seul en lice, preuve de l'appétit grandissant pour le canal. Un projet de plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) étant en cours d'élaboration, il est encore trop tôt pour estimer le nombre de logements qui verront le jour sur ce terrain loué jusqu'en 2012 à une industrie de transformation chimique.

'Le locataire est tenu de dépolluer le sol', précise Stéphan Sonnevile, qui préfère garder secret le montant payé au groupe d'actionnaires privés, héritier de l'industrie présente sur le site.

Priant pour que le PPAS ne soit pas trop directif et restrictif, l'administrateur-délégué d'Atenor a déjà sa petite idée pour sa nouvelle acquisition. 'Le but n'est sûrement pas de faire des barres de logement ! Non, je voudrais y proposer une sorte de vitrine d'architecture, en impliquant dix architectes belges. L'objectif est de créer des ambiances différentes pour chaque immeuble, qui reflétera la vision d'un architecte dans un paysage cohérent, et d'éviter le bazar où toutes les façades sont les mêmes.' »

\*

<sup>1</sup> Ibidem. « South city. Communiqué de presse daté du 30 juin 2010. « INFORMATION DE PRESSE – CFE, BPI, ESPACE MIDI et ATENOR vendent SOUTH CITY OFFICE FONSNY à INTEGRALE et OGEO FUND

Les promoteurs du projet SOUTH CITY (ATENOR GROUP, BPI et \*ESPACE MIDI) (part de CFE Groupe : 20%) sont heureux d'annoncer la cession de South City Office Fonsny à \*INTEGRALE et \*OGEO Fund en date du 30 juin 2010.

Le complexe SOUTH CITY est idéalement situé le long de l'avenue Fonsny et de la Place Broodthaers, juste en face de la sortie de la Gare du Midi à Bruxelles. D'une excellente accessibilité et de conception résolument durable, SOUTH CITY a connu un succès commercial immédiat (l'entièreté du complexe étant 100 % loué avant livraison). Il développe au total près de 31.000 m<sup>2</sup> de bureaux et un hôtel de 142 chambres.

Le bâtiment Fonsny (propriété de South City Office Fonsny sa), développant 13.200 m<sup>2</sup> de bureaux et 3 commerces, est le premier bâtiment du complexe South City à avoir été finalisé : il a été réceptionné le 15 décembre 2009 et les bureaux sont depuis entièrement occupés par la SMALS en vertu d'un bail de 27 ans ferme. Sa localisation (donc son accessibilité), sa conception et réalisation technique, son locataire et la durée du bail, sont autant de qualités exceptionnelles qui ont motivé INTEGRALE et OGEO Fund pour cette acquisition. La valorisation du bâtiment avoisine 49 M€.

Le solde du complexe SOUTH CITY sera finalisé dans les mois à venir : le second bâtiment de bureaux (dénommé \*Broodthaers et dont l'entrée donne sur la Place homonyme) sera réceptionné en novembre 2010 et l'hôtel devrait ouvrir en mars 2011.

Cette transaction démontre que le marché bruxellois reste très apprécié pour les biens alliant accessibilité, performance technique durable et qualité du locataire, ce qui devrait se confirmer pour le solde du complexe SOUTH CITY.

\*CFE est un groupe multidisciplinaire de construction et de services associés, coté à Euronext Brussels, dont \*VINCI détient 47% du capital. Dans son métier historique de constructeur, CFE est l'un des principaux acteurs en Belgique et est aussi présent aux Pays-Bas, au Grand-duché de Luxembourg et en Europe centrale. Par ailleurs, CFE détient 50% du capital de \*DEME, un des leaders mondiaux du dragage.

Ce communiqué de presse est disponible sur notre site internet [www.cfe.be](http://www.cfe.be) . »



### Atenor émerge du creux de la vague

Sa tour résidentielle Up-Site, la plus haute du pays (41 étages), doit être achevée en 2014 :

Article de La Libre Belgique, mis en ligne le 10 mars 2012.

« Ancienne société coloniale ayant concentré progressivement son activité sur la grosse promotion immobilière, Atenor ne manque pas de grands projets. Le plus spectaculaire est Up-Site, un complexe de commerces, de bureaux et de logements de luxe, avec une tour de 41 étages, 140 mètres de haut, la plus haute du pays, en face de Tour et Taxis à Bruxelles. Il y va de 242 appartements. Date d'achèvement prévue : 2014. La société espère retrouver dans ce projet la mine d'or qu'avait été pour elle le complexe Président au grand duché de Luxembourg. Elle y avait bénéficié de rentrées plantureuses pendant plusieurs années consécutives, le point culminant étant l'exercice 2008 où avait été enregistré un bénéfice net de 8,20 euros par action, le record historique pour la firme. Après cela, elle aura connu sa traversée du désert. Certes, elle a continué à distribuer des dividendes, prélevés sur les gains antérieurs accumulés. Mais point de nouvelles rentrées du gabarit de celles de Président. Des projets situés près de la place Meiser et près de la gare du Midi dans la capitale ont rapporté honorablement, sans plus. Le bénéfice net par action s'est contracté à 1,45 euro en 2009 et a même été remplacé par une perte de 0,32 euro en 2010. C'est que le lancement de nouveaux projets prend beaucoup de temps, en raison notamment de l'inertie administrative (permis de bâtir, etc.). La Bourse aura donné cependant le signal du "turnaround". Le cours d'Atenor, qui avait plongé de plus de 50 euros en avril 2008 à 28 euros en octobre 2011, est remonté à plus de 30 euros. La société a surpris les analystes financiers en affichant pour l'exercice 2011 un bénéfice net de 2,25 euros par action. De premières ventes sur plan ont été enregistrées par Up-Site, et au surplus Atenor a encaissé une indemnité de nationalisation provenant de la République démocratique du Congo. Des détails sur tout cela seront sans doute donnés lors d'une réunion d'analystes organisée par l'entreprise pour ce mardi 13 mars. Prudente, la société ne veut pas émettre de prévisions pour l'exercice 2012, mais le consensus s'attend à un bénéfice net de 3,03 euros par action. Sur deux analystes, un conseille d'accumuler des titres, et l'autre de conserver ceux qu'on a. La société a un bilan solide. Elle a de nombreux projets en portefeuille, pratiquement tous avec une excellente localisation. Mais la promotion immobilière est un métier qui n'est pas sans risques. »

\*

Procédure Renault: l'hôtel Brussels Europa fermera fin 2012 :

Article de la Libre Belgique, mis en ligne le 16 mars 2011.

« (...) Le groupe Atenor va procéder à la fermeture de l'hôtel Brussels Europa, situé rue de la Loi. La direction de la SA Brussels Europa, filiale d'Atenor, a fait part mercredi aux représentants du personnel de ses intentions de procéder à la fermeture pour le 31 décembre et à un licenciement collectif. La procédure de consultation de la Loi Renault a été enclenchée pour les 89 travailleurs de l'hôtel. Depuis l'acquisition de Brussels Europa en 2005, Atenor a régulièrement indiqué qu'il entendait mettre en œuvre un projet immobilier sur le site de l'hôtel. Une réflexion urbanistique sur le redéveloppement de l'ensemble du 'Périmètre Urbain Loi' a abouti en décembre 2010 à un arrêté par lequel le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale redéfinissait les orientations urbanistiques du quartier. 'Ces nouvelles orientations imposent notamment, pour toute nouvelle demande de permis d'urbanisme, un recul par rapport à la rue de la Loi, ce qui ne permet plus d'envisager la rénovation de l'hôtel dans son gabarit existant', explique le groupe Atenor. Par ailleurs, la licence d'exploitation sous enseigne Crowne Plaza octroyée par InterContinental Hotel Group vient à expiration le 31 décembre 2011, poursuit-il. La direction de Brussels Europa a également tenu compte, dans sa décision, de l'ouverture prochaine d'un nouvel hôtel de plus de 400 chambres dans les environs immédiats. »

\*

« ... Ensemble immobilier de qualité - En juin 2005, ATENOR GROUP a acquis l'hôtel Crowne Plaza Brussels Europa situé au cœur du quartier européen. Sa volonté étant, à terme, de le reconverter en un ensemble immobilier mixte de qualité après la cessation de l'activité hôtelière intervenue en décembre 2011.

Concours architectural - En 2007, conformément au nouveau Schéma Directeur du Quartier Européen, la Région de Bruxelles-Capitale et l'Europe ont mis en place un concours d'architecture sur la définition d'un nouveau paysage urbain (skyline). En mars 2009, le bureau d'architecture et d'urbanisme français « Atelier Christian de Portzamparc » a été désigné comme le lauréat du concours.

Deux propositions urbanistiques - ATENOR GROUP a proposé la conception de 2 projets distincts : la construction d'un ensemble de grand gabarit conforme au PUL et d'un autre, moins élevé, conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles. Dans cet esprit, une attention particulière a également été accordée aux aménagements d'équipements et d'espaces publics.

Début des travaux en 2013 - Selon l'obtention des permis, les travaux devraient démarrer au plus tôt en 2013. A cette date, la centrale téléphonique de Belgacom, qui occupe actuellement le site, aura déménagé. »<sup>1</sup>

\*

#### « Up-site

Logements : 48.435 m<sup>2</sup> - Commerces : 1.464 m<sup>2</sup> - Bureaux : 29.590 m<sup>2</sup> - Construction en cours - Préventes & prélocactions partielles.

#### Émission publique d'Obligations par Atenor Group SA

– Montant nominal de l'émission : minimum 40.000.000 EUR et maximum 60.000.000 EUR

– 5,375 % coupon annuel brut ; payable le 26 octobre de chaque année ;

– Durée : 5 ans ;

– Prix d'émission : 101,875 % ;

– Le remboursement de la mise initiale s'élève à 100,00 % du montant investi (avant la commission de distribution et de vente), soit 1.000 EUR par Coupure, sauf en cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur ;

– 4,943 % rendement actuariel annuel brut (avant précompte mobilier), si les obligations sont conservées jusqu'à la Date d'Échéance.

Ces Obligations sont un instrument de dette. En y souscrivant, vous prêtez de l'argent à l'Émetteur qui s'engage à verser en retour des intérêts annuels aux obligataires et à leur rembourser à la Date d'Échéance 100 % du montant investi (avant commission de distribution et de vente), à savoir 1.000 EUR par Coupure des Obligations. En cas de faillite ou de défaut de paiement de l'Émetteur, vous risquez cependant de ne pas récupérer les sommes auxquelles vous avez droit et de ne pas retrouver le montant investi à l'échéance. Les Obligations sont destinées aux investisseurs qui, de par leurs connaissances et leur expérience, sont en mesure d'évaluer les taux d'intérêts.

#### Objectifs de l'offre et utilisation du produit de l'émission

L'Émetteur s'adresse au marché obligataire dans un souci de diversification de ses sources de financement et de consolidation de son endettement à moyen terme traduisant ainsi sa politique prudente de financement. Le produit net de l'Offre, qui devrait s'élever à 39.900.000 EUR en cas de placement du montant minimum de 40.000.000 EUR et à 59.900.000 EUR en cas de placement du montant maximum de 60.000.000 EUR, sera affecté au financement des constructions des projets en portefeuille en complément, voire en substitution, aux crédits bancaires plus parcimonieusement octroyés.

Le produit de l'emprunt pourra également servir le cas échéant au remboursement de billets de trésorerie arrivant à échéance dans le cadre normal de leur programme. L'augmentation de l'endettement du Groupe qu'entraînera l'émission des Obligations sera donc temporaire et maîtrisée dès lors qu'elle s'inscrit dans un cycle d'activités construction-vente qui génère un flux de trésorerie positif par la vente des immeubles construits.

#### BRUSSELS EUROPA (projet)

à Bruxelles - Ensemble mixte de commerces, logements et bureaux

Trebel - 32 000 m<sup>2</sup> de bureaux - Compromis de vente signé avec le Parlement Européen<sup>2</sup>

#### Profil de l'Émetteur

ATENOR GROUP est une société de promotion immobilière cotée sur NYSE Euronext Brussels.

Depuis presque 20 ans, ATENOR GROUP a enchaîné les résultats sans discontinuer créant un savoir-faire reconnu par le marché et a, depuis 6 ans, recentré ses activités sur la promotion immobilière uniquement. Par son approche urbanistique et architecturale très actuelle, ATENOR GROUP propose des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans cet esprit, ATENOR GROUP investit dans des projets immobiliers d'envergure, répondant à des critères précis en termes de localisation, l'efficacité économique et de respect de l'environnement.

<sup>1</sup> fr.atenor.be (octobre 2012).

<sup>2</sup> « En juillet 2011, ATENOR GROUP a fait l'acquisition d'un bâtiment (ancien siège de la BACOB) situé à Bruxelles, à l'angle des rues Belliard et de Trèves. Conçu pour valoriser cet emplacement de choix, un nouveau complexe de bureaux devrait bientôt s'ériger.

Des atouts de taille - Le projet TREBEL répond spécifiquement aux critères stratégiques visés par ATENOR GROUP. Ainsi, sa localisation dans un environnement au potentiel pérenne ainsi que son excellente accessibilité par les transports en commun complètent avantageusement les autres atouts que sont la densité, la mixité, la convivialité de l'espace public et les qualités architecturales et environnementales...

Valorisation d'une zone stratégique - À terme, le projet concernera la reconstruction d'un nouveau complexe permettant de valoriser ce site idéalement implanté au cœur des institutions européennes. » (fr.atenor.be).

### **Des réponses aux exigences de la vie urbaine et professionnelle**

La stratégie d'ATENOR GROUP dans ce métier est bien spécifique : elle vise à apporter, par son approche urbanistique et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu'impose l'évolution de la vie urbaine et professionnelle. Aujourd'hui, elle va plus loin encore, en concevant des projets mixtes qui proposent des solutions à des problèmes plus larges qui concernent tout citoyen, comme la mobilité, la pollution, l'insécurité ou encore le respect de l'environnement. Dans ce contexte, ATENOR GROUP investit dans des projets immobiliers d'envergure répondant à des critères très stricts en matière de choix du site (« prime location »), de qualité technique, de coûts d'investissements et de potentiels de location et de vente.

### **Respect de l'environnement et développement durable**

Répondant aux soucis croissants du respect de l'environnement et particulièrement sensible au développement durable, ATENOR GROUP est bien sûr favorable à l'application de nouvelles technologies et à l'utilisation de matériaux spécifiques dans ses nouveaux projets immobiliers. Mais ATENOR GROUP va plus loin en proposant une approche écologique globale. Ses projets denses et mixtes aux abords des stations de transport en commun présentent les bilans écologiques les plus favorables au niveau de la ville.

### **Une diversification internationale**

L'activité d'ATENOR GROUP s'exerce actuellement en Belgique, à Bruxelles et en province, au Grand-Duché de Luxembourg mais aussi dans les pays d'Europe Centrale comme la Hongrie et la Roumanie, et ce dans une volonté de diversification internationale. Dans l'analyse des projets immobiliers à l'étranger, ATENOR GROUP, forte de son expérience variée, veille toujours à ne s'inscrire que dans des projets de développement qui correspondent à ses critères de risque et de rentabilité.

### **Projets d'envergure et mixité des fonctions**

Répondant aux évolutions multiples du marché immobilier, ATENOR GROUP s'intéresse aux marchés résidentiel et commercial, élargissant ainsi le champ de ses compétences. Les projets actuellement en portefeuille sont au nombre de 11. Ils représentent une surface de l'ordre de 650 000 m<sup>2</sup> dépendante du nombre de m<sup>2</sup> restant à définir pour le projet « CITY DOCKS » (Anderlecht) et le projet situé dans le quartier de la nouvelle gare à Mons. ATENOR GROUP entend à l'avenir maintenir cette diversification d'affectations en fonction des évolutions fondamentales des marchés.

ATENOR GROUP s'intéresse particulièrement aux grands projets d'aménagement urbains menés actuellement par les Villes et les Régions. À cet effet, ATENOR GROUP poursuit sa politique de dialogue constructif avec les autorités et administrations locales et analyse dans une perspective d'investissement toute opportunité cadrant avec ces grands projets d'aménagement. ATENOR GROUP s'affiche comme un interlocuteur économique fiable des pouvoirs publics dans l'adaptation nécessaire des structures urbaines face aux développements économique, démographique et sociologique. »<sup>1</sup>

### **\*Atomium asbl.**

Bruxelles - Les droits rachetés : L'Atomium récupère ses billes :

Article de Christophe Schoune, paru dans Le Soir daté du mercredi 23 janvier 2002

« L'Atomium affiche un sourire aussi large qu'une sphère de molécule de fer. Alors que l'expo '2002 objets retrouvés de l'Expo 58' est un franc succès (...), la nouvelle équipe de gestion vient de racheter les parts de la société Sominex, qui commercialisait jusqu'à présent les produits dérivés. Et qui dit maîtrise financière, dit nouveaux développements...

L'ASBL Atomium détenait 32 % depuis l'été dernier, explique Diane Hennebert, directrice de l'Atomium. Il restait à acquérir les 68 % de la Sominex. Cela nous permettra d'avoir une maîtrise sur l'image de marque via des objets de qualité. Quand on parle d'objet dérivé, il ne faut pas de suite songer aux boules à neige !

Les boutiques situées au sein du monument seront dépoussiérées tandis que deux vitrines ouvriront à proximité de la Grand-Place et à l'aéroport de Zaventem. Les négociations sont en cours avec Biac, souligne Henri Simons, président de l'ASBL Atomium. Outre les revenus tirés de futurs objets dérivés, les nouvelles implantations commerciales auront pour objectif de valoriser l'image de l'Atomium pendant les travaux de restauration-rénovation qui débiteront cet été.

La belle affaire ? L'ASBL a racheté les 68 % de parts de la Sominex pour 111.552 euros, en ce compris les stocks et les deux boutiques existantes. Un chiffre raisonnable lorsque l'on connaît la notoriété du premier monument belge.

<sup>1</sup> Communication marketing de Belfius banque (éditeur responsable Jan Vergote), octobre 2012.

*Nous recevons des mails quotidiens des quatre coins du monde, commente Diane Hennebert. L'esthétique des années '50, autant que le monument, fascine les jeunes. Nous allons développer un commerce on-line. L'objectif n'est pas de faire de l'argent, mais de financer des projets non rentables grâce à ces revenus. Pour l'heure, les responsables saluent le succès - 1.300 visiteurs par jour - réservé à l'expo qui précède la renaissance du monument. Le calendrier de rénovation devrait être arrêté en février. Les travaux débuteront en juin ou en septembre. »*

\*

#### L'Atomium rénové - Début du chantier printemps 2003 :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du samedi 30 novembre 2002

*« L'ingénieur André Waterkeyn (85 ans), le concepteur de l'Atomium, quittait, jeudi soir, ses fonctions d'administrateur délégué de l'ASBL éponyme. C'est son fils Patrick qui le représentera désormais au conseil d'administration. A cette occasion, l'échevin Henri Simons, qui est aussi président de l'ASBL Atomium, a fait le point sur le devenir du monument érigé pour l'Expo 58.*

*Nous avons bien avancé dans une série de dossiers et réuni l'ensemble des conditions exigées par la Région et le fédéral dans le cadre de l'accord de coopération pour la rénovation de l'édifice, souligne Henri Simons. Les nouveaux statuts de l'ASBL ont été approuvés, le conseil d'administration a été renouvelé. Nous avons récupéré les droits d'auteur et les droits d'image de l'Atomium. Quant aux baux commerciaux, nous avons pu les clôturer aussi.*

*La restauration de l'atome de fer est donc en bonne voie. Le chantier devrait débuter au printemps 2003. Le coût total est estimé à 23.850.000 euros (15.100.000 euros à charge du fédéral, 2.500.000 euros à charge de la Ville et 6.250.000 euros de participation de l'ASBL Atomium, sous forme d'un emprunt bancaire garanti par la Ville).*

*Il s'agit d'une véritable restauration, précise Henri Simons. Puisqu'on parle de maintenir tout ce qui existe depuis 1958. La structure de l'édifice est bonne. Les boulons et les plaques sont abîmés, de même que les vitres.*

*Le chantier prévoit la rénovation extérieure des neuf boules et intérieure de six d'entre elles, puisque trois sphères sont inaccessibles. Un resto à l'étage avec panorama, des salles de congrès, des ateliers pour enfants, une cafétéria et des salles d'exposition prendront place dans les boules. La Ville envisage aussi de sécuriser le rond-point et de réduire l'impact du trafic automobile. »*

#### **\*Autoroute. \*Réseau autoroutier. \*Fonds des routes. \*Autoroutes.**

La Belgique dispose d'un des réseaux autoroutiers les plus denses du monde.

La première ébauche date de 1937. Avant la deuxième guerre mondiale, elle ne dispose que de 28 km entre Jabbeke et Aalter en Flandre occidentale (l'Allemagne en aligne 1.400). En 1947, le groupe d'études des investissements publics dénonce la situation. En 1949, est créé un service des autoroutes. Le trafic, quant à lui, a doublé en 10 ans. Un plan grandiose est élaboré : il porte sur 130 km pour un coût estimé à 19 milliards de FB étalé sur 15 ans.

*« L'optimisme étant de rigueur, et comme il fallait aussi s'insérer dans le réseau routier européen, on n'hésita pas à prévoir également la rénovation des voies à grand trafic et même des routes provinciales. De tels projets (...) nécessitaient des capitaux énormes. Ainsi fut créé le fonds des routes, doté de ressources propres.*

*Il était temps : vers 1950 (...) à Bruxelles (...) il parut urgent (...) de canaliser dans des tunnels une partie de l'abondante circulation qui empruntait chaque jour la petite ceinture. (...) Les tunnels bruxellois furent exécutés en 3 ans, de 1956 à 1958 : la proximité de l'ouverture de l'expo n'était certes pas étrangère à cet empressement.»<sup>1</sup>*

En 1955, le ministre libéral des Travaux publics, Omer Vanaudenhove, crée un nouveau fonds des routes, doté d'un budget de 30 milliards de FB, chargé de construire de nouvelles autoroutes, ponts, tunnels, et d'élargir des routes nationales au détriment des pistes cyclables, arbres et trottoirs. Certains axes sont prioritaires : Bruxelles-Ostende est achevé en 1956. L'autoroute de Wallonie est mise en chantier le 11 décembre 1962, la liaison Anvers-Gand-Courtrai-Lille le 20 décembre de la même année.

*« La folie autoroutière s'empara donc de la Belgique. Des 18 km alignés chaque année, on proposa de passer à 40 et même à 60, (...) 100 km d'autoroutes par an ! (...) Jos De Saegher (...) n'hésita pas à introduire des procédures d'urgence, à renforcer les services topographiques, à créer de nouveaux bureaux d'études et à*

<sup>1</sup> Louis Deville, in, Les grands événements du 20<sup>e</sup> siècle en Belgique. Voir bibliographie.

*encourager le développement des intercommunales (...) La première intercommunale, créée en 1963 pour l'autoroute Anvers-Courtrai, fera (...) beaucoup d'émules... »<sup>1</sup>*

En 1967, le fonds des routes voit son existence prolongée, le plafond budgétaire supprimé. Il faut attendre novembre 1971 pour que soit lancé le périphérique (ring) autour de Bruxelles. Entre 1965 et 1972, le réseau autoroutier avait bondi de 304 à 900 km...

*« Cette 'folie autoroutière' des années 60 s'est aujourd'hui apaisée : elle a fait place aux réticences de nos responsables budgétaires et aux protestations des défenseurs de l'environnement. »<sup>2</sup>*

Il faut en outre garder en mémoire, dans le cadre de la guerre froide et d'une possible invasion de l'Europe occidentale par des chars soviétiques et autres blindés du pacte de Varsovie, la fonction stratégique des autoroutes ; elles doivent en effet permettre en un minimum de temps d'acheminer troupes alliées, blindés et matériel qui auraient débarqué sur les côtes ou dans les ports : direction l'Est.

**\*Autos Taxis de Bruxelles. \*A.T.B. \*ATB. \*Taxis oranges. \*Groupe Josi. \*Josi.**

Voir bibliographie : [Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires](#) ; ou : [Paul Vanden Boeynants, sa carrière.](#)

**\*Avis conforme.**

L'avis conforme est contraignant et doit être suivi par l'autorité qui statue sur une demande de permis, assorti éventuellement de conditions s'il est positif.

Il peut être formulé par différentes instances selon le cas : fonctionnaire délégué, la Commission royale des monuments et sites, etc.<sup>3</sup>

**\*Axonométrie.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, l'axonométrie est requise par le CoBAT pour certains projets importants. Elle donne une représentation des trois dimensions orthogonales d'un projet, à trois ouvertures d'angle différentes. Elle permet ainsi une meilleure compréhension d'un projet et son incidence sur le bâti environnant.<sup>4</sup>

**\*Bail emphytéotique.**

Bail de très longue durée qui confère le droit d'hypothèque cessible et saisissable.

**\*Banimmo<sup>5</sup>.**

Anhyp : traitement de choc pour l'immobilier - Création d'une société foncière et constitution de six milliards de provisions : Anhyp paye la crise immobilière :

[Articles de Béatrice Delvaux, Jean-François Lanckmans, Sylvain Piraux, Jean Wouters, Le Soir du 22 juin 1995](#)

*« La crise immobilière rimait jusqu'à présent avec Paris, où elle avait fait de nombreuses victimes bancaires. Aujourd'hui, Bruxelles est contaminée et c'est l'Anhyp, banque anversoise spécialiste de ce secteur, qui paye l'addition. Hier, c'est un véritable traitement de choc qui a été présenté par l'équipe directionnelle Anhyp, sous le ferme gouvernail de Maurice Lippens. Un président ff décidément très présent dans ce qui ressemble de plus en plus à une opération 'reprise en main'. Pour celui qui est surtout le patron de Fortis, actionnaire à 10 % d'Anhyp, il n'est pas étonnant que la banque, leader du financement des grandes promotions immobilières (dont elle détient 20 %), soit plus que d'autre exposée à une crise qui frappe surtout l'immobilier de bureaux bruxellois (...). Nous espérons que 1995 marquera la fin de la récession. Mais les crédits immobiliers sont confrontés à de graves difficultés et Anhyp est obligé de donner des réponses.*

<sup>1</sup> Ibidem.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> Pour plus de détails, voir notamment : [Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale](#) / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

<sup>4</sup> Pour plus de détails, voir notamment : [Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale](#) / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

<sup>5</sup> Voir aussi : Anhyp ; ou : Axa.

Selon le premier volet du plan, les crédits immobiliers comportant des risques importants seront restructurés et sortis du bilan, de manière à être dissociés du reste de l'activité bancaire chaque fois que cela se justifie. La prise de contrôle ou le rachat des actifs immobiliers sous-jacents devrait permettre le remboursement - rapide - de ces crédits. Ces actifs immobiliers seront alors logés dans une société foncière, baptisée Banimmo, afin d'y être gérés et valorisés au cas par cas, 'suivant les formules les plus appropriées et dans des conditions financières acceptables', précise l'Anhyp. En fait cette foncière visera 40 % de l'encours des crédits immobiliers au secteur professionnel, soit environ 30 milliards de FB, une somme qui recouvre des crédits à risques comme de première qualité.

Cette formule, précise Maurice Lippens présente trois avantages :

- 1) elle évite le bradage des actifs gagés en organisant leur portage et leur réintroduction en temps opportun sur le marché ;
- 2) elle autorise des partenariats avec les banques créancières et des investisseurs institutionnels ;
- 3) elle ouvre des perspectives en matière de titrisation (sicav immobilière ou certificat immobilier).

La foncière Banimmo a en fait pour objectif de réduire les pertes potentielles sur ces crédits à risque. De manière à ce que le second volet du plan - la constitution de 6 milliards de provisions - ne soit pas complètement utilisé. Ces provisions n'affecteront en rien le résultat de la banque, pas plus que ses fonds propres (son ratio de solvabilité restera supérieur à 10 %), affirme la direction de la banque. Pas question en effet, pour les financer, de pomper dans les réserves ou dans le fonds pour risques bancaires généraux. Ce sont dans les plus-values latentes sur le portefeuille (estimées aujourd'hui à 13 milliards) que l'on prélèvera les 6 milliards recherchés.

La banque vendra-t-elle ses titres Fortis (7 % du capital), Générale de Banque, KB-Almanij ? Ce n'est pas exclu, répond Maurice Lippens, qui ajoute que les actionnaires de ces trois sociétés seraient prêts à racheter leurs titres. Une certitude : ces ventes seront réalisées pour la fin 1995.

Ces six milliards de provisions seront-ils suffisants ? Oui, assura la banque qui précise qu'elles incorporent quelques centaines de millions complémentaires pour couvrir les dossiers français. Le sort de la société Comuélé, un des gros dossiers à problèmes d'Anhyp, qui se joue aujourd'hui ne devrait pas non plus avoir d'impact supplémentaire sur l'ardoise immo. Dont acte.

Le message du jour est difficile pour une banque dont l'atout principal est la confiance de sa clientèle, à nouveau ébranlée par de récentes perquisitions anversoises pour motifs fiscaux. C'est pourquoi l'équipe directionnelle veut à tout prix rassurer : Anhyp est une banque solide qui connaît un contre-coup après une période de prospérité. Les perspectives '95 s'annoncent par ailleurs bonnes. Les perquisitions ? Elles portent sur un litige ancien de... 23 millions avec l'administration fiscale.

Reste que le futur de la banque n'est pas encore scellé. Après ce nettoyage d'été, les actionnaires d'Anhyp vont s'atteler à la recherche d'un partenaire stratégique, sous une forme à définir. Mais, preuve du sex-appeal anversoise, souligne Maurice Lippens, des institutions financières lui ont spontanément manifesté leur intérêt. Il s'agirait de deux groupes européens. Nous vous informerons en temps opportun, conclut le président ff.

#### Chute de 20 % des loyers de bureaux.

Paris et Londres ont vécu ces dernières années un krach dans l'immobilier. Les prix des immeubles de bureaux ont brutalement chuté. Et les banques françaises et anglaises, qui s'étaient imprudemment engagées dans des financements, ont été contraintes d'afficher des pertes sévères. Les banques belges ont été relativement épargnées par ce phénomène, à l'exception d'Anhyp et de la CGER, qui s'étaient aventurées sur le marché parisien. Les banques belges sont relativement peu investies dans le secteur immobilier, indique-t-on à la Commission bancaire et financière. C'est tout à fait raisonnable en comparaison avec leurs fonds propres, note une analyste, spécialisée dans le secteur bancaire, mais il est clair qu'une institution très active dans ce créneau, comme l'Anhyp, est plus exposée.

Si l'on examine l'évolution récente du marché bruxellois de bureaux, une stratégie de prudence semble judicieuse. Ces deux dernières années, le marché bruxellois des bureaux vit en effet des temps difficiles. Les loyers sont en baisse de 15 à 20 %, confie un professionnel. Les explications ? D'abord, la conjoncture, qui incite les entreprises à réduire leurs coûts de fonctionnement. Celles-ci sont devenues plus sélectives. Elles choisissent des surfaces plus limitées et moins coûteuses. Certains quartiers, comme l'avenue Louise, sont délaissés. Il y a aussi un facteur structurel : les immeubles anciens, qui ne répondent pas aux normes de confort moderne d'une multinationale (air conditionné, équipements informatiques,...), restent en rade. Ceux qui veulent rénover doivent pouvoir tabler sur des loyers plus élevés pour amortir leurs investissements. Or, le niveau actuel des loyers ne semble pas encourager de telles opérations.

Conclusion : une offre mal équilibrée aujourd'hui, une demande faiblarde. Avec à la clé, un tassement des loyers... et des prix de revente des immeubles. Les professionnels ne prévoient pas une reprise du marché. Et

encore heureux que les administrations poursuivent leur implantation. Cela a permis de protéger le marché bruxellois pendant que d'autres se ramassaient, constate un analyste. Mais les Européens ne s'installent pas n'importe où. »

\*

« (...) c'est pour un montant qui frôle les 35 milliards de FB, qu'Axa Royale Belge, le deuxième assureur belge, s'est défait de la majeure partie de son patrimoine immobilier. Il avait été question, il y a quelques mois, que la compagnie le transforme en sicafi, mais la décote dont ceux-ci souffrent actuellement l'a incitée à privilégier la voie de la vente directe.

La cession a été scindée en deux opérations distinctes.

D'une part, le parc immobilier de Banimmo, une filiale de l'Anhyp, rachetée il [y] a quelques mois par Axa, a été cédé à Pricoa, l'antenne immobilière européenne de la Prudential Insurance Company of America. Au total quelque 50 immeubles pour une valeur supérieure à dix milliards de FB. Mais on se rappelle que ce patrimoine est plombé par quelques hypothèques... »<sup>1</sup>

\*

« Hier encore, on apprenait également que Dexia se séparait d'un autre actif immobilier en vendant sa participation dans Banimmo (une société qui avait été créée en 1995 pour aider AnHyp à se sortir de ses mauvais investissements immobiliers). Banimmo avait été acquis conjointement voici deux ans par Artesia (aujourd'hui Dexia) et l'assureur américain Pricoa. La société a été rachetée par son management et Lend Lease (un géant anglo-saxon de la gestion immobilière) pour une valeur de 270 millions d'euros (sans les dettes bancaires). Le portefeuille foncier de Banimmo s'élève à environ 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces. »<sup>2</sup>

\*

Le groupe immobilier belge propose ses actions au public et entrera en bourse fin juin –  
Banimmo la foncière 'ni-ni' :

Article de Pierre-Henri Thomas, dans Le Soir daté du jeudi 14 juin 2007

« Encore une introduction sur Euronext Bruxelles : Banimmo offre ses actions au public à partir de ce jeudi, et jusqu'au 27 juin (sauf clôture anticipée). Le prix de ces nouvelles actions sera compris entre 20 et 23 euros. Banimmo est aujourd'hui détenu à 65 % par le français Affine, le solde étant aux mains du management. Au terme de l'opération, le public devrait détenir entre 20 et 25 % du groupe immobilier, qui devrait lever ainsi une cinquantaine de millions d'euros, avec l'aide d'ING et de la Banque Degroof et faire son entrée en Bourse le 29 juin.

'Nous ne sommes ni une sicafi, ni un développeur immobilier, explique Didrik van Caloen, patron de Banimmo. Nous sommes une foncière de repositionnement.' Créée en 1995 lorsqu'AnHyp se débattait dans des problèmes de crédit, Banimmo acquiert des bâtiments vieilliss et sous-évalués, les rénove et les remet sur le marché. Un 'cycle' de 5 à 7 ans en moyenne. La société détient aujourd'hui un portefeuille de 24 immeubles en Belgique, en France et à Luxembourg. Elle possède et gère (en compagnie d'investisseurs privés) deux centres de conférences, l'un en banlieue parisienne, l'autre à La Hulpe (l'ancien centre de formation d'IBM). Elle est aussi en partenariat avec Pramerica (du groupe américain Prudential) afin de développer un portefeuille de centres commerciaux. Et puis, Banimmo, conjointement avec son actionnaire de référence le groupe français Affine, détient aussi 25 % de la sicafi Montea. 'Notre objectif, explique encore Didrik van Caloen, est de faire passer, grâce à cette augmentation de capital, la taille de notre portefeuille de 300 à 500 millions d'euros. Une augmentation de taille qui nous permettra de réaliser des opérations plus grandes qu'aujourd'hui, et de réaliser des économies d'échelles.' (...) Sur la base d'actions émises à 21,5 euros (le milieu de la fourchette), 'Banimmo devrait s'introduire en Bourse à environ 9,3 fois ses bénéfices', affirme Michelle Pleeck (ING). Même si les sociétés ne sont pas comparables, c'est nettement moins que les sicafi (Cofinimmo se traite aujourd'hui à 18 fois ses résultats) ou que des sociétés immobilières européennes du secteur (la française Unibail se négocie à près de 24 fois ses bénéfices). Avec un profil d'activités différent, Banimmo a néanmoins pour objectif d'offrir un rendement (brut) au moins similaire à une sicafi, soit de 5 à 5,50 %. Et de l'augmenter au fil des ans. »

\*

« Banimmo, foncière de repositionnement et de redéveloppement, acquiert des immeubles présentant un haut potentiel de redéveloppement pour les revendre après transformation. La société, qui est active en Belgique, en France et au Luxembourg dans les secteurs bureaux, retail et semi-industriel, ainsi que dans les centres de conférences et d'exposition, est établie à Bruxelles. Sa filiale, Banimmo France, couvre le marché français à partir de son siège de Paris. L'entreprise compte une trentaine de collaborateurs. Jusqu'à présent, le groupe

<sup>1</sup> Le Soir, daté du 19 mai 2000.

<sup>2</sup> Le Soir, daté du 9 octobre 2002.

*Banimmo a investi dans quelque 25 biens immobiliers représentant une valeur totale de plus de € 280 millions. La Belgique constitue le marché prédominant, avec près de 70% du portefeuille en termes de valeur de marché. La France représente un peu plus de 20% du portefeuille de Banimmo. Le portefeuille évolue continuellement grâce au repositionnement permanent et à la rotation élevée des actifs. Banimmo est cotée en bourse à Euronext Bruxelles et Paris. A ce jour, la société est contrôlée conjointement par Affine (50,1%) et le management (27%), le reste, soit 23%, étant entre les mains du public. »<sup>1</sup>*

\*

« *Banimmo breidt uit in Frankrijk.*

*De vastgoedontwikkelaar Banimmo betaalt 12,6 miljoen euro voor 12.000 m<sup>2</sup> die deel uitmaken van een handelscentrum in Ile-de-France. Het handelscentrum, 'Art de Vivre', ligt in Eragny, langs de autosnelweg A15 ten westen van Parijs en beslaat een totale oppervlakte van 42.000 m<sup>2</sup>. De loten die Banimmo overneemt, zijn verhuurd aan de Franse doe-het-zelfketen Castorama. Als Castorama vertrekt, wil Banimmo de oppervlakte herpositioneren tot een winkelcentrum met handelszaken met meer toegevoegde waarde. Blijft de Franse keten, dan 'is de kasstroom op lange termijn verzekerd'. Het rendement van de aankoop bedraagt 11,5 procent en levert een recurrente inkomst van 1,45 miljoen euro op. Het is Banimmo's laatste investering in 2010. 'Het investeringsprogramma benadert de vooropgestelde doelstelling van 100 miljoen euro', stelt de ontwikkelaar in het communiqué. De waarde van Banimmo's gebouwen bedraagt 357 miljoen euro. »<sup>2</sup>*

**\*Bastin Olivier. \*Bureau l'Escaut. \*Maître architecte. \*BMA. \*Bouwmeester**

« *En novembre 2009, le gouvernement bruxellois a désigné Olivier Bastin comme maître architecte (bMa) pour un mandat de 5 ans.*

*Olivier Bastin est le fondateur du bureau l'Escaut installé dans le quartier maritime de Molenbeek ; il est connu comme étant le chantre du travail en équipe et de la concertation. Les dimensions sociale et culturelle sont omniprésentes dans ses projets. Ses réalisations récentes sont le skate park des Ursulines, le Théâtre national, le Musée de la photographie à Charleroi ou encore le complexe de logements Cheval noir à Molenbeek. (...)*

*Mission principale : garantir la qualité architecturale et paysagère*

*Le bMa a décidé de se concentrer sur la phase de désignation de l'auteur de projet car, par ses composantes, elle est particulièrement déterminante pour la suite du projet. Dans ce cadre, le bMa a identifié trois leviers : un bon programme – une bonne procédure – un bon comité d'avis.*

- *Un bon programme : afin de guider les maîtres d'ouvrage dans la composition de leur programme, le bMa met à leur disposition un document les aidant à identifier les enjeux du projet, les contraintes à résoudre et les moyens pour y arriver ;*
- *Une bonne procédure : le bMa propose aux maîtres d'ouvrages un modèle de procédure pour les aider à rédiger l'avis de marché et le cahier spécial des charges. Il rend aussi des avis sur des cahiers des charges relatifs à la désignation de l'auteur de projet ;*
- *Un bon comité d'avis : le bMa collabore à la mise en place d'un comité d'avis tant dans sa composition que dans son déroulement. Sur demande du maître d'ouvrage, il peut en assumer la présidence.*

*Le gouvernement a chargé le bMa de travailler prioritairement sur les projets urbanistiques, architecturaux et paysagers dont le maître d'ouvrage est une administration régionale ou pararégionale et les projets de Beliris.*

*De plus, le gouvernement a estimé que le bMa doit également donner la priorité aux projets d'initiative régionale que sont :*

- *Les projets repris dans les contrats de quartier ;*
- *Les projets préalablement sélectionnés par le gouvernement, situés dans une zone stratégique faisant ou ayant fait l'objet d'un schéma directeur ;*
- *Les projets sélectionnés par le gouvernement dans le cadre d'Objectif 2013.*

*Outre les projets cités ci-dessus et dans la mesure de ses disponibilités, le bMa se met à la disposition des autres maîtres d'ouvrage publics communaux et fédéraux.*

*De même, le bMa répondra aux sollicitations du secteur privé (promoteurs, associations professionnelles, associations d'habitants...), dès lors qu'elles ont une portée de niveau régional ou en connexion avec des projets d'initiative régionale tels que décrits ci-dessus.*

*Autre mission : l'art dans l'espace public*

<sup>1</sup> D'après son site internet.

<sup>2</sup> Sebastien Rousseau, in : De Tijd, 6 décembre 2010.



Le bMa a entamé un processus de réflexions visant à identifier les enjeux liés à la présence d'œuvres d'art dans le domaine public et à en déterminer les moyens et conditions idéales de production.

A la suite de cette première approche, le bMa établira un plan d'action pluriannuel dans le cadre duquel ses interventions auprès des partenaires institutionnel seront définies dans le sens d'une vision globale de la présence de l'art dans l'espace public.

Une équipe motivée

Le bMa dispose d'une équipe de 5 agents du MRBC (une juriste, trois architectes et un urbaniste) sélectionnés par mobilité interne. (...) La note d'orientation est disponible sur le site du bMa : [bmabru.be](http://bmabru.be) »<sup>1</sup>

#### **\*Batipromo.**

« ...Batipromo, une entreprise filiale de Charlie De Pauw, soit 70 % CDP et 30 % SA Bâtiments et Ponts... »<sup>2</sup>

#### **\*Baudrin Germain. \*RTT. \*R.T.T.**

« Le 18 juin [1975], la 22<sup>ème</sup> chambre bis du tribunal correctionnel de Bruxelles (...) a condamné Germain Baudrin, administrateur général de la R.T.T. à 4 ans de prison ferme et à la confiscation de 33 millions [de FB]. »<sup>3</sup>

#### **\*Befimmo<sup>4</sup>.**

« Befimmo est une Société d'Investissement à Capital Fixe publique de droit belge en Immobilier (SICAFI). Elle est soumise aux prescriptions légales en la matière, notamment à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux AR du 10 avril 1995, du 10 juin 2001, du 21 juin 2006 et du 7 décembre 2010.

Befimmo, créée il y a 15 ans, est une Sicafi spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux situés principalement dans les centres-villes, et en particulier à Bruxelles. Son portefeuille comprend aujourd'hui une centaine d'immeubles de bureaux, pour une surface globale de plus de 800.000 m<sup>2</sup>, dont une grande partie est louée à long terme à des institutions publiques. Il est valorisé à hauteur de € 1,9 milliard, pour une capitalisation boursière de l'ordre du milliard d'euros.

Cotée sur Euronext Brussels, appartenant à l'indice BEL20, Befimmo développe une stratégie saine et réfléchie de maximalisation de ses revenus pour offrir à ses actionnaires un dividende régulier et des perspectives de création de valeur. Soucieuse d'intégrer au mieux les enjeux du Développement Durable dans sa réflexion stratégique, Befimmo inscrit son action quotidienne dans le respect des règles en matière de Responsabilité sociétale. (...) Cela fait maintenant 15 ans que Befimmo poursuit sa politique d'investissements dans des immeubles de qualité, judicieusement situés, pour les donner en location à des locataires fiables. Depuis sa création, et même si le marché immobilier est par essence fluctuant, Befimmo a réussi à maintenir cette stratégie et pense avoir rencontré les attentes de ses actionnaires en leur offrant stabilité, rendement et perspectives d'augmentation de valeur. Au fil du temps, Befimmo s'est tout particulièrement spécialisée dans l'investissement en immeubles de bureaux situés principalement dans les centres-villes, et en particulier à Bruxelles. Aujourd'hui, le portefeuille de Befimmo comprend une centaine d'immeubles de bureaux, dont plus de 65% sont loués à long terme à des institutions publiques et près de 72% sont localisés à Bruxelles.

Créée en décembre 1995, dotée de fonds propres de départ de l'ordre de € 136 millions et d'un portefeuille d'une valeur de € 131,5 millions, Befimmo dispose à présent de fonds propres et d'une capitalisation boursière supérieurs au milliard d'euros. La juste valeur de son portefeuille a été évaluée au 30 septembre 2010 à plus de 1,9 milliard d'euros. Voici (...) les grandes étapes qui en ont jalonné le fil :

1995 : naissance de Befimmo et introduction en bourse ;

1997 : absorption du groupe Prifast ;

1998 : absorption de la WTC<sup>5</sup> SA et de la Noord Building SA ;

2001 : absorption de la Sicafi CIBIX SCA ;

2006 : acquisition de 90% des actions de Fedimmo ;

2009 : entrée dans les indices Bel 20 et Dow Jones STOXX 600 et augmentation de capital de € 166,6 millions ;

2010 : vente de l'immeuble Empress Court. »

<sup>1</sup> Iris info, n° 50 – avril 2011.

<sup>2</sup> *Quartier Nord : le relogement des expulsés* / Myriam Vanden Eede et Albert Martens. Op.cit., p 141. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> *Le Soir : un siècle d'actualités*, op. cit. p. 368. Voir aussi notre livre 1.

<sup>4</sup> Site internet.

<sup>5</sup> Les tours WTC 2 et WTC 3 lui appartiennent, d'après Wikipédia.

Chiffres clés (au 30.09)	2010	2009
Fonds propres attribuables aux actionnaires (millions €)	1.017,4	988,4
Loan-to-value (%)	40,85 %	40,81 %
Capacité d'investissement (millions €)	1.186	1.114
Chiffres clés par action (au 30.09)	2010	2009
Nombre d'actions	16.790.103	16.790.103
Nombre d'action moyen pendant l'exercice	16.790.103	14.060.753
Valeur intrinsèque (IFRS) (€)	60,60	58,87
EPRA NAV (€)	61,68	-
EPRA NNAV (€)	60,26	-
Return sur fonds propres (12 mois)	4,78 %	-4,31 %
Cash flow net	5,00	5,15
EPRA Earnings	5,05	-
Résultat net	2,78	-2,45
Dividende brut	3,9	

### \*Beliris.

« En 1993, l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale signaient un Accord de Coopération. L'intervention financière de l'Etat fédéral a permis à Bruxelles de promouvoir son rôle national et international en réalisant une série de travaux d'infrastructure.

La construction du tunnel routier de Belliard - Schuman - Kortenberg en 1986 constituait un début officiel de l'Accord de Coopération. Ce tunnel offrirait un accès optimal au quartier européen, ce qui était indispensable pour l'établissement des institutions européennes à Bruxelles. Le tunnel revêtait donc aussi bien un intérêt national qu'international. Lors de la régionalisation, la Région de Bruxelles-Capitale a négocié avec l'Etat fédéral au début des années 90 pour que celui-ci continue à assumer les coûts de la construction du tunnel.

C'est à partir de cet épisode que l'Accord de Coopération s'est développé. Plus tard, il sera baptisé "Beliris" et le 15 septembre 1993, il était signé. Par l'Accord de Coopération, l'Etat fédéral prévoit chaque année un budget à investir à Bruxelles. Entre-temps, ce budget s'élève à 125 millions d'euros par an. (...)

Tous les ans, l'Accord de Coopération (le programme budgétaire) fait l'objet de négociations politiques dans un Comité de Coopération. Ce comité se compose de 4 ministres fédéraux (...) et de 4 ministres régionaux (...).

L'Etat fédéral assure la présidence de Beliris et est responsable de la réalisation des initiatives. L'exécution pratique s'effectue via la Direction Infrastructure de Transports du SPF Mobilité et Transport, en concertation avec les autorités régionales par le biais d'un Comité de Coordination. Les initiatives, leur planning d'exécution et leur budgétisation sont repris dans un avenant à l'accord de base et publiés au Moniteur belge. Entre-temps, Beliris en est à son 10<sup>ème</sup> avenant. »<sup>1</sup>

\*

« ... Le boulevard Émile Jacqmain sera considéré comme l'axe de circulation automobile prioritaire desservant les bureaux du quartier Nord. Il fera l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les abords directs du CCN seront réservés exclusivement aux piétons, cyclistes, taxis et transports en commun, ainsi qu'à la circulation locale. La rue du Progrès sera équipée d'un site propre pour les bus. Quant à la circulation automobile, elle sera assurée par le boulevard, la rue des Charbonniers et l'axe Demol-Quatrecht. Toutes les voiries seront à double sens. Ces travaux seront réalisés et financés dans le cadre de l'accord de coopération signé le 15 septembre 1993 entre l'État fédéral et la Région. Le coût approximatif global de ce réaménagement s'élève à 250 millions [de FB]. On puisera en partie dans l'enveloppe (c'est donc l'État fédéral qui payera) destinée à Bruxelles, en tant que capitale de la Belgique et de l'Europe. Chacune des rues du quartier fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, avec enquête publique. (...) L'État fédéral ne sera pas l'unique bailleur de fonds. Les riverains du boulevard Jacqmain seront également mis à contribution. (...) C'est pourquoi la Région a aussi approuvé une convention à conclure entre elle et les sociétés riveraines du Jacqmain, relative au réaménagement de la voirie, entre les boulevards Baudouin et Bolivar... »<sup>2</sup>

\*

« Beliris, la dot de l'Etat à sa capitale

<sup>1</sup> Site de Beliris : [www.beliris.be](http://www.beliris.be) .

<sup>2</sup> Le Soir, 29 juillet 1994.

*Beliris, c'est une enveloppe de 125 millions d'euros dégagée chaque année par l'Etat fédéral pour financer des travaux en Région bruxelloise – le plan de relance y a ajouté 70 millions en 2009 et 25 en 2010. Concrètement, cette enveloppe est majoritairement affectée à la mobilité. Autres domaines concernés : les infrastructures sportives, les logements sociaux, la culture, sans oublier un poste 'divers'. Les investissements sont planifiés sur trois ans (on est actuellement en phase d'exécution du plan 2008 – 2010).*

*La sélection des projets est assurée par un Comité de coopération, présidé par Laurette Onkelinx (PS). Y siègent quatre représentants du fédéral – outre la vice-Première PS, Bernard Clerfayt (MR), Guy Vanhengel (Open VLD) et Steven Vanackere (CD&V) – et quatre membres du gouvernement bruxellois (Brigitte Grouwels, CD&V, Charles Picqué, PS, Evelyne Huytebroeck, Ecolo, et Jean-Luc Van Raes, Open VLD). Les dossiers sont gérés par une cellule de 106 personnes, au sein de l'administration fédérale (SPF Mobilité). »<sup>1</sup>*

\*

Beliris investira 195 millions dans la mobilité à Bruxelles :

Article paru dans Le Soir en date du vendredi 8 juin 2012.<sup>2</sup>

*« Beliris investira 566 millions entre 2012 et 2014 dans les infrastructures de la capitale. De nombreux projets seront financés parmi lesquels la rénovation de la gare centrale mais aussi un grand investissement dans la mobilité.*

*Le gouvernement fédéral a donné son feu vert vendredi aux investissements de Beliris dans les infrastructures de la capitale pour les trois années à venir. Le nouvel avenant porte sur 375 millions d'euros auxquels s'ajoutent 191 millions de budgets non utilisés des années précédentes.*

*195 millions pour la mobilité : La mobilité en consommera 195 millions d'euros, ont ensuite expliqué la ministre en charge de Beliris, Laurette Onkelinx, et le ministre-président bruxellois Charles Picqué. 85 millions d'euros seront consacrés à l'achat de matériel roulant pour la STIB.*

*6,2 millions dans la revitalisation de la place Rogier : Une série de projets passeront soit d'une phase d'étude à la réalisation, soit à une nouvelle phase de chantier: revitalisation de la Place Rogier (6,2 millions), construction de la Passerelle Picard au-dessus du canal pour rejoindre plus aisément Tour et Taxis (8,9 millions), prolongation de la ligne 62 en site propre vers l'Otan.*

*20 millions dans la rénovation de la gare centrale : Le programme triennal annonce aussi la création du site propre qui permettra de relier, en tram, Simonis au Heysel en passant par l'AZ-VUB (19,7 millions), ainsi que la rénovation de la Gare centrale (20 millions d'euros). (...)*

*Des projets de rénovation seront poursuivis: la Petite Ceinture ouest, la Porte de Ninove, les boulevards du centre... Un grand nombre d'études déblayeront le terrain pour les années suivantes : le désengorgement de la Place Meiser; le recouvrement de la trémie Botanique; la couverture complète du trafic des tunnels de la petite Ceinture entre les Portes Louise et de Namur; une nouvelle sortie du Ring pour canaliser le trafic vers les futurs parkings souterrains du Heysel; l'aménagement du tunnel Cortenbergh de manière à libérer le rond-point Schuman du trafic routier.*

*10 millions dans l'aménagement d'un parc à Tour et Taxis : Beliris participera à concurrence de 62 millions au financement de quatre contrats de quartiers. Il soutiendra la rénovation de cinq nouveaux projets de logements sociaux à Schaerbeek, Ixelles, Anderlecht, Jette, et à la Ville de Bruxelles (35,1 millions d'euros) Plusieurs espaces verts seront restaurés en tout ou en partie (parcs du Cinquantenaire, Duden, de Forest, Laeken, Elisabeth, Roi Baudouin, Marie-José,...). L'aménagement d'un parc sur le site de Tour et Taxis sera entamé (10 millions). »*

**\*Béton précontraint. \*Poutre Préflex. \*Préflex. \*Magnel Gustave. \*Lipski Abraham. \*Baes Louis.**

*« ... l'utilisation du béton précontraint permet la mise en place de structures plus légères et fiables. (...) Par la précontrainte, les armatures sont tendues, soit avant la prise complète, soit après, afin de comprimer le béton au repos. Lorsque la structure est sollicitée, le béton a tendance à se décompresser sans être mis en traction, ce qui le rend plus résistant. Mais ce type d'opération nécessite des aciers spéciaux qui ne seront fabriqués à grande échelle qu'après la seconde guerre mondiale. (...) En partenariat avec l'entreprise Blaton-Aubert, il<sup>3</sup> développe et commercialise un procédé de précontrainte original, le système Blaton-Magnel. (...)*

*Abraham Lipski (1911-1982) (...) développe, avec le professeur Louis Baes, la poutre Préflex qui permet de grandes portées libres dans la construction au bénéfice de la modularité des espaces. Le procédé est, en réalité,*

<sup>1</sup> Le Soir, 16 mars 2010 : L'Etat rafraîchit sa capitale.

<sup>2</sup> Voir aussi La Capitale, 11 juin 2012 : Beliris : 195 millions pour la mobilité ; ou : Le Soir en date du 9 juin 2012 : Beliris : 375 millions pour Bruxelles : le programme d'investissements 2012-2014 a été dévoilé ; ou : La Dernière Heure, en date du 9 juin 2012 : Revitalisation : 566 millions pour tout Bruxelles !

<sup>3</sup> Gustave Magnel (1889-1955), fondateur du laboratoire de béton armé de l'université de Gand.

fort simple. La poutrelle d'acier est d'abord fléchié dans le sens souhaité avant que la semelle ne soit enduite de béton. Celui-ci est précomprimé par le redressement partiel de la poutre libérée de sa charge et donc apte à subir la traction. »<sup>1</sup>

**\*Bidonville<sup>2</sup>. \*Favellas. \*Bidonvilles.**

La Belgique n'a pas connu, à proprement parler, des bidonvilles. Elle a connu les taudis et les maisons impropres à l'habitation pour différentes raisons. Elle a mis en place de lourdes procédures pour éradiquer ces chancre, pour offrir éventuellement des aides financières aux personnes à reloger, pour construire un certain nombre de 'logements sociaux'.

La situation à Bruxelles a considérablement évolué durant les 20 dernières années :

- bon nombre de personnes issues de l'immigration ont acheté et rénové des immeubles,
- la population autochtone n'a pas cessé de diminuer soit par départ naturel (décès) soit par déménagement à l'extérieur de l'agglomération,
- les prix tant pour l'acquisition que pour la location sont montés en flèche, tout comme les factures énergétiques,
- des normes plus sévères ont modifié le paysage immobilier,
- un nombre de plus en plus important de personnes se retrouvent 'sans toit', 'sans logis', 'sans domicile fixe'...

Alors qu'on assiste à un excédent de bureaux et donc à une crise dans le secteur immobilier, il manque cruellement de logements dans la capitale de l'Europe dont une des conséquences de l'installation des institutions de cette dernière aura certainement été la flambée des prix. Le manque le plus crucial de logements touche bien évidemment les personnes et les ménages dont les revenus sont modérés, modestes, faibles ou quasi inexistantes.

D'autres éléments entrent en ligne de compte : crise économique, perte d'emplois, éclatement de la cellule familiale, boissons et drogues (cause ou conséquence ?), arrivée de demandeurs d'asile pour lesquels les gouvernements successifs tardent à légiférer... Il n'en demeure pas moins qu'un nombre de plus en plus important de personnes seules et de familles, ne peuvent plus faire face aux dépenses et se retrouvent à la rue au sens littéral du terme. Longtemps marginal, le problème des 'clochards' dormant dans les gares a pris une ampleur telle qu'un bourgmestre de la ville leur a même interdit l'accès aux bancs publics !

Dans l'indifférence quasi totale des pouvoirs publics, malgré l'arsenal de la législation de protection sociale, sous le regard attristé, fuyant ou blasé des passants, des '**sans-logis**' de plus en plus nombreux, aidés par le CASU (sorte de SAMU social d'initiative privée), par des particuliers ou par des associations, dorment sur le trottoir, sur les bouches du métro, à même le sol, protégés par un sac de couchage, des journaux ou des cartons, dans la crainte d'y mourir brûlés vif, dans la peur d'un 'passage à tabac' ou d'une intervention un peu trop musclée des représentants de la loi chargés de 'faire circuler'. Celles-ci n'hésitent pas à utiliser les grands moyens (cagoules, menottes, boucliers, longues matraques, hélicoptères et troupes aéroportées... pour évacuer quelques dizaines d'hommes, de femmes et d'enfants sans défense qui occuperaient un immeuble vide, que son propriétaire, pour des raisons spéculatives le plus souvent, laisse pourrir.<sup>3</sup>

**\*BILC. \*B.I.L.C. \*Brussels international logistic center.**

Voir : Port de Bruxelles.

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., p. 52-53. Voir bibliographie. Voir aussi : Patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise (voir bibliographie).

<sup>2</sup> Voir aussi l'article : Logement. Et plus particulièrement : Pauvreté et logement.

<sup>3</sup> Voir aussi l'excellente note de synthèse n° 6 de Brussels studies : Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public. - Voir bibliographie.

**\*Bloemenkrans :**

« ... Le Bloemenkrans (chaussée d'Anvers) a été racheté et réaménagé par le Fonds du logement bruxellois... »<sup>1</sup>  
\*

« Le Bloemenkrans est un complexe de logements de style cubique, construit en 1927, auquel on accède par une impasse qui débouche au n° 427 chaussée d'Anvers. Les 9 immeubles du complexe – 60 appartements au total – sont désignés chacun par l'initiale d'un nom de fleur... (...)Le propriétaire (...) est une S.A. de logements populaires administrée par un gérant local, chargé par la véritable propriétaire, détentrice de 80 % des actions et qui habite en France, de veiller aux intérêts de la société... »<sup>2</sup>

Les locataires – dont 40 % étaient âgés de 60 ans, dont certains ne bénéficiaient pas d'une pension complète - étaient mal protégés ; leurs loyers étaient relativement modiques mais l'état de l'ensemble s'est fortement dégradé au fil du temps. Outre les décès, les démolitions provoquées par le plan Manhattan, à quelques dizaines de mètres de là, vont également inciter à déménager tous ceux qui le peuvent : au 31 octobre 1977, plus de 31 % des occupants s'y étaient établis après 1966.

L'action du comité des locataires appuyé par la maison de quartier De Kassei va patiemment modifier cet état des choses. En effet, en 1979, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles acquiert l'ensemble avec l'intention de le transformer, en mettant à la disposition des locataires des appartements de transit.

En 1993, 30 logements sont occupés par 120 personnes (densité 4), dont 30 % sont de nationalité belge. Seuls 8 ménages ont continué d'habiter dans le complexe.

\*

« ... L'ensemble de logements 'Bloemenkrans' (427 chaussée d'Anvers) (...) un complexe de logement construit en 1927 dont l'habitat est amélioré entre 1982 et 1992 sur l'initiative de la maison de quartier de Kassei. En 1979, le Fond du logement de la Région bruxelloise acquiert l'immeuble en vue de le rénover. Il comprend 60 appartements, deux immeubles s'implantent sur la chaussée d'Anvers, les autres sont distribués de part et d'autre d'une impasse auquel on accède par un porche. L'impasse débouche sur un jardin clôturé et abandonné, derrière lequel se trouve l'ancien lit de la Senne... »<sup>3</sup>

\*

Laeken - La cellule 'Patrimoine' nous invite à quatre promenades guidées –

A la découverte des quartiers ouvriers de la ville :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 16 avril 1999

« Vers le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, la commune de Laeken voit sa population augmenter de façon considérable. Si le roi Léopold II tente d'embellir les abords du domaine royal en faisant démolir les quartiers pauvres environnants, ailleurs, les logements ouvriers se développent rapidement. Petit à petit émerge le logement social. Il va marquer définitivement l'habitat laekenois.

Et en cette fin de 20<sup>ème</sup> siècle, la cellule 'Patrimoine historique' de la Ville de Bruxelles a décidé de revaloriser ces témoignages architecturaux, en publiant un fascicule d'une vingtaine de pages qui propose quatre promenades à Laeken, avec quelques haltes significatives.

Première visite : la rive est. C'est la découverte du familistère Godin (quai des Usines), avec ses 72 appartements, son école primaire et sa buanderie, transformés en bureaux (le site est heureusement classé). C'est le Bloemenkrans de la chaussée d'Anvers et même les complexes sociaux de la rue de l'Héliport. (...)

Ce n'est pas la première fois que la cellule édite pareille brochure. Elle a pris de l'impulsion grâce à l'échevin Olivier Maingain, depuis 1995, et a déjà publié plusieurs monographies. Toutes sont de remarquables vulgarisations destinées à un public très large, ce qui ne gêne rien. (...) On peut se procurer les brochures (gratuites) de la cellule « Patrimoine historique » au 6, boulevard Anspach, à 1000 Bruxelles. Tél: 02/279.30.10. »

<sup>1</sup> Le Soir, 26 mars 1992.

<sup>2</sup> *Quartier Nord : le logement des expulsés*, op.cit., p. 90 et suivantes du livre, disponible sur ce site dans notre Livre 4.

<sup>3</sup> Site [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) – 427 chaussée d'Anvers : hors PPA de 1967 donc.

**\*BNP Paribas. \*Banque de Paris et des Pays-Bas. \*B.N.P.**

Nouvelle appellation de Banque de Paris et des Pays-Bas. A repris en 2009 Fortis banque, ex. Société générale de Banque.

Pour permettre une recherche par occurrence plus complète, l'orthographe de l'édition 1975 'Parisbas' a été modifiée en 'Paribas'.<sup>1</sup>

**\*Boa architects<sup>2</sup>. \*Arter. \*Architecture Rénovation Townplanning Environment Research. \*Van Dessel Johan. \*Vonck Patrick.**

Rue de l'Etuve 30, Bruxelles.

« *Présentation du bureau*

*En 1990, Johan Van Dessel, architecte-urbaniste, fonde la société Brussels Office for Architecture, en abrégé BOA sprl, composée d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes et d'historiens de l'art.*

*En 1999, un second associé, Patrick Vonck, est nommé à la direction de BOA qui s'entoure d'une vingtaine de collaborateurs. Durant cette période, BOA se démarque par de nombreux projets d'architecture, d'urbanisme et de paysage. En 2008, BOA créera ARTER, une nouvelle société qui se restructure autour de 5 pôles d'activités complémentaires.*

*Dès sa création, le bureau s'articule sous la forme d'une structure originale pluridisciplinaire permettant de percevoir l'ensemble des aspects d'un projet et d'en maîtriser la globalité. Cette spécificité est reconduite dans la nouvelle structure d'ARTER qui s'étoffe désormais d'un département environnement et recherche.*

*Le bureau ARTER est articulé autour de 5 pôles d'activités qui sont complémentaires. Cette diversité nous permet de percevoir la globalité des projets de plus en plus complexes. C'est ainsi qu'autour de nos trois secteurs d'activités phares - architecture, rénovation, urbanisme et paysage - nous avons créé deux départements d'appui à notre démarche de conception.*

*Le département "environnement" s'attèle désormais à inscrire nos projets dans le concept de développement durable. Parallèlement, le département "research" nous permet d'explorer nos métiers dans d'autres directions comme le secteur de la culture, le secteur de la publication ou les concours d'idées. »<sup>3</sup>*

**\*Bourgmestre. \*Maire. \*Mayer. \*Échevin. Echevin. \*Collège des Bourgmestre et échevins. \*Conseil communal. \*Fusion des communes. \*Commune. \*Conseils communaux. \*Commission d'assistance public. \*CPAS. \*C.P.A.S. \*Centre public d'aide sociale. \*Maïeur. \*Premier magistrat. \*Edile. \*Echevins. -échevins. \*Commune. \*Conseils communaux. \*Municipalité.**

Villes et communes sont gérées par un conseil communal dont le nombre de membres dépend du chiffre de la population. Un collège scabinal ou échevinal assume le pouvoir exécutif. Le collège échevinal et le conseil communal sont à la municipalité ce qu'un gouvernement et un parlement sont à la nation. Les décisions sont prises à la majorité des voix. Le collège prend des décisions, par définition, collégiales. Le bourgmestre peut, voire doit, prendre certaines décisions seul.

Avant la réforme des polices (7 décembre 1998), chaque ville ou commune organisait sa police communale qui dépendait directement du bourgmestre.

Le budget d'une commune est annuel et doit prévoir toutes les dépenses prévisibles et toutes les recettes espérées pour l'année qui suit. Il est voté par le Conseil communal et soumis à l'approbation (modifications, corrections...) des autorités de tutelle. Les dépenses et recettes courantes figurent au budget ordinaire. Les dépenses et recettes spéciales figurent au budget extraordinaire, les dépenses étant généralement supportées par un recours à l'emprunt (et donc intérêts et amortissement).

Le contenu de ces deux budgets a été revu suite à la régionalisation.

Avant la création des Centres publics d'aide sociale<sup>4</sup>, chaque ville ou commune gérait les problèmes de pauvreté et d'indigence via une Commission d'assistance publique (C.A.P.).

<sup>1</sup> Cf. livres 1 et 2.

<sup>2</sup> Voir PPAS Gaucheret, PPAS Hélicoptère, PPAS Willebroeck. Lorsque nous avons consulté le site d'Arter, la photo correspondant au PPAS Gaucheret représentait en fait des portions des PPAS Hélicoptère et Willebroeck !...

<sup>3</sup> Site internet.

<sup>4</sup> Loi du 8 juillet 1976 portant création des C.P.A.S.

*“Facteurs de précarité<sup>1</sup>**Seuil de pauvreté*

*En Belgique, le seuil de risque de pauvreté est de 11.678 € par an, soit 973 €/ mois pour un isolé, 1.557 €/mois pour un parent isolé avec 2 enfants et 2.044 €/mois pour un couple avec 2 enfants.*

*C'est en région bruxelloise que l'on compte le plus de population sous le seuil de pauvreté : entre 22,6 % et 33 % (année fiscale 2009).*

*Revenu moyen par habitant*

*C'est en région bruxelloise que le revenu annuel moyen par habitant (12.740 €) est le plus faible, ainsi qu'à Charleroi (11.871 €). Le plus élevé est à Gand (15.913 €). Cela dit, à Bruxelles, cela varie d'une commune à l'autre : le revenu médian à Saint-Josse-ten-Noode est de 12.981 €, contre 22.090 € à Woluwe-Saint-Pierre.*

*Aide du CPAS*

*Ont droit à l'aide du CPAS ceux qui ne disposent pas de subsistance suffisants et n'ont pas droit à des revenus via la sécurité sociale. Fin 2010, 4,9 % de Bruxellois de 18 à 64 ans en bénéficiaient : presque 3 fois plus que pour la Belgique !*

*Chômage*

*Le taux de chômage à Bruxelles est de 17,4 %. En Flandre, il est de 5,2 % et en Wallonie de 11,5 %. Il atteint 32 % dans le milieu non européen et 30 % chez les personnes à faible instruction. Les femmes sont plus touchées que les hommes. Un bas salaire, un travail à temps partiel et le fait d'avoir des personnes à charge sont les principaux facteurs maintenant les travailleurs dans la pauvreté. Notons enfin que le taux de chômage longue durée pour les personnes vivant en couple avec enfants est de 8,5 % à Bruxelles, contre 1,2 % en Flandre et 4,3 % en Wallonie.*

*Sans revenu du travail*

*A Bruxelles, un enfant sur 4 et un adulte sur 5 vivent dans un ménage n'ayant aucun revenu du travail. Un enfant bruxellois a 4 fois plus de risques d'être dans cette situation qu'un enfant flamand.”<sup>2</sup>*

Chaque ville ou commune créait une ou plusieurs sociétés de logements sociaux, souvent appelées 'Foyers' présidées par des personnalités politiques (bourgmestre, échevins, conseillers communaux...) avec tous les risques de politisation dans l'attribution des logements que cette gestion permettait.

En 1975, les 2.359 villes et communes ont été fusionnées en 589 entités. Par rapport à d'autres pays, on peut considérer que bourgmestre et maire, échevin et adjoint au maire, sont, mutatis mutandis, des synonymes. En Wallonie, le bourgmestre est souvent appelé le maieur ou mayeur. Autre synonyme de bourgmestre : premier magistrat.

\*Edile : le terme initialement désigne un magistrat de la Rome antique chargé des édifices publics. Par extension, les autorités municipales.

***\*Brasserie Belle-Vue. - \*Belle-Vue. \*Meininger. \*Hôtel Belle-Vue. \*Flagship hotel.***

*“Bruxelles est la prochaine destination sur la check-list du groupe allemand Meininger. Et pas la moindre. L'ancienne brasserie Belle-Vue, à Molenbeek, s'enorgueillit d'ores et déjà d'en accueillir le futur 'flagship hotel'...”<sup>3</sup>*

***\*Brouhon Hervé :***

Hervé Brouhon naît le 18 juin 1924. Enseignant, il devient conseiller communal socialiste (1950-1993), échevin puis bourgmestre de la ville de Bruxelles (1983-1993). Il fut aussi parlementaire (1958-1985) et ministre des affaires sociales (1965-1966).

Membre constituant du conseil d'administration de l'a.s.b.l. World trade center club of Brussels.

\*

<sup>1</sup> D'après l'Observatoire de la santé et du social.

<sup>2</sup> Le Soir magazine, n° 4148, en date du 19 décembre 2011.

<sup>3</sup> Article de Frédérique Masquelier : *Un ho(s)tel chic et pas cher*. Paru dans Le Vif/L'Express n° 51, daté du 23 décembre 2011. Voir article complet à l'article : Industrie hôtelière.

« Hervé Brouhon est né à Etterbeek. Instituteur diplômé de l'Ecole normale Charles Buls en 1944, il est affecté à la Commission d'Assistance publique, service des enfants évacués et orphelins de guerre. Ayant connu la même situation quand il était enfant, il mesure la dimension de sa tâche. Pour des raisons de santé, il renonce à s'engager dans l'armée. Il devient volontaire de la Croix Rouge et s'occupe, comme ambulancier, des blessés de la région de Malmédy après la Bataille des Ardennes en décembre 1944. En 1945, il commence une carrière d'enseignant. A l'occasion d'une assemblée générale de la CGSP enseignement, il s'insurge contre le sort réservé aux enseignants intérimaires. C'est le point de départ de son engagement syndical et politique.

Les élections de 1952 lui ouvrent les portes du Conseil communal. En 1958, il siège au Parlement et en 1965, il se voit confier le portefeuille de Ministre de la Prévoyance sociale. En 1971, il est nommé échevin de l'Assistance publique de la Ville de Bruxelles. Au cours de son mandat, il crée le Conseil consultatif des non Belges de Bruxelles en vue d'améliorer la cohabitation et l'intégration des étrangers dans la Ville. Il devient bourgmestre en 1983, succédant à Pierre Van Halteren. Il fait face à de nombreux défis : la maîtrise budgétaire de la Ville, l'aménagement du territoire et la conservation du patrimoine, l'intégration des émigrés, le chômage. (...) Des soucis de santé l'ont obligé à s'écarter de sa fonction en 1992... »<sup>1</sup>

\*

### Le PS d'Hervé Brouhon : un deuxième tour ? :

Article de Jean-Claude Vantroyen dans Le Soir daté du vendredi 23 septembre 1988.

« Hervé Brouhon est devenu bourgmestre de Bruxelles en 1983. Contre toute attente. Il devait même en être étonné lui-même. Aujourd'hui, il se dit pourquoi pas un deuxième tour, argue que la coalition de majorité PS-PSC-CVP-FDF qui a tenu les rênes de Bruxelles pendant 6 ans ne s'est pas cassé la figure comme des prophètes de malheur (PRL, évidemment) l'avaient prédit et propose de continuer l'effort du PS à Bruxelles, avec une équipe d'hommes et de femmes qui ont l'habitude de tenir parole.

Cette équipe, Hervé Brouhon doit être une des rares têtes de liste à la connaître parfaitement et à pouvoir la présenter, du n° 2 au n° 47, avec un petit mot pour chacun. C'est long dans une conférence de presse. Mais ça doit faire plaisir à l'équipe rassemblée derrière le bourgmestre. (...) Hervé Brouhon et Jean Schouppe l'ont répété, souligné, asséné : Les faits ont démontré d'une manière évidente le caractère odieux et mensonger de la campagne menée par le PRL en 1983. Non seulement le réseau scolaire n'a pas été démantelé mais il est aujourd'hui plus florissant que jamais. Les institutions de soin n'ont cessé d'accroître leur activité, la politique sociale s'est faite de plus en plus efficace et l'hôtel de ville est devenu un des centres culturels les plus animés. Modeste, Hervé Brouhon reconnaît : C'est le fruit d'un travail d'équipe.

Mais demain ? Rénovation à poursuivre, sécurité à renforcer, traditions et personnalités des quartiers à conserver malgré la vocation internationale de Bruxelles, défense de l'autonomie communale contre toute tentative centralisatrice, combat contre le chômage, espoir à rendre aux jeunes, lutte contre les habitations abandonnées, rénovation des trottoirs, participation des habitants à la vie communale, multiplication des centres créatifs décentralisés, révision des accords pris avec le Fonds d'aide aux communes... (...) »

\*

### Quand les taudis ont la voix basse :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du jeudi 11 mai 1989

« Il y a sur les bancs du conseil communal de Bruxelles une dame discrète, à la voix très basse. Un handicap en politique... L'intérêt des questions qu'elle pose avec persévérance à l'assemblée est cependant inversement proportionnel à l'écho qu'elle y reçoit, y compris dans son propre parti. Lucienne Mohin se passionne pour l'éducation des enfants, l'intégration des immigrés, les repas scolaires, la salubrité des logements. Contre son gré, elle prend toujours la parole - en fin de séance, comme le veut le règlement - devant une assemblée aux 3/4 vide. Quand approche l'heure de l'apéritif, d'autres réunions politiques ou du match de football. Et parfois après que l'assemblée au complet a enduré d'interminables échanges sur des points mineurs de l'ordre du jour... (...) »

Lundi donc, en présence seulement d'une poignée de conseillers, Lucienne Mohin a attiré l'attention du bourgmestre Hervé Brouhon sur 'le scandale des habitations garnies délabrées, insalubres et prohibitives sur son territoire'. La conseillère lui a signalé les cas de chambres garnies, place Anneessens et dans les Marolles, 'dans un état de saleté, de pauvreté et d'insalubrité innommables' et louées, pour certaines, 'entre 4.000 et 7.000 FB par mois'. Lucienne Mohin a, dès lors, suggéré au bourgmestre d'édicter un règlement communal, analogue à celui d'Anvers. Il stipulerait l'obligation pour le propriétaire de demander une autorisation de mise en location à la commune, assortie d'une série de conditions de salubrité. A court terme, Lucienne Mohin

<sup>1</sup> Site de la ville de Bruxelles, archives : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm> .



demande à Hervé Brouhon d'intervenir d'urgence pour l'évacuation des immeubles présentant un danger pour la sécurité des occupants et d'imposer, pour les cas les plus graves, des délais de rénovation aux propriétaires. La conseillère estime enfin qu'à tout le moins, la Ville pourrait informer les locataires de logements insalubres des montants de loyers prohibitifs dont ils sont victimes.

Hervé Brouhon commença par évoquer 'l'économie libérale (Ndlr : son interpellatrice est PRL), les droits de la propriété privée et la liberté pour chacun d'acquérir un bien afin de le mettre en location tout en étant en droit d'en attendre un revenu. (...) Les règlements, poursuit le bourgmestre, permettent, sur dénonciation, de se rendre compte de l'état de salubrité d'un logement, mais les propriétaires sont rarement connus. Ils habitent ailleurs. Des dizaines de mises en demeure restent sans réponse. Le seul moyen efficace est l'expulsion, mais elle se retourne contre le locataire. La Ville dispose de logements de transit, mais ils sont bondés et certains locataires s'incrument. Il nous faudrait un budget extraordinaire trois à quatre fois supérieur à ce qu'il est pour pouvoir commencer à percevoir les résultats d'une véritable rénovation qui nous permettrait de racheter des taudis.'

'Mais il nous faut un règlement communal prévoyant des inspections, surenchérit Lucienne Mohin, et nous devons informer les locataires !'

Hervé Brouhon : Je veux bien tenter l'expérience avec l'accord du conseil communal, mais ça ne suffirait pas.

Lucienne Mohin : Mais Anvers a bien édicté un règlement...

Hervé Brouhon : Allez voir à Anvers comment il est appliqué !

Et chacun de s'en retourner vers son logement. Salubre. »

\*

### L'ombre de VDB sur le siège de bourgmestre de Bruxelles :

Article de Jean-Claude Vantroyen, paru dans Le Soir en date du samedi 23 mai 1992

« Hervé Brouhon, premier citoyen de la capitale, interrompt ses activités pour raison de santé. Un départ provisoire qui suscite des spéculations.

Hier matin, le bourgmestre Hervé Brouhon a annoncé à ses collègues du collège de la ville de Bruxelles qu'il s'absentait pour un certain temps. Le maieur est malade depuis de longs mois. Fin septembre 1991, il a subi une opération à cœur ouvert qui l'a gardé éloigné des débats politiques pendant de nombreuses semaines. Hervé Brouhon est revenu à l'hôtel de ville, mais amaigri, fatigué. À ce point qu'il doit aujourd'hui prendre ses distances avec la vie communale. À ce point aussi que sa mauvaise santé alimente toutes les conversations au sein du landerneau politique bruxellois.

Pendant l'absence d'Hervé Brouhon (PS), c'est le premier échevin Michel Demaret (PSC) qui exerce la fonction maïorale. Pour combien de temps ? M. Brouhon n'a pas précisé quand il reprendrait ses activités. C'est la voie de toutes les spéculations. Dans l'entourage de Paul Vanden Boeynants, on n'hésite pas à s'y engouffrer.

VDB, bourgmestre de Bruxelles ? L'homme ne dit pas non.

- Je veux ce mayorat, lance-t-il. Je briguerai le poste de bourgmestre, même si mon entourage comprend parfois mal la rage qui me pousse à continuer. Je n'ai rien à me reprocher. J'ai été réhabilité.

Effacée, en effet, la condamnation à trois ans de prison avec sursis que lui a infligée le tribunal correctionnel de Bruxelles le 25 juin 1986 pour fraude fiscale : la cour d'appel de Bruxelles a estimé, par un arrêt du 2 mars de cette année, qu'on pouvait compter sur l'amendement de l'homme politique. Le casier judiciaire de M. Vanden Boeynants est redevenu vierge. Plus d'obstacle, dès lors, à ce qu'il réalise ce dont il rêve depuis toujours : s'installer à l'hôtel de ville de Bruxelles.

Quand ? VDB affirme qu'il n'est pas pressé, qu'il attendra les élections communales prochaines, en 1994.

- Je ne souhaiterais vraiment pas devenir bourgmestre avant. J'aimerais l'être au terme d'une campagne électorale, et non en remplacement d'un ami qui devrait quitter son poste.

Et s'il fallait malgré tout trouver un successeur à Hervé Brouhon avant ce scrutin ? L'ancien Premier ministre ne laissera sans doute pas passer sa chance.

VDB de toute façon bourgmestre, dès lors ? Le 'crocodile' de la politique belge y croit, mais encore faudra-t-il qu'il surmonte un obstacle de taille : recueillir plus de la moitié des voix des conseillers communaux. Tous les membres de la majorité hétéroclite actuelle (PS, PSC-CVP, Écolo, VU) ont signé l'acte de présentation de VDB comme bourgmestre après les élections de 1988, candidature que VDB avait ensuite retirée au profit de son ami Brouhon. Le feraient-ils aujourd'hui ou demain ?

Au PSC-CVP, vraisemblablement pas de problème, malgré certaines réticences des jeunes. Le seul élu VU voudra conserver son mandat d'échevin. Chez Écolo, pas de mystère : ce sera non. Et au PS ? La hiérarchie régionale est opposée, la section locale est plutôt partagée, et VDB peut compter sur de solides amitiés.

*Cela sera-t-il suffisant ? Peut-être. Et si ce ne l'était pas, VDB pourrait sans doute engranger d'autres voix au PRL. Là aussi, le candidat bourgmestre possède quelques amitiés. Et puis, les libéraux ont une furieuse envie de revenir au pouvoir, eux qui ont occupé le mayorat de Bruxelles de 1830 à 1988.*

*Ne brûlons pas les étapes : aucune discussion officielle n'a encore pris place entre les différents partis. (...) »*

\*

Le dernier au revoir au bourgmestre de Bruxelles -

Hervé Brouhon a rejoint Yves Montand :

Article de Daniel Couvreur et Michelle Lamensch, paru dans Le Soir du samedi 17 avril 1993

*« Hervé Brouhon était un homme bon. Tout Bruxelles a pleuré son départ de l'hôtel de ville. Le bourgmestre n'avait que des amis. La discrétion qui avait suivi le décès du bourgmestre de Bruxelles, Hervé Brouhon, suspend toujours l'envol des commentaires officiels à propos de sa succession. Même si les rumeurs courent et les négociations vont bon train... La candidature de l'ancien Premier ministre PSC, Paul Vanden Boeynants, est avancée. En attendant, Michel Demaret, Premier échevin PSC, reste bourgmestre faisant fonction.*

*L'hommage politique à Hervé Brouhon s'est tenu, vendredi matin, dans la salle gothique de l'hôtel de ville, en présence de plusieurs (anciens) ministres, parlementaires et représentants du monde diplomatique et syndical, rassemblés autour du collègue des échevins.*

*Entre les hommages de circonstance, quelques phrases significatives ont été glissées. Michel Demaret a souhaité que son équipe reste digne du bourgmestre défunt dans les jours, mois et années à venir. Willy Decourty, secrétaire de la Fédération bruxelloise du PS, a demandé que la solidarité et la fraternité éclairent ceux qui feront l'avenir de Bruxelles. (...)*

*Pour avoir côtoyé Hervé Brouhon pendant plus de 45 ans, l'échevin socialiste Jean Schouppe s'est souvenu avec une grosse bouffée d'émotion du petit bureau de son camarade Hervé à la Maison du Peuple, et de sa plume 'claire et incisive' de journaliste. Jean Schouppe a aussi fustigé les 'attaques ignobles' dont Hervé Brouhon avait fait l'objet lors de la tragédie du Heysel, lui qui s'était 'dépensé sans compter pour porter secours aux victimes la nuit durant'. Dans l'opposition, Claude Michel (PRL) et Gilberte Lambot (FDF) ont souligné la personnalité démocrate du bourgmestre, 'soucieux de faire droit aux opinions de chacun'. Respect pour l'humaniste, a dit Claude Michel, et tendresse pour l'homme qui, devenu bourgmestre, avait tenu à rassurer les libéraux (évincés du pouvoir) en les invitant toujours à ouvrir les débats.*

*Les deux benjamins du collège, Michel Van Roye (Écolo) et Bert Anciaux (VU), ont respectivement épinglé les qualités de coeur secrètes d'Hervé Brouhon et son souci de 'surprotection quasi filiale'<sup>1</sup>.*

*Comme aux séances du conseil communal, le dernier à parler fut Paul Vanden Boeynants. Un VDB au bord des larmes, qui s'est adressé à l'ami Hervé 'à la carapace bourrue' et à la 'bonhomie souriante'. C'était un vrai 'ket'<sup>2</sup> de Bruxelles, a conclu le ministre d'État, toujours prêt à se dresser contre l'injustice et l'hypocrisie.*

*Quand tout le monde eut parlé, les notes des trois airs préférés du défunt bourgmestre emplirent la salle gothique. Yves Montand chanta la nostalgie du 'Temps des cerises' et Jacques Brel poursuivit l'étoile de 'L'Homme de la Mancha', avant que ne retentisse l' 'Hymne à la joie' de Beethoven.*

*Dehors, dans la cour ensoleillée de l'hôtel de ville, plusieurs corbillards fleuris attendaient, bigarrés de couronnes des groupes politiques du conseil et du personnel de la ville. La plus émouvante était celle du chauffeur d'Hervé Brouhon. Depuis 30 ans, il faisait partie de la famille. Il s'est joint aux enfants du bourgmestre pour ce dernier hommage. (...)*

*Sur la Grand-Place, les militaires ont rendu les honneurs et le cortège a pris la route du crématorium d'Uccle, où une fanfare populaire a versé des larmes de cuivres. L'échevin des Beaux-Arts, Freddy Thielemans, qui fut longtemps le fils spirituel d'Hervé Brouhon, a prononcé un sobre discours d'adieu.*

*- Tu étais force de volonté. Tu étais beauté dans ces dernières années où tu te refaisais une vie. Et tu étais sagesse, celle de l'homme qui a beaucoup lutté. Tu étais aussi le premier bourgmestre socialiste que la ville de Bruxelles ait connu et tu n'avais pourtant pas d'ennemis. Tu étais enfin un être de contradictions. Mais c'est ce qui rendait tes qualités plus grandes.*

*Juste avant l'incinération, un maçon a rappelé qu'Hervé Brouhon était frère de la loge des Amis Philanthropes depuis 1953. Il y était renommé pour sa fraternité sans faille. Le maçon eut cette épithète lumineuse :*

*- C'était un homme probe et libre. On mesure la grandeur d'un homme à son rayonnement, et il fut un soleil éblouissant par son travail inlassable.*

*Tout était dit et dans un silence immense, on n'entendit plus que les merles moqueurs qui, dehors, sous un rayon de soleil printanier, sifflaient le temps des cerises. »*

<sup>1</sup> 'Paternelle' serait sans doute plus exact.

<sup>2</sup> 'Gamin' en dialecte bruxelloise.

**\*Bruit<sup>1</sup>. \*Survol de Bruxelles par des avions. \*Pollution sonore. \*Sécurité aérienne. \*Plan de dispersion des vols aériens. \*Nuisance sonore. \*Nuisances sonores. \*Survol aérien de Bruxelles. \*Cadastre du bruit.**

Les Belges inégaux devant le silence :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 27 octobre 2003

*“ Près d'un ménage sur quatre souffre de nuisances sonores. L'enquête de l'INS indique que le bruit constitue la cause majeure d'insatisfaction concernant les conditions de logement. Les riverains d'un aéroport sont les plus à se plaindre.*

*L'Enquête socio-économique générale 2001 commence à donner ses premiers résultats. Il en résulte que près d'un ménage sur quatre souffre de nuisances sonores. C'est un des enseignements de cette radioscopie géante de la société belge - qui a remplacé le traditionnel recensement décennal de la population en vigueur depuis 1846 - qui comporte un volet 'logement/ménage' amélioré puisqu'elle sonde - entre autres - la population sur son appréciation de la tranquillité de son voisinage. (...)*

*Selon les premières tendances publiées par l'Institut national de statistique (INS), l'indice de satisfaction relatif à la tranquillité du voisinage est de 107,2. A l'échelle nationale, cela indique que le nombre de ménages se déclarant très satisfaits de la tranquillité du quartier dépasse celui des ménages se plaignant de nuisances sonores. Reste que 23 ménages sur 100 affirment être incommodés par le bruit sévissant dans leur quartier. Les pointes de mécontentement se concentrant dans la région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie. Dans la partie germanophone du pays, 16 ménages sur 100 estiment avoir à se plaindre du bruit produit dans le voisinage, contre 20 sur 100 en Flandre, 25 sur 100 en Wallonie et 35 sur 100 dans les 19 communes bruxelloises. Le silence n'est pas distribué de façon égale sur le territoire national. Les habitants des Ardennes, des Cantons de l'Est, des Fourons, de la partie Nord de la Campine, du Limbourg (partie Nord et partie Sud), d'une partie des 'Ardennes flamandes' (zone vallonnée et rurale dans le Sud-Ouest de la Flandre orientale), du Hageland (au nord-est de Louvain) et de la majeure partie de la Flandre occidentale sont, de façon générale, satisfaits du degré de tranquillité de leur lieu de domicile. Le mécontentement subjectif s'inscrit principalement dans les zones urbaines ou urbanisées.*

*C'est dans la petite commune de Herstappe que la satisfaction apparaît relativement la plus forte, l'indice de satisfaction y atteignant 172,7. A noter que cette commune minuscule ne compte que 83 habitants... Les communes où les habitants sont les plus nombreux à déclarer souffrir de nuisances sonores sont toutes, à l'exception de Saint-Josse-ten-Noode (53,6), situées aux environs d'un aéroport: Saint-Georges-sur-Meuse, Machelen, Steenokkerzeel et Verlaine (62,4). Quelques-unes de ces communes se trouvent de surcroît à proximité d'une liaison routière très fréquentée.*

*Des ménages vivant dans des maisons séparées, 14 % trouvent que le quartier laisse à désirer du point de vue de la tranquillité; les habitants de maisons à trois façades sont 20 % à partager cette opinion, les ménages habitant dans des maisons jointives (à 2 façades) 29 %, et les occupants d'appartement 31 %.*

\*

La sécurité serait compromise :

Article paru dans Le Soir daté du vendredi 9 septembre 2005 (avec Belga)

*“Un parlementaire flamand demande la suppression du plan de dispersion des vols autour de Zaventem, qui serait dangereuse pour la sécurité, selon un rapport d'experts aériens. Un rapport qu'écarte le ministre fédéral de la Mobilité, ce qui déclenche le courroux de Maingain. Le parlementaire flamand, Luk Van Biesen, a demandé vendredi la suppression du plan de dispersion des vols de l'aéroport de Bruxelles-National et l'inscription, dans une loi, des routes de vol possibles. Luk Van Biesen, qui habite Crainhem, estime que l'on ne peut pas nier les critiques émises par les pilotes dans un rapport émis au niveau mondial par la Beca (Belgian Cockpit Association) et l'Ifalpa (International federation of air line pilots associations). Selon ce rapport, l'actuel plan de dispersion des vols de l'aéroport de Bruxelles-National est dangereux (...) Ce rapport pointe notamment du doigt le non respect des vents dominants pour le choix des pistes et les modifications trop fréquentes des procédures de vol à l'aéroport. Il a déjà suscité la réaction des associations de riverains. Le rapport déplore que le choix des pistes ne se fasse pas en fonction des vents dominants, comme l'exige la règle de base, mais d'abord selon un horaire répétitif en raison du principe de dispersion équitable des nuisances. (...)*

<sup>1</sup> Voir aussi l'article : Zaventem.

*L'aéroport de Zaventem apporte une prospérité dans notre région et doit donc pouvoir se développer. La sécurité de l'aéroport est un point central pour ce développement, explique-t-il. Le parlementaire demande dès lors la suppression du plan de dispersion et l'inscription dans une loi des routes de vol définies en fonction des vents dominants. Les pilotes seraient dès lors obligés de suivre les dispositions légales pour les routes. Cela répondrait aux demandes des pilotes et rétablirait la sécurité. M. Van Biesen demande aux différents gouvernements de se diriger vers cette répartition des vols en fonction des vents et d'abandonner "le plan dangereux de dispersion"*

*Les associations de riverains (...) ont déjà réagi à ces informations dans un communiqué qui affirme notamment que le ministre Renaat Landuyt a reçu ce rapport en août, mais n'en a jamais informé ses collègues du gouvernement, et que Belgocontrol (l'organe chargé du contrôle aérien) est au courant des dangers évoqués par les pilotes mais n'en tient pas compte.*

*Les trois associations réitèrent dès lors leur exigence, pour des raisons de sécurité, de ne plus utiliser la piste 02-20 que comme piste secondaire de dépannage et que l'on n'utilise pas de procédure imposant des croisements de piste au sol. (...)*

*Le ministre de la Mobilité, Renaat Landuyt, a rejeté vendredi les critiques émises par la Beca (Belgian Cockpit Association) et l'Ifalpa (International federation of air line pilots association). Cette critique n'est pas neuve. Elle fait l'objet d'une vieille discussion qui traîne. Le plan de dispersion n'est pas dangereux. La sécurité figure toujours en première place, a réagi le ministre Landuyt. Selon lui, les critiques des pilotes ont également été réfutées par plusieurs experts. Le ministre a reçu vendredi les rapports de trois groupes de travail qui se sont penchés, ces dernières semaines, sur les différents points noirs du dossier des nuisances sonores. (...)*

*Après un tel avertissement d'experts internationalement reconnus, la réaction du ministre fédéral Landuyt est incompréhensible et inacceptable, s'indigne Olivier Maingain. Ce n'est pas de la sorte que le débat pourra être mené dans la sérénité pour rétablir la confiance de tous les partenaires qui exigent que la sécurité des populations, des usagers et des professionnels du transport aérien reste la première préoccupation des autorités responsables. Le président du FDF ajoute qu'il interpellera Renaat Landuyt à ce sujet dès la rentrée parlementaire. Le rapport de la Beca et de l'Ifalpa pointe notamment du doigt le non respect des vents dominants pour le choix des pistes, les modifications trop fréquentes des procédures de vol et l'utilisation de la piste 02-20. "*

\*

### Un plan de vols pour 2020

#### Articles de William Bourton, Christophe Schoune, parus dans Le Soir daté du vendredi 9 septembre 2005

*"... Le ministre fédéral de la Mobilité Renaat Landuyt (SP.A) veut un accord global pour l'avenir de Bruxelles-National. Le gouvernement a un mois pour sortir du guêpier Bruxelles-National. Le ministre Landuyt propose une approche constructive. Un institut indépendant objectiverait les nuisances.*

*Eviter le crash du gouvernement fédéral tout en donnant des gages aux zones survolées à l'est, au nord et au-dessus de la capitale : c'est la double contrainte imposée, d'ici au 15 octobre, au gouvernement Verhofstadt. La date-butoir n'a rien de politique puisque le gouvernement fédéral est passible de lourdes astreintes en cas de poursuite des infractions aux normes de bruit bruxelloises. Par ailleurs, un arrêt de la cour d'appel de Bruxelles, rendu le 18 avril dernier, donnait raison à la requête d'habitants de la périphérie concernant l'utilisation intensive de la piste '02-20' (...), rendant caduque l'application du plan commis par l'ex-ministre fédéral Bert Anciaux. Bref, un nouveau plan de dispersion doit être commis par le fédéral, et approuvé par Bruxelles et la Flandre.*

*Actuel ministre fédéral de la Mobilité, Renaat Landuyt (SP.A) veut sortir une fois pour toutes de ce sac de noeuds qui empoisonne la vie des gouvernements depuis trois ans. J'ai rencontré les ministres de chaque Région dans ce dossier, expose-t-il. Nous avons eu trois groupes de travail relatifs aux aspects économiques, à l'impact sonore des vols et aux décisions juridiques et législatives à prendre. Sur base de ce travail, je ferai des propositions la semaine prochaine.*

*Objectiver l'ensemble des décisions : c'est le souci majeur afficher par le ministre qui, dans une note dont nous avons pris connaissance par la bande, évoque six étapes avant d'exécuter les termes de l'accord. Parmi ces étapes, le ministre privilégie 'l'étude en profondeur des mesures qui peuvent affecter l'environnement et le droit des riverains' et l'établissement 'd'un cadastre du bruit sur base d'une méthodologie uniforme'.*

Mon souci, c'est de donner une perspective à long terme aux habitants, mais aussi aux opérateurs économiques de l'aéroport, poursuit le ministre. Je veux stabiliser le dossier et donner une vision globale à long terme pour Zaventem. La première échéance, c'est 2008, lorsque DHL s'en ira. La situation des vols de nuit se normalisera à ce moment-là. L'horizon que je veux fixer dans le plan, c'est 2020. Il ne faut pas se leurrer, les avions feront toujours du bruit. Mais je souhaite que les vols soient mieux dispersés afin que les nuisances soient déconcentrées.

De quelle manière ? Evoluant sur un terrain miné par des positions souvent antagonistes entre Régions flamande et bruxelloise, le ministre refuse de répondre à cette question pour l'heure. Mais il avance une solution afin de mieux objectiver la dispersion, mesurer l'impact des survols sur la santé des habitants et effectuer les mesures de contrôle. Comme le pense aussi Charles Picqué (NDLR : ministre-président de la Région bruxelloise), il conviendra de créer un institut indépendant de contrôle, chargé de ces missions afin, à terme, de dépolitiser le dossier à l'image de ce qui se pratique dans d'autres pays, expose Landuyt. La création de cet institut doit s'accompagner d'une nouvelle loi susceptible de définir les procédures adoptées en matière de survol afin de sortir de la spirale des recours juridiques. Jusqu'à présent, les décisions de justice se sont principalement basées sur l'article 23 de la Constitution, qui dit que chacun a droit au respect de sa vie privée et familiale. Cela laisse le champ libre à toutes les interprétations pour les juges...

A l'inverse de ses prédécesseurs Isabelle Durant (Ecolo) et Bert Anciaux (Spirit), ce socialiste brugeois n'est pas électoralement concerné par les zones survolées. A un an des communales, c'est un atout. Il est dans l'intérêt de toutes les parties d'obtenir un accord équilibré dans ce dossier, note-t-il. Je souhaite un accord pour début octobre, de sorte à pouvoir en analyser toutes les dimensions juridiques avant le 15. Je n'apprécie pas plus les vols de nuit que les réunions-marathons la nuit !

#### Des pilotes inquiets en bout de piste :

##### Article de William Bourton

Un plan de dispersion contraire à l'orthodoxie aéronautique : en mars 2004, l'union professionnelle des pilotes de ligne belges (Beca) dénonçait sévèrement certaines dispositions du 'plan Anciaux.' Un an et demi plus tard, les commandants de bord ne sont pas calmés. Que du contraire : leurs doléances sont reprises et amplifiées par leurs collègues internationaux.

Un bon vent a fait atterrir au 'Soir' un rapport rédigé en anglais, émis au niveau mondial par la Beca et l'Ifalpa (l'International federation of air line pilots associations). Pour les pilotes, le plan Anciaux est dangereux. Et ceci à plusieurs titres.

De manière générale, les pilotes regrettent que l'utilisation des pistes de Bruxelles-National se fasse non en fonction des vents dominants (la règle de base exige que les décollages s'effectuent face aux vents), mais d'abord selon un horaire répétitif : c'est le principe de dispersion 'équitable' des nuisances.

Ils soulignent ensuite que les innombrables décisions politiques, souvent contradictoires, qui ont émaillé le dossier, ont entraîné des modifications trop fréquentes des procédures de vol : les valeurs des normes de vent, qui guident le choix d'une piste, ont ainsi été changées à plus de dix reprises en moins d'un an.

Suit une longue liste de critiques qui concernent pour la plupart la fameuse piste '02-20' (...). Les pilotes observent notamment que la '02-20', qui peut être prise dans les deux sens, plus courte et moins bien équipée, est utilisée d'office à certains jours et durant certaines nuits, alors que d'autres pistes sont ouvertes et disponibles. Le plan Anciaux impose par ailleurs d'utiliser la '02' et la '20' à certains moments même avec du vent arrière important, ce qui représenterait un risque. La '02' est également utilisée par vent d'est. Or, selon les pilotes, elle ne devrait être utilisée que par vent de nord.

Autre critique des commandements de bord à l'encontre du plan Anciaux : l'utilisation de pistes qui se croisent au sol certains jours, ainsi que certaines nuits.

Pour les pilotes, c'est clair : les pistes 02 et 20 doivent être mises en service comme une piste secondaire de dépannage (comme c'était le cas naguère) et ne peuvent pas être reprises dans un schéma de dispersion à but environnemental et politique.

De manière générale, les commandants de bord affirment que ce sont les règles aéronautiques internationales de l'Icao (International civil aviation organization) qui doivent déterminer l'exploitation d'un aéroport et non des décisions politiques."

\*

### Le plan Anciaux part en lambeaux :

Article de Pierre Bouillon, paru dans Le Soir daté du jeudi 8 juin 2006

“Aéroport. Trois avis du Conseil d'Etat. C'est... vol stationnaire. Jeudi dernier, le gouvernement fédéral ébauchait une proposition d'armistice dans le dossier des nuisances sonores de l'aéroport de Bruxelles-national (...) Et ? Rien. La Région bruxelloise, à qui s'adressait cette proposition, n'a été saisie de rien. ‘On l'a découverte dans la presse, dit Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ministre régionale bruxelloise de l'Environnement. Et hier, mercredi, il y avait Comité de concertation fédéral/fédérés. Ce sujet n'a pas été évoqué.’

L'offre fédérale tenait en trois points : 1. allonger la nuit de 23 à 7 h, au lieu de 6 h ; 2. réaménager les vols du week-end sans un sens supposé plus favorable aux Bruxellois, singulièrement, à ceux de l'est (Oostrand, majoritairement francophone) ; 3. la Région bruxelloise accepte de revoir ses normes de bruit. Le point trois mine le tout. Ces normes, c'est l'arme bruxelloise contre les nuisances excessives et contre la velléité flamande de transformer la capitale en zone de dégagement des avions pour soulager le Noordrand (nord, surtout flamand).

Si le PS se tâte, CDH, Ecolo et FDF refusent de toucher aux normes de bruit. Autant dire que l'essai fédéral d'armistice sera refusé. Et que, par ricochet, les partenaires fédéraux, alignés jeudi dernier, ne le sont plus - un Conseil des ministres restreint se réunit ce jour pour tenter de reparler d'une voix. En attendant, en justice, le plan Anciaux (l'actuel plan de répartition des vols) continue à prendre du plomb. Didier Gosuin (FDF), ex-ministre bruxellois de l'Environnement, a signalé hier que le Conseil d'Etat vient de rendre deux arrêts favorables à l'Oostrand. Les juristes valident le choix du fédéral d'arrêter le renversement (renversement = quand l'utilisation de la piste 20 n'est plus possible, on prend la 20 à l'envers, au lieu de filer sur la 25). Ils valident l'instruction du gouvernement d'utiliser la 25 pour les décollages du samedi de 15 à 23 h. Gosuin a aussi mis la main sur un arrêt du Conseil d'Etat de décembre, arrêt validant les nouvelles normes de vent pour la piste 25. (...) Dans les trois cas, le Conseil d'Etat soutient donc des décisions favorables à Bruxelles. Dans les trois cas, il était saisi par le Noordrand. Dans les trois cas, c'est la chambre... flamande du Conseil d'Etat qui a parlé. Tout ça fait dire à Gosuin trois choses : 1. Renaat Landuyt (SP.A), ministre de la Mobilité, ne fait la publicité des arrêts du Conseil d'Etat que quand ils sont défavorables au francophone ; 2. Le plan Anciaux se démantibule par petits bouts. 3. Bruxelles aurait tort de céder à la pression du fédéral pour réviser ses normes (‘C'est se mettre en slip’, dit Gosuin) alors que le Conseil d'Etat, en juin, devrait, prédit-il, donner le coup de grâce au plan Anciaux.”

\*

### Le silence des avions :

Article d'Olivier Mouton, paru dans Le Soir daté du vendredi 12 janvier 2007

“... Le récent arrêt de la Cour de Cassation est un ‘non-événement’ selon les milieux gouvernementaux. Pas de gouvernement bruxellois, jeudi, jour habituel de sa réunion hebdomadaire. Les vœux se prolongent, les uns reprennent leurs dossiers en mains, les autres sont malades. Bref, pas d'information. Rideau. Silence radio. Sous le vacarme des avions qui décollent en pleine tempête. Les ministres bruxellois auraient en effet dû évoquer l'arrêt de la Cour de cassation du 21 décembre. Révélée pendant les fêtes, cette décision judiciaire renforce l'arrêté Gosuin de 1999, qui avait défini les normes de bruit pour les nuisances de l'aéroport au-dessus de la ville. ‘Ma norme est désormais inviolable, s'était réjoui l'auteur de l'arrêté en question, l'ancien ministre FDF de l'Environnement Didier Gosuin. Il n'y a plus d'obstacle à la possibilité de lever des astreintes à l'égard du fédéral.’

‘Le gouvernement est divisé sur la question’, avait honnêtement répondu Evelyne Huytebroeck. Pas d'astreinte en vue, donc. Mais des sanctions contre les compagnies aériennes validées. Depuis, le texte de l'arrêt de la Cour de cassation, qui compte quelque 80 pages, a été épluché dans plusieurs cabinets ministériels. Verdict : cela va du ‘non-événement’ pur et simple au ‘cela ne change finalement pas grand-chose’. Tout ça pour ça.

#### ‘L'effet d'une bombe’

Premier argument évoqué : il est évident qu'un consensus au sein de la majorité est improbable. Le VLD Guy Vanhengel a d'ailleurs confirmé les propos de sa collègue écologiste. Mais du côté francophone également, on souligne que le prélèvement d'astreintes serait ‘une bombe’. ‘Nous aurions des mesures de rétorsion immédiate de la part de Didier Reynders.’ Le vice-Premier MR est dans la majorité au fédéral, mais dans l'opposition à Bruxelles. ‘Nous n'obtiendrons pas d'accord tant que les majorités sont différentes entre les niveaux de pouvoir qui sont autour de la table’, précise une autre source. Ajoutant : ‘Une solution fâcherait forcément, tant du côté flamand que francophone. Pour l'instant, tant que tout est gelé, tout le monde a beau jeu de se poser en défenseur de ceux qui subissent les nuisances.’ Traduction : aucune chance que cela ne se débloque d'ici les élections législatives.

*'Juridiquement, rien n'est clair non plus', dit-on par ailleurs dans les milieux gouvernementaux. La Cour de cassation renforce, certes, les normes Gosuin, mais ne les coule pas dans le bronze : un recours est toujours pendant devant le Conseil d'Etat. Cette dernière pourrait d'autre part annuler prochainement le plan Anciaux, qui régule actuellement le trafic aérien. Mais nul ne connaît l'agenda de cette décision. 'Et l'on ne sait plus non plus si l'on en est encore vraiment au plan Anciaux', signale un spécialiste.*

*Rien à déclarer ? Si : l'imbroglia. Et à ce rythme, le ciel tombera encore longtemps sur les têtes assourdies."*

\*

Le centre-ville sera survolé :

Article de Ludivine Nolf, paru dans La Dernière Heure, en date du 2 mars 2010

*" Selon Jef Van Damme, les 200.000 habitants de la zone du canal subiront les nuisances aériennes.*

*Dispersion des vols. 'La majorité des vols passera au-dessus de Laeken, de Molenbeek, du Pentagone et d'Anderlecht', a lancé hier un Jef Van Damme (SP.A) passablement énervé d'apprendre que la zone du canal avait été qualifiée de 'peu peuplée' par le ministre Schouppe (CD&V) dans son nouveau plan de dispersion des vols. 'M. Schouppe ne connaît peut-être pas bien Bruxelles. La zone du canal est, au contraire, la plus peuplée d'Europe occidentale une densité moyenne de 15.000 habitants par km<sup>2</sup>.'*

*Ce plan de dispersion des vols ne satisfait décidément pas grand monde à Bruxelles. Après les remarques formulées, à Wezembeek-Oppem et Crainhem, par des riverains toujours aussi inquiets par les nuisances nocturnes des avions décollant de la piste 02/20, c'est donc au tour de l'échevin Molenbeekois et député parlementaire Jef Van Damme de craindre des impacts de ce dossier sur Bruxelles. 'Ce plan est peut-être une bonne nouvelle pour les riverains du nord et de l'est de la capitale. Mais pas pour les habitants du centre-ville', affirme-t-il. 'Les vols seront plus nombreux sur la route du canal. Le gouvernement fédéral n'opte pas pour la solution la plus logique, comme il le prétend, mais pour la solution la plus facile. Ce plan ne protège pas les quelque 150.000 personnes qui seront survolées et qui protesteront sans doute très peu, à Schaerbeek, Cureghem et Molenbeek.'*

*Pour lui, si le gouvernement bruxellois ne réagit pas, c'est sans doute parce que 'différents partis ont tacitement approuvé ce plan. Je ne comprends pas', insiste-t-il, 'qu'on ait pu prendre une telle décision en présence de quatre ministres bruxellois. Je ne comprends pas le silence du gouvernement à ce sujet'. Impossible encore à ce stade d'évaluer les nuisances sonores du plan sur la ville de Bruxelles. 'Quant aux normes de sécurité, on les ignore également.' "*

\*

« Bruits des avions : l'arrêté Gosuin bientôt renforcé :

*L'avocat général de la Cour de justice de l'Union européenne estime que les Etats peuvent sanctionner les compagnies. Voilà un avis qui vaut son pesant d'or pour le gouvernement bruxellois dans son combat d'imposer des amendes aux compagnies aériennes ne respectant pas les normes qu'il a édictées en survolant son territoire. Dans ses conclusions rendues jeudi, l'avocat général de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE), Pedro Cruz Villalon a estimé que les Etats peuvent adopter des dispositions pour sanctionner les nuisances sonores provoquées par un avion lors d'un survol d'une zone urbaine proche d'un aéroport.*

*La justice européenne doit se prononcer sur un litige qui oppose la compagnie aérienne, EAT, filiale de DHL au gouvernement bruxellois. Celui-ci, via l' (...) Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (...) inflige une amende de 56.113 € à EAT pour des niveaux sonores trop importants au regard d'un arrêté pris en 1999 par l'ancien ministre Didier Gosuin (FDF/MR). EAT a introduit un recours au conseil d'Etat contre la décision de l'IBGE estimant que la réglementation régionale servant de base aux infractions est contraire au droit. D'après ses dirigeants, celle-ci utilise comme critères de mesure du bruit les niveaux sonores au sol et non à la source. Le conseil d'Etat s'est donc tourné vers la CJUE pour demander si l'arrêté Gosuin est compatible avec la directive européenne en la matière.*

*'La réglementation bruxelloise en cause n'interdit notamment pas l'accès, total ou temporaire, à l'aéroport de Bruxelles-National, mais interdit le dépassement de certains niveaux d'émission. Ainsi, en vertu de la réglementation régionale, rien n'empêche un avion d'atterrir et de décoller dudit aéroport et, en cas de dépassement des limites fixées par la réglementation, la conséquence juridique est une sanction et non une interdiction', soutient l'avocat général Cruz Villalon. D'après lui, le bruit des avions fait partie de l'environnement et justifie des mesures actives de protection de la part des Etats au regard de la Charte européenne des droits fondamentaux (respect de la vie privée, familiale, protection de l'environnement). Il conclut donc que 'la directive 2002/30 permet l'adoption de mesures de lutte contre le bruit dans les aéroports distinctes de celles expressément prévues par ledit texte'.*

*Les conclusions de l'avocat général ne lient pas la CJUE qui doit rendre son verdict d'ici un, deux voire trois mois au maximum. Mais elles sonnent comme un renforcement de l'arrêté Gosuin.*

*'Je ne m'attendais pas à des conclusions aussi positives. Elles confirment que mon arrêté n'est nullement disproportionné, ni contraire à la législation européenne. Elles renforcent l'obligation pour la Région bruxelloise d'exécuter l'arrêté et de poursuivre les compagnies qui ne la respectent pas. Or, je constate qu'elle traîne à le faire sous prétexte qu'il y a des recours', nous a confié Didier Gosuin. Il indique la portée des conclusions dépassant le cadre de Brussels Airport, car elles sont valables pour tous les aéroports implantés à proximité de grandes villes.*

*Les riverains sont bien évidemment satisfaits. 'L'Ubcna constate qu'il n'existe plus aucun vide juridique ni de motifs sérieux pour ne pas poursuivre les compagnies aériennes prises en infraction lors du survol de Bruxelles. L'arrêté Gosuin est la meilleure solution pour protéger tout le territoire bruxellois contre les survols d'avions bruyants et polluants', dit l'Union belge contre les nuisances aériennes. Elle invite la ministre bruxelloise Evelyne Huytebroeck et l'exécutif régional à réclamer toutes les amendes non payées par les compagnies aériennes, dont principalement DHL. La ministre Huytebroeck se félicite de l'avis de l'avocat général Cruz Villalon, mais elle invite à la prudence, car il ne s'agit que d'un avis. Elle attend l'arrêt définitif du conseil d'Etat et un avis de la Cour constitutionnelle dans la même affaire. »<sup>1</sup>*

\*

Avions: les normes de bruit bruxelloises légitimes selon la Cour européenne de Justice :

Article paru dans le journal La Capitale, en ligne en date du jeudi 8 septembre 2011

*" La Cour européenne de Justice (CEJ) a confirmé jeudi la légitimité de la Région bruxelloise à établir des normes de bruit pour le survol de son territoire, laissant aux juridictions belges la responsabilité de se prononcer sur leur éventuel caractère excessif. Les normes ont été édictées en 1999 à l'initiative de l'ex-ministre de l'Environnement Didier Gosuin, pour limiter le survol de la capitale par des avions les plus bruyants décollant de ou atterrissant à l'aéroport national de Zaventem dont les pistes les plus fréquemment utilisées sont orientées vers Bruxelles.*

*Dans son arrêt, la Cour estime que ces normes maximales de bruit perçu au sol adoptées en 1999 ne constituent pas en soi une "restriction d'exploitation" définie par une directive de 2002, c'est-à-dire une interdiction d'accès à l'aéroport concerné. Au regard du droit européen, pareille décision ne peut en effet intervenir qu'en dernier recours, à défaut de toute autre solution technique. La justice européenne rejette ainsi les arguments de la société European Air Transport (EAT), filiale de la société de courrier express DHL, qui conteste devant le Conseil d'Etat la légitimité des normes bruxelloises qui lui avaient valu en 2007 une amende administrative de 56.113 euros.*

*S'il confirme la légalité des normes, le juge de Luxembourg ne tranche toutefois pas définitivement l'affaire. La Cour précise en effet que pareille législation, "en raison du contexte économique, technique et juridique" à apprécier au cas par cas, peut parfois, vu sa sévérité, être assimilée à une interdiction d'accès à l'aéroport. "S'il est vérifié que les limites imposées par une réglementation sont si restrictives qu'elles aboutissent concrètement à obliger les exploitants d'aéronefs de renoncer d'exercer leur activité économique, une telle réglementation reviendrait à une interdiction d'accès et constituerait, dès lors, une 'restriction d'exploitation' au sens de la directive", précise ainsi la Cour. Il appartient donc à présent au Conseil d'Etat de déterminer si ces normes bruxelloises, même légitimes au regard du droit européen, ne sont pas trop restrictives.*

*Les normes de bruit bruxelloises sont au centre d'une polémique au forts relents communautaires depuis le milieu de la décennie écoulée."*

\*

« Un vrai cadastre du bruit ! » :

Survol aérien Guéguerre de l'information entre le Noordrand et l'Oostrand...

Article de Didier Haine, paru dans Le Soir, en date du 20 octobre 2011.

*« Guéguerre de l'information entre l'Union belge contre les nuisances aériennes (UBCNA) et le comité Actie Noordrand. En cause : des chiffres du trafic aérien qui divergent selon qu'on les analyse dans le Nord ou dans l'Est de la périphérie bruxelloise !*

*Selon Actie Noordrand, on assiste à 'une augmentation de 13 %' du trafic aérien en journée sur le Nord de la périphérie, lit-on dans un communiqué de ce lundi. Durant la première moitié de l'année 2011, on serait passé de 5.397 à 6.078 avions survolant cette zone. Le groupe d'action assure donc qu' 'il y a deux fois trop d'avions qui survolent le Noordrand' et demande à nouveau que 'tous les habitants qui vivent à égale distance de*

<sup>1</sup> Article de Philippe Lawson, paru dans La Libre Belgique, en date du 18 février 2011.



*l'aéroport, soient traités de manière identique.' Notamment les habitants de Vilvorde, Grimbergen, Meise et Wemmel, qui sont le plus exposés à ces nuisances sonores selon Actie Noordrand.*

*Mardi, l'UBCNA, a tenu, elle, à apporter via un communiqué de presse 'un démenti catégorique face aux fausses données de trafic dénoncées par le Comité Actie Noordrand, comité qui n'est plus politiquement soutenu que par le Vlaams Belang et la N-VA'. Pour l'UBCNA, il s'agit ni plus ni moins que d' 'une campagne de désinformation'. 'Les vrais chiffres du trafic tels que communiqués par Belgocontrol et Brussels Airport' à l'appui, l'UBCNA constate 57.924 décollages au cours des six premiers mois de l'année contre 54.438 en 2010, soit une augmentation globale du trafic et précise, elle, que 'Bruxelles et sa périphérie de l'Oostrand (communes à l'est) est de loin la zone la plus survolée autour de l'aéroport'. Traduction chiffrée, cela donne 35.415 survols d'avions au cours des six premiers mois de l'année 2011 pour Bruxelles et l'Oostrand contre 17.986 survols pour le Noordrand au cours de la même période.*

*Conclusion sans appel pour l'UBCNA : 'Au cours des 6 premiers mois de l'année 2011, Bruxelles et sa périphérie de l'Oostrand a donc été survolée deux fois plus que le Noordrand.' Pour mettre fin à cette guerre de la communication, le bourgmestre d'Auderghem et administrateur de l'UBCNA, Didier Gosuin (MR), plaide pour la mise en place d' 'un véritable cadastre du bruit, c'est-à-dire un réseau de sonomètres reliés sur tout l'ensemble des zones incriminées de manière à pouvoir fournir au citoyen une information permanente, transparente et accessible, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui'. »*

\*

### Le plan de survol de Bruxelles décolle enfin :

Article de Mathieu Colleyn, paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 18 juillet 2012.

*« (...) Sécurité, juste répartition des nuisances et transparence. Tels sont les trois grands axes du futur plan de survol de Bruxelles et de sa périphérie par les avions au départ de l'aéroport de Zaventem. Le dossier, ultrasensible, avance bien, annonce Melchior Wathelet, qui vient d'obtenir l'aval des instances aéroportuaires en vue d'appliquer la plupart des mesures décidées en 2008 et 2010. Portées en son temps par Etienne Schouppe (CD&V), celles-ci furent, pour rappel, gelées pour cause de chute du gouvernement et d'affaires courantes. Elles devraient progressivement entrer en vigueur à partir de la rentrée de septembre, indique le secrétaire d'Etat CDH en charge de la Mobilité. D'une situation de "dispersion", l'on va passer à "une équitable répartition", précise M. Wathelet.*

*Pour diminuer encore les risques pour la sécurité aérienne, le nombre de routes potentielles pour les avions décollant de Bruxelles-National passera d'une centaine à quarante. L'Objectif est clair : diminuer le nombre de croisements d'avions dans le ciel bruxellois.*

*Cette concentration s'accompagne de la création d'une dizaine de nouvelles routes survolant les zones les moins densément peuplées du périmètre aéroportuaire. Pour les décollages à partir des pistes 25R/L (les principales), est instituée la nouvelle route dite du Ring, survolé sur sa partie nord, qui distribue les vols tant vers le Nord que vers le Sud. A l'ancienne route "Chabert", traversant Bruxelles de part en part, se substituera la route dite du canal qui, comme son nom l'indique, suit la voie d'eau de la Capitale. Cette modification s'accompagnera de la suppression de plusieurs autres itinéraires. La route du canal sera utilisée tant la nuit que le jour, surtout pour les avions de plus de 200 tonnes, les autres rejoignant celle du Ring. Cette nouvelle route dirigera aussi les avions gros porteurs vers le sud-est et doit faire passer le nombre de Bruxellois survolés de 450 000 à 65 000 ! Enfin, pour ceux qui suivent ce dossier très technique de près, signalons qu'il ne sera pas possible au gouvernement de faire respecter l'accord de 2010 concernant l'altitude de virage à gauche au départ des pistes 25. Il était prévu à la base de faire virer une partie des avions à 2 200 pieds au lieu des 1 700 actuels. Belgocontrol a rejeté cette option pour des raisons de sécurité. Il apparaît que les risques de collision sont moins importants si tous les avions continuent de virer à 1 700 pieds.*

*Passons au sort des avions décollant de la fameuse et très controversée piste 02-20, celle qui génère les plus de mécontents parmi les riverains de l'aéroport. Le plan prévoit "l'utilisation des routes de jour pendant la nuit pour les décollages de la piste 20 vers le sud-est et la suppression des routes de nuit actuelles". Toujours à partir de cette piste 02-20, la route vers Chièvres d'avant 2003 (qui avait été utilisée pendant trente ans) est rétablie. Celle-ci survole "des bois et des champs plutôt que des zones habitées" et permet "de s'éloigner plus rapidement des zones habitées qu'auparavant".*

*Mais, précise Melchior Wathelet, "les pistes 25 sont très clairement privilégiées". En clair, la piste 02, source de nuisances accrues, sera significativement moins utilisée qu'aujourd'hui, ajoute le secrétaire d'Etat, sans pouvoir quantifier cette évolution. Pour cause, les normes de vents, dont le franchissement détermine l'utilisation de cette piste alternative, seront clarifiées, selon les accords de 2008 et 2010. Ainsi, dès que la vitesse du vent dépassera les 7 nœuds pendant deux minutes, la piste 02 sera utilisée. Ce sera également le cas en cas de rafales de 5 nœuds supérieurs à une moyenne calculée sur dix minutes enregistrées trois secondes durant.*

Ces normes sont claires et nettes, et ne pourront plus être soumises à interprétation. "Dès que la piste 02 sera utilisée, les raisons pour lesquelles ce choix a été opéré seront communiquées" sur le site Internet de médiation de l'aéroport, explique Melchior Wathelet. "Cette transparence sera la garantie du système. Les gens connaîtront les raisons objectives pour lesquelles ils sont survolés." Rappelons que depuis que les nuisances sonores font polémique, des contestations interviennent régulièrement quant au calcul de la vitesse du vent et donc de l'utilisation de la piste 02. "En matière de vents, on se basera beaucoup plus sur des constatations que sur des prévisions, comme cela se fait dans la plupart des aéroports internationaux", assure Melchior Wathelet. Pour la piste 07 (vers Louvain), le secrétaire d'Etat attend encore les propositions de Belgocontrol. Les modifications de routes aériennes apparaissent ici plus compliquées en raison de l'harmonisation entre décollages et atterrissages sur cette piste, dit-il.

Le timing ? Le gouvernement fédéral commencera à mettre le plan en application à partir de septembre-octobre. Cela devrait aller assez vite pour les nouvelles routes au départ des pistes 025, celles de la 02 requérant des procédures d'approbation plus longues. Melchior Wathelet table sur une mise en œuvre complète au printemps 2013. Ce sera, qui sait, la fin d'une saga en cours depuis la modification des routes de survol intervenue au début des années 2000 sous le gouvernement arc-en-ciel. »

\*

#### Nuisances aériennes : deux points noirs selon Huytebroeck :

Article paru dans Le soir, rédaction en ligne en date du mercredi 18 juillet 2012, d'après Belga.

« La ministre bruxelloise de l'Environnement s'est dite surprise par le plan de répartition des vols à Zaventem proposé par le secrétaire fédéral de la Mobilité Melchior Wathelet. Pour elle, les discussions ne sont pas closes. (...) Comme points positifs, la ministre Huytebroeck a notamment épinglé la redéfinition des tracés qui autorisaient un défilé important au-dessus de Neder-Over-Heembeek et de Laeken. Désormais, le gros de ce trafic passera au-dessus du Ring. La demande d'une redéfinition de la route du Ring, nuisible pour un nombre moins élevé de riverains a aussi été entendue.

Par contre, a-t-elle dit, le maintien d'un virage à 1.700 pieds assorti d'un élargissement de celui-ci 'constitue notre plus gros problème' car il risque d'être assorti de nouvelles nuisances pour les habitants d'Ixelles, d'Etterbeek, de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem.

La Région bruxelloise regrette également qu'il n'y ait toujours pas d'élargissement de la nuit aérienne de 6 heures à 7 heures car cette situation est responsable de 60 % des infractions aux normes bruxelloises de bruit. Selon la ministre, la Région a adressé un courrier dans ce sens à Melchior Wathelet. Elle demande toujours la mise en place d'un organisme indépendant de contrôle du respect des procédures de vol. »

\*

« Consciente de son devenir européen et international, Bruxelles a développé un 'Espace Bruxelles-Europe', tout un quartier remodelé en fonction des besoins présents et futurs de l'Europe à Bruxelles. Ce vaste complexe (un investissement de 80 milliards de FB) comporte des salles de congrès et des bureaux, des espaces publics et commerciaux, des logements et des pôles d'attraction culturels. »<sup>1</sup>

\*

#### Survol de Bruxelles : l'encrassage de l'Atomium en dit long :

Article paru dans Le Soir en date du jeudi 2 août 2012.

« Les boules de l'Atomium - recouvertes de kérosène déversé par les avions qui décollent de Zaventem ou/et par le diesel provenant des véhicules empruntant le Ring tout proche (les deux produits sont chimiquement très proches) - en disent long sur la situation des riverains dont les poumons ne sont pas en acier inoxydable ! Si l'Atomium sera nettoyé à grand frais avec des produits puissants, qu'en sera-t-il des milliers de Bruxellois exposés à cette pollution intolérable ? C'est une question de Santé publique dont le gouvernement fédéral doit se saisir d'urgence.

Ceci rouvre en parallèle un autre dossier. Le secrétaire d'Etat, M. Wathelet, a élaboré de nouvelles routes aériennes où est souligné - par communiqué - le principe de concentration des nuisances sur les 'zones les moins peuplées' pour mettre fin à la dispersion des vols : 'La volonté, c'est d'utiliser au maximum la route du canal, dit le secrétaire d'Etat. Une route qui est déjà utilisée mais qui sera encore améliorée. Et ce, afin d'avoir le plus possible des avions au-dessus de zones moins peuplées.'

D'après les estimations du ministre, ce ne seront plus 450.000 Bruxellois qui seront survolés, mais bien 50.000 à la grosse louche. Quels chiffres surprenants ! Il y a évidemment beaucoup plus de Bruxellois qui habitent le long de la zone du canal. Surtout si on considère que cette route aérienne est bien plus large que le canal et fait

<sup>1</sup> Bruxelles / conception et réalisation de Encre couleurs, communication d'entreprises ; préface de Charles Picqué. Page 7. Brochure non datée [1993 ?]. Voir bibliographie.

facilement 4 km si l'on considère la marge de manœuvre dont disposent les pilotes qui traversent la ville. Ils exposent ainsi un maximum d'habitants à la pollution et aux risques liés au survol de zones densément peuplées. Où est la mise en œuvre du principe élémentaire de précaution ?

Il y a beaucoup de Bruxellois qui habitent ces quartiers populaires de Bruxelles-centre, Molenbeek, Neder-Over-Heembeek, Haren, Anderlecht, Forest. Les habitants de ces quartiers se plaignent évidemment moins par internet que ceux des beaux quartiers. Ils sont peut-être moins connus du secrétaire d'Etat que le sud de la Région. Sa cheffe de file au gouvernement fédéral pourrait-elle lui faire découvrir ne fut-ce que les quartiers vivants des centres de Bruxelles ou de Molenbeek ? Beau débat en perspective !

Le plan commencera à être appliqué dès l'automne. Certaines procédures, plus complexes, ne viendront que plus tard, a souligné le secrétaire d'État, qui ne table sur la mise en œuvre complète du plan qu'au printemps 2013.

Il faut avant toute éventuelle application souligner que :

- il y a beaucoup plus d'habitants le long du canal (centre urbain) qu'annoncé par M. Wathelet,
- que le gouvernement bruxellois a décidé d'augmenter sensiblement le nombre d'habitants dans cette zone (zone d'extension urbaine vu l'augmentation prévue d'habitants à Bruxelles),
- que le centre historique (Grand-Place et zone Unesco) est à 2 km du canal et qu'il est invraisemblable de menacer ces zones patrimoniales largement habitées,
- que la route des gros porteurs traverse toujours quotidiennement Bruxelles de part en part,
- que le projet d'équipement de la piste 07 imposera aux avions de traverser Bruxelles pour atterrir à Zaventem,,
- que revoir à la hausse les virages à gauche à 1.700 pieds imposera aux avions de pénétrer plus profondément dans Bruxelles avant de virer,
- que le secrétaire d'Etat ne résout rien, il ne fait que déplacer les problèmes sans remettre en cause la capacité d'un aéroport urbain qui ne peut continuer à croître.

*Henri Simons, Directeur de l'Atomium, Ancien échevin de l'Urbanisme de Bruxelles  
Yvan Vandenberg, Bruxellois survolé, Membre de Bruxelles Air Libre »*

*\*Bruxelles. \*Belgique. \*Fédéralisation de la Belgique. \*Belgique fédérale. \*Région de Bruxelles-Capitale. \*Régions. \*Communautés culturelles. \*Flandre. \*Wallonie. \*Conflit communautaire. \*Conflits communautaires. \*Querelle linguistique. \*Querelles linguistiques. \*Agglomération de Bruxelles. \*Région de Bruxelles-Capitale. \*Régionalisation. \*Vlaamse overheid. \*Communauté française de Belgique. \*Vlaamse gemeenschap. \*Commission française de la Culture. \*Commission communautaire française. \*Vlaamse gemeenschaps commissie. \*Fédération Wallonie-Bruxelles. \*Cocof. \*VGC. \*V.G.C. \*Bruxellitude.*

## Plan de l'article

0. Introduction
1. Bruxelles : une ville et une agglomération de 19 municipalités
2. Le quartier Nord concerne une portion de la ville et deux communes... mais aussi l'ensemble de l'agglomération bruxelloise
3. De l'Agglomération de Bruxelles à la Région de Bruxelles
4. Bruxelles, enjeu majeur du conflit communautaire
5. Histoire succincte d'un long conflit interne
6. Démographie et autres réalités sociologiques très loin des idéologies du passé ?
7. De la Volksunie à l'incontournable N-VA, en passant par le Vlaams Blok/Vlaams belang
8. De décrets en arrêtés, de règlements en circulaires : de vexations en vexations
9. Conclusions
10. Bruxellitude : Identité bruxelloise
11. Et le quartier Nord ? : Urbanisme en région bruxelloise et conflit communautaire

## 0. Introduction

Bruxelles "se prononce [bɔʁ.sɛl] (le 'x' se prononce 'ss'), comme dans Auxerre. En effet, l'orthographe actuelle du nom provient d'une habitude des scribes du Moyen Âge, de remplacer les doubles 's', comme dans Brussel, Bruxelles, par une croix, ce qui n'en modifiait pas la prononciation. Cette croix, assimilée à un 'x', n'a été prononcée 'ks' en français qu'à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle, sans que cette modification change l'usage bruxellois..."<sup>1</sup>

"Étymologie: De 'Bruocsela' composé du mot celté 'bruoc' ('marais'), et d'un autre issu du latin 'sella' ('chapelle', 'temple'), c'est-à-dire littéralement 'la chapelle du marais'."<sup>2</sup>

## 1. Bruxelles : une ville et une agglomération de 19 municipalités

La ville de Bruxelles est la capitale de la Belgique. Sa Grand-Place est connue des touristes du monde entier. L'urbanisation aux 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, ainsi que celle des communes limitrophes, en a fait une agglomération au cœur de la province de Brabant. La fédéralisation du pays a créé une Région de Bruxelles-Capitale composée de 19 communes ; elle a aussi scindé la province brabançonne en Vlaams-Brabant (Brabant flamand) et Brabant wallon. Bruxelles-ville et les 18 autres communes dites bruxelloises n'appartiennent à aucune province ; un gouverneur et un vice-gouverneur<sup>3</sup> sont

<sup>1</sup> Wikipédia.

<sup>2</sup> Wikipédia.

« ... Le sous-sol de la capitale pullule de vestiges archéologiques, d'ailleurs régulièrement mis à jour (...). 'Cela va des structures de bâtiment aux objets de la vie courante, depuis la préhistoire jusqu'à nos jours' ... » (La Capitale, 14 avril 2012).

<sup>3</sup> "Le chef de cabinet de la ministre Brigitte Grouwels (CD&V), Jozef Ostyn, sera le nouveau vice-gouverneur faisant fonction de Bruxelles, a annoncé tv brussel sur son site internet. Le gouvernement bruxellois a décidé jeudi de pourvoir à cette fonction, vacante depuis le départ à la retraite de Hugo Nys en septembre 2010.

pourtant désignés par le gouvernement régional ; ils ne sont soumis à aucune contrôle démocratique puisqu'il n'y a pas de province bruxelloise et donc pas de conseil provincial.<sup>1</sup>

Il peut y avoir confusion quand on parle de Bruxelles qui désigne selon le cas la ville de Bruxelles, qui, seule, est la capitale du pays, ou les 19 communes en tant qu'agglomération urbaine, ou la Région de Bruxelles en tant qu'entité géographique, politique et administrative.

La ville de Bruxelles est devenue aussi la capitale de la Vlaamse Gemeenschap (Communauté flamande fusionnée avec la Région flamande, tant et si bien que la ville de Bruxelles est devenue aussi la capitale de la Flandre<sup>2</sup>) et de la Communauté française (récemment rebaptisée Fédération Wallonie-Bruxelles). La Région wallonne a choisi la ville de Namur pour capitale.

L'agglomération et la Région comprennent, outre la ville de Bruxelles (capitale, qui, en 1921, a absorbé les communes de Laeken, Haren<sup>3</sup>, Neder-over-Heembeek), les 18 communes de Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Molenbeek, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre.

---

*Le vice-gouverneur de Bruxelles veille à l'application de la législation linguistique à Bruxelles. Il dispose d'une compétence de suspension et rédige un rapport annuel sur cette question. Réserve traditionnelle à un néerlandophone, la fonction était exercée à titre temporaire depuis octobre 2010 par le gouverneur faisant fonction de Bruxelles, Jean Clément, un francophone.*

*Au mois de décembre 2010, le vice-président du parlement bruxellois, Walter Vandebosche (CD&V), avait dénoncé cet état de fait qu'il jugeait inacceptable. La question du remplacement de M. Nys aura toutefois pris plus d'un an à être réglée, les partenaires de la majorité bruxelloise attendant d'y voir plus clair sur le résultat des négociations communautaires.*

*Les accords prévoient la disparition de la fonction de gouverneur dont les compétences en matière de situation d'urgence et de plans catastrophes seront transférées au ministre-président de la Région bruxelloise. La fonction de vice-gouverneur n'est en revanche pas visée même si elle est vraisemblablement appelée à se muer en une forme de commissaire du gouvernement, a-t-on indiqué à source gouvernementale bruxelloise.*

*L'impatience des partis flamands allait croissant. Jeudi, l'exécutif bruxellois a décidé de désigner M. Ostyn à ce poste, mais en tant que faisant fonction, et de prolonger le mandat de gouverneur, faisant fonction également, de M. Clément." (Le Soir en ligne, mardi 21 février 2012).*

<sup>1</sup> Quelques comparaisons :

	Ville de Bxl	Ville de Paris	Région de Bxl	Unité urbaine de Paris	Vlaams-Brabant	Brabant wallon	Ancien Brabant
Superficie en km <sup>2</sup>	32,6	105,40	161	2.845	2.106	1.090	3.357

<sup>2</sup> « La Flandre a choisi Bruxelles comme capitale. Le Parlement et le gouvernement flamands, le ministère de la Communauté flamande et les institutions publiques flamandes y ont leur siège. Le gouvernement flamand à la place des Martyrs. » (Espaces partagés... op.cit., p. 29.)

**« La parole donnée**

*C'est au terme de négociations serrées et de la signature d'un accord détaillé des engagements réciproques que la Région de Bruxelles-Capitale et la ville de Bruxelles ont autorisé la Région flamande à installer ses cabinets ministériels place des Martyrs dans une zone mixte d'habitations et d'entreprises. C'est dire si la réalisation des logements promis par la Région flamande dans ses bâtiments, fussent-ils de fonction, y revêt un caractère particulièrement symbolique.*

*En installant ordinateurs et personnel de cabinet dans les chambres et salles de séjours des logements réalisés, la Région flamande bafoue les règles élémentaires de droit et surtout se paie la tête des Bruxellois. Disons-le tout net. Si la Flandre est incapable d'installer ses institutions dans sa capitale en toute légalité et se comporte comme un spéculateur immobilier sans scrupules, qu'elle s'installe donc ailleurs ! Et si la ville de Bruxelles est incapable de faire respecter le permis qu'elle a délivré et la Région de faire respecter son accord, qu'elles le fassent savoir ! » (Jean-Mary Mary, in Ville et Habitants, n° 251, septembre 1995).*

**« Madame la ministre déménage**

*Premier épilogue de l'affaire des bureaux occupés illégalement par la Communauté flamande place des Martyrs : suite à la décision de justice de 1997 intimant l'ordre d'évacuer les bureaux dans les trois mois sous peine d'une astreinte de 500.000 FB par jour de retard, un accord – encore un – est intervenu avec la Ville au terme duquel le gouvernement flamand s'engage à déménager quoi qu'il arrive moyennant un délai de 8 mois. En échange, la Flandre renonce à poursuivre l'annulation du jugement auprès de la Cour de cassation, devant laquelle elle conteste le fait que le jugement lui ait été signifié en français. La ministre flamande des affaires bruxelloises, Brigitte Grouwels, a déjà déménagé très courtoisement en affirmant que les ministres ne sont pas au-dessus des lois. » (Vivre à Bruxelles, n° 278, mars 1998.)*

<sup>3</sup> Autres orthographes : Haaren, ou : Haeren.

La limitation de la Région de Bruxelles à 19 ville et communes (le ‘*carcan*’) ne repose sur aucune étude scientifique (démographique, géographique, sociologique, économique...) : elle est purement politique et arbitraire, imposée par la majorité flamande du pays, et aberrante.<sup>1</sup>

Le centre historique de la ville de Bruxelles (le *Pentagone*<sup>2</sup>) est partiellement entouré par des boulevards appelés ‘la *petite ceinture*’. La Senne, qui le divisait du Sud au Nord a été voutée pour faire place aux \*boulevards du Centre ; cette rivière ressortait dans le quartier Nord.

Bruxelles est également un port<sup>3</sup> de mer ; une voie d’eau artificielle importante, le canal, longe le quartier Nord. Par ailleurs, d’importants travaux et expropriations ont permis la *jonction Nord-Midi*<sup>4</sup>. Les convois ferroviaires peuvent donc circuler, à ciel ouvert mais surtout en sous-sol, de la gare du Nord à la gare du Midi, et inversement, via la gare centrale. Il fallut des décennies pour mener à bien ce chantier qui a entraîné la disparition de plusieurs quartiers populaires. A peine terminée, la jonction était évidemment saturée !...

## 2. Le quartier Nord concerne une portion de la ville et deux communes...

### ... Mais aussi l’ensemble de l’agglomération bruxelloise

Le quartier Nord se situe en-dehors mais à flanc du Pentagone, en-dehors de l’ex-commune de Laeken, sur trois municipalités : Bruxelles (33 ha), Saint-Josse-ten-Noode (10 ha) et Schaerbeek (10 ha). Il est bordé à la fois par une voirie et des entreprises établies le long du canal, l’ancien héliport, les voies de chemins de fer et autres installations de la S.N.C.B., le vaste complexe Rogier (tour Martini, logements, bureaux, commerces, théâtre, salles d’expositions, etc.), la petite ceinture, et des quartiers limitrophes fort semblables directement concernés par les autoroutes urbaines projetées qui, bien entendu, rejoindront d’autres voies autoroutières. La réalisation du projet Manhattan concerne ainsi l’ensemble de l’agglomération urbaine.

## 3. De l’Agglomération de Bruxelles<sup>5</sup> à la Région de Bruxelles

L’Agglomération de Bruxelles est une institution comportant un Conseil, un Collège exécutif, une administration. En tant qu’entité politique, elle fut créée en 1972 pour coordonner un certain nombre d’activités gérées antérieurement par les communes (exemples : l’enlèvement et le traitement des immondices, le transport rémunéré des personnes, l’environnement, la lutte contre l’incendie...) ou pour coordonner différentes politiques (exemples : l’aménagement du territoire, l’expansion économique... ou des matières cultures via des Commissions de la Culture). Pour la plupart des observateurs, l’Agglomération de Bruxelles a été une étape vers ‘l’indépendance régionale’ de cette partie du pays.

Le conseil d’Agglomération était composé de 83 membres dont certains exerçaient l’exécutif au sein d’un Collège de 13 membres, à savoir un président et 12 échevins d’Agglomération, dont obligatoirement 6 élus néerlandophones, le président étant considéré comme ‘asexué linguistique’ et flanqué d’un vice-président de l’autre rôle linguistique. Cette parité au sein de l’exécutif alors qu’à l’époque la population bruxelloise compte entre 15 et 20 % de flamands, était une exigence flamande en échange d’une parité au sein du conseil des ministres, le chef du gouvernement excepté. En outre, ce collège de 13 membres ne comprend pas uniquement des élus de la majorité mais également des représentants des autres factions politiques comptant suffisamment d’élus (en

<sup>1</sup> Voir notamment le rapport rédigé conjointement par l’Institut de conseil et d’études en développement durable a.s.b.l. et la Katholieke universiteit Leuven, intitulé : *Elaboration d’un état des lieux de l’espace métropolitain bruxellois*, daté du 31 juillet 2010, disponible sur le site : [www.urbanisme.irisnet.be/fr/pdf/hinterland/RapportFR\\_Bruxelles-metropolitain.pdf](http://www.urbanisme.irisnet.be/fr/pdf/hinterland/RapportFR_Bruxelles-metropolitain.pdf) .

<sup>2</sup> Voir l’article : Pentagone.

<sup>3</sup> Voir l’article : Port de Bruxelles.

<sup>4</sup> Voir l’article : Jonction Nord-Midi.

<sup>5</sup> A ne pas confondre avec ‘agglomération de Bruxelles’ ou ‘agglomération bruxelloise’ qui désigne un ensemble territorial comprenant les 19 communes dites ‘bruxelloises’, ou l’arrondissement administratif.

l'occurrence, le groupe socialiste avait désigné un échevin francophone, les sociaux-chrétiens deux échevins CVP et la VU un échevin). Ce double mécanisme de représentation proportionnelle faussée linguistiquement rend quasi impossible une coalition quelque peu cohérente.

Le Rassemblement bruxellois<sup>1</sup> était composé du FDF, du parti libéral (alors PLDP), d'élus indépendants ; il rassemblait aussi un certain nombre de néerlandophones considérés comme des traîtres par leurs pairs. Il avait remporté la majorité absolue aux seules élections auxquelles la population ait été convoquée. Contrairement à la loi créant les agglomération et fédérations de communes, à Bruxelles, il n'y eut jamais d'élections pour renouveler le Conseil au terme du premier mandat légal !

L'institution était conçue, du côté flamand, comme un carcan territorial supplémentaire. L'intelligence brillante et la clairvoyance de son président André Lagasse (FDF), épaulé par son échevin de l'Urbanisme, Serge Moureaux (à l'époque libéral) ont permis, lentement mais avec détermination, de contrer une politique centrale de destruction systématique du milieu urbain, de lui redonner vie et espoir, de lui insuffler un esprit nouveau, tout en étant à l'écoute des multiples 'comités de quartier' ou 'comités de défense' qui se créaient un peu partout. Son conseil prononcera notamment des avis favorables ou défavorables sur chaque plan particulier d'aménagement élaboré par une commune, adoptera un plan général d'aménagement des 19 communes, prendra des mesures favorables à l'environnement, rendra efficace un service Incendie unifié, mettra en place une usine d'incinération des immondices...

L'Agglomération disparut du paysage au profit de la Région de Bruxelles-Capitale, mais les bruxellois continuent à payer des impôts à l'Agglomération qui n'a plus aucune structure politique démocratique ! Dans le cadre de la fédéralisation du pays, l'Agglomération a été vidée de ces organes représentatifs au profit de la Région.

Autour de cette agglomération, des Fédérations unilingues flamandes composées de communes périphériques, aux compétences identiques, ceinturaient la région bruxelloise et l'enfermaient dans son carcan. Elles ont disparu elles aussi avec la transformation de l'Agglomération en Région de Bruxelles-Capitale et leurs attributions ont été reprises par la \*Vlaamse Overheid<sup>2</sup>.

Les Commissions de la culture (française et néerlandaise) ont été 'reprises' par les Commissions française de la Culture, néerlandaise de la Culture et la commission commune, sur base des élus régionaux.

Les points faibles auront certainement été :

1° l'exercice d'une tutelle destinée à paralyser l'Exécutif bruxellois, avec son corolaire, les multiples recours devant le Conseil d'Etat qui, dans bien des cas, cassera, mais après plusieurs années d'examen, les décisions ministérielles ;

2° le cumul des mandats qui pose évidemment des questions au niveau du contrôle démocratique. Tel bourgmestre devient, un temps, ministre des affaires bruxelloises, se fait remplacer par un 'ami' qui fera fonction de bourgmestre, et exerce la tutelle des dossiers dont il est partie prenante ; tel échevin devient premier ministre, se fait remplacer un temps par 'un ami' et prend des décisions qui peuvent concerner directement sa ville ; tel autre est conseiller d'Agglomération et en tant que tel est appelé à émettre un avis sur une demande de révision du plan qu'il a introduite ou que la commune voisine a introduite ; tel autre fait fonction de bourgmestre mais est aussi conseiller provincial et n'a pas le don d'ubiquité... Dans le cadre des querelles partisans, ces cumuls ont fait des ravages au niveau du bon fonctionnement de l'Agglomération de Bruxelles<sup>3</sup> ;

<sup>1</sup> L'article de Paul Debongnie, daté du 30 avril 1981 : *La naissance du FDF - 1964 à 1981 : 17 ans de combat pour la défense de Bruxelles*, permet d'avoir une idée militante francophone de cette période qui concerne directement le quartier Nord et sa démolition. Il est disponible sur le site des FDF [www.fdf.be/spip.php?article20](http://www.fdf.be/spip.php?article20).

Voir aussi l'article : Rassemblement bruxellois.

<sup>2</sup> L'autorité flamande : Communauté flamande et Région flamande.

<sup>3</sup> Voir notre Livre 1.

3° le manque de moyens financiers délibérément orchestré par le gouvernement national pour étrangler une institution dont les membres élus ne lui plaisaient pas.

Il serait, dans la foulée, des plus intéressants de se pencher, au niveau de l'aménagement du territoire, sur le tournant important que connaîtront les 19 communes bruxelloises par la création et l'action de l'Agglomération de Bruxelles. Il est certain en tout cas que les jalons ont été ainsi posés pour qu'en 1989, la Région de Bruxelles-Capitale soit enfin créée et prenne le relais.

\*

« Nous voulions sortir la ville du chaos urbanistique dans lequel le fédéral l'avait laissée, c'était un vrai défi... »<sup>1</sup>

\*

« ... la situation qui prévalait au moment de la création de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989, moment de transition entre un ancien et un nouveau régime de conception de l'espace public. Un ancien régime caractérisé par la prédominance des infrastructures de transport à grande échelle sur le tissu urbain et une vision fonctionnaliste de l'espace public ; un nouveau régime caractérisé par la prédominance des structures et espaces urbains sur les infrastructures.

6. Comme toute transition, celle-ci a été préparée en particulier par l'école dite de la reconstruction de la ville européenne (...) et des mouvements et associations bruxellois qui lui étaient liés (Archives d'Architecture Moderne, Inter-Environnement Bruxelles, ARAU, Fondation Roi Baudouin, etc.) dont la doctrine reposait sur un corpus d'idées développées dans une abondante bibliographie (...).

Cette transition a également été rendue possible par l'émergence d'une génération de professionnels (architectes, urbanistes, sociologues) qui, au moment de la création de la Région de Bruxelles-Capitale, vont accéder à des fonctions décisionnelles, ce qui aura pour conséquence de permettre une mise en pratique de ces idées. (...)

8. Cette politique d'espaces publics revêt alors, au regard de la situation institutionnelle belge, une dimension politique, celle de reconstruire et souligner les spécificités de l'espace urbain bruxellois et de renforcer l'habitabilité des quartiers. Ainsi Charles Picqué, premier Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, écrivait ceci à propos de l'espace public :

'Depuis 1989, c'est la Région bruxelloise et non plus l'Etat qui a la maîtrise des principales infrastructures, les communes restent responsables de leur réseau propre. Depuis cette date, elle s'est appliquée à agir sur l'amélioration de l'espace public dans une double perspective : affirmer l'identité de Bruxelles en tant qu'ensemble urbain et conforter la qualité de ses quartiers.'<sup>2</sup>

9. Ce texte identifie clairement le sous-entendu idéologique de ce qui sera dans un premier temps la politique des espaces publics menée par la Région : construire une identité bruxelloise à travers la valorisation du langage architectural hérité des tissus urbains traditionnels des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, et ce en réaction à la politique dévastatrice menée par l'Etat pendant les années '60 et '70... »<sup>3</sup>

\*

« La loi spéciale du 12 janvier 1989 a créé la Région de Bruxelles-Capitale. Celle-ci exerce les mêmes compétences que les deux autres Régions<sup>4</sup> et dispose d'un parlement et d'un gouvernement. (...) Bruxelles occupe une position clé dans l'économie belge et représente le premier bassin économique et d'emploi du pays. De par son statut international, Bruxelles draine d'importants investissements étrangers et accueille les centres de coordination européens de plusieurs entreprises multinationales. Place financière, deuxième ville de congrès au monde, Bruxelles possède une infrastructure hôtelière exceptionnelle. (...) La loi spéciale du 12 janvier 1989 a créé la Région de Bruxelles-Capitale. Celle-ci exerce les mêmes compétences que les deux autres Régions et dispose d'un parlement et d'un gouvernement. (...) »<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Propos d'Alain Hutchinson, dans Le Soir, 18 juin 2004, à propos des débuts de la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>2</sup> Ch. Picqué dans l'introduction au Manuel des espaces publics bruxellois /M. Demanet et J.-P. Majot. – Bruxelles : AAM, 1995. – Voir notre bibliographie succincte, sélective et thématique.

<sup>3</sup> Benoît Moritz, Concevoir et aménager les espaces publics à Bruxelles, op.cit. – Voir bibliographie. Nous soulignons.

<sup>4</sup> Au départ : « Aménagement du territoire (...), environnement et politique de l'eau (...) conservation de la nature, logement, économie (...), politique de l'énergie, pouvoirs locaux (...), politique de l'emploi (...), travaux public et transport, relations extérieures et recherche scientifique dans les matières qui sont de son ressort. S'y ajoutent les tâches que le législateur a confiées à l'Agglomération de Bruxelles (lutte contre l'incendie et aide médicale urgente, enlèvement et traitement des immondices, transport rémunéré de personnes) ainsi que les compétences héritées de l'ex-Province de Brabant. Les matières d'enseignement, culturelles, d'aide aux personnes et de santé relèvent des Communautés et des Commissions communautaires. » (Brochure éditée par la Région, en avril 1998 : Bruxelles : une ville à vivre, une région d'avenir. Voir bibliographie.

<sup>5</sup> Bruxelles : une ville à vivre, une région d'avenir. Voir bibliographie.



Quels que puissent être les bilans dressés à l'égard des gouvernements régionaux successifs, il n'en reste pas moins vrai que, élus par les habitants, les hommes politiques locaux sont davantage inspirés par leur maintien ou leur arrivée que par leur exode massif.

Même si des projets éminemment discutables, même si des réalisations malheureuses ont encore vu le jour, même si des pressions ont été exercées pour modifier le plan général d'aménagement et le plan de secteur - notamment dans le quartier Nord, notamment par l'Etat fédéral ou par la Vlaamse overheid -, une identité bruxelloise s'est consolidée et diverses initiatives perfectibles ont vu le jour : plan de construction de logements, réforme des sociétés de logements sociaux et de leur politique d'attribution, réfection des trottoirs, amélioration de la propreté publique, création et aménagement de parcs régionaux et d'espaces verts, sites propres aménagés pour les transports en commun, développement de l'infrastructure du métro, rénovation et accessibilité des stations, intégration des cyclistes dans la circulation, procédures de concertation, primes en matière d'environnement, etc.

Ce sont à la fois des acquis et des pistes d'avenir qui permettent d'entrevoir que vivre dans une ville bien aménagée peut être de loin préférable à des trajets quotidiens interminables, sous prétexte de bénéficier d'une nature, dénaturée elle aussi par les grandes voies de circulation polluantes et constamment surencombrées, par des lotissements soumis aux inondations et aux écoulements répétitifs de boue, par des déboisements et une agriculture intensifs, industrialisée et non-diversifiée.

Cette institution régionale, une partie importante de la classe politique flamande souhaite la voir disparaître. Et même les ministres bruxellois néerlandophones évitent de parler de 'Région' pour préférer le mot 'ville' ou au mieux 'Ville-région'...

#### 4. Bruxelles, enjeu majeur du conflit communautaire

*« Quand la concurrence vitale met en contact des groupes divers, leurs mœurs font contraste et deviennent antagonistes ; le conflit s'en trouve précipité. Ainsi, le facteur ethnocentrisme, ou égotisme de groupe, qui conduit un peuple à exagérer et à intensifier dans ses propres manières tout ce qui lui est particulier et la différencie des autres, est-il un motif important de guerre... »<sup>1</sup>*

\*

*“La Flandre a des griffes acérées et n'est pas prête à lâcher Bruxelles. Non seulement elle continuera à s'implanter dans la capitale mais elle doit aussi inciter ses concitoyens à venir y vivre. Johan Sauwens (VU), actuel ministre régional flamand des transports, a exprimé ce message à l'occasion de la pose de la première pierre du North Star...”<sup>2</sup>*

\*

Dans le cadre du conflit communautaire qui mine le pays depuis pratiquement sa création, Bruxelles constitue un enjeu économique, symbolique, et démocratique de tout premier plan. Elle est en effet capitale de l'Europe dont elle abrite une partie des institutions. Elle est, aux yeux de tous, un phare extrêmement important pour l'image économique de la Belgique à l'étranger. Une partie importante de sa population est répertoriée comme 'francophone' mais elle est considérée par le nord du pays comme faisant intégralement partie de la Flandre.

Il y a en conséquence, de la part du mouvement flamand, une stratégie de longue haleine pour 'reconquérir' une partie d'un territoire considéré comme appartenant aux Flamands et francisé, comme est, estiment-ils, illégitimement 'francisée' une partie de la périphérie bruxelloise.

Pour la partie la plus radicale du mouvement flamand, présente dans tous les partis flamands mais concentrée un temps dans la Volksunie, puis dans le Vlaamse blok (transformé en Vlaams Belang) puis récemment dans la NV-A, Bruxelles doit, à terme, s'intégrer dans une Flandre indépendante. La plupart des habitants bruxellois, dont une partie des néerlandophones, souhaitent un statut de Région à part entière, sur pied d'égalité avec la Flandre et la Wallonie, avec compensations pour son rôle de Capitale d'un état devenu fédéral.

<sup>1</sup> *Traité de polémologie* / Gaston Bouthoul. - Paris : Payot, 1970.

<sup>2</sup> Le Soir, 25 mars 1995.

\*

*« Bruxelles, casse-tête et peut-être solution*

*Bruxelles, à la fois capitale de la Belgique et de la Flandre, siège de l'Union européenne et ville-région autonome, est l'un des derniers fils auquel l'unité du pays est suspendue. Voici comment l'AFP explique cet enjeu aux Français.*

*Les Flamands veulent une nouvelle réforme qui renforcerait les prérogatives de la Région flamande, la partie néerlandophone du nord du royaume, tout en allégeant leurs transferts financiers en faveur de la Wallonie francophone, plus pauvre. Ou, à défaut, l'indépendance. Toutefois, la troisième région du pays, Bruxelles-Capitale, enclavée en Flandre, vient singulièrement compliquer la donne.*

*Deux provinces situées de part et d'autre de la frontière linguistique, le Brabant wallon et le Brabant flamand, tiennent leur prospérité de leur voisinage avec Bruxelles. L'interdépendance économique existant dans une sorte de Grand Bruxelles est donc avéré, mais le statut de la capitale n'aide pas à une gestion harmonieuse.*

*Les néerlandophones ont fait de Bruxelles, ville historiquement flamande mais francisée depuis deux siècles (88 % de francophones et 12 % de néerlandophones), la capitale officielle de la Flandre.*

*De leur côté, les francophones ont obtenu en 1989 que les 19 communes formant 'Bruxelles-Capitale', soit un million d'habitants, disposent du statut de Région autonome bilingue. Et ils ont promu Bruxelles au rang de capitale de la Communauté française, institution chapeautant les affaires culturelles et éducatives.*

*Les partis flamands souhaitent une 'cogestion' de la capitale par la Flandre et la Wallonie. Ce que les francophones refusent : ils privilégient un mécanisme garantissant un meilleur financement de Bruxelles, en compensation d'une autonomie accrue de la Flandre.*

*Certains demandent en outre d'élargir Bruxelles-Capitale de 19 à 25 voire 31 communes<sup>1</sup>, ou de créer un 'corridor' de quelques kilomètres, la reliant à la Wallonie. Ce dont les Flamands ne veulent à leur tour pas entendre parler. Les nationalistes flamands refusent de voir en Bruxelles-Capitale une région à part entière comme la Wallonie. Mais une Flandre indépendante qui annexerait Bruxelles se retrouverait avec une minorité d'un million de francophones. Face à la difficulté pour les deux grandes communautés belges d'abandonner la ville comme de se l'approprier, celle-ci pourrait devenir le meilleur garant du maintien même de la Belgique, estiment nombre d'analystes. »<sup>2</sup>*

## 5. Histoire succincte d'un long conflit interne

### 5.1. Mythe et nationalisme flamand en deux mots, un symbole et un chant

Fin du 13<sup>ème</sup> siècle : Philippe IV le Bel règne sur la France en despote absolu. Il casse l'alliance que Guy de Dampierre, comte de Flandre, avait conclue avec l'Angleterre, le fait emprisonner et nomme un gouverneur, le chevalier français Jacques de Châtillon qui s'installe à Bruges.

Or le comté de Flandre était divisé : riches marchands et patriciens étaient partisans de leur suzerain. Ils arboraient l'emblème français, le lys (d'où le nom de Leliaerts<sup>3</sup>). Le reste de la population (artisans, commerçants, agriculteurs ...) arborait le lion noir à griffes rouges (d'où le surnom de Klauwaerts<sup>4</sup>).

Dans la nuit du 17 au 18 mai 1302, les Klauwaerts, menés par le doyen de la corporation des tisserands brugeois, Pieter de Coninck, et par Jan Breydel, doyen des bouchers, massacrèrent patriciens et garnison française : l'événement est connu sous le nom de *'\*matines brugeoises'*.

*\*Bataille des éperons d'or et le Vlaamsche Leeuw*

*« Aux petites heures de ce 17 mai 1302, la cité de Bruges était encore plongée dans la nuit, la brume montait des canaux et se répandait de ruelle en ruelle. On rêvait des fêtes passées : le roi de France, Philippe le Bel lui-même, était venu sceller à jamais son alliance avec les "leliaerts", partisans d'une Flandre plus proche de la France que de l'Angleterre. C'était sans compter avec le réveil des*

<sup>1</sup> Voir notamment le rapport rédigé conjointement par l'Institut de conseil et d'études en développement durable a.s.b.l., et la Katholieke universiteit Leuven, intitulé : *Elaboration d'un état des lieux de l'espace métropolitain bruxellois*, daté du 31 juillet 2010, disponible sur le site : [www.urbanisme.irisnet.be/fr/pdf/hinterland/RapportFR\\_Bruxelles-metropolitain.pdf](http://www.urbanisme.irisnet.be/fr/pdf/hinterland/RapportFR_Bruxelles-metropolitain.pdf).

<sup>2</sup> Le Soir, 11 juin 2010.

<sup>3</sup> Lelie = le lis ou le lys. La Lys (rivière) se dit en néerlandais 'Leie'.

<sup>4</sup> Klauw = griffe.

"klauwaerts" (allusion aux griffes du Lion de Flandre), le petit peuple et la petite bourgeoisie des villes flamandes : ils voulaient participer au gouvernement de leurs cités.

Les "matines brugeoises" débutent dans la nuit. La tradition rapporte que celui qui ne prononçait pas correctement ces mots : "schild en vriend" (bouclier<sup>1</sup> et ami) était considéré comme ennemi. La garnison française fut ainsi massacrée en plein sommeil. Le gouverneur Jacques de Châtillon n'eut que le temps de fuir, abandonnant 1.500 morts et 100 prisonniers. Il trouva refuge derrière les murs de Courtrai où se regroupèrent les troupes de Guy de Namur, fils du comte de Flandre.

Philippe le Bel se doit d'intervenir. Le 8 juillet son ost campe dans la campagne aux abords de Courtrai. La confrontation sera rude. Venus d'Artois, de Picardie, Normandie, Champagne et Flandre (les *leliaerts*), les chevaliers français amènent les gens de leur "maison": les arbalétriers et les fantassins sous le commandement de Jacques de Châtillon et de Robert d'Artois.

Face à la chevalerie française, les fidèles du comte de Flandre, Roger de Lille, Didier de Hondshoote, Siger de Bailleul, Gérard de Roubaix et bien d'autres, et les milices flamandes avec à leur tête Guy de Namur, Guillaume de Juliers, Jean de Renesse et des chevaliers accourus du Namurois, du Brabant et même d'Allemagne. Parmi les fantassins, tout un peuple venu de Gand, Bruges, Damme et des campagnes environnantes.

La bataille qui s'engageait allait donc départager les tenants du roi de France. *Leliaerts* contre *Klauwaerts*. Les premières attaques commencent à l'heure du midi, le terrain est marécageux, coupé de fossés et de ruisseaux. La cavalerie française se trouve au centre du combat, essayant de rompre le front flamand protégé de plançons à picot (longues piques terminées par une pointe de fer : *goedendags* en flamand). Les flèches flamandes "obscurcissaient le ciel", frappaient chevaux et cavaliers qui tombaient emmêlés dans la boue. "Tuez tout ce qui porte éperons !" Robert d'Artois et Jacques de Châtillon sont touchés à mort, 68 princes et seigneurs et 1.100 chevaliers périrent : 700 éperons d'or, tels des trophées, ornèrent les voûtes de l'église Notre-Dame de Courtrai. La bataille des Éperons d'or, toute l'Europe en entendra parler. »<sup>2</sup>

\*

« La bataille des éperons d'or : une belle boucherie transformée en mythe anti belge. A l'heure de l'Europe, le cliché manichéen opposant 'peuple flamand' et 'méchants seigneurs français' a pris un sérieux coup.

'1302 ? La bataille des Eperons d'or ? Connais pas', avouent la plupart des jeunes flamands du XXI<sup>ème</sup> siècle, quand on les interroge sur cette victoire des milices flamandes, devenue mythe nationaliste. Si le vent du séparatisme souffle chaque 11 juillet, jour de la fête de la communauté flamande, qui commémore l'affrontement de 1302, le cliché séculaire et manichéen opposant 'peuple flamand héroïque' et 'méchants seigneurs français' a pris un sérieux coup de vieux à l'heure de l'Europe et de l'effacement des frontières.

Tout d'abord parce que les deux camps, lors de la bataille de Courtrai, n'étaient pas linguistiquement homogènes, comme voudrait le faire croire la légende : des guerriers namurois, zélandais et anglais se sont battus aux côtés de milices flamandes tandis que des Brabançons et des patriciens de Flandre maritime ont participé au combat dans les rangs français.

Ensuite, parce que le 'triomphe' de juillet 1302, qui brisait l'emprise française sur la Flandre, sera de courte durée. Dès août 1304, la flotte de Philippe le Bel anéantit les navires flamands. En 1305, les Français imposent au comte de Flandre un accablant traité, qui ampute le comté de sa partie méridionale, la Flandre gallicante. (...) Les historiens actuels insistent aussi sur le fait que la bataille des éperons d'or, célébrée par les Flamands comme une épopée depuis bientôt deux siècles, n'a été, en réalité, qu'un épisode de la guerre de 100 ans. Au cours des cinq siècles suivants, l'événement occupe d'ailleurs une place marginale dans la mémoire collective. Il ne commence à attirer l'attention qu'à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle : les adversaires des réformes de Joseph II invoquent la victoire flamande comme preuve de l'existence d'anciens droits et privilèges.

Après l'indépendance de 1830, Léopold 1<sup>er</sup> stimule le désir romantique de représenter l'ancienne gloire de la patrie. Henri Conscience publie *De Leeuw van Vlaendren*, histoire romancée qui fait la part belle à l'héroïsme. Le roman connaît un tel retentissement dans les milieux flamingants que le culte de la 'bataille des éperons d'or' (appellation popularisée par le livre de Conscience) éclipse rapidement celui de Jacques Van Artevelde, héros gantois du 15<sup>ème</sup> siècle. Pour autant, l'épopée courtraisienne ne

<sup>1</sup> 'Schild' peut également signifier 'écu, écusson, enseigne...' ; l'expression est difficile à prononcer pour un 'latin'.

<sup>2</sup> *Mille ans d'histoire dans le Nord-Pas-de-Calais et en Picardie* / Jean Callens. – Bruxelles : La Renaissance du Livre : Luc Pire, 2006.

*prendra une forme anti belge que beaucoup plus tard, conséquence de la radicalisation du Mouvement flamand. Les flamingants du 20<sup>ème</sup> siècle définiront la Flandre (non plus le comté médiéval, mais la partie nord du pays) comme un territoire toujours occupé par l'Etat belge francisé. Glissement de sens, lourd de conséquences. »<sup>1</sup>*

**\*Un symbole. \*Tour de l'Yser. \*Ijzertoren. \*Pèlerinage de Dixmude. \*Ijzerbedevaart. \*Pèlerinage de l'Yser.**

La tour de Dixmude est une 'tour' - du style 'donjon' - au sommet de laquelle le public a accès. Elle est mentionnée ici pour sa valeur hautement symbolique puisque elle est érigée, au départ, à la mémoire des soldats flamands tombés pendant la première guerre mondiale, et non à la mémoire des soldats 'belges' ou 'alliés' tombés durant ces 4 années de guerre, d'occupation et de résistance, mais aussi comme symbole de l'autonomie de la Flandre : dans l'ombre de la tour, d'emblée, il y a l'affirmation que les soldats flamands ne sont pas morts pour défendre la Belgique mais pour défendre la Flandre et lui permettre d'accéder à l'indépendance. A cela s'ajoute la désinformation : les soldats flamands étaient commandés par des officiers wallons et ne comprenaient pas les ordres donnés en français.

Toute l'ambiguïté des pèlerinages et des discours se focalisera sur cette double fonction : non à la guerre, oui à la nation-Flandre, à conquérir, pour une partie des pèlerins en tous cas, par tous les moyens, en ce compris les milices et la collaboration avec les forces occupantes, notamment nazies.

\*

*« La Tour de l'Yser (en néerlandais Ijzertoren) est un monument de la paix situé en Belgique, à Dixmude (Province de Flandre occidentale), sur la commune fusionnée de Kaaskerke, près de l'Yser. Elle fut inaugurée le 24 août 1930.*

*Avec ses 84 mètres, la Tour de l'Yser est le plus grand monument de la paix en Europe. Les lettres croisées AVV VVK, présentes sur l'une des faces de la tour, signifient Alles Voor Vlaanderen, Vlaanderen Voor Kristus, en français 'Tout pour la Flandre, la Flandre pour le Christ'. On trouve également l'inscription 'Plus jamais de guerre' dans les quatre langues des parties belligérantes sur le front ouest pendant la Première Guerre mondiale (néerlandais, français, anglais, allemand).*

*La Tour de l'Yser est d'abord un lieu de commémoration des victimes flamandes de la guerre, mais c'est également devenu un haut-lieu du mouvement nationaliste flamand, né sur l'Yser. Le pèlerinage de l'Yser, qui a lieu chaque année au pied de la tour, est une manifestation politique contre la guerre et pour l'autonomie de la Flandre.*

*La tour d'origine fut la cible d'un attentat à la dynamite qui la détruisit totalement dans la nuit du 15 au 16 mars 1946. Quelques années plus tard, une nouvelle tour, plus haute (84 mètres) fut construite quelques mètres plus loin. Les restes de l'ancienne tour furent utilisés pour construire en 1950 la Porte de la Paix (Paxpoort ou Poort van Vrede) devant la tour, sur la prairie du pèlerinage de l'Yser. En 1997, l'ensemble a été restauré, ainsi que la crypte dans laquelle reposent des soldats morts au combat. Le lieu est considéré comme un symbole de l'oppression flamande. Les responsables de l'attentat n'ont jamais été arrêtés.*

*En 1986, la Tour de l'Yser a été reconnue 'Mémorial de l'émancipation flamande' par la Région flamande.*

*Dans la tour se trouve un musée de la guerre, de la paix et de l'émancipation flamande, qui fait partie depuis 1998 du Réseau International des Musées pour la Paix des Nations unies. »<sup>2</sup>*

\*

*« Le pèlerinage de l'Yser (en néerlandais : Ijzerbedevaart) est un rassemblement en mémoire des soldats flamands morts au front durant la Première Guerre mondiale, organisé annuellement depuis 1920 (à l'exception des années 1940 à 1945) à Dixmude en Belgique.*

*C'est également l'occasion pour les indépendantistes flamands de rappeler le message du \*Frontbeweging (dont fut issu ensuite le Frontpartij) : 'Plus jamais de guerre, Autonomie et Paix de Dieu' (en néerlandais : Nooit Meer Oorlog, Zelfbestuur en Godsvrede), qui fut transformé plus tard par*

<sup>1</sup> Article de Olivier Rogeau, dans Le Vif/l'Express du 2 avril 2010.

<sup>2</sup> Wikipédia.

le Comité du pèlerinage de l'Yser (organisateur de l'évènement) en 'Paix, Liberté et Tolérance' (Vrede, Vrijheid en Verdraagzaamheid).

Depuis la construction de la tour de l'Yser en 1928, et son inauguration le 24 août 1930, ce monument est le lieu de rassemblement du pèlerinage. Durant l'entre-deux guerres, les pèlerinages gagnèrent en importance, entre autres par la propagande de Clemens De Landtsheer, jusqu'à devenir la manifestation-phare du mouvement flamand. Le Comité du pèlerinage est également un membre actif du Centre de réflexion des associations flamandes (Overlegcentrum van Vlaamse Verenigingen, OVV), un lobby politique nationaliste flamand.

Pendant la Deuxième Guerre mondiale, aucun grand pèlerinage ne fut organisé, seules quelques cérémonies fermées furent radiodiffusées. La présence de militaires allemands à ces cérémonies fit peser sur les flamands y participant un soupçon de collaborationnisme.

Le pèlerinage de 1946 (année de l'attentat contre la tour) fut le premier organisé par l'association du pèlerinage sur les tombes de l'Yser (VZW Bedevaart naar de Graven aan de IJzer), ou Comité du pèlerinage de l'Yser (IJzerbedevaartcomité).

Durant les années 1980, des néo-nazis et d'autres visiteurs indésirés venus de l'Europe entière se réunirent, de plus en plus nombreux, à Dixmude, la veille du rassemblement. Cette présence fut à l'origine de rixes, et provoqua la honte des pèlerins flamands, qui ne trouvèrent pas immédiatement le moyen de s'en dissocier.

Le Comité du pèlerinage (...) prit l'initiative d'ouvrir l'évènement à un public large, entre autres par le musée de la guerre, de la paix et de l'autonomie flamande, et l'organisation d'activités célébrant la Paix, la Liberté et la Tolérance. L'aile droite du mouvement ne se reconnut pas dans cette approche, accusant le projet de concert sur le site du pèlerinage (le projet Ten Vrede) de profanation de sépulture. La rupture fut consommée en 1996 lorsque des partisans du Vlaams Blok assaillirent le podium pour protester contre la ligne du Comité, provoquant quelques affrontements.

Depuis 2003, cette frange se rassemble chaque année lors de la « Veillée de l'Yser » (IJzerwake) (...). Le Comité chercha un équilibre entre l'accessibilité et la fidélité envers les trois idéaux originels du Frontbeweging. Le musée de la guerre, de la paix et de l'autonomie flamande, avec ses milliers de visiteurs annuels, reçut une attention particulière. Depuis 2004, le Comité plaide pour une Flandre souveraine et membre de l'Union européenne. Le Comité se soucie également depuis 2004 de l'ouverture aux 'nouveaux Flamands', issus de minorités ethniques et culturelles. »<sup>1</sup>

\*

Le 64<sup>ème</sup> dimanche nationaliste flamand de Dixmude -

Les pèlerins de l'Yser reprennent leur bâton :

Article de Martine Dubuisson, paru dans Le Soir daté du 24 août 1991

« Chaque année, ils retournent à Dixmude. Au pied de la tour de l'Yser. Demander qu'il n'y ait plus jamais la guerre - en français sur la pierre, à côté de 'Nooit meer oorlog', 'Nie wieder Krieg' et 'No more War' -? Si le monument fut construit à la mémoire des soldats - à 80 % flamands - tombés dans les tranchées de l'Yser, et dédié à la paix, ceux qui effectuent le pèlerinage depuis 64 ans ne partagent pas tous un objectif pacificateur.

Il est vrai que le monument porte aussi 'AVV - VVK', Alles voor Vlaanderen - Vlaanderen voor Kristus. Autant d'inscriptions qui évoquent les trois piliers du 'Testament de l'Yser', manifeste du mouvement frontiste élaboré pendant la Première Guerre mondiale : pacifisme, autonomie et union sacrée des Flamands.

Les libres-penseurs du nord n'ont jamais apprécié la référence religieuse. Et, avec le temps, l'argument pacifiste s'est estompé. En revanche, l'ambition autonomiste a pris de l'ampleur. Et à côté de ceux qui viennent célébrer la mémoire de leurs compatriotes et de leur combat contre l'establishment militaire francophone de l'époque, il y a ceux qui vont à Dixmude pour exprimer leurs opinions extrémistes, francophobes, racistes, voire nazies.

Le 64<sup>ème</sup> pèlerinage de l'Yser, ce dimanche 25 août, n'échappera pas au phénomène. L'appel à l'union de tous les Flamands au pied de la tour de l'Yser - baptisée 'Mémorial de l'émancipation flamande' par le Vlaamse Raad, en 1987 - n'empêchera pas les uns et les autres de manifester pour des raisons différentes. Même s'ils célèbrent tous le culte de la patrie flamande. Et sont avant tout nationalistes. De gauche comme de droite ou du centre, sans oublier les extrêmes. En un mot : des purs et durs. Y

<sup>1</sup> Wikipédia.

compris certains membres du CVP et de la Volksunie. Sans parler des flamingants des partis et mouvements extrémistes, comme le Vlaams Blok, le Voorpost ou le Taal Aktie Komitee.

Au-delà des devises gravées sur la tour, ils expriment les revendications classiques des radicaux du mouvement flamand. L'an dernier, les organisateurs de l' 'IJzerbedevaartkomitee' réclamaient ainsi un maximum d'autonomie pour la Flandre dans le plus grand nombre de domaines, l'amnistie, la fédéralisation de l'agriculture, de la sécurité sociale et de la politique scientifique, et un véritable fédéralisme européen. (...) »

\*

Lionel Vandenberghe - Sur le 68<sup>ème</sup> pèlerinage de l'Yser :

Interview de Jean-Pierre Stroobants, paru dans Le Soir daté du samedi 26 août 1995

« LS - Quel sera le message du pèlerinage qui aura lieu dimanche à Dixmude ? Que signifient votre slogan 'Flandre, notre mission' et vos objectifs affirmés de liberté, paix et tolérance ?

LV - Nous restons fidèles à notre tradition, à la commémoration de nos morts de la Première Guerre, de nos jeunes qui passèrent quatre ans dans la boue, sous le commandement d'officiers ne parlant pas leur langue. Le mouvement flamand a eu, dès ce moment, trois objectifs : autodétermination, 'plus jamais la guerre', 'godsvrede'<sup>1</sup> (union sacrée). Ces piliers ont été préservés, mais c'était la tâche du président et du Comité d'actualiser ce message. Il faut se poser deux questions, aujourd'hui : Où en sommes-nous ? Où allons-nous ?

LS - Deux associations laïques, le Vermeylenfonds, socialiste, et le Willemfonds, libéral, ont expliqué cette semaine pourquoi ils ne seraient pas présents à Dixmude. Le Vlaams Blok manifesterait, lui, séparément. L'union sacrée, c'est fini ?

LV - Il y a toujours eu des tensions au sein du Mouvement flamand. Les Wallons pensent souvent que nous formons un bloc homogène. Il est sain que plusieurs idées cohabitent ; l'unanimité conduit au conservatisme. Aujourd'hui, une tendance pense que l'actuelle réforme de l'État est allée dans le bon sens, que nous devons l'expérimenter tout en lui apportant des améliorations. C'est la 'tendance démocratique', favorable à la voie légale. Les Flamands ont toujours majoritairement suivi cette voie pour réaliser leurs objectifs. Les francophones l'oublient. Le pèlerinage est la plus ancienne manifestation pacifiste d'Europe. Une autre tendance estime que les choses ont assez duré et qu'il faut obtenir immédiatement l'indépendance.

LS - Pourquoi alors, les libéraux et les socialistes s'absenteront-ils dimanche ?

LV - Leur attitude est, pour moi, incompréhensible et paradoxale. Ils disent que les ultras veulent imposer leur message au Comité. C'est peut-être vrai. Mais le Comité résiste et ne tolère pas des principes non démocratiques. Si le diagnostic du Vermeylenfonds et du Willemfonds était le bon, il devrait précisément les inciter à nous rejoindre !

LS - Un grand hebdo flamand s'est demandé cette semaine si cette édition de votre pèlerinage ne serait pas la dernière...

LV - Notre mission est de continuer à organiser ce pèlerinage, dont le message est plus important que toutes les discussions sur le séparatisme, ou autres. Les dissidents libéraux et socialistes se focalisent sur le terme 'zelfbestuur' (autodétermination). Ce n'est pas le débat. Ce qu'il faut déterminer, c'est que nous allons faire des instruments qui sont entre nos mains. Les structures sont importantes mais ne sont pas un objectif en soi. Elles doivent servir à atteindre un objectif : le bien-être de la Communauté flamande, de nos enfants, de nos petits-enfants... Qu'allons-nous faire, aussi, de valeurs comme la liberté, l'ouverture sur le monde, la paix ?

LS - Vous voulez continuer à vivre avec les francophones ?

LV - Oui. Mais pas à tout prix. Nous sommes partisans du confédéralisme, union entre deux peuples adultes discutant ensemble de ce qu'ils veulent réaliser ensemble.

LS - Votre objectif suivant, c'est Bruxelles ?

LV - La Flandre doit trouver sa place au niveau fédéral et européen et elle doit gérer ses propres organes dans le cadre de la loyauté fédérale. Bruxelles sera, à cet égard, un test. Les Fourons aussi.

LS - Jean-Luc Dehaene est-il votre ennemi ?

LV - Abandonnons ces images. Les exigences flamandes ont toujours été satisfaites grâce à un combat au sein des partis, au parlement, et pour une correcte application des lois. Nous réclamons depuis quelques années d'autres pratiques politiques, que la création d'un parlement flamand autonome a

<sup>1</sup> Littéralement 'paix de Dieu'.

rendues possibles. Nous ne voulons pas scinder pour scinder mais pour pouvoir mener une politique spécifique...

LS - ... pour la Sécurité sociale ?

LV - Si nous réclamons la scission, c'est parce que nous abordons les choses de manière tout à fait différente des Wallons. Nous acceptons qu'ils ne pensent pas comme nous, qu'ils tolèrent notre vision. Nous voulons une politique plus homogène, en ce domaine comme en d'autres. Donc, M. Dehaene n'est pas notre ennemi. Mais face à cet homme de poids, Premier ministre fédéral, nous devons être prudents et veiller à ce qu'il demeure sur son terrain. »

\*

#### Rien ne va plus au sein du mouvement flamand – Empoignades au 69<sup>ème</sup> pèlerinage de l'Yser<sup>1</sup>

« ... l'annuel pèlerinage de l'Yser, qui en était dimanche à sa 69<sup>ème</sup> édition, a été le théâtre de graves perturbations. Depuis deux ans, les nationalistes flamands se divisent entre radicaux et plus radicaux encore. Tant le Vlaams Blok que Forum (une dissidence du Comité du pèlerinage de l'Yser qui compterait 6.000 membres) avaient appelé leurs partisans à manifester leur mécontentement vis-à-vis du Comité en se réunissant sur la pelouse ou en s'abstenant de toute participation. Ils réclament une radicalisation du pèlerinage : l'indépendance de la Flandre doit figurer au centre des revendications de ce rendez-vous annuel.

Les incidents étaient donc attendus - d'autant que, l'an dernier, les dissidents étaient déjà restés sur la rive droite de l'Yser. Seules 10.000 personnes étaient donc présentes à la Tour de l'Yser. Et les incidents ont éclaté. Certains en sont venus aux mains - ce qui a tiré des larmes au président de la Volksunie, Bert Anciaux. Les dissidents ont envahi les places d'honneur et organisé des concerts de huées, chahutant copieusement le discours du président du Comité organisateur, Lionel Vandenberghe. Ils ont aussi empêché la parade des drapeaux qui clôture traditionnellement le pèlerinage. Et certains (Volksunie et Vlaams Blok) en sont venus aux mains. Un 'mal nécessaire', selon le président du Vlaams Blok... D'autres incidents avaient déjà eu lieu la veille. Et quelque 120 personnes avaient été appréhendées à Dixmude. (...) (D'après Belga.) »

\*

#### Pèlerinage de l'Yser : la balle est dans le camp francophone

« Le président du parlement flamand, Jan Peumans (N-VA) a souligné au Pèlerinage de l'Yser qu'il y avait un consensus en Flandre pour une réforme profonde de l'Etat, condition pour sortir le pays de l'enlisement, 'si nous le voulons encore'.

'Nous ne nous satisferons pas de peccadilles et nous ne sommes pas prêts à acheter un chat dans un sac', averti dimanche le président du Comité du Pèlerinage de l'Yser, Paul De Belder, à l'occasion de la 83<sup>ème</sup> édition de cette manifestation du mouvement flamand. Selon lui, la balle se trouve maintenant dans le camp des partis francophones, qui se disent si attachés à la survie de la fédération belge. Le Comité du Pèlerinage ne veut pas entendre parler d'un refinancement de Bruxelles sans une révision effective de la loi de financement et sans scission de l'arrondissement de Bruxelles-Hal-Vilvorde.

'Si les francophones ne veulent pas changer d'attitude, il sera alors grand temps de mettre en œuvre la fameuse révolution copernicienne et l'on ne parlera plus que de ce que les Flamands et les francophones veulent encore faire ensemble', a souligné M. De Belder.

Tous les regards étaient tournés vers le président du parlement flamand, Jan Peumans (N-VA) qui s'exprimait devant les militants flamands - une première dans l'histoire du Pèlerinage... »<sup>2</sup>

\*

#### Service flamand minimum à la Tour de l'Yser :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du lundi 29 août 2011

« Reportage : Le vieil homme a, une nouvelle fois, ressorti son costume de bagnard, zébré jaune et noir. Posté, dimanche, à l'entrée de la plaine de l'Yser, à Dixmude, il tient péniblement son calicot malmené par le vent et la pluie. On peut y lire : 'CD&V : 16 %, en chute, N-VA : 31 %'. Et encore : 'Depuis 1830, le peuple flamand est l'esclave et le prisonnier de la dictature monarchiste francophone. Après 181 ans de lâcheté et de trahison, les CVP-CD&V-ACV ont tout cédé aux francophones. Qui a créé BHV et les facilités ? Le CVP-CD&V... '.

<sup>1</sup> Le Soir, lundi 26 août 1996.

<sup>2</sup> Le Soir, 29 août 2010.

Comme chaque année, le vieil homme attire la curiosité et recueille l'une ou l'autre tape sur l'épaule. Mais une fois franchie l'entrée du site, où quelques jeunes manifestants du Taal Aktie Komitee réclament la scission de Bruxelles-Hal-Vilvorde, les propos qui parviennent de la tribune se recentrent sur l'objet de ce 84<sup>ème</sup> pèlerinage de l'Yser : un hommage du président Paul De Belder aux victimes flamandes de la Première Guerre mondiale et un message de 'paix, de liberté et de tolérance'.

La plaine de l'Yser est grise et froide, au pied de la Tour. Au premier rang du public, Jan Peumans (N-VA) venu en qualité de président du Parlement flamand, le bourgmestre CD&V de Gooik (Hal-Vilvorde), Michel Doomst, Geert Lambert, ex-sénateur Groen et aujourd'hui conseiller de son président (...), et Jan Durnez, député flamand CD&V, représentant le ministre-président flamand Kris Peeters, en voyage.

Un rapide comptage des rangées de chaises (oublions celles qui sont restées libres) nous amène à un bon millier de participants – près de 2.000 selon les organisateurs. Beaucoup de personnes âgées, un peu téméraires, transies sous les parapluies qui s'ouvrent par intermittence. Une paralytique, foulard jaune et noir autour du cou, nous double en fauteuil électrique. Il fait 14 degrés...

Paul De Belder enchaîne sur les négociations en cours, celle des huit partis démocratiques, dont s'est désolidarisée la N-VA. Selon le président du Pèlerinage, ces négociations n'apporteront pas la 'révolution copernicienne attendue par la Flandre' et la réforme qui s'annonce 'ne fera qu'aménager les choses à la marge'. Il insiste : 'J'espère que l'histoire ne nous apprendra pas, dans dix ou vingt ans, que la Flandre a, une nouvelle fois, comme au temps du Pacte d'Egmont, raté une occasion historique de changement, à la suite d'une alliance contre-nature avec des belgicains endurcis.' Puis il met en garde les négociateurs : 'Ne touchez pas (handen af) au Brabant flamand, pas d'immixtion, directe ou indirecte, des francophones en Flandre et donc pas d'élargissement de facto de BHV à toute la Belgique par la création d'une circonscription fédérale'. Avant de conclure : 'Et pas un centime d'euro supplémentaire pour Bruxelles sans garanties étanches pour l'application effective de la législation linguistique'.

Moins offensif, Jan Peumans évoque, lui, la résolution de soutien de son parlement au 'Printemps arabe' et les efforts qui seront consentis par le gouvernement flamand pour la préservation du Mémorial de la Tour de l'Yser dans la perspective du centenaire de la Première Guerre mondiale. (...)

À la sortie de la plaine, nous retrouvons notre 'bagnard'. Son calicot sous le bras, il s'en va. Sans participer au barbecue. »

## 5.2. D'un Etat unitaire à un Etat fédéral condamné ?

« Histoire. Un coup d'œil en arrière pour comprendre le fédéralisme – Comme beaucoup d'États, la Belgique a adopté une structure fédérale. Mais lorsqu'on observe nos institutions, une question surgit : pourquoi une telle complexité ? Seul un regard sur notre histoire permet de comprendre le processus qui a conduit l'Etat unitaire de 1830 à se muer progressivement en un système où coexistent fédéralisme communautaire et fédéralisme régional :

Articles parus dans Le Soir daté du 18 mai 1999.<sup>1</sup>

*Un pays fondé sur trois clivages / par Serge Jaumain*

En 1815, après la défaite de Napoléon à Waterloo, les grandes puissances européennes, réunies à Vienne, décident de créer, au nord de la France, un Royaume des Pays-Bas - constitué des principaux territoires qui forment la Belgique et les Pays-Bas d'aujourd'hui. Cet amalgame entre deux entités qui, depuis le XVI<sup>ème</sup> siècle, connaissent des destins politiques fort différents, ne tient pas longtemps. La révolte des populations du sud du royaume conduit la Belgique à proclamer officiellement son indépendance le 4 octobre 1830.

De façon schématique, on peut analyser l'histoire de ce nouvel Etat en posant comme hypothèse que sa naissance repose sur un double consensus. Sur le plan intérieur, les principales composantes sociales, philosophiques et politiques de la société belge sont unies face aux Hollandais. Du point de vue extérieur, les grandes puissances européennes acceptent sa création<sup>2</sup>. De 1830 à nos jours, ce

<sup>1</sup> Nous soulignons.

<sup>2</sup> Sorte de champ de bataille ou d'état tampon entre trois composantes : les 'Germaines', les Français, les Anglais.



consensus va progressivement s'éroder à cause de tensions d'ordre philosophique, socio-économique et linguistique.

**Clivage philosophique.** L'opposition entre partisans d'une société fondée sur l'Eglise et ceux qui défendent une société 'laïque' constitue le premier grand conflit intérieur qui déchire la population dès la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il trouve sa meilleure illustration dans le conflit scolaire qui voit les défenseurs de l'enseignement libre affronter les tenants de l'enseignement officiel. Avec la signature du pacte scolaire, en 1958, le clivage philosophique s'estompe. Le règlement de la question scolaire permet en effet au parti libéral de s'ouvrir aux catholiques, brisant ainsi l'axe anticlérical qu'il formait, depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, avec le parti socialiste.

**Clivage socio-économique.** Au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, la Belgique s'impose comme l'une des plus grandes puissances industrielles du monde<sup>1</sup>. Mais cette forte croissance n'engendre pas une juste redistribution des richesses produites. Le fossé se creuse très vite entre une bourgeoisie de plus en plus riche et une population ouvrière dont les conditions de vie sont parmi les plus mauvaises d'Europe. Cette exploitation encourage la naissance d'un puissant mouvement ouvrier qui va, petit à petit, s'imposer sur la scène politique. Le poids électoral du parti socialiste<sup>2</sup> facilitera le développement d'une société marquée par la concertation constante entre des groupes d'intérêts opposés.

**Clivage linguistique.** Le nouvel Etat qui voit le jour en 1830 est dominé par une élite francophone qui ne reconnaîtra que très lentement le fait flamand. La langue principale de l'administration, de la justice, de l'enseignement mais aussi du monde des affaires est le français. Il faut attendre le troisième quart du XIX<sup>ème</sup> siècle pour voir apparaître les premières réformes linguistiques<sup>3</sup>. Si la question linguistique remonte donc au XIX<sup>ème</sup> siècle, elle ne devient un enjeu politique majeur que dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Les trois clivages se rejoignent alors en un seul clivage communautaire qui oppose Francophones et Flamands aussi sur le plan philosophique et socio-économique.

#### Chacun sur son pilier / par Pascal Delwit

Le système politique belge est historiquement fondé sur la 'pilarisation'. La pilarisation renvoie au fait que la société belge est structurée en deux grands 'mondes' - socialiste et catholique - et un petit 'monde' - libéral. Ces piliers encadrent des couches très importantes de la société par un grand nombre d'associations et d'organisations : les mutualités, les syndicats, les partis, les coopératives, les groupements sportifs, culturels et de jeunesse, etc. Ces piliers s'ignorent, sauf à l'échelle des élites. Historiquement, on vit par et dans son 'monde'. Au risque de la caricature, on peut dire que les catholiques vont dans des écoles confessionnelles, fréquentent l'Université catholique de Louvain et se font soigner dans le réseau hospitalier catholique. Inversement, socialistes et libéraux fréquentent le réseau d'enseignement officiel, vont à l'Université libre de Bruxelles et se rendent dans des hôpitaux publics.

La pilarisation se maintient. Mais elle s'est partiellement érodée sous l'effet de mutations économiques, sociales, sociologiques et culturelles - notamment la généralisation de l'enseignement et l'élévation du capital culturel. Il n'est plus rare de rencontrer une même personne appartenant à des organisations relevant de piliers différents.

#### La Flandre : la langue, avant l'autonomie / par Serge Jaumain

Le français s'était imposé comme la langue principale de l'administration, de la justice et de l'enseignement du nouvel Etat belge. Il fallut attendre le troisième quart du XIX<sup>ème</sup> siècle pour voir le mouvement flamand obtenir les premières lois linguistiques qui, dans les provinces flamandes,

<sup>1</sup> Elle se classait 5<sup>ème</sup> sur la scène internationale ; sa richesse industrielle se situait essentiellement à Bruxelles et dans le sillon Sambre et Meuse : bassin du Centre (Charleroi, La Louvière...) et le bassin liégeois, en Wallonie donc, qui 'importe' de la main d'œuvre venue de Flandre, bassins wallons reliés à l'activité intense du port d'Anvers (en région flamande). En-dehors de quelques villes, le reste du pays est encore essentiellement agricole ou artisanal. La première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, outre les deux guerres, permet une croissance économique due aussi à la colonisation du Congo (indépendant à partir du 1<sup>er</sup> juillet 1960), et, sous la pression syndicale, une amélioration sociale.

<sup>2</sup> Le parti communiste, très actif, joue également un rôle non négligeable qui s'estompera surtout durant le dernier quart de siècle.

<sup>3</sup> Soit une cinquantaine d'années après l'indépendance qui avait rejeté la présence hollandaise sous la pression du Nord et du Sud du pays.

imposèrent l'usage du flamand ou tout au moins le bilinguisme en matière judiciaire (1873), dans les administrations de l'Etat (1878) et dans l'enseignement moyen (1883). C'est seulement en 1898 que la version néerlandaise de tous les textes de loi publiés au Moniteur acquiert la même valeur juridique que la version française.

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le mouvement flamand se renforce à la faveur de la démocratisation du suffrage (introduction en 1894 du suffrage universel masculin tempéré par le vote plural). Et il ajoute à son programme linguistique et culturel, des revendications économiques et sociales. Il peut compter sur un certain soutien des élus catholiques tandis que le Parti ouvrier belge (POB) reconnaît le principe de l'égalité entre les deux langues nationales.

La première guerre mondiale voit le mouvement flamand éclater en trois ailes. Si la plupart de ses membres privilégient la défense du territoire, un petit groupe d' 'activistes' profitent de l'occupation pour obtenir des Allemands ce que les autorités belges leur ont toujours refusé (notamment la flamandisation de l'université de Gand) tandis que dans les tranchées belges de l'Yser, un 'Frontbeweging'<sup>1</sup> développe dans la clandestinité des idées flamingantes. Au lendemain du conflit, ce mouvement donnera naissance au premier grand parti nationaliste flamand (le Frontpartij<sup>2</sup>), éclipsé au milieu des années 1930 par le Vlaamsch Nationaal Verbond<sup>3</sup> (VNV), un nouveau parti très attiré par les modèles fascistes et autoritaires, et qui collaborera avec l'occupant pendant la deuxième guerre mondiale. (...)

Dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le refus du bilinguisme par la Wallonie avait conduit le mouvement flamand à évoluer vers l'exigence de l'unilinguisme régional. Cette revendication sera progressivement traduite dans la législation : dans l'entre-deux-guerres, le néerlandais acquiert la même position légale en Flandre que le français en Wallonie tandis que Bruxelles et l'administration centrale de l'Etat doivent devenir bilingues.

Les limites des régions ne sont cependant pas encore entièrement figées. Les communes situées à proximité de cette première 'frontière linguistique' bénéficient d'un statut bilingue dès qu'elles comptent 30% d'habitants qui déclarent parler le plus fréquemment la langue de l'autre région.

Les recensements décennaux devaient permettre de définir ces communes mais, après la deuxième guerre mondiale, ils montreront surtout une nette progression du français, ce qui conduira le mouvement flamand à revendiquer une fixation définitive de la frontière linguistique (1962).

A la fin de la deuxième guerre mondiale, les mouvements nationalistes flamands se réorganisent mais ils n'ont plus l'aspect anti-belge qui caractérisait les plus importants d'entre eux à la fin des années '30. Le développement des tensions linguistiques à partir des années 1960 leur permet de faire une nouvelle percée sur le plan politique avec la Volksunie (VU), fondée en 1954, et dont une dissidence d'extrême-droite et anti-belge constituera en 1979 le Vlaams Blok. Ces tensions linguistiques conduiront aussi à la division de tous les grands partis nationaux en deux ailes linguistiques. »

#### *Destrée : 'Il n'y a pas de Belges' / par Serge Jaumain*

Le mouvement wallon, dont l'ampleur n'est pas comparable à celle du mouvement flamand, se fonde sur l'opposition à l'emploi du néerlandais en Flandre et Bruxelles - les premières associations wallonnes se développent à Anvers, Bruxelles et Gand en 1884.

Le mouvement se fait connaître du grand public en 1912 par la Lettre au Roi où Jules Destrée s'exclame : 'Il y a, en Belgique, des Wallons et des Flamands, il n'y a pas de Belges'. Le tribun socialiste exprime ainsi sa colère suite à l'échec électoral du cartel socialiste-libéral battu par un vote flamand massif pour les catholiques. Cette prise de position est concrétisée la même année par la création d'une première Assemblée wallonne, sorte de parlement informel.

Deuxième moment fort : en octobre 1945, un congrès national wallon quasi unanime plaide pour un régime fédéral. Lors d'un premier vote indicatif, qualifié de sentimental, 50% des congressistes disent vouloir rattacher la Wallonie à la France.

<sup>1</sup> Mouvement du Front.

<sup>2</sup> Parti du Front.

<sup>3</sup> Association nationale flamande.

L'opposition entre Nord et Sud est avivée par la *\*Question royale* (lors de la consultation populaire, 72% des Flamands acceptent le retour du Roi, 58% des Wallons s'y opposent) et surtout par le déclin économique wallon. Dès l'entre-deux guerres, le rythme de la croissance industrielle a été nettement supérieur en Flandre. Des entreprises ont commencé à émigrer vers le Nord. C'est dans ce contexte que, lors des grèves de l'hiver 1960-1961, le syndicaliste André Renard avance la fédéralisation comme le seul remède au déclin économique wallon. Ces idées débouchent sur la création du Mouvement populaire wallon puis, en 1968, du Rassemblement wallon qui tente de regrouper les partisans de la fédéralisation. Le RW connaît un certain succès jusqu'en 1977 quand Jean Gol et François Perin le quittent pour fonder le Parti des Réformes et de la Liberté en Wallonie qui deviendra, en 1979, le PRL. »

#### *Bruxelles a gelé neuf ans au frigo / par Serge Germain*

Le mouvement régionaliste bruxellois est beaucoup plus tardif que les autres. Il se développe au milieu des années 1960. Jusque-là, la population bruxelloise, peu touchée par les contraintes linguistiques, se montre dans l'ensemble très favorable au régime unitaire. Les lois linguistiques de 1932 ont, théoriquement, assuré un certain bilinguisme à Bruxelles. Mais du côté flamand, on estime qu'elles sont contournées et trop peu appliquées dans la capitale. Deux grandes marches flamandes sont organisées en octobre 1961 et 1962<sup>1</sup>. Elles visent à faire pression sur les parlementaires qui examinent la réforme de la législation linguistique.

Ces manifestations marquent les habitants de la capitale. Et provoquent un puissant sentiment francophone au sein d'une partie de sa population. Ce sentiment est renforcé par la nouvelle loi linguistique de 1963 qui mécontente un personnel administratif très majoritairement francophone<sup>2</sup> : cette loi impose le bilinguisme aux administrations bruxelloises et elle établit une parité linguistique pour les hauts fonctionnaires.

C'est dans ce contexte que le Front Démocratique des Francophones (FDF) voit le jour (1964). Il fonde son action sur deux revendications : l'abrogation des lois linguistiques de 1963 et la consultation des populations pour déterminer l'étendue et le statut de la région bruxelloise.

Le FDF connaît d'importants succès électoraux au cours des années 1970. Il perd ensuite une partie de ses membres au milieu des années 1980 avant de se rapprocher du PRL en 1993, pour former la fédération PRL-FDF, la première force politique en Région bruxelloise.

La réforme de l'Etat de 1980 crée les Régions. Mais Flamands et Francophones ne parviennent pas à s'accorder sur le statut de la Région bruxelloise : celle-ci reste 'au frigo'. Les artisans de la réforme de 1988-1989 (Jean-Luc Dehaene et Philippe Moureaux) vont s'accorder sur ce statut : en 1989, Bruxelles sort du congélateur et devient une Région à part entière<sup>3</sup>, une entité fédérée dont le territoire est formé des 19 communes de l'agglomération.

En juin de cette année-là, les Bruxellois sont appelés aux urnes pour élire les membres de leur assemblée régionale. Si la Région de Bruxelles-capitale a été portée sur les fonts baptismaux avec neuf ans de retard sur les institutions wallonnes et flamandes, son parlement est le premier à avoir fait l'objet d'une élection distincte. »

#### *Cousins germains, Belges de cœur / par Serge Jaumain et Katrin Stangherlin*

Après la Première Guerre mondiale, les cantons allemands d'Eupen, Malmédy, Saint-Vith et de la commune de Moresnet ont été annexés à la Belgique. Un groupe de Belges germanophones s'est ainsi développé dans l'Est du pays - non sans quelques difficultés au départ. A partir de 1925, la langue allemande est progressivement utilisée dans l'administration et la justice. L'intégration des Germanophones à la Belgique s'améliore progressivement après la deuxième guerre mondiale. La langue allemande est mise autant que possible sur le même pied que les deux autres langues nationales. Un territoire est défini pour celle-ci à partir de 1963 et une certaine autonomie est accordée

<sup>1</sup> « ... Le 14 octobre 1962, plus de 40.000 manifestants avaient défilé dans les rues de la capitale pour revendiquer notamment la fin du recensement linguistique ou encore l'obligation d'utiliser le néerlandais dans les rapports sociaux en Flandre. Au cours de cette marche, 19 personnes avaient été blessées et 41 autres avaient été arrêtées. 'L'impact des deux marches sur Bruxelles est considérable', estime l'historien Serge Govaert dans son ouvrage 'Bruxelles en capitales'. Pour lui, ces marches ont montré la progression de l'idée fédéraliste dans l'opinion flamande. Elles ont eu une influence sur les lois linguistiques de 1962-63. » (Métro, lundi 15 octobre 2012).

<sup>2</sup> Les communes prônaient souvent la domiciliation des agents communaux, si pas à l'engagement du moins lors de la nomination. La composition de l'administration reflétait ainsi la composition linguistique de la population.

<sup>3</sup> L'unanimité des observateurs est loin d'être parfaite sur ce point.

à la Communauté culturelle allemande. Celle-ci tient son premier Conseil en 1973. Et elle devient officiellement la Communauté germanophone en 1983. (...)

Les Belges germanophones ont subi trois changements de nationalité en un quart de siècle. Ils étaient Prussiens depuis le Traité de Vienne (1815). Ils passent à la Belgique après la Première Guerre mondiale (1919). En 1940, ils sont annexés par l'Allemagne. Après l'armistice, ils reviennent à la Belgique. On ne s'étonnera donc pas des difficultés qu'ils éprouvent parfois à se définir, partagés entre leur culture germanique et leur fort sentiment d'appartenance à la Belgique.

L'identité des Belges germanophones est une notion complexe. On rencontre une forte unanimité lorsqu'il s'agit de se distinguer de l'extérieur : les Belges germanophones soulignent leur culture allemande parce qu'ils ne se sentent pas Wallons. De même, ils mettent l'accent sur leur nationalité belge parce qu'ils ne se sentent pas Allemands. Cependant, lorsqu'on les interroge sur ce qui les unit, hormis leur langue commune, ils ont du mal à définir le contenu de leur identité. Ce phénomène est peut-être en partie dû aux différences qui existent entre les habitants du Nord (la région d'Eupen) et du Sud (l'Eifel). On peut donc être tenté de parler d'identité par opposition : ni Allemands, ni Wallons. Mais profondément Belges. »

#### *Une communauté en Flandre, une région en Wallonie / par Philippe De Bruycker*

A partir de 1970, la Belgique se transforme progressivement en un Etat fédéral. Cette transformation se fonde sur deux logiques d'organisation parallèles : la logique régionale et la logique communautaire. La **logique régionale** se fonde sur un principe de 'territorialité'. Il s'agit d'attribuer aux entités fédérées le pouvoir d'agir sur un territoire donné à l'égard de tous les individus qui s'y trouvent, indépendamment de leurs caractères culturels.

La **logique communautaire** repose au contraire sur un principe de 'personnalité'. Les entités fédérées cadrent avec des communautés composées de personnes partageant certains traits culturels. Elles sont habilitées à intervenir en faveur de ces personnes.

Le Nord du pays a privilégié la logique communautaire tandis que le Sud a préféré épouser la logique régionale.

A l'origine, les communautés ont été créées pour répondre à la demande d'autonomie culturelle formulée par la Flandre. Les régions ont été créées afin de rencontrer la revendication d'origine wallonne de maîtriser les leviers de la politique économique. Le fédéralisme belge est donc asymétrique : il est communautaire au Nord et régional au Sud.

Le principe de territorialité a cependant supplanté le principe de personnalité. De la logique communautaire il ne reste plus que la possibilité pour les Communautés flamande et française d'intervenir sur le territoire de Bruxelles en faveur d'institutions néerlandophones ou francophones. La reconnaissance parallèle de ces deux logiques a pour conséquence que deux types d'institutions (communautés et régions) se superposent en exerçant sur des territoires presque identiques des compétences dans des domaines différents. Ces logiques coexistent au sein de l'Etat belge sans que l'une soit privilégiée par rapport à l'autre, malgré un débat constant sur le poids respectif qu'il convient de leur donner.

#### *Les quatre étapes de la mue institutionnelle / par Jérôme Sohier et Pierre Vandernoot*

Engagé dans les années 1970, le processus de transformation de notre Etat s'est déroulé en **quatre étapes**.

**1970** : les fondations. En 1970, le principe de créer trois communautés et trois régions est inscrit dans la Constitution, de même que la division du territoire en quatre régions linguistiques (française, néerlandaise, allemande et bilingue pour Bruxelles-Capitale). Qualifiées à l'époque de culturelles, les communautés française, flamande et germanophone sont pourvues chacune d'une assemblée, le conseil culturel.

Des mécanismes de protection des minorités sont prévus :

1. pour les Francophones au niveau fédéral : la Chambre et le Sénat sont divisés en groupes linguistiques français et néerlandais ; le gouvernement doit compter autant de ministres francophones que flamands.

2. pour les Flamands au niveau bruxellois : l'Agglomération bruxelloise est créée. Cet organe supra communal adopte des règlements dans des matières d'intérêt local. Les Flamands y bénéficient de garanties similaires à celles des Francophones au niveau fédéral.

Seule la communautarisation sera suivie d'effets au cours des années '70.

**1980 : la régionalisation.** Il faut attendre 1980 pour que les régions soient organisées. Encore ne s'agit-il que des régions wallonne et flamande (Bruxelles reste au frigo faute d'accord sur son statut). Leurs conseils, composés de parlementaires nationaux, sont habilités à adopter des décrets dans des matières socio-économiques.

Les communautés se voient attribuer les matières dites personnalisables (aide aux personnes et santé) et cessent d'être qualifiées de culturelles. Ce transfert s'accompagne de nombreuses exceptions (comme la Sécurité sociale qui reste fédérale).

Innovation majeure : chaque région et chaque communauté dispose d'un gouvernement autonome ; ses ministres sont nommés par le parlement de l'entité et non plus par le Roi.

En Flandre, institutions communautaire et régionale fusionnent.

La Cour d'arbitrage est créée pour contrôler la constitutionnalité des lois et décrets. Mais son pouvoir se limite à vérifier le respect de la répartition des compétences entre fédéral, communautés et régions.

**1988-1989 : approfondissement de la communautarisation et de la régionalisation.** En 1989, la Région de Bruxelles-Capitale est organisée. Avec les mêmes compétences et le même mode de financement que les autres régions. Mais des commissions sont créées en son sein pour régler certaines matières communautaires.

Elu directement, le parlement bruxellois est compétent pour adopter des ordonnances<sup>1</sup>. Malgré les quelques contrôles spécifiques qu'elles subissent, ces normes ont la même force que les lois et décrets.

L'enseignement est transféré aux Communautés, ce qui a notamment pour effet d'élargir les missions de la Cour d'arbitrage au contrôle du respect du principe d'égalité et des droits fondamentaux en matière scolaire.

Les Régions reçoivent de nouvelles compétences, principalement en matière d'économie, de transports et d'infrastructure.

Le mode de financement des Communautés et Régions, vieux de 1980, est revu. Il est désormais assuré par une ristourne d'impôts fédéraux (impôt des personnes physiques, TVA) et une fiscalité propre.

La Constitution prévoit désormais que les lois sur l'emploi des langues dans les communes à facilités (lois devant protéger les minorités) ne peuvent être modifiées qu'à la majorité spéciale (par les deux chambres fédérales moyennant un vote aux 2/3 et l'assentiment des deux groupes linguistiques).

Pour régler l'affaire Happart, une loi de pacification communautaire, votée le 9 août 1988, fixe les connaissances linguistiques exigées des élus locaux.

**1993 : l'accomplissement.** La Constitution proclame que la Belgique est un Etat fédéral.

Le principe de l'élection directe des parlements est reconnu d'application à toutes les entités fédérées. Ces dernières concourent par ailleurs à la formation du Sénat. Celui-ci est chargé de les représenter.

La province de Brabant disparaît. On crée celles du Brabant flamand et du Brabant wallon. Aucune province n'est créée à Bruxelles : les compétences provinciales sont confiées aux institutions régionales ou à des organes créés à cet effet.

Dans les limites de leurs compétences, Communautés et Régions peuvent traiter avec l'étranger mais doivent respecter la cohérence de la politique étrangère définie par le fédéral.

Communautés et Régions reçoivent le pouvoir de modifier l'organisation de leurs institutions sur quelques points (c'est 'l'autonomie constitutive').

La Communauté française transfère certaines de ses compétences à la Région wallonne et à la Commission communautaire française de la Région de Bruxelles-Capitale ; pour la circonstance, cette dernière est habilitée à adopter des décrets. »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Et non des décrets comme les deux autres Régions.

<sup>2</sup> Nous n'abordons pas ici le transfert de nouvelles compétences de l'Etat fédéral vers les Régions envisagé par le gouvernement Di Rupo 1<sup>er</sup>. Des personnes plus compétentes peuvent vous informer, notamment :

- La Région de Bruxelles-Capitale et l'accord institutionnel sur la sixième réforme de l'Etat, paru dans le Journal du Conseil économique et social, n° 7, mars 2012, disponible sur [www.ers.irisnet.be](http://www.ers.irisnet.be).
- Courrier hebdomadaire du Crisp, n° 2129-2130.

### 5.3. Autres éléments de ‘fracture’

Il faut peut-être revenir sur certains éléments de fracture.

#### \**Amnistie.*

Avant même le conflit 1939-1945, les sirènes du National-socialisme ont séduit une petite partie de la population belge, toutes régions confondues<sup>1</sup>, notamment en raison de sa lutte contre le communisme et de son antisémitisme affiché et impitoyable. Mais elles incitèrent plus spécialement une frange non-négligeable du Mouvement flamand à profiter de cette occasion pour conquérir plus aisément son indépendance. La victoire de la coalition alliée les a placés dans le rang des ‘traîtres’ et des ‘collaborateurs’, ce qui reste une épine dans le talon d’Achille belge puisque, contrairement aux dirigeants des mouvements autonomistes wallons, seuls les milieux flamands, régulièrement, réclament non seulement l’amnistie mais des dédommagements.

#### \**Question royale*

Par ailleurs, l’attitude du Roi Léopold III, chef des armées mais forcé d’être perpétuellement sous le contreseing ministériel, a provoqué, entre 1945 et 1950, la ‘question royale’ qui a, elle aussi, élargi à l’époque, la fracture entre une Flandre plutôt catholique et royaliste, et une Wallonie plus anticléricale, plus à gauche et opposée au retour du Roi<sup>2</sup> qui finira par abdiquer au profit de son fils.

Baudouin I<sup>er</sup> prête serment en juillet 1951. Son règne sera marqué par une interminable distanciation des deux communautés dont les démographies s’inversent, jusqu’à l’apogée de la fédéralisation du pays, qui n’a pas suffi, pour aboutir à une Flandre de plus en plus indépendantiste, plus prospère, plus à droite et paradoxalement de plus en plus opposée à la monarchie, au contraire de la Wallonie, moins prospère (désindustrialisation) plus encline à voter à gauche mais sentimentalement ‘belgicaine’, comme si elle ne comprenait pas ce qui lui arrive...

\*

#### « *Le roi des grandes mutations*

*17 juillet 1951. Le prince Baudouin, lieutenant général du Royaume depuis un an, prête le serment constitutionnel et devient le cinquième roi des Belges. Ce sont les événements et le souci d'apaiser les esprits qui ont conduit ce jeune homme de 21 ans à la tête d'un pays sévèrement secoué par la 'question royale'. Pourtant, 7 ans auparavant, dans l'euphorie de la Libération, tout paraissait devoir sourire à la Belgique. Les institutions paraissaient excellentes et personne ne manifestait l'envie d'en changer. En outre, sur le plan économique, l'avenir s'annonçait serein. Alors que ses voisins et concurrents allaient mettre plusieurs années à se remettre des années noires de la guerre, la Belgique avait la chance de pouvoir récupérer un outil industriel qui avait peu souffert des destructions.<sup>3</sup> L'activité n'avait pas tardé à redémarrer. (...)*

<sup>1</sup> De nombreux ouvrages sont consacrés à cette question. Nous ne nous y étendons pas. Côté francophone et wallon, rappelons simplement le mouvement rexiste de Léon Degrelle – lequel fut accueilli après la guerre par le dictateur Franco et séjourna en Espagne, sans remords ni regrets, jusqu’à sa mort naturelle, à Malaga en 1994.

Rappelons aussi la 28<sup>ème</sup> division SS Wallonie, dite Légion Wallonie qui quitta Bruxelles le 9 août 1941 pour combattre sur le front de l’Est tout comme la légion Vlaanderen (Algemeene SS Vlaanderen) partie la veille.

Voir aussi [www.resistances.be](http://www.resistances.be). Voir aussi notre bibliographie succincte, thématique et sélective.

<sup>2</sup> « *Se sont prononcés en faveur du retour du roi Léopold III sur le trône : 48,17 % des Bruxellois, 42,11 des Wallons et ... 72 % des Flamands. (...) Dimanche 30 juillet (...) au centre de Grâce-Berleur. Fin du meeting, à 18 h, M. Pâque conseille aux gens de rentrer chez eux. A ce moment, douze gendarmes débarquent d'un camion, et s'avancent pour appréhender M. Pâque et le bourgmestre, M. Arthur Samson. Ils prient les manifestants de se ranger le long des trottoirs. Des coups sont échangés. Les gendarmes font usage de grenades, puis ils sortent leurs browning, mitraillettes et fusils et tirent sur la foule : 3 morts. (...) Mardi 1<sup>er</sup> août [1950], dans un geste d'apaisement, le roi Léopold III transmet ses pouvoirs au prince Baudouin... » (*Le Soir : 100 ans d'actualité*, op.cit., p. 265. – Voir bibliographie).*

<sup>3</sup> Sans oublier sa colonie : le Congo aux ressources naturelles généreusement exploitées, dont l’uranium qui servit à la fabrication des premières bombes atomiques américaines.

Mais la médaille avait son revers. L'occupant allemand avait tenté - et parfois avec succès - d'exploiter à son profit les rancœurs d'une partie de l'opinion flamande à l'égard de l'État belge. Au sortir de la guerre, à tort ou à raison, l'impression générale est que les notables flamands ont moins montré leur désapprobation face à l'attitude des occupants que leurs collègues du sud du pays.

Au même moment, la société belge est confrontée à l'épineuse 'question royale'. Les controverses portaient sur l'attitude que le roi Léopold III avait adoptée pendant le conflit. La 'gauche philosophique' (socialistes, libéraux et communistes) lui reprochait d'avoir rompu les ponts avec le gouvernement légal émigré à Londres et d'être resté au pays sans critiquer officiellement et solennellement les actes de l'occupant nazi. En revanche, la 'droite' (sociaux-chrétiens) estimait que le Roi avait eu raison de rester parmi son peuple pendant les heures noires de l'occupation et que sa dignité de prisonnier volontaire avait permis d'éviter aux populations civiles un traitement plus cruel encore que celui qu'elles avaient subi. Deux arrière-pensées politiques apparaissaient en filigrane. La gauche se méfiait des tendances autoritaires que le Roi avait manifestées peu avant le conflit. La droite entendait ne rien permettre qui fût susceptible de porter préjudice à l'institution monarchique.

Or, la carte politique du pays était telle que les polémiques entre 'léopoldistes' et 'antiléopoldistes' ne pouvaient manquer d'opposer la majorité des francophones. Cette situation fut confirmée par les résultats de la 'consultation populaire' du 12 mars 1950. À la question de savoir si le roi devait quitter son exil suisse et rentrer au pays, 57 % des Belges répondirent par l'affirmation. Mais si le 'oui' l'avait nettement emporté dans les arrondissements flamands (72 %), en revanche le 'non' prédominait dans les arrondissements wallons (58 %) et dans celui de Bruxelles - Hal - Vilvorde (52 %).

Le gouvernement ayant constaté officiellement que l'impossibilité de régner a pris fin, Léopold III rentre au pays. Dès le lendemain, la grève générale éclate. Le mécontentement est tel que le mouvement risque d'échapper aux responsables politiques et syndicaux. Finalement, comme il fallait le craindre, le sang coule. À Grâce-Berleur, dans la banlieue liégeoise, la gendarmerie ouvre le feu sur les grévistes. Bilan : deux morts.

Après de longues hésitations, le roi Léopold III accepte de renoncer à ses pouvoirs au profit de son fils, le prince Baudouin, nommé lieutenant général du Royaume. Un an plus tard, Léopold abdique. Son fils aîné lui succède sous le nom de Baudouin 1<sup>er</sup>.

Cette épreuve de la question royale a très sérieusement secoué la société belge. Beaucoup de Flamands ont eu, une nouvelle fois, le sentiment que leur supériorité numérique était bafouée par un État qui avait eu la main lourde, au nom de la légalité, en punissant les 'collaborateurs', mais qui s'était incliné devant la détermination de la minorité francophone. Le Nord en gardera une sérieuse rancœur contre cet État qui, décidément, ne l'aime pas. Le Sud retiendra la leçon que seule la force peut lui permettre de se faire respecter... »<sup>1</sup>

### **\*Recensement linguistique et \*frontière linguistique**

« ... les résultats du **recensement linguistique opéré en 1947** ne sont toujours pas publiés dans leur intégralité. Le journal *De Standaard* écrit à ce sujet :

'Les Flamands peuvent reconquérir le terrain perdu. Le malheur, c'est que le recensement sert de base au régime administratif dans les communes de la région frontière<sup>2</sup>. Si les chiffres viennent à être publiés, diverses communes flamandes devront recevoir un statut bilingue (...). Il ne faut pas que la nouvelle offensive wallonne obtienne la publication des nouveaux chiffres'.

Si l'on devait suivre le *Standaard*, le moins que l'on pourrait en dire c'est que certains aspects de notre régime démocratique seraient gravement atteints. »<sup>3</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, dimanche 1<sup>er</sup> août 1993.

<sup>2</sup> A l'époque, frontière toute fictive entre les Flandres et la Wallonie, fluctuante en fonction de la population.

<sup>3</sup> *Le Soir : 100 ans d'actualités*, op.cit., p. 267. – Voir bibliographie.

« ... Le premier recensement linguistique eut lieu en 1842, le dernier en 1947. Mais les Wallons rejetèrent celui de 1930, les Flamands celui de 1947, de sorte qu'il y eut consensus pour rejeter le recensement linguistique. Paul Lévy insiste sur le fait qu'il n'y eut pas renvoi du volet linguistique par 183 bourgmestres flamands des communes autour de Bruxelles en 1960 (le recensement linguistique étant déjà supprimé alors), mais refus de remplir des formulaires parce qu'ils étaient bilingues.

La Wallonie ne se définit linguistiquement qu'en second rang, mais la division du pays sur la base des langues est très ancienne, plus ancienne que la Belgique : le fait était connu depuis les Ducs de Bourgogne au moins. »

(site [www.larevuetoudi.org](http://www.larevuetoudi.org), site sur lequel on peut trouver une histoire synthétique du mouvement wallon).

### 1962 : « Le clichage de la frontière linguistique

Les problèmes linguistiques et communautaires dominent cette année 1962 en Belgique. Dès le mardi 16 janvier, le conseil de cabinet adopte le projet Gilson réglant l'emploi des langues. Double principe : bilinguisme des services et unilinguisme des agents. Mais pour ce faire, on 'cliche' la frontière linguistique, ce qui braque aussitôt les feux de la politique sur deux points chauds : Mouscron et les Fourons. Un mois plus tard, plus exactement le mercredi 14 février, un millier d'étudiants manifestent dans la vieille cité universitaire aux cris de 'Louvain flamand !', 'Les Wallons dehors !'<sup>1</sup> (...)

'Le mal est fait. Le clivage de la frontière linguistique est acquis par un véritable coup de force d'une majorité contre une minorité importante. (...) Que deviennent dans ces conditions la liberté, le respect des principes démocratiques ? En cette matière il n'y a pas de petites causes. On s'est battu pour moins que cela. Les libertés individuelles doivent compter pour quelque chose dans un pays qui se flatte de respecter la personnalité humaine.'<sup>2</sup> (...) Le dimanche 14 octobre, les Flamands marchent sur Bruxelles...<sup>3</sup>

\*

### « Les coulisses de la proposition Suykerbuyk : Le sol flamand en mains flamandes

Les Flamands ont toujours craint la 'tache d'huile'. Au point de vouloir préserver la 'ceinture verte' de Bruxelles de l'invasion francophone. Sous peine de voir les majorités de certaines communes basculer dans le camp francophone... La proposition de décret Suykerbuyk (CVP)-Van Vaerenberg (VU), visant à soumettre l'accès au sol flamand à certaines conditions linguistiques (...) participe de cette logique. Mais la lutte contre l' 'immigration' francophone n'a pas attendu cette proposition de décret. Depuis des années, des modalités pratiques sont prises dans certaines entités de la périphérie, visant, officiellement ou non, à contrecarrer l'arrivée de nouveaux habitants francophones. (...)

Overijse ne détient pas l'exclusivité en la matière. La commune de Zaventem a aussi sa 'commission-apartheid' : les amateurs de terrains communaux doivent prouver qu'ils ne sont pas francophones. Quant aux logements sociaux, ils sont réservés en toute priorité aux Flamands.

Cette politique du 'Vlaamse grond in vlaamse handen'<sup>4</sup> a fait d'autres émules : à Beersel, par exemple, le conseil communal a décidé d'exproprier 26 hectares de terrain à lotir, pour défendre le caractère villageois et le cadre de vie des Beerselois. Comprenez : contrôler l'identité culturelle des acquéreurs des parcelles en devenant propriétaire du site...

Mais il n'y a pas que les démarches officielles. Il nous revient que la plupart des communes flamandes de la périphérie pratiquent le même genre de politique, de façon plus feutrée. Et que lorsqu'une fabrique d'église de Woluwe-Saint-Étienne, par exemple, met des terrains en vente, elle les réserve évidemment aux Flamands...<sup>5</sup>

\*

### « La longue transition vers un État fédéral

Après 1945, les traditionnelles querelles communautaires avivées par la guerre et l'occupation ne vont jamais cesser. De dispute en conflit, on en est arrivé, le 14 juillet dernier, à la proclamation définitive et officielle de la '\*Belgique fédérale'. Baudouin a assisté à cette lente évolution de 40 ans, traversée de convulsions diverses, de l'État unitaire à un fédéralisme qu'il espérait, dans son dernier discours du 21 juillet, enfin achevé. (...)

En 1992 enfin, le gouvernement Dehaene conclut l'accord de la Saint-Michel, présenté comme 'l'achèvement du fédéralisme', avec l'élection directe des conseils et de nouveaux transferts de compétence. En même temps, les francophones s'entendent sur le dépeçage de la Communauté au profit des Régions wallonne et bruxelloise : cette 'défusion' consacre l'asymétrie avec la solution flamande de la fusion. Il s'ensuit que l'avenir de Bruxelles, ainsi qu'une éventuelle scission de la sécurité sociale (et de la dette), sont les thèmes qui pourraient faire ressurgir le débat communautaire. (...)

Beaucoup d'indices laissent à penser que l'évolution communautaire a énormément préoccupé le Roi, toujours soucieux d'encourager les contacts et la compréhension Nord-Sud. Il est apparu comme un ciment naturel, un barrage aux débordements explosifs. Sa très large popularité a désamorcé les tentatives, surtout flamandes, de le dénoncer comme partisan. Sa poignée de main sur l'autoroute à José Happart, en pleine crise des Fourons, ou sa récente convocation en forme de réprimande de Luc

<sup>1</sup> Leuven vlaams ! Walen buiten !

<sup>2</sup> Le Soir, 12 octobre 1962.

<sup>3</sup> *Le Soir : 100 ans d'actualités*, op.cit., p. 316. – Voir bibliographie.

<sup>4</sup> 'Le sol flamand entre des mains flamandes.'

<sup>5</sup> Article de Martine Dubuisson et Olivier Alsteens, paru dans Le Soir, daté du 17 juin 1993.



*Van den Brande, ministre-président flamand, après qu'il ait annoncé le confédéralisme en 2002, ont soulevé des critiques, mais vite retombées.*

*A-t-il jugé, dès le début, que le fédéralisme était un moindre mal et la seule solution pacifique ? Dans tous ses actes et discours officiels, il a montré un strict respect des décisions prises. Il n'a jamais adressé de signe de soutien tangible aux nostalgiques de l'État unitaire. C'est même lui qui a popularisé le concept de 'fédéralisme d'union', formule curieuse à l'analyse, qui a sans doute aidé les amoureux de la Belgique à accepter un concept nouveau et un peu diabolique.*

*Le 21 juillet dernier, dans un discours qui apparaît par la force des choses comme un testament, il a encouragé les anti-séparatistes, mais aussi donné un assentiment assez chaleureux au travail effectué pour définir un nouvel équilibre entre une large autonomie des Régions et Communautés d'une part, l'unité et la cohérence nécessaires du pays d'autre part. Célébrant le caractère démocratique et paisible de l'évolution, il a appelé à l'esprit de conciliation, la bonne volonté, la tolérance et le civisme fédéral pour faire fonctionner au mieux les nouvelles institutions. C'est un appel clair à la fin des débats communautaires qui ont tant marqué son règne. »<sup>1</sup>*

\*

*« Sous la tour de l'Yser, dimanche, deux fantasmes, Bruxelles... et l'amnistie*

*(...) Ils ont, en tout cas, un joli thème de combat commun, presque aussi vieux que le mouvement flamand : Bruxelles, objet de tous leurs désirs, qu'ils voudraient bien voir soumis, une fois pour toutes, à la Communauté flamande. D'où le thème général Bruxelles, notre fenêtre sur le monde...*

*Comme hier, comme avant-hier, les organisateurs clament que la Flandre ne lâche pas Bruxelles. Et ils sont tout aussi prêts à mettre le paquet par toutes les ficelles possibles et imaginables afin d'arrêter la francisation galopante du Brabant. À l'évidence, la volonté des partis démocratiques francophones (à l'exception d'Écolo) de faire un front commun aux élections provinciales dans le Brabant flamand (en ce compris dans les communes à facilités !) dérange visiblement plus d'un militant flamand. (...)*

*Il est un autre thème porteur, tout aussi brûlant et aussi récurrent à quelques heures du début des célébrations officielles du cinquantenaire de la Libération : celui de l'amnistie. La brève allusion à la réconciliation des Belges dans le discours royal aux corps constitués au début de l'année a fait renaître l'espoir parmi les plus 'ultras'. On sait que le gouvernement fédéral a pris un prudent recul stratégique – pour ne pas entrer en contact brutal avec les 'anciens', à l'heure où on rappelle leurs sacrifices –, mais le pouvoir communautaire flamand, s'il observe un mutisme étonnant, n'a sûrement pas enterré le dossier.*

*De toute façon, les incantations de ce dimanche veilleront à relancer la mécanique, ne fût-ce que pour faire un pied de nez aux néo-unitaristes et aux 'anciens Belges'... Pas vraiment un message de paix, comme on en attendrait dans ce Mémorial de la guerre... »<sup>2</sup>*

#### **5.4. \*Wonen in Brussel<sup>3</sup> et 'reconquista' via notamment le quartier Nord**

1997 :

**Les Flamands à la conquête de l'habitat<sup>4</sup> :**

**Graaf de Ferraris s'installe dans l'Espace Nord avec Hendrik Conscience :**

Article de Robert François et un stagiaire, paru dans Le Soir en date du jeudi 13 novembre 1997

*« La capitale de la Flandre parle trop français après 18 h. Pour sortir de ce cauchemar, Jos Chabert lance l'opération 'Wonen in Brussel'. Depuis hier matin, les Flamands possèdent une nouvelle base stratégique dans la capitale. Un bureau d'information destiné à convaincre tous les habitants de Flandre d'arrêter la navette pour s'établir en terre bruxelloise, où il fait bon vivre. Ultime tentative, aussi sans doute, pour essayer d'enrayer la prédominance francophone à Bruxelles.*

*Petite rétrospective : l'idée du projet 'Wonen in Brussel' a vu le jour voici quelques mois. La Commission Communautaire flamande voulait doter Bruxelles d'un outil capable de lutter contre l'exode des habitants. Un instrument susceptible, surtout, d'attirer des Flamands dans la capitale. Une capitale à*

<sup>1</sup> Le Soir, lundi 2 août 1993. Le roi Baudouin 1<sup>er</sup> meurt le 31 juillet 1993.

<sup>2</sup> Article de Christian Laporte, dans Le Soir daté du samedi 27 août 1994. Nous soulignons.

<sup>3</sup> Vivre à Bruxelles.

<sup>4</sup> Voir aussi l'article : Wooncode.

*l'accent francophone prononcé, obstacle indéniable à l'installation dans l'agglomération pour de nombreux Flamands. Dans l'espoir de persuader les derniers récalcitrants et de se donner du cœur à l'ouvrage, les responsables lancent d'emblée une série de chiffres.*

*- En 1996, le nombre de Flamands (11.266) venus s'installer à Bruxelles était identique à celui des personnes originaires de la Région wallonne, note Jos Chabert, ministre aux Affaires bruxelloises et Président du Collège de la Commission Communautaire flamande, sans citer ceux qui sont partis...*

*- Plusieurs communes ont même accueilli plus de nouveaux habitants de Flandre que de Wallonie. C'est le cas de Bruxelles-Ville, mais aussi des communes plus au centre de la région comme Anderlecht, Schaerbeek et des communes plus au Nord comme Jette, Ganshoren et Berchem-Sainte-Agathe.*

*Constatacion on ne peut plus encourageante pour les autorités flamandes, qui ambitionnent dès lors une nouvelle vague d'émigration. Mais, les statistiques ne doivent pas masquer la réalité du terrain, moins favorable aux descendants de Vondel. N'en déplaise à certaines autorités. Aujourd'hui, les Flamands ne représentent que 15 % de la population bruxelloise qui compte près d'un million d'âmes. Réalité (trop) insupportable ou cauchemar sans nom ? Quelle que soit la raison, les chiffres ont été un peu revu à la hausse par Marcel Rijds, président du groupe d'experts à l'origine du projet.*

*- Bruxelles est une importante ville de langue flamande, avec 250.000 Bruxellois flamands et plus de 250.000 navetteurs qui viennent y gagner leur pain, et les quelque 50.000 étudiants.*

*Les chants les plus beaux sont les plus désespérés. Avant de tenter de convaincre les candidats potentiels à l'exil, autant se convaincre soit même en ajoutant quelques zéros ! (...)*

*Le centre 'Wonen in Brussel' inauguré, la 'reconquista' peut commencer... Près de cinq millions de FB seront injectés dans l'opération. Un numéro vert est mis à la disposition du public. Le centre répondra à toutes les questions sur un éventuel déménagement vers l'une des 19 communes de la capitale. Mieux, des visites en bus, pour les personnes intéressées, seront organisées à travers Bruxelles ! Histoire de démontrer que les charmes de la capitale n'ont rien à envier à ceux du pays flamand. Des brochures, des spots télé et radio complètent cette campagne de séduction. Rien n'est négligé pour ramener les néerlandophones à Bruxelles. Reste à voir si ces nouvelles armes seront efficaces.*

#### Graaf de Ferraris s'installe dans l'Espace Nord avec Hendrik Conscience

*Discrète, la présence flamande à Bruxelles ? Deux départements de la Communauté flamande, environnement et infrastructure, élisent domicile dans l'Espace Nord, dans un bâtiment tout neuf signé Michel Jaspers, pratiquement en face des deux tours Belgacom. L'immeuble 'Graaf de Ferraris', dont la façade concave rompt la rectitude du boulevard Jacquain, vient d'être inauguré. (...) C'est la ministre Wivina Demeester qui a baptisé le nouvel immeuble. (...) Avec cette occupation, la présence flamande dans l'Espace Nord se confirme. La Communauté est déjà installée depuis longtemps dans l'immeuble qui fait coin avec le boulevard d'Anvers. Dans quelques mois, le secteur 'instruction' va déménager vers le groupe d'immeubles Hendrik Conscience, en voie d'achèvement. A noter qu'il ne s'agit pas de création d'emplois, mais d'un simple transfert du personnel.*

*La présence flamande dans l'Espace Nord reflète évidemment une volonté politique et est un choix stratégique. Le boulevard Jacquain prolongé est devenu en quelques années l'artère bruxelloise qui incarne le pouvoir économique et politique. Une douzaine de grandes entreprises y ont leur siège (Paribas, Copeba, General Electric, Euroclear, Bank Card Company ou Proximus) et de grandes administrations y sont implantées.*<sup>1</sup>

\*

«Wonen in Brussel» dresse son premier bilan Bruxelles: timide reconquête flamande :

Article paru dans Le Soir en date du mercredi 1er juillet 1998.

*"Bruxelles compte une cinquantaine d'habitants en plus. Une cinquantaine de Flamands venus s'installer sur les terres bilingues de la capitale. Quelque 403 Néerlandophones ont, en outre, participé à des visites de la ville en vue d'acquérir ou de louer un logement. Et, plus de 4.600 appels téléphoniques ont été reçus dans la langue de Vondel. Créé en novembre 1997, le centre d'information «Wonen in Brussel» (Habiter à Bruxelles) dresse le bilan de huit mois de fonctionnement.*

*Jos Chabert, président de la Commission communautaire flamande, et Brigitte Grouwels, ministre flamande des Affaires bruxelloises, tous deux à la base du projet, affichent un sourire de satisfaction. C'est un coup dans le mille, affirme le premier. Les résultats sont inattendus, renchérit la seconde. La*

<sup>1</sup> Le Soir, jeudi 13 novembre 1997.

mission de «Wonen in Brussel» consiste à promouvoir la capitale comme ville résidentielle, tant auprès des Bruxellois néerlandophones qu'auprès des Flamands.

De nombreux préjugés subsistent en Flandre. Bruxelles apparaît comme un désert de béton, bruyant, embouteillé et dépourvu d'espaces verts. Nous devons combattre cette image négative en informant les gens sur la réalité bruxelloise et en présentant la cité comme un lieu d'habitation, explique Brigitte Grouwels.

Tandis que le gouvernement flamand lançait une campagne publicitaire en ce sens, le collège de la Commission communautaire flamande créait un centre d'information. Plus de six mois plus tard, les résultats obtenus suffirent aux mandataires, décidés à poursuivre l'opération. Cinq millions sont déjà prévus pour une campagne de promotion en 1999, précise Brigitte Grouwels. Nous donnerons des renseignements sur les infrastructures scolaires ou sportives qu'offre la capitale. Et, à côté des canaux d'information classiques, nous proposerons des cartes postales ainsi que des signets.

La majorité des demandes d'informations proviennent de la capitale et de sa périphérie. Deux groupes d'intéressés sont fortement représentés, constate Jos Chabert: les jeunes ménages à deux salaires, dont une personne travaille déjà à Bruxelles, et les jeunes qui viennent de terminer leurs études et recherchent l'animation de la ville. Alors que la demande d'habitations de location se concentre surtout dans le pentagone, les demandes d'habitations à vendre concernent la première couronne.

Notons encore que les téléphones de «Wonen in Brussel» connaissent une recrudescence d'appels, pendant les heures de pointe, appels donnés depuis des voitures coincées dans les embouteillages..."

\*

Bruxelles - Drainer des habitants - Vitrine flamande dans la capitale :

Article de Fabienne Defrance, paru dans Le Soir, en date du mardi 31 octobre 2001.

"Il y a quatre ans déjà, la Vlaamse Gemeenschapscommissie créait «Wonen in Brussel», un centre d'information néerlandophone sur le logement à Bruxelles. A l'origine, le contact se faisait par téléphone. Désormais, le centre a son siège bien à lui. Et en plein centre de Bruxelles, il occupe le coin formé par la place de la Monnaie et la rue de l'Ecuyer.

En 1997, «Wonen in Brussel» lançait sa première campagne. Objectif: Délivrer les Flamands de leur angoisse et leur phobie de Bruxelles et promouvoir Bruxelles non seulement comme capitale mais aussi comme ville d'habitat, explique Marcel Rijdams, président du groupe d'étude du centre d'information. En clair: tenter de convaincre un maximum de Flamands de venir s'installer dans la capitale, peuplée de près de 85 % de francophones. L'idée part d'une politique menée par la Région dont l'objectif est de repeupler Bruxelles d'un million d'habitants, complète Robert Delathouwer, président du collège de la VGC. Il faut bien qu'ils viennent de quelque part. Pourquoi pas de la Flandre?

Selon ses propres estimations, le centre d'information connaît quelque 8.000 demandes de renseignements par an. Mais il est très difficile de dire ce que cela amène comme habitants flamands en plus, conçoit Robert Delathouwer. Aucune approximation n'est connue. Nous savons cependant que des quartiers ont plus de succès que d'autres, tel le «Quartier Latin», qui va du boulevard Pacheco au quartier Dansaert, prisé par les étudiants.

L'installation de «Wonen in Brussel» n'est en fait que la première étape d'un projet à grande échelle. A court terme, Robert Delathouwer espère faire du bâtiment de la place de la Monnaie un vaste centre de communication, une véritable vitrine de la VGC. On pourra y trouver tous les renseignements désirés sur Bruxelles. Et comme il est en plein centre, il y a beaucoup de passage, donc beaucoup de demandes potentielles. Et pas des Flamands uniquement. Je trouve normal que la VGC, comme toute grosse entreprise d'ailleurs, ait son centre de communication, ce qui n'est pas encore le cas actuellement.

Autre nouveauté: «Wonen in Brussel» possède son site internet, reprenant de nombreuses offres de location et de vente immobilières à Bruxelles. »

\*

Toujours moins de Flamands à Bruxelles :

Article paru dans Le Soir en date du mardi 8 mai 2007

"Il y a de moins en moins d'habitants flamands à Bruxelles. Le nombre de flamands qui quitte la capitale est bien plus important que le nombre de néerlandophones qui intègrent la Région, selon une enquête réalisée par le professeur Rudi Janssens de la VUB à la demande la VGC, la Commission communautaire flamande de Bruxelles. Les résultats de cette enquête seront présentés mercredi par le

ministre bruxellois flamand Guy Vanhengel. Il ressort de l'étude que si la population bruxelloise augmente c'est essentiellement en raison de l'immigration. En 2004, sur les 49.808 nouveaux arrivants dans la capitale, plus de la moitié, soit 28.454 âmes, provenait de l'étranger."

\*

Il n'y aurait que 5,3 % de Flamands à Bruxelles :  
Article paru dans Le Soir en date du vendredi 3 septembre 2010.

"... Deux démographes estiment que les Flamands ne constituent que 5,3 % de la population totale de Bruxelles face à une majorité de francophones (66,5 %) et d'étrangers issus de l'UE ou non (28,1 %). La tendance devrait se renforcer d'ici 2020 avec un départ de 12.000 Flamands. Il n'y aurait donc que 55.000 Flamands à Bruxelles, lit-on dans La Libre Belgique vendredi. Ce nombre est faible par rapport aux 41.000 Français et 40.000 Marocains, les deux plus grandes communautés étrangères de Bruxelles. Par ailleurs, selon les deux démographes de l'Adrass (Association pour le développement de la recherche appliquée en sciences sociales), 10.000 Bruxellois s'installent chaque année en périphérie et 12.000 autres s'exilent vers la Wallonie pour y trouver des biens immobiliers moins chers. Ces départs sont compensés par l'arrivée de ressortissants étrangers ; 20.000 chaque année pour la capitale. 'La capitale se remplit d'étrangers avec 19.668 étrangers nets en plus chaque année. La capitale se vide des Belges avec 12.247 départs annuellement', expliquent les démographes."

### 5.5. Un objectif à moyen ou à long terme, clairement défini...

« Un ultimatum du Parlement flamand menace l'unité belge.  
La résolution proposée mercredi équivaut à une partition.

Bruxelles, de notre correspondant.

La Belgique existe encore, mais pour combien de temps ? Les Flamands (60% des dix millions d'habitants) rêvent désormais à voix haute d'indépendance, même s'ils n'osent pas encore hormis l'extrême droite du Vlaams Blok employer ce mot : la résolution adoptée mercredi par la commission institutionnelle du parlement régional flamand propose ainsi de réduire l'Etat fédéral à sa plus simple expression et de répartir la plupart de ses compétences actuelles entre la Wallonie (francophone) et la Flandre. Bruxelles (francophone à 85% mais situé en Flandre) serait soumis à la tutelle des deux nouveaux 'Etats fédérés'. C'est clair, net et sans bavure.

Année délicate. Encore une fois, les francophones, qui regrettent la Belgique unitaire du bon vieux temps, sont sur la défensive, et l'on voit mal comment ils vont pouvoir s'opposer très longtemps à l'ultimatum flamand. 'A quelle sauce veulent-ils nous manger?', titrait ainsi jeudi le journal populaire La Lanterne. Car cette année 1999 est celle de tous les dangers pour ce petit pays déchiré par une véritable 'guerre civile' froide. Pour beaucoup d'observateurs, les élections législatives, régionales, municipales et européennes du 13 juin prochain pourraient bien sonner le glas du royaume. (...)

La résolution adoptée mercredi et qui sera votée par l'Assemblée plénière début mars exige ainsi une autonomie fiscale quasi totale, une scission partielle de la sécurité sociale (allocations familiales et assurance maladie), une compétence exclusive en matière de sciences et technologie, de commerce extérieur, d'agriculture, de pêche, etc. Avec ces réformes, 70% de l'argent public sera géré par les Etats fédérés contre 40% aujourd'hui. En réalité, seuls le roi, l'armée (professionnelle) et la dette publique marqueraient encore l'existence d'un Etat belge. 'Si on veut faire tout ça, la Belgique n'existe plus', a reconnu Louis Michel, le président du PRL-FDF.

Les francophones se rassurent en se disant que les socialistes et les écolos flamands se sont abstenus lors du vote de ce texte, tout comme le Vlaams Blok, mais pour des raisons opposées. Mais s'abstenir, ce n'est pas voter contre. Ils pensent aussi que sans leur accord, aucune réforme n'est possible : ils oublient simplement que les Flamands ont déjà menacé de ne pas participer à un futur gouvernement s'ils n'obtiennent pas satisfaction, ce qui signifierait de facto l'éclatement du pays. En clair, les francophones seront une nouvelle fois humiliés et devront plier. Dans tous les cas de figure, on peut se demander comment la pauvre Wallonie, rongée par un taux de chômage de 20%, pourra survivre longtemps sans les "transferts financiers du nord du pays". »<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Jean Quatremer, dans Libération, 6 février 1999.

« Le 3 mars 1999, le Parlement flamand adoptait à une large majorité cinq résolutions reprenant des lignes de force pour une réforme de l'Etat. Ces résolutions préconisent des institutions, une répartition des compétences et un mode de financement qui impliquent un profond changement du modèle fédéral belge. Le modèle proposé repose sur deux composantes que les résolutions dénomment 'Etats fédérés' et qui correspondent aux actuelles Communautés flamande et française. Cette option pour un fédéralisme à deux n'est pas nouvelle, mais elle trouve ici une expression forte conduisant à faire de Bruxelles, pour partie, un condominium des deux autres Régions.

Si le vote du Parlement flamand a eu un retentissement considérable en Flandre, et si la presse francophone en a largement traité, surtout sous l'angle critique, il n'est pas certain que les francophones en aient perçu la portée réelle. Les Parlements de la Communauté française et de la Région wallonne ont certes répondu par une fin de non-recevoir, sous la forme de deux brèves résolutions-répliques adoptées à l'unanimité, mais celles-ci ne suppriment ni l'existence de la proposition flamande, ni la volonté de ses auteurs de négocier la mise en œuvre au moins partielle des lignes de force qui y figurent.

Alors que, depuis le 20 octobre 1999, se tient la Conférence intergouvernementale et interparlementaire du renouveau institutionnel, il est donc opportun de donner à un large public francophone une présentation objective et complète des résolutions flamandes.

Dans la première partie, Giuseppe Pagano reprend l'historique des travaux qui ont conduit au vote du 3 mars 1999. Il expose ensuite les auditions multiples et les débats qui ont conduit à l'adoption des cinq résolutions du Parlement flamand consacrées, respectivement, aux principes et objectifs, à l'autonomie fiscale et financière, à Bruxelles, aux transferts de compétences et à la cohérence de leur répartition, et à diverses préoccupations particulières. La dernière partie du Courrier hebdomadaire reprend les réactions des francophones et l'évolution des perspectives, surtout depuis les élections de juin 1999. Dans la conclusion, Giuseppe Pagano évalue l'ampleur des changements institutionnels préconisés, notamment du point de vue du mode de solidarité entre entités fédérées que le modèle du Parlement flamand propose de mettre en place. »<sup>1</sup>

\*

« Cinq textes qui pèsent très lourd (...) Ces textes sont toujours d'actualité au nord du pays.

Le 3 mars, l'assemblée flamande approuve cinq résolutions reprenant les grandes lignes d'une future réforme de l'Etat. A l'unanimité ? Pas tout à fait. Les verts flamands s'abstiennent sur toute la ligne, l'unique représentant francophone, Christian Van Eycken (UF) vote contre et quelques parlementaires ont des réticences par rapport à certains articles. La résolution unique de départ (...) sera saucissonnée en cinq parties pour permettre à certaines sensibilités de s'exprimer.

Certains représentants bruxellois trouvent que le texte sur le statut de Bruxelles risque de mettre à mal le consensus qui prévaut depuis 1989 et qui "a conduit à des avancées pour la minorité flamande de la capitale." Et dans le plus gros chapitre, celui qui concerne les "paquets homogènes de compétences" (dont on n'a toujours pas fini de parler en 2007), les socialistes voient, à travers la défédéralisation des politiques familiale et de santé, une mise à mal de la solidarité interpersonnelle : ils s'abstiendront lors du vote. (...)

Mais au-delà des nuances, c'est surtout une confortable majorité de parlementaires flamands qui pose sur la table une série de revendications pour lesquelles (euphémisme !) les francophones ne sont pas vraiment demandeurs. Au niveau de la philosophie générale, déjà, si le mot "confédéralisme" n'est pas cité, on parle ouvertement de subsidiarité, un concept plus souvent évoqué s'agissant des institutions européennes. "Les compétences doivent être exercées au niveau le plus proche possible du citoyen". Autrement dit : le fédéral ne doit s'occuper que de ce que les Régions et Communautés ne peuvent gérer elles-mêmes. L'Etat fédéral doit être basé sur le principe de "deux Régions, avec un statut spécifique pour Bruxelles et la Communauté germanophone".

La solidarité doit être maintenue mais "sur la base de mécanismes objectifs, clairs, transparents". Et enfin, les entités fédérées doivent obtenir l'autonomie constitutive, dans le respect toutefois affirmé du cadre fédéral.

<sup>1</sup> Les Résolutions du Parlement flamand pour une réforme de l'Etat / par Joseph Pagano. Bruxelles : Crisp, 2000. – (Courrier hebdomadaire du Crisp ; 1670/1671). Présentation de ce n° par le Crisp (voir site internet [www.crisp.be](http://www.crisp.be)). Voir aussi : Résolution du parlement flamand au sujet d'un programme flamand sur la réforme de l'Etat / L. Schumacher, février 2003, sur le site [www.pcf.be/ROOT/PCF\\_2006/public/documentation/publications/parlement\\_flamand/reforme\\_etat\\_2003.pdf](http://www.pcf.be/ROOT/PCF_2006/public/documentation/publications/parlement_flamand/reforme_etat_2003.pdf)

Qu'en est-il huit ans et des poussières plus tard ? Clairement, on n'en est pas là. Mais au niveau plus concret des compétences, les négociations communautaires sous la législature arc-en-ciel (accords du Lambermont et du Lombard) ont rencontré certaines exigences des parlementaires flamands : la tutelle sur les communes et provinces a été transférée aux Régions, la coopération au développement et l'agriculture en partie aussi. Et la représentation des Flamands a été renforcée au sein du Parlement bruxellois.

Mais l'impôt des personnes physiques, la politique familiale, les soins de santé, les télécoms, les chemins de fer et la Justice restent du ressort unique du fédéral, alors que leur transfert aux entités fédérées était demandé dans les résolutions. Et la politique de l'emploi est en outre venue s'inviter à la table, devenant même la priorité principale, sinon unique, du SP.A. On en est là... »<sup>1</sup>

\*

#### « 1999, l'an 1 de l'aveuglement francophone

Mars 1999, en cinq résolutions, le parlement flamand franchit le Rubicon : la Flandre a sa bible, elle ne la lâche plus. Tout s'est écrit il y a douze ans, au nez et à la barbe des francophones. Qui n'ont rien voulu voir, rien vraiment capté et n'ont pas fini d'en subir les effets. (...)

L'ordre du jour du parlement flamand (...) a rendez-vous avec l'Histoire, (...) ce 3 mars 1999. Ce jour-là, il clôturé en beauté un travail capital : trois ans de discussions, 33 séances d'auditions, 155 experts entendus, de 80 à 90 réunions de commissions. Tout ce que la Flandre compte de forces vives, sociales, économiques, administratives, politiques s'est mobilisé pour forger un avenir en noir et jaune. Du travail de pro, mûrement réfléchi. Qui accouche d'un programme institutionnel décoiffant. Soins de santé, allocations familiales, politique de l'emploi, politique scientifique, télécoms, mobilité, rail, économie, énergie, politique agricole, commerce extérieur, impôt des personnes physiques : au final, un massif 'tout aux Régions', lourd de quelque 916 milliards de FB. Le modèle fédéral belge n'y résisterait pas, et tel est aussi l'objectif de ce plan de bataille : l'avènement d'une Belgique confédérale, articulée sur deux Etats, l'un flamand et l'autre wallon, avec un statut spécifique pour Bruxelles<sup>2</sup>. Pareil bouleversement ne fait pas l'unanimité entre partis flamands. Agalev et SP, au nom du maintien de la solidarité, prennent partiellement leurs distances en s'abstenant. Le Vlaams Blok en fait autant, pour des raisons diamétralement opposées. Le front flamand s'est lézardé, pas effondré. Et le moment reste historique : 'Pour la première fois, le parlement flamand a développé de manière aussi fondamentale une vision de la réforme de l'Etat', appuie (...) un des auteurs du projet de résolution.

Mars 1999 : la Flandre possède sa feuille de route, synthétisée en cinq résolutions adoptées à une large majorité. Elle doit guider fermement sa marche au sein d'une Belgique qui, à cette époque, fait encore ses premiers pas d'Etat fédéral. Il n'y a pas six ans que la mutation, scellée par la réforme institutionnelle de la Saint-Michel, a eu lieu. Mais déjà, le monde politique flamand a voulu remettre le couvert. Toujours plus loin, toujours plus vite : l'envie de voler de ses propres ailes est plus forte que tout. Le ministre-président flamand, Luc Van den Brande (CVP), l'homme qui a initié et porté à bout de bras une telle entreprise, l'assume devant le parlement flamand : 'Dès le début de 1993, quelques mois à peine après les accords de la Saint-Michel, je déclarais en toute clarté que la quatrième réforme de l'Etat ne serait certainement pas la dernière.' Applaudissements, congratulations.

Ce jour-là, le ton n'est pas qu'à l'autosatisfaction. Il est aussi aux avertissements. Et certains se font menaçants. Avis aux francophones, qui ne sont pas de la fête : ils seraient bien inspirés de se soumettre aux volontés proclamées par le parlement flamand, à tout le moins de se mettre à table pour en discuter. 'Face à la question de la réaction des francophones, les parlementaires flamands ont hésité entre la conciliation et la menace', relève Joseph Pagano, professeur de finances publiques à l'université de Mons. Les députés flamands ont toutes les raisons de souffler le chaud et le froid. Ils sont conscients que leur exercice bute sur la Constitution belge. Qu'il leur faudra amadouer les francophones, à moins de leur passer sur le corps, pour atteindre le but final. 'Il faudra les convaincre de se défaire de l'idée d'un match de boxe contre une Flandre riche, égocentrique et qui veut quitter son pauvre petit frère du Sud pour devenir plus riche par ses propres moyens', prévient le député et président du CVP de l'époque, Marc Van Peel. Vu la manière d'agir, c'est plutôt mal parti.

<sup>1</sup> La Libre Belgique, mis en ligne le 3 septembre 2007.

<sup>2</sup> Bruxelles est annexée par la Flandre, ou, si la Wallonie le souhaite, cogérée par les deux 'états confédérés'.

*Car la Flandre frappe fort. Les francophones encaissent la baffe, mais sans songer à rendre sérieusement les coups. Unanimes, les partis balaient d'un revers de la main cette copie à relents, sinon séparatistes, au moins confédéralistes. Œuvre, qui plus est, d'un parlement régional qui outrepassa ses compétences. Tout le reste n'est à leurs yeux que littérature. La parade est collectivement assumée : il suffira de dire 'non.' De ne pas bouger. Il n'y a aucun péril en la demeure : ces résolutions sont sans portée juridique. Elles sont d'ailleurs inattaquables, puisqu'elles échappent à toute procédure en conflits d'intérêts.*

*La dignité blessée des francophones exige tout de même une riposte solennelle. Elle vire à la simple formalité : le parlement de la Communauté française et le parlement wallon se fendent d'une brève résolution adoptée à l'unanimité, sans le moindre débat en séance plénière. Le Conseil de la Région bruxelloise renonce à réagir sur une proposition FDF. Au total, une fin de non-recevoir laconique. Pas de riposte construite, argumentée. Seul le FDF suggère que les élus francophones s'attellent à un cahier de contre-revendications. Idée restée sans suite.*

*Trois ans de travaux parlementaires flamands sont balayés par une condamnation francophone ramassée sur une feuille de format A4. Affaire promptement classée. Qui ne fait que décupler l'amertume des partis flamands. Et surtout ne permet pas de saisir la réelle portée de l'acte politique.*

*'Les francophones n'ont jamais analysé en profondeur le document flamand et n'y ont apporté aucune réponse scientifique. Ces résolutions flamandes leur paraissaient tellement imbuvables, tellement éloignées de leur vision', constate Joseph Pagano. (...)*

*Trois ans durant, le vaste brainstorming auquel s'est livrée au grand jour l'assemblée flamande a pu rester hors de portée des partis politiques francophones. 'L'ignorance était si profonde que les francophones ne se sont absolument pas rendu compte de ce que les Flamands préparaient vraiment. L'adoption de ces résolutions a été un élément de surprise', appuie Pagano. Fâcheuse cécité. Impossible de prendre correctement la mesure des coups de semonce lancés. De saisir au bond les tardifs gestes de la main tendue esquissés sans conviction. Le VU Johan Sauwens, président de la commission flamande pour la Réforme de l'Etat, suggère 'un plan de communication en invitant les parlementaires francophones à se concerter directement avec nous'. Impossible surtout d'apprécier la force du volcan qui s'est mis à gronder en Flandre.*

*Grossière erreur d'appréciation. La grosse secousse communautaire de 2007, puis le séisme de 2010 n'en seront que plus brutaux à encaisser. 'Nous avons complètement sous-estimé l'importance de ce fait politique en 1999. Par méconnaissance, par inconscience. Parce qu'on se disait que ce serait du vent, que cela resterait sans portée', confesse le député Marcel Cheron (Ecolo), déjà chef de groupe au parlement wallon et à celui de la Communauté française en 1999. 'Les francophones ont péché par une attitude autiste. Mais elle était compréhensible face au côté choquant de la démarche flamande', admet le sénateur Armand De Decker. La menace n'a pas été prise au sérieux. 'Parce que le parlement flamand était alors perçu comme un bac à sable pour radicaux', decode Bart Maddens, politologue à la KUL, à l'époque secrétaire de la commission parlementaire de réforme de l'Etat. De l'histoire ancienne. Tellement ancienne que Marcel Cheron a oublié qu'il avait cosigné la résolution-réplique francophone aux textes flamands. Qu'Armand De Decker ne se souvenait plus d'avoir adressé une protestation au parlement flamand. C'est dire...*

*Le hic : le monde politique flamand n'a pas cette mémoire courte. Ces 'vulgaires' résolutions décrétées sans lendemain, il en a fait les tables de la loi flamande qu'il est décidé à imposer au pays. Depuis 1999, la Flandre n'en démord plus. 17 février 2011 : la Belgique bat le record du monde de la plus longue crise politique. Kris Van Dijck, chef de groupe N-VA au parlement flamand, qui a été de la grande aventure de mars 1999, décompte aussi les jours. A sa manière : 'Nous attendons depuis 249 jours un nouveau gouvernement. La Flandre attend depuis 3.840 jours de profondes réformes. Il y a 3.840 jours que la majorité dans ce pays démocratique exprimait sa volonté mais que rien n'a au fond changé...' Mars 1999, l'an 1 de la marche flamande. Chez les francophones, le saut n'a pas fait date. »<sup>1</sup>*

\*

<sup>1</sup> Article de Pierre Havaux, paru dans le Vif/l'Express du 23 mars 2011. Référence : Les Résolutions du Parlement flamand pour une réforme de l'Etat / par Joseph Pagano. Bruxelles : Crisp, 2000.

« Un pèlerinage de l'Yser peu pacifique pour les francophones...

(...) Les partis flamands doivent prendre les devants : avant le prochain pèlerinage, les lois provinciales et communales doivent être fédéralisées et il faut qu'il y ait une volonté réelle pour une réforme de fond de l'Etat sur base des deux grandes parties du pays.

Avec une même agressivité, Lionel Vandenberghe a annoncé que la Flandre ne lâcherait jamais Bruxelles qui doit devenir plus une ville et être moins une Région. La parité gouvernementale doit être également poussée à l'échelon communal ! Et pour y parvenir, il faudra fusionner les communes...<sup>1</sup>

\*

« ...La Volksunie est en train de préparer sa disparition. Evocation du divorce interne de ce parti qui fut, en dépit de son modeste poids politique, un grand artisan de la réforme de l'Etat.

Hugo Schilz : (...) N'oubliez pas qu'il y a dans le mouvement flamand des tendances qui exigent d'aller beaucoup plus loin dans la réforme de l'Etat. Qui rêvent de séparatisme et de disparition de l'Etat belge...<sup>2</sup>

\*

### Le lent déclin des francophones de Flandre :

Article de Christian Laporte, paru dans La Libre Belgique, paru le 18 mai 2012.

*“L'identité flamande s'est construite aussi sur les francophones de Flandre. Sans vrai dialogue, ils disparaissent progressivement. Entretien*

*La jeune historienne Céline Préaux jette un fameux pavé dans la mare nationale en se demandant si on ne vit pas la fin de la Flandre belge. Et fait œuvre utile en comblant une lacune énorme dans notre historiographie : jusqu'ici, les francophones de Flandre étaient les grands laissés pour compte des historiens comme si le sujet était trop délicat. Après un mémoire à l'ULB sur les francophones de Gand dans les années 1990, elle y a décroché un doctorat en histoire avec une étude comparative entre les francophones de Flandre et les anglophones du Québec.*

*LLB - Qu'est-ce qui vous a incité à travailler sur les francophones de Flandre à propos desquels il existe peu de sources ?*

*CP - C'est justement cela qui m'y a poussé. On s'interroge volontiers sur l'immigration flamande en Wallonie, objet de livres mais aussi d'expositions et c'est fort bien évidemment. De même, de récents anniversaires ont focalisé les projecteurs sur l'immigration italienne ou marocaine mais pour ce qui est des francophones de Flandre, il n'existait pas d'étude globale. Je suis partie d'une hypothèse qui paraîtra étrange dans un environnement où l'on a tendance à tout simplifier à l'extrême et où l'on met volontiers de l'huile de feu : selon moi, la question linguistique telle qu'elle est vécue depuis les débuts de la Belgique au nord du pays n'oppose pas Flamands et Wallons mais c'est un conflit interne entre Flamands néerlandophones et francophones. J'ai conceptualisé cette hypothèse à partir de l'étude du cas d'Anvers.*

*LLB - “La” ville flamande par excellence...*

*CP - C'est la capitale du nationalisme flamand mais aussi une cité au grand prestige international en raison du rayonnement de son port et de sa vie économique. Une ville aussi qui de ce fait a attiré de nombreuses communautés étrangères. Bref, Anvers est rapidement devenu un enjeu majeur pour le Mouvement flamand car ce centre de gravité économique était synonyme de nombreuses opportunités d'ascension sociale. L'enjeu à terme était d'arriver à imposer le néerlandais comme langue des affaires. Si on y parvenait, cela ne pouvait que valoriser la langue parlée par le peuple.*

*LLB - Mais le français domina d'abord...*

*CP - Oui dans tous les milieux de pouvoir. Cela dit, si les élites socio-économiques étaient majoritairement francophones, tous les francophones n'étaient pas des privilégiés. Les élites se retrouvaient entre elles.*

*LLB - Vous le montrez bien à propos d'Anvers...*

*CP - Jusque dans les années 1930, les élites francophones menaient un mode de vie “à la française”. Elles avaient leur propre vie culturelle, associative et sportive et leurs propres associations professionnelles. Et leurs enfants complétaient souvent leur formation en France. Ce mode de vie ségrégué allait de pair avec un sentiment majoritaire. A aucun moment elles n'eurent conscience de former une minorité numérique en Flandre. C'est d'autant plus vrai qu'elles inscrivait leur*

<sup>1</sup> Article de Christian Laporte, Le Soir du lundi 30 août 1999.

<sup>2</sup> Article de Dirk Vanoverbeke, Le Soir daté du vendredi 22 juin 2001.



appartenance dans le cadre plus large de la Belgique dont l'ensemble était aussi culturellement dominé par les francophones. Et puis, ils dominaient sur le plan socio-économique. Mais de leur côté, les néerlandophones avaient une compréhension très civique de leur appartenance à la Belgique qui reposait sur deux races, deux communautés autour d'un contrat social commun unies dans une sorte de pacte social rousseauiste basé sur une grande égalité. En fait, ils voulaient être reconnus comme communauté à part entière avec des droits égaux à ceux des francophones. Or, il y a eu un déséquilibre avec la domination du français.

LLB - Les élites francophones de Flandre auraient pu reconnaître ces évolutions ?

CP - Ils reconnaissaient les spécificités mais dans leur esprit, il fallait qu'une seule langue continue à dominer sur le plan national. Ce fut le français qui était la langue des Lumières mais aussi de la révolution contre le régime hollandais. Et puis c'était la langue de l'ascension sociale. Le flamand, c'était la langue des bonnes. Et les Flamands privés de reconnaissance dans l'Etat-nation belge unilingue vont s'insérer dans une nation sans Etat.

LLB - Le vent a tourné après la Première Guerre.

CP - Oui, la flamandisation de l'Université de Gand fut un tournant à l'instar des nouvelles lois linguistiques et de l'instauration de l'unilinguisme régional. Autour de cela se développera le projet d'un Etat-Nation flamand où la langue a pris une valeur totalisante selon un phénomène qu'a bien expliqué Amin Maalouf à savoir qu'on s'identifie à ce qui est le plus attachant, en l'occurrence ce que l'on parle. On ne s'en éloignera plus avec la fin du recensement et la fixation de la frontière linguistiques. Un Etat flamand homogène se devait de reposer sur une seule langue officielle.

LLB - Il y a eu alors le rejet du français mais aussi des francophones de Flandre. Mais ces derniers n'ont pas vraiment réagi.

CP - Non, ils n'ont pas vu que derrière tout cela il y avait une question politique et sociale et ont continué à se battre pour ce qui leur semblait plus essentiel alors, à savoir la pilarisation de la société. Et puis quand ils ont vraiment vu ce qui se précisait, il était trop tard pour combattre un nationalisme ethnique. Ils ont argué qu'ils n'étaient pas hostiles à la langue de la région, n'hésitant pas à mettre en avant leur diglossie mais en oubliant de rappeler que s'ils étaient bilingues, ils en réservaient auparavant l'expression dans les rapports de subordination.

LLB - Aujourd'hui la minorité francophone semble être en voie de disparition.

CP - Elle l'est car les dirigeants politiques flamands n'accepteront jamais sa reconnaissance en tant que telle; ce serait contradictoire avec leur vision d'une Flandre homogène. Les francophones de Flandre se sentent désormais Flamands parce qu'ils ont peur de faire des vagues. Conséquence : ils organisent aussi de moins en moins d'activités culturelles parce qu'ils ne peuvent pas recevoir de subsides. Précision : il faut distinguer ceux qui habitent dans les provinces flamandes de ceux de la périphérie bruxelloise dont bon nombre sont des Wallons.

LLB - Votre vision n'est-elle pas trop sombre ?

CP - C'est la fin d'un processus qui remonte à quarante, cinquante ans. On se rassure en disant qu'on n'est pas dans les Balkans mais c'est visiblement oublier ce qui s'est passé dans les années 1960 et suivantes : il y a eu des manifestations flamingantes très violentes qui ont progressivement amené les francophones à ne plus organiser de manifestations culturelles publiques ou à faire célébrer des messes en français. On a oublié qu'on a été jusqu'à poser des bombes dans les journaux francophones de Flandre. Finalement les bourgmestres les plus ouverts n'acceptaient plus d'activités francophones pour des raisons de sécurité. Lorsque nous avons organisé un colloque à l'Université d'Anvers, le bourgmestre Janssens n'a donné son accord que si l'on admettait la présence dans la salle de policiers en civil. Et ce climat a aussi pénétré les esprits : certains ont peur, au point de refuser de témoigner pour une recherche scientifique. Cela explique pourquoi il n'y a pas de véritables études sur les francophones de Flandre.

LLB - Ils se sont aussi tus car ils avaient peur d'être traités de fransquillons...

CP - Le Mouvement flamand s'est appuyé sur une série de mythes : celui de la victoire des Eperons d'or de 1302, celui du commandement en français dans les tranchées de l'Yser, etc. qui ont débouché sur une sacralisation et un blocage sur les différences et qui ont créé une image négative des francophones de Flandre. Paradoxalement, qu'ils le veuillent ou non, ils occupent une place de choix dans la construction de l'identité flamande.

LLB - Combien y a-t-il de francophones en Flandre. Selon un sondage réalisé par l'Association pour la promotion du français, ils seraient quelque 367.000.

CP - L'on n'en sait absolument rien pour la bonne raison que le recensement linguistique a été supprimé il y a un demi-siècle. Il est vraiment impossible de déterminer leur nombre quoi qu'en dise l'APFF. Et en tout état de cause, il faut ici aussi séparer ceux qui vivent dans les provinces flamandes de ceux de la périphérie.

LLB - Pensez-vous que lorsque la Flandre aura tous ses apaisements sur ses frontières elle pourrait être plus coulante ?

CP - Si c'est à la signature de la convention-cadre sur les minorités que vous pensez, vous vous faites des illusions. Combien de Wallons et de Bruxellois francophones sont prêts à se battre pour elle ?

LLB - Qu'est ce qui vous a amené à vous intéresser de la sorte à cette question ?

CP - Depuis mon enfance, je suis ouverte à la Flandre de par mes études : je les ai faites dans les athénées flamands d'Etterbeek et de Woluwe-Saint-Pierre. Mais quand j'en suis sortie, je n'étais pas loin de partager les visions des nationalistes flamands. Imaginiez-vous que l'on donnerait en Belgique francophone en terminale secondaire pendant tout un trimestre un cours sur la question linguistique au cours d'Histoire ? Ajoutez à cela un fossé abyssal en matière d'information dans les médias des deux communautés. L'on ne se connaît plus et cela ne va pas s'améliorer. C'est comme s'il existait déjà deux pays. C'est aussi pourquoi je pense que mes travaux dérangent : les francophones par leur volonté de domination au début de la Belgique et les néerlandophones qui mettent tout en œuvre pour homogénéiser leur région n'aiment pas que l'on épingle ces dérives respectives.<sup>1</sup> »

## 6. Démographie et autres réalités sociologiques très loin des idéologies du passé ?

« Wallons et Flamands, Arabes et Juifs –

*En Belgique, un conflit communautaire peut en cacher un autre<sup>2</sup>*

Lors du scrutin européen du 13 juin, les Belges éliront aussi leurs députés aux Parlements régionaux de Flandre, de Wallonie et de Bruxelles. Une fois encore, les observateurs scruteront les résultats du Vlaams Blok, donné en progrès par les sondages, notamment en Flandre. Condamné, le 21 avril, pour racisme par la cour d'appel de Gand, le Blok continue néanmoins à miser sur les nouvelles tensions communautaires : non plus entre Flamands et Wallons, mais entre musulmans et juifs.

En Belgique, parler de conflits 'communautaires' ne signifie pas la même chose que dans d'autres pays d'Europe. Le pays, comme le précise depuis 1993 l'article premier de sa Constitution, est un Etat fédéral qui se compose de Communautés et de Régions. Les Communautés, en l'occurrence, sont au nombre de trois : flamande, française (c'est-à-dire francophone) et germanophone – celle des quelque 70.000 Belges qui parlent allemand dans l'est du pays. Entre la communauté flamande et la communauté française, les points de friction ont toujours été nombreux, et la cohabitation parfois difficile.

*Mais la Belgique est aussi une impressionnante mosaïque de communautés nationales, celles que forment les nombreux étrangers qui sont venus, au fil des vagues de migration, s'installer dans le pays. Certains – pas tous – ont acquis entre-temps la nationalité. Les étrangers représentent près de 10 % de la population du royaume.*

*A Saint-Josse-ten-Noode, une des 19 communes de l'agglomération bruxelloise, les habitants étrangers et d'origine étrangère sont près de 70 %. Au conseil municipal et au collège échevinal (le maire et ses adjoints), les 'Belges de souche' sont, depuis peu, minoritaires. Sans doute n'y a-t-il là rien d'étonnant dans un pays où le président du principal parti politique francophone, le Parti socialiste (PS), M. Elio di Rupo, est fils d'immigré italien. Mais les ressortissants d'autres Etats membres de l'Union européenne sont-ils encore perçus comme étrangers ? On peut en douter. Ce qui frappe dans une commune comme Saint-Josse-ten-Noode, c'est que, sur les sept échevins, deux sont nés de parents marocains, une de parents congolais (ex-zaïrois) et un de parents turcs. Dans les grandes villes belges, l'étranger c'est surtout l'Arabe.*

*Une fois devenus belges, ces étrangers-là constituent un électorat de plus en plus important, qui gonfle au fil des naturalisations – et de plus en plus vite : 538.571 nouveaux Belges depuis l'adoption du nouveau code de la nationalité, en 1984, dont un tiers depuis l'an 2000 – sur un total d'un peu plus de 10 millions d'habitants.*

<sup>1</sup> *La fin de la Flandre belge* / Céline Préaux. – Editions Avant-propos, 2011.

<sup>2</sup> Article de Serge Govaert, administrateur du Centre de recherches et d'informations sociopolitiques (Crisp, Bruxelles), paru dans *Le Monde diplomatique*, juin 2004. Voir [www.monde-diplomatique.fr/2004/06/Govaert/11274](http://www.monde-diplomatique.fr/2004/06/Govaert/11274). Voir aussi *Brussels Studies* n° 55 – 5 décembre 2011 : *La représentation politique des musulmans à Bruxelles* / Fatima Zibouh.

Ces étrangers sont présents dans les conseils municipaux et provinciaux depuis les années 1980. Au Parlement régional bruxellois, 8 des 75 députés sont nés de parents marocains ou tunisiens. A la Chambre des représentants (Parlement fédéral), ils sont 6 sur 150 à être d'origine marocaine, algérienne ou turque. Tous ou presque ont été élus sur les listes du PS ou des Verts. Certains d'entre eux doivent leur mandat au nombre considérable de votes dits 'de préférence'<sup>1</sup> qu'ils ont recueillis – c'est-à-dire qu'ils ont vraisemblablement bénéficié de voix provenant de leur communauté d'origine, qui leur ont permis de bouleverser l'ordre originel des candidats.

Voilà donc une 'communauté' nouvelle dont il est impossible de ne pas tenir compte. Elle a notamment pour caractéristique d'être, dans son immense majorité, de confession musulmane. Et même si, individuellement, les élus d'origine maghrébine ne sont pas nécessairement croyants, ils sont d'une certaine manière les relais politiques de **l'électorat musulman**.

Il n'existe pas en Belgique de séparation de l'Eglise et de l'Etat comparable à celle qui prévaut en France. Depuis l'indépendance du pays en 1830, la liberté religieuse est garantie par la Constitution, mais l'Etat, de son côté, prend en charge les salaires des ministres des cultes reconnus. Les pouvoirs publics interviennent également dans les frais d'entretien des lieux de culte et subventionnent – dans un cadre réglementaire et budgétaire bien défini – l'enseignement qu'organise l'Eglise. (...)

Le culte islamique est venu s'ajouter en 1974 aux autres cultes reconnus : catholique, protestant, anglican, juif et orthodoxe. Pendant des années pourtant, cette reconnaissance n'a pas eu d'effet direct hors la possibilité de donner, dans les écoles publiques, des cours de religion musulmane.

La présence en Belgique d'une communauté musulmane estimée à près de 400.000 membres a contraint l'Etat à passer à la vitesse supérieure. Comme l'islam est une religion sans véritable clergé, le gouvernement a choisi de faire élire par les croyants un 'organe chef de culte'. Le mode de scrutin qui a présidé à cette élection a posé problème : au lieu de passer par les mosquées et de représenter ainsi les pratiquants, il a été organisé comme une représentation 'ethnique'<sup>2</sup>. Quoi qu'il en soit, depuis 1998, l'interlocuteur islamique des autorités belges est l'Exécutif des musulmans de Belgique. Si les salaires des imams et l'entretien des mosquées ne sont pas encore à la charge de l'Etat, le principe est acquis. Plus de 120 mosquées auraient demandé à bénéficier du régime financier octroyé aux églises et aux synagogues.

Cette reconnaissance d'une religion que pratique une part non négligeable de la population ne s'est pas faite sans atermoiements ni douleurs. Le dossier est loin d'être clos. La Sûreté de l'Etat a écarté de l'Exécutif des musulmans certains élus soupçonnés d'avoir des liens avec un islam radical et subversif : étrange pays que la Belgique, où cette religion nouvelle risque de bouleverser des équilibres délicats construits avec une infime prudence au fil des années, et se voit donc soumise à des règles dont sont déliées ses concurrentes ! L'Exécutif en place est contesté, incomplet (plusieurs de ses membres ont démissionné pour des motifs divers) et relativement impuissant.

La 'laïcité à la belge' est, depuis quelque temps, mise à rude épreuve. Avec le développement de l'islam, la religion (re)prend dans l'espace public une place visible. L'Etat ne peut rester inactif. Du reste, la voix des musulmans se fait désormais entendre dans les assemblées parlementaires ; ils conservent une certaine prudence dans leurs interventions (qui portent sur la désignation des professeurs de religion, les conséquences sanitaires et environnementales de la fête du mouton, etc.), mais ne pourront pas toujours éluder certains sujets brûlants, comme l'interdiction du port du voile.

Aux dernières élections parlementaires fédérales, un parti musulman radical – le Parti citoyenneté prospérité (PCP) – a obtenu près de 3 % des voix dans certaines communes bruxelloises à forte population immigrée. Ce parti avait pris, quelques mois auparavant, la défense de plusieurs jeunes filles exclues d'une école secondaire de Laeken (agglomération de Bruxelles) pour avoir refusé d'y ôter leur voile.

Les chiffres cités plus haut sont de loin supérieurs à ce qu'a jamais représenté **communauté la juive** en Belgique : un peu plus de 70.000 personnes en mai 1940, de 35.000 à 40.000 aujourd'hui – le génocide nazi avait exterminé 24.000 juifs. Mais il n'y a évidemment, par la force des choses, pas de recensement des Belges de confession juive. Il n'y a plus eu, depuis la seconde guerre mondiale, d'immigration juive dans le pays. De

<sup>1</sup> « En Belgique, l'électeur peut soit voter en faveur d'une liste (un parti), auquel cas il accepte l'ordre des candidats qui y figurent, soit voter pour un ou plusieurs de ces candidats pour indiquer qu'il souhaite voir ces candidats élus alors qu'ils ne figurent pas nécessairement dans les premiers de la liste. Le nombre de 'votes de préférence' ainsi obtenu permet à un candidat, le cas échéant, de 'corriger' sa place sur la liste. »

<sup>2</sup> « Pour être électeur, il suffisait d'avoir plus de 18 ans, de se déclarer musulman et de résider en Belgique depuis plus d'un an ; cf. Lionel Panafit, 'En Belgique, les ambiguïtés d'une représentation ethnique', Le Monde diplomatique, juin 2000. »

nombreuses études historiques montrent cependant que l'immigration juive a été en butte, dans les années 1930, à des difficultés assez semblables à celles qu'ont rencontrées les immigrés marocains et turcs dans les années 1970-1980. Leur présence a suscité, à l'époque, les mêmes mécanismes de rejet et de discrimination. Des partis nationalistes ont exacerbé les tensions que provoquaient un relatif 'choc des cultures', une certaine concurrence sur le marché de l'emploi, des difficultés réelles ou supposées de cohabitation. C'était particulièrement vrai en Flandre et singulièrement à Anvers, où les années qui précèdent la seconde guerre mondiale marquèrent l'essor de mouvements et de partis antisémites, qui plaidaient pour l'expulsion et l'exclusion des juifs ou – au mieux – pour leur enfermement dans un réseau séparé d'enseignement, de soins médicaux, etc.

Ce discours d'exclusion et de stigmatisation – qui a amené des partis nationalistes flamands comme le Vlaamsch Nationaal Verbond (VNV) à se compromettre dès 1940 avec l'occupant nazi – ne diffère pas fondamentalement de celui que tient le Vlaams Blok, un parti nationaliste flamand qui recueille près de 25 % des voix aux élections fédérales dans la circonscription d'Anvers. Le Vlaams Blok a d'ailleurs compté dans ses rangs à ses débuts, dans les années 1980, quelques figures connues de la collaboration avec l'occupant nazi comme Jef François, commandant de la Zwarte Brigade (Brigade noire) en 1941, qui a combattu avec l'armée allemande sur le front de l'Est et, condamné à mort à la Libération, fut libéré huit ans plus tard. Ce parti revendique l'amnistie pour les faits de collaboration – voire l'indemnisation des 'victimes de la répression' qui, selon eux, s'est engagée à la Libération contre les collaborateurs. Et, s'il a voté la loi du 23 mars 1995 'tendant à réprimer la négation, la minimisation, la justification ou l'approbation du génocide commis par le régime national-socialiste allemand pendant la seconde guerre mondiale', c'est un de ses dirigeants anversoises, l'avocat Rob Verreycken, qui a défendu devant les tribunaux un négationniste flamand bien connu, Siegfried Verbeke.

Bref, le Vlaams Blok a tout pour susciter la méfiance de la communauté juive. Il a pourtant entrepris depuis quelques années une véritable opération de séduction à son adresse. Avec trois bonnes raisons au moins d'agir ainsi. D'abord, il se débarrasse d'une scorie idéologique liée à son héritage. En deuxième lieu, il gagne en respectabilité. Au Parlement, le combat contre l'antisémitisme permet au Vlaams Blok de s'associer, à la tribune, aux partis de droite traditionnels, surtout les libéraux. C'est aux côtés du député libéral anversoise Claude Marinower que M. Guido Tastenhoye (Vlaams Blok) interroge le gouvernement sur ses réactions aux 'propos antisémites tenus par Mahathir Mohamad' ou sur 'le refus d'autoriser la publication de l'étude de l'EUMC<sup>1</sup> sur l'antisémitisme en Europe'. Enfin, il peut clouer au pilori ceux qui sont ses véritables têtes de Turc (si l'on peut dire) : les Arabes.

Les députés (Vlaams Blok) anversoises Gerolf Annemans et Guido Tastenhoye sont très explicites : 'Les juifs de Belgique, et plus particulièrement ceux du quartier diamantaire d'Anvers et des rues avoisinantes, sont extrêmement préoccupés par la montée de l'antisémitisme parmi un certain nombre de musulmans allochtones radicaux (...), des juifs sont victimes de comportements vexatoires, (...) des attentats ont déjà été perpétrés contre des cibles juives, (...) tout cela est totalement inacceptable et (...) la police et la justice doivent réagir avec la plus grande vigueur.' (...)

Dans son combat pour gagner les voix des juifs anversoises, le Vlaams Blok peut compter sur un allié paradoxal, la Ligue arabe européenne (Arabisch Europese Liga ou AEL) de M. Diyab Abou Jahjah, un Anversoise d'origine libanaise qui, depuis quelques années, s'efforce de donner corps à une représentation politique de la communauté musulmane en Flandre. Son échec aux élections de mai 2003 – en cartel avec les communistes radicaux du Parti du travail de Belgique (PTB), il n'a pas obtenu plus de 0,90 % des voix à Anvers – ne l'a pas découragé : il vient de créer un Moslim Democratische Partij (MDP) qui se présentera, seul, aux élections régionales flamandes.

M. Diyab Abou Jahjah a eu son heure de gloire, fin 2002, lorsqu'il a été brièvement incarcéré à la suite de violentes émeutes qui avaient éclaté à Borgerhout, dans la banlieue d'Anvers, après l'assassinat d'un jeune homme d'origine maghrébine. On le compare (et il se compare) volontiers à Malcolm X : ce qu'il veut, c'est redonner aux Belges d'origine arabe leur fierté. Et il ne recule pas, pour cela, devant les simplifications les plus grossières en affirmant qu'à Anvers 'ce sont les sionistes et les fascistes qui font la loi'. Le Vlaams Blok a évidemment beau jeu de prétendre qu'il est seul à vouloir protéger les juifs de ce personnage sulfureux.

Octobre 2000. Suite à la visite de M. Ariel Sharon sur l'esplanade des Mosquées à Jérusalem, des actions de protestation ont lieu devant l'ambassade d'Israël à Bruxelles. M. Henri Goldman, qui participe à la manifestation avec d'autres membres de l'Union des progressistes juifs de Belgique (UPJB), raconte : 'A 18 h 20, j'ai quitté le rassemblement et je suis rentré chez moi. Je n'aurais pas pu rester une minute de plus. Un jeune

<sup>1</sup> « L'Observatoire européen des phénomènes racistes et xénophobes (EUMC) a préparé, en mars 2003, un rapport dont la Commission a retardé la publication, l'estimant fondé sur des statistiques insuffisantes. »

Arabe, au premier rang du rassemblement, venait de crier 'Sales juifs !'. Au mégaphone, un responsable lui a répliqué, en substance, que ce n'était pas juste de dire ça, même sous le coup d'une colère que tous partageaient. Il a salué la présence sur place de juifs progressistes solidaires des Palestiniens. Mais le jeune homme est resté là. C'est moi qui suis parti<sup>1</sup>.

Novembre 2001. Dans une école secondaire de l'agglomération bruxelloise dont la population est presque exclusivement d'origine maghrébine, un jeune professeur qui porte un nom à consonance juive est insulté une heure durant par ses élèves, qui lui jettent à la tête jusqu'aux chaises de la classe. Le 12 décembre, le député Francis Van den Eynde (Vlaams Blok) demande au ministre de la justice de faire usage de son 'droit d'injonction' pour éviter que l'affaire ne soit classée par le parquet.

Mars 2004. Huit élèves de l'athénée Maïmonide – une école secondaire juive installée boulevard Poincaré à Anderlecht (une autre des 19 communes bruxelloises) – sont agressés par de jeunes Arabes alors qu'ils attendent le métro dans la station la plus proche de l'école. Depuis, celle-ci interdit formellement à ses élèves de se rendre dans cette station. Le 18 mars, un cocktail Molotov est lancé sur la synagogue de la rue de la Clinique, à Anderlecht également – dans un quartier (Cureghem) où des grossistes en vêtements côtoient tous les jours des populations majoritairement originaires du Maghreb et de Turquie. Avec des élus libéraux, c'est à nouveau le Vlaams Blok qui dénonce au Parlement ces agissements antisémites.

Le Vlaams Blok se présente, à Bruxelles comme à Anvers, en défenseur inconditionnel de l'Etat d'Israël qui, à ses yeux, est aux avant-postes de la 'démocratie occidentale' confrontée à la 'menace arabe'. Il se trouve ainsi aux côtés de groupements juifs comme l'\*Organisation sioniste de Belgique (OSB), qui ont fait du soutien inconditionnel au gouvernement d'Ariel Sharon leur principale raison d'être.

Ces groupements disposent eux aussi de relais politiques ; ils ont notamment appelé à voter, aux élections fédérales de mai 2003, en faveur de Mme Frédérique Ries-Goldberg (MR, libéraux francophones), une ancienne présentatrice de télévision dont la propagande électorale souligne expressément qu'elle mène 'un combat permanent pour la défense d'un pays historiquement et moralement lié à la Belgique, Israël, enfant du sionisme et de la détermination d'un peuple'. Sur les ondes de Radio Judaïca, porte-parole de cette mouvance, on n'hésite pas à dire des 'juifs de cour' (entendez : les militants de l'UPJB et autres juifs antisionistes) qu'ils ne sont 'pas des juifs, ils font plutôt partie d'un autre club qui s'appelle le club international des pourris'.

Si ces querelles communautaires d'un type nouveau se multiplient au quotidien, elles se voient avec une relative discrétion sur la scène politique. Certes, socialistes et Verts bruxellois sont sans doute d'autant plus enclins à se défier du gouvernement israélien qu'ils comptent parmi leurs électeurs et dans leur personnel politique des Belges d'origine, sinon de confession, musulmane. A l'opposé, un des chefs de file du libéralisme bruxellois a reproché aux socialistes d'aller 'pêcher leurs voix dans les mosquées'. Mais les lignes de partage ne passent pas aussi simplement entre gauche et droite. Des tensions surgissent parfois à l'intérieur même des partis, par exemple sur la question du port du voile ou sur l'engagement en faveur des Palestiniens ou d'Israël de tel ou tel candidat, qui pourrait effrayer une partie des électeurs.

Ce conflit communautaire vient se superposer aux autres fractures de la société. Du coup, sa traduction politique est relativement complexe – sauf pour l'extrême droite, flamande en tout cas. C'est ce qui explique sans doute la grande prudence avec laquelle le monde politique belge aborde ces questions... »

\*

« ...La densité n'est pas synonyme de hauteur

Une étude de l'U.C.L. se penche sur la forme urbaine du Bruxelles de demain

Quel projet de ville pour demain ? Sachant que la superficie de Bruxelles est politiquement limitée à 161 km<sup>2</sup> et que les projections font état d'une population de 1,22 million d'habitants en 2020, il n'est pas trop tôt d'y penser. Sous la conduite du professeur Bernard Declève, une équipe de l'UCL s'est penchée sur la question à la demande de la Région (\*). Les auteurs de l'étude ont analysé l'ensemble des opérations immobilières de plus de 10 logements réalisées dans la capitale depuis la création de la Région en 1989. Ils ont aussi mené une enquête auprès de 400 habitants sur leur perception de la ville. Ils ont enfin ébauché des pistes prospectives pour le développement urbain de Bruxelles.

L'étude commence par tordre le cou à un canard : non, la densité n'est pas forcément synonyme de tours et de grands ensembles, comme le prête à penser notre imaginaire collectif. Les chercheurs ont ainsi comparé trois quartiers : le tissu haussmannien de la Bourse, l'îlot mixte du Val de La Cambre et l'ensemble de tours de la Cité Modèle. La densité de construction s'élève à 3,69 par hectare à la Bourse, il varie de 1,77 à 5,23 (tour Peeters) à La Cambre mais il n'est que de 0,5 dans le quartier des tours. L'étude fait aussi remarquer la grande diversité des densités bruxelloises : de 19 habitants par hectare à Watermael-Boitsfort à 210 à Saint-Josse.

<sup>1</sup> « Henri Goldman, *Oublier Jérusalem ?*, Labor, Bruxelles, 2002. »

Autre constat : depuis 20 ans, 62 % des constructions de plus de 10 logements (sur 1.093 projets) se situent en deuxième couronne. Logique, c'est là qu'il reste le plus d'espace disponible. Mais la concentration des nouvelles constructions reste toutefois plus forte dans le Pentagone.

Au-delà de l'analyse spatiale, l'étude de l'UCL s'intéresse à l'idée qu'ont les habitants de la densité urbaine. Ils remarquent en préambule que la perception varie selon les époques et les catégories de citoyens. Alors qu'elle a été bannie pendant des décennies au profit de l'étalement dans les zones rurales, elle redevient progressivement vertueuse au regard du modèle de la ville durable, moins consommatrice de terrains, moins génératrice de longs déplacements polluants. De la ville, les habitants en réclament à nouveau, à condition qu'elle intègre de réelles politiques de transports publics, d'intégration des espaces de nature et de services.

(\*) Densités bruxelloises et formes d'habiter. – Editions TDD, 25 €. »<sup>1</sup>

\*

#### « 367.000 francophones vivent en Flandre

Les francophones représentent 5,9 % de la population flamande, soit 367.000 personnes, selon un sondage. Une grande majorité d'entre eux parlent le néerlandais. Et à l'inverse, près d'un Flamand sur deux s'intéresse à la culture francophone.

Un sondage réalisé par Dedicated Research pour le compte de l'Association pour la Promotion de la Francophonie en Flandre (APFF) fait apparaître que 367.000 francophones sont installés en Flandre : 166.000 en Brabant flamand, 80.000 en Flandre occidentale, 55.000 en Flandre orientale, 40.000 en province d'Anvers et 26.000 dans le Limbourg, soit 5,9 % de la population flamande<sup>2</sup>. Sont ici considérées comme francophones les personnes ayant déclaré que leur langue maternelle est le français et celles qui ont déclaré avoir, à la fois un de leurs parents francophone et parler le français.

Selon les responsables de l'association, le sondage tord le cou à certains 'tabous', selon lesquels les Flamands ne s'intéresseraient pas au français et les francophones refuseraient d'apprendre le néerlandais. 83 % des francophones de Flandre disent parler le néerlandais et dans le Brabant flamand (où habitent essentiellement les Francophones de la périphérie), trois sur quatre. A l'inverse, 33,3 % des Flamands disent utiliser, fût-ce occasionnellement, le français et 11,9 % à la maison (54,1 % des habitants de Flandre regardent occasionnellement la télévision en français). (...)

L'enquête en déduit que 58,5 % des personnes interrogées s'intéressent à la culture francophone. Si on déduit les 5,9 % de Francophones vivant en Flandre, 'on peut conclure qu'un Flamand sur deux marque un intérêt pour notre culture', commente la revue 'Nouvelles de Flandre' qui publie ce mercredi les résultats de ce sondage. Celui-ci indique encore que les francophones de Flandre ne sont pas majoritairement des personnes âgées, contrairement à ce que certains affirment.

L'APFF dit ne poursuivre aucun but politique et ne pas vouloir remettre en cause le statut linguistique de la Flandre et simplement vouloir que le français ait droit de cité en Flandre au même titre que toute autre langue. (Belga) Le sondage a été réalisé par téléphone en septembre dernier auprès d'un échantillon représentatif de 2.535 personnes. »<sup>3</sup>

\*

Démographie - Jamais la Région n'a été aussi peuplée : un million cent mille bruxellois ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 6 janvier 2010

« Historique ! La population bruxelloise a franchi en novembre les 1.101.872 habitants, bondissant de près de 17.000 unités en moins d'un an (...). C'est ce que montrent les statistiques émanant du Registre national. Qui ont l'avantage de coller à la réalité : elles comptabilisent tous les habitants, y compris les personnes qui figurent sur les registres d'attente (étrangers en attente de régularisation).

Dans les autres statistiques officielles, cette catégorie de population ne figure pas, ce qui fausse sérieusement les comptages dans la mesure où ces personnes en attente de régularisation vivent bel et bien à Bruxelles et en grand nombre. A titre d'exemple, les grandes communes telles que Bruxelles-Ville, Schaerbeek ou Anderlecht comptent chacune plusieurs milliers d'étrangers qui figurent sur les listes d'attente. Précisons enfin que les chiffres que nous fournissons sont ceux qui concernent les personnes inscrites dans les 19 communes le premier jour du mois écoulé, quel que soit le registre dans lequel elles sont reprises (registre de la population, registre des étrangers ou registre d'attente).

<sup>1</sup> Le Soir, 19 mai 2009.

<sup>2</sup> Les chiffres de la population flamande à Bruxelles sont proches actuellement des 6 à 7 % mais elle a droit à la parité au sein du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, région que la Flandre voudrait voir disparaître !

<sup>3</sup> Le Soir, mercredi 7 octobre 2009.

Ce nouveau bon en avant, si spectaculaire soit-il (une hausse nette de 1,6 %) n'est pas le premier. Ces dernières années, le rythme de progression de la population a fortement progressé. On dépasse aujourd'hui les chiffres d'après-guerre (mais il faut être prudent, car les limites administratives de Bruxelles ont évolué) et même les pics enregistrés dans les années 1960. Dans les années 1980 et jusqu'au milieu de la décennie suivante, la population bruxelloise n'a cessé de diminuer, au profit du Brabant wallon principalement. Mais depuis 2000, on assiste au mouvement inverse : les arrivées dépassent largement les départs et la natalité augmente.

La vitalité démographique bruxelloise, en regard des deux autres régions du pays, est impressionnante et cela se ressent dans la jeunesse de sa population. Toujours dans les chiffres du Registre national, on constate que les trois communes les plus jeunes du royaume sont Saint-Josse (33 ans), Schaerbeek (34 ans) et Molenbeek (35 ans). Comment expliquer une telle hausse ? La natalité bruxelloise bien sûr (favorisée par la jeunesse de sa population), les regroupements familiaux et l'afflux d'étrangers européens venus s'installer à Bruxelles dans le sillage des institutions européennes.

Si l'on peut se réjouir de cette hausse, elle posera néanmoins de sérieux problèmes de gestion. Le parc immobilier bruxellois peut-il accueillir un afflux supplémentaire de 17.000 personnes par an ?

Autre constatation : l'essentiel de la hausse se porte sur les communes du centre de l'ouest et du nord, avec des densités de population toujours plus élevées que celles des communes du sud et de l'est, plus favorisées socialement et à la population stable. Dans le détail, certaines communes cartonnent : Bruxelles-Ville (+ 4.300) connaît une hausse de 2,5 %. Elle est talonnée par Schaerbeek (+ 2.000) et Anderlecht (+ 2.800), qui avait dépassé les 100.000 habitants à la fin 2007. En pourcentage, c'est Molenbeek qui progresse le plus rapidement (2,7 %). A l'opposé, Woluwe-Saint-Pierre est la seule commune (avec Boitsfort et Ixelles dans une très faible mesure) à connaître un tassement de sa population. »

\*

« Les enseignants flamands bruxellois méprisés par les politiques flamands (VBB)

La directrice de l'association de soutien aux écoles primaires flamandes de Bruxelles en matière de maîtrise de la langue (VBB) a exhorté le monde politique du nord du pays à entretenir une meilleure image de l'enseignement à Bruxelles. En déclarant que cet enseignement ne vaut rien, vous chassez les enseignants, a-t-elle averti en substance, s'exprimant devant une Commission du parlement flamand qui se penche sur la 'dénéerlandisation croissante' de la périphérie flamande et ses conséquences sur la société. La directrice de VBB (...) réagissait ainsi aux propos tenus dans la journée, selon lesquels la qualité du personnel enseignant à Vilvorde et Hal explique le fait que de nombreux parents flamands de la capitale envoient leurs enfants dans les écoles de la périphérie. »<sup>1</sup>

\*

« Ils sont environ 150.000 à vivre en Flandre, autour de Bruxelles. [En] quête de la sérénité...

Les chiffres sont implacables : la francisation et l'internationalisation de la périphérie s'accroissent. 'Kind en Gezin', équivalent de l'ONE<sup>2</sup>, vient de livrer la dernière photo de l'origine de ses habitants par commune, sur la base de la langue pratiquée par la mère lors des naissances de 2009. Dans les 35 communes de Hal-Vilvorde, un peu plus de la moitié (52,1 %) seulement déclarent parler le néerlandais à la maison contre un quart (25,7 %) de locuteurs francophones, les autres habitants étant essentiellement originaires de l'Union européenne, des Etats-Unis ou du Canada.

Dans les six communes à facilités, les francophones sont de plus en plus largement majoritaires. Ce sont eux qui sont le plus souvent montrés du doigt par les Flamands du terroir qui agitent le 'Stop de verfransing'<sup>3</sup>. 'Ils sont à nos portes : d'année en année, leur nombre ne cesse de grimper', s'alarment certains néerlandophones. Mais qui sont-ils donc, ces 'envahisseurs' francophones qui ont choisi de s'implanter en territoire flamand, à une portée d'arquebuse de Bruxelles ?

Souvent, il s'agit de bourgeois aisés fuyant les bouchons, le bruit et l'insécurité de la capitale et mettant le cap sur les espaces verts et bucoliques de la proche banlieue. Parmi eux, on pointe aussi, sans doute, quelques inoxydables unilingues, souvent fans inconditionnels d'Olivier Maingain, comme le persiflent certains Flamands, furieux de voir s'établir sur leur sol des voisins allergiques à l'intégration et à la langue de la région.

Mais l'écrasante majorité des francophones de la périphérie préfère laisser aux politiques le soin de croiser le fer sur le 'rand' et vanter les charmes de leur biotope ; une paisible cité-dortoir et une excroissance de la capitale à

<sup>1</sup> Le Soir, mercredi 24 février 2010. Voir aussi Brussels Studies n° 51 – 19 septembre 2011 : Croissance démographique bruxelloise et inégalité d'accès à l'école maternelle / Perrine Humblet.

<sup>2</sup> Œuvre nationale de l'enfance, 'communautarisé' en Office de la Naissance et de l'Enfance.

<sup>3</sup> 'Stop à la francisation'.

laquelle ils restent foncièrement attachés. La plupart s'efforcent de s'immerger dans la langue de Vondel, le temps d'un contact obligé avec leur administration communale.

*Si la réalité fluctue de commune à commune, selon les différentes vagues d'immigration, une réalité se dégage : francophones et Flamands de la périphérie ne se côtoient guère. Les premiers dédaignent les activités programmées dans les centres culturels rutilants de leur commune et préfèrent mettre le cap sur Bruxelles, pour leurs sorties et l'essentiel de leurs achats. Les seconds maugréent en constatant, avec Yves Leterme, alors ministre-président du gouvernement flamand, dans une confidence à Libération en 2006 que 'les francophones des communes à facilités ne sont apparemment pas en état intellectuel d'apprendre le néerlandais'.*

*'Il n'y a pas de contacts entre francophones et Flamands, il n'y a pas de guerre non plus : on ne s'aime pas, c'est tout', explique ce natif néerlandophone établi depuis un demi-siècle à Craainhem qui aime rappeler l'histoire du boulanger de Linkebeek. 'Il était établi là depuis des années et répondit un jour à la question d'une villageoise néerlandophone qui lui demandait pourquoi il ne connaissait pas le néerlandais : 'Vous n'imaginez pas que je vais apprendre le flamand pour vous vendre un pain ?' (...)*

*'C'est un cas isolé mais c'est vrai, confirme cette habitante de Sterrebeek, on ne s'apprécie guère. Mes parents, des sabeniens<sup>1</sup>, sont venus s'établir ici il y a bien longtemps. C'était à Woluwe-St-Etienne, la commune flamande la plus proche (à 6 km) de Bruxelles. Le marché immobilier était attractif et personne n'imaginait que l'usage du français serait remis en cause. Et que les autorités flamandes imposeraient des tracasseries en tout genre aux francophones. La fusion des communes de 1976 qui a rattaché Woluwe-Saint-Etienne, Sterrebeek et Nossegem à Zaventem en a décidé autrement. Sterrebeek est une commune très résidentielle, une des plus riches de la périphérie. Elle attire des hauts fonctionnaires européens. Ici, on parle quatre langues. Les commerçants s'y sont mis aussi.'*

*Un peu plus au sud, à Overijse, un francophone ironise : 'Je dors en Flandre, je travaille à Bruxelles, j'y vais au cinéma et au théâtre. Je suis bilingue mais je me considère Bruxellois parce qu'habiter ici et être francophone est incompatible. Je ne peux y recevoir mes papiers d'identité en français et j'ai l'obligation de parler le néerlandais à la maison communale. Je me sens donc plus proche de Bruxelles parce qu'elle respecte au moins la culture de ses administrés.' Les francophones de la périphérie ont appris, bon gré mal gré, à s'accommoder des législations sur l'emploi des langues édictées par le gouvernement flamand. Et souvent, même, à tenter l'immersion par la langue, en assistant aux cours de néerlandais dispensés gratuitement par l'autorité flamande. Qui joue les sirènes pour plonger l' 'Homo periphericus' dans le bouillon de culture flamand. Avec des résultats mitigés : 'Cette semaine, on avait droit à une représentation gratuite d'un chanteur flamand auteur d'un hit local 'Nederlands, ja, ja'. J'ai passé mon tour', lâche ce francophone de Hoeilaart. (...) Il n'y a pas photo : quand vous venez de Bruxelles ou même de La Hulpe, en Brabant wallon, vous débarquez ici dans un autre monde. Plus soigné, plus vert, plus discipliné.' Un monde qui n'en finit pas non plus de donner le tournis au monde politique. »<sup>2</sup>*

\*

Démographie - La population s'accroît : + 5,6 % en dix ans :

Article de Eric Deffet, paru dans Le Soir daté du mercredi 30 mars 2011

*« Au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (dernières statistiques livrées par le SPF<sup>3</sup> Economie), la Belgique comptait 10.839.905 habitants. La courbe ascendante se confirme d'année en année. Nous étions par exemple 10.666.866 en 2008 et 10.757.866 en 2009. Si le coup d'œil dans le rétroviseur porte sur les dix derniers exercices, la progression est réellement spectaculaire : + 5,6 %. Nous n'étions que 10.263.414 à nous partager notre petit territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2001.*

*Sur la même période, les différences sont notables entre les trois régions du pays. C'est à Bruxelles que la hausse de la population est la plus forte, et de loin : + 13 %. Le 1<sup>er</sup> janvier 2010, on dénombrait 1.089.538 personnes sur le territoire des dix-neuf communes. Des chiffres qui attestent de l'énorme défi démographique auquel est confrontée la Région-Capitale. Les hausses en Flandre et en Wallonie sont assez comparables : respectivement 5 % et 4,5 %. Les populations sont de 6.251.983 individus au nord et 3.498.384 au sud du pays. »*

\*

*« Un habitant sur 10 n'est pas belge.*

*Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 1.057.666 personnes n'ayant pas la nationalité belge habitaient en Belgique, soit un habitant sur 10, indiquent des statistiques publiées hier par le SPF économie. Cette proportion grimpe à un*

<sup>1</sup> Personnes qui travaillaient pour la compagnie aérienne nationale la Sabena ; l'aéroport est tout proche.

<sup>2</sup> Article de Dirk Vanoverbeke, Le Soir, mardi 15 mars 2011.

<sup>3</sup> Service public fédéral, ex-ministère (national).



habitant sur 6 (16 %) dans la tranche d'âge des 30-34 ans. C'est la Région de Bruxelles-Capitale qui compte le plus d'étrangers (30 %) devant la Région wallonne (9,5 %) et la Région flamande (6,4 %) Les variations entre les provinces et communes d'une même région sont très importantes. Ainsi les Italiens sont-ils les plus nombreux, devant les Français, les Néerlandais suivis des Marocains, des Espagnols, des Turcs, des Allemands et des Polonais. Le cap du million a été franchi à la fin 2008. »<sup>1</sup>

\*

Un habitant sur dix n'est pas Belge :

Article paru dans La Libre Belgique datée du 4 mai 2011

« Il y a trois fois plus d'étrangers à Bruxelles qu'en Wallonie ; quatre fois plus qu'en Flandre. A Saint-Josse, Saint-Gilles, Ixelles..., on en compte 40 %. Colorée, multiethnique et interculturelle, la Belgique ? Sûr ! C'est une nouvelle fois confirmé par les statistiques publiées mardi par le SPF-Economie : au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 1.057.666 personnes n'ayant pas la nationalité belge habitaient dans notre pays, sans compter le registre d'attente. Le cap du million d'étrangers vivant en Belgique avait été franchi fin 2008. Les Italiens sont les plus nombreux citoyens étrangers résidant en Belgique (169.027 en 2008), suivis par les Français (130.568), les Néerlandais (123.454), les Marocains (79.867), les Espagnols (42.712), les Turcs (39.954), les Allemands (38.370) et les Polonais (30.768). Autrement dit : un habitant sur dix n'est pas Belge mais possède une autre nationalité. Cette proportion grimpe même à un sur six (16 %) dans la tranche d'âge des 30-34 ans. A l'inverse de la population totale, la population étrangère présente une légère surreprésentation des hommes par rapport aux femmes : 537.233 hommes (50,8 %) contre 520.433 femmes (49,2 %).

La Région de Bruxelles-Capitale compte trois fois plus d'étrangers (30 %) que la Région wallonne (9,5 %) et plus de quatre fois plus que la Région flamande (6,4 %). Le SPF Economie relève des différences à l'intérieur même des Régions : en Flandre, le Limbourg est la province qui présente le plus fort pourcentage d'étrangers (9,1 %) ; il est suivi par la province d'Anvers (8,6 %) et le Brabant flamand (7,5 %). Nettement moins d'étrangers sont domiciliés en Flandre orientale (4,1 %) ou en Flandre occidentale (2,8 %).

En Wallonie, le Hainaut (11,3 %) et la province de Liège (10,5 %) sont les provinces qui abritent les plus fortes proportions d'étrangers. Viennent ensuite le Brabant wallon (8,8 %), le Luxembourg (6,1 %) et Namur (4,4 %).

La variation, entre les communes, est encore plus forte (...). Ainsi, à Raeren, un habitant sur deux est étranger (49,6 %). Cette commune est frontalière avec l'Allemagne et abrite pratiquement autant d'Allemands que de Belges. Autre exemple : Baarle-Hertog, une enclave belge sur le territoire néerlandais, où vivent également de nombreux non Belges (des ressortissants néerlandais dans ce cas).

Les communes bruxelloises sont nettement plus diversifiées. A Saint-Gilles se côtoyaient, en 2008, 6,1 % de Français, 5,9 % de Portugais, 5,4 % de Marocains, 4,1 % d'Espagnols, 3,7 % d'Italiens, 2,8 % de Polonais et 1,4 % de Grecs). Ixelles comptait la même année 10,1 % de Français, 3,5 % d'Italiens, 2,5 % de Portugais, 2,2 % d'Espagnols, 2,1 % de Britanniques et 1,9 % d'Allemands). On trouvait à Etterbeek 6,8 % de Français, 3,4 % d'Italiens, 3,4 % de Polonais, 2,4 % d'Espagnols, 2,1 % de Portugais et 1,9 % d'Allemands. A Saint-Josse-ten-Noode résidaient 6,1 % de Marocains, 6,0 % de Turcs, 2,7 % de Français, 1,9 % d'Italiens, 1,8 % de Polonais et 1,3 % de Roumains. Toutes ces communes bruxelloises comptent environ 40 % d'étrangers. »

\*

En 12 ans, 40.000 personnes ont quitté notre ville pour s'installer en région flamande :

Article de G. Hoyois, paru dans La Capitale datée du 17 mai 2011

« Des milliers de Bruxellois quittent notre capitale pour s'installer dans la périphérie flamande. Une étude du Brabant flamand donne des détails. La population bruxelloise ne cesse d'augmenter depuis plusieurs années. Mais l'exode des Bruxellois vers la périphérie flamande ne s'est pas arrêté pour autant. Comme en témoigne cette étude de la province du Brabant flamand citée par Le Vif.

1. Périphérie. (...) Depuis 1997, pas moins de 40.000 Bruxellois sont allés habiter en périphérie flamande. Et particulièrement dans des communes limitrophes comme Vilvorde, Dilbeek et Leeuw-Saint-Pierre. Rien qu'entre 2005 et 2009, plus de 33.000 habitants ont quitté notre capitale. Parmi eux, une petite moitié de Belges (16.106). Les autres sont étrangers. On y relève plus de 6.800 ressortissants américains et d'autres pays européens et 5.400 personnes originaires des pays du Maghreb ou de Turquie.

2. Ces ex-Bruxellois ont des communes de préférence. Les Bruxellois d'origine extra-européenne préfèrent s'installer au nord et à l'ouest de la capitale, dans des communes comme Vilvorde, Machelen et Leeuw-Saint-

<sup>1</sup> Métro n° 2339 mercredi 4 mai 2011.

Pierre. Les Bruxellois européens du sud vont plutôt s'établir au sud-ouest de Bruxelles (Beersel, Huizingen, Leeuw-Saint-Pierre) tandis que les Européens de l'est s'installent plutôt au nord-est (Machelen, Zaventem). Les Européens du nord et de l'ouest, souvent plus riches, s'installent dans des communes vertes et huppées comme Tervueren, Overijse ou Hoeilaert).

3. 60 % des jeunes familles spreken niet nederlands<sup>1</sup>. Le résultat de cet exode des Bruxellois est que 60 % des jeunes familles n'utilisent pas le néerlandais en périphérie flamande. Un chiffre qui est de 75 % en moyenne dans les six communes à facilité. Mais les mères non néerlandophones sont majoritaires dans 13 des 19 communes de la périphérie.

4. Ils quittent Bruxelles : des ménages avec enfants. Si les Belges qui viennent s'établir à Bruxelles sont jeunes, célibataires et locataires pour la plupart, selon une étude de Brussels studies de 2009, ceux qui quittent notre capitale sont bien souvent des ménages composés d'un couple et d'enfants. La principale cause de leur départ est la rareté des logements à un prix abordable, estime encore cette étude.

5. Exode des Belges : sept fois plus à Saint-Josse. Toutes les communes bruxelloises ne perdent pas leurs habitants belges exactement dans la même proportion. Ainsi, en 2004-2005, Saint-Josse a vu partir 2,8 % de ses habitants belges et Schaerbeek en a perdu 2,1 %. C'est plus que Saint-Gilles (1,85 %) ou Molenbeek (1,49 %) et sept fois plus qu'Auderghem (0,41 %) ou Jette (0,44 %). À l'inverse, Koekelberg, Schaerbeek et Molenbeek ont vu leur part de citoyens turcs ou marocains augmenter le plus. Dans les communes à facilité, 75 % des jeunes familles ne parlent pas néerlandais. »

\*

Maurice Weber: "Il faut prolonger la durée de carrière" :

Article de Stéphanie Bocart, paru dans La Libre Belgique datée du 13 juillet 2011

« Le \*Comité d'étude sur le vieillissement a présenté son 10<sup>ème</sup> rapport annuel. Le coût budgétaire projeté du vieillissement recule de 0,5 % du PIB. Alors que l'OCDE alertait hier que "le niveau élevé de la dette publique (de la Belgique) et le vieillissement de la population rendent urgent l'assainissement des finances publiques", le Comité d'étude sur le vieillissement (CEV) présentait son 10<sup>ème</sup> rapport annuel. Pour rappel, le CEV a pour mission d'établir annuellement un rapport sur les conséquences budgétaires et sociales du vieillissement. Qu'en est-il pour 2011 ?

1. Le coût budgétaire du vieillissement régresse légèrement, de 0,5 % par rapport au coût projeté dans le rapport précédent pour la même période 2010-2060, pour atteindre 5,6 % du Produit intérieur brut (PIB). Les raisons ? "Avec les nouvelles perspectives de population 2010-2060, on constate une augmentation du taux de fécondité des femmes belges (1,86 en 2060) et une hausse du solde migratoire, en particulier des jeunes de 15 à 34 ans", explique Maurice Weber, membre du CEV.

Conséquence ? "Le coefficient de dépendance des âgés (Ndlr : le ratio entre la population de 65 ans et plus, et la population de 15 à 64 ans) augmente moins rapidement que lors du précédent rapport. Cela ne signifie pas qu'il y a moins de pensionnés, mais bien un accroissement plus soutenu de la population active et de l'emploi, ce qui entraîne une croissance économique plus forte qui permet de diminuer le poids des prestations sociales."

2. Le CEV recommande : "Le taux d'emploi des personnes âgées de 55 à 64 ans étant très faible en Belgique, un relèvement de l'âge effectif du retrait du marché du travail est particulièrement indiqué." De fait, selon le scénario de référence du CEV, caractérisé par une croissance annuelle de 1,5 % de la productivité du travail, l'âge effectif de retrait du marché du travail augmente de près de trois ans entre 2010 et 2060, passant de 58,6 ans à 61,3 ans. Mais à la lumière de deux analyses de sensibilité du CEV, Maurice Weber nuance : "En l'absence de mesures visant à améliorer de manière structurelle le fonctionnement du marché du travail, l'introduction d'une condition de carrière de 40 ans dans les différents régimes de pension et dans la branche prépension ne devrait avoir qu'une incidence limitée sur le coût budgétaire du vieillissement."

3. Selon l'enquête EU-SILC 2009, près de 15 % des Belges sont menacés de verser dans la pauvreté. "Or, les revenus du travail semblent la meilleure protection contre le risque de pauvreté même si 4,6 % des travailleurs sont exposés à un risque de pauvreté", avance Jan Verschooten, vice-président du CEV. Socio-économiquement, ce sont les 65 ans et plus (21,6 %), dont plus particulièrement les femmes (22,3 %), ainsi que les 75 ans et plus (24,7 %) et les isolés (21,9 %) qui sont les plus exposés à un risque accru de pauvreté.

Quant aux pensionnés, ils sont 17,8 % à être confrontés à un risque de pauvreté "mais ce pourcentage se réduit pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive", pointe M. Verschooten. De fait, il faut y voir les effets "de la hausse des

<sup>1</sup> « ne parlent pas le néerlandais ».

pensions minimums par année de carrière et la revalorisation de la garantie de revenu aux personnes âgées (Grapa) de près de 14 % fin 2006", explique-t-il. Et si, en 2008, "les pensions minimums sont inférieures au seuil de pauvreté (Ndir : € 966 par mois), l'écart entre le seuil EU-SILC et les minima devrait diminuer en 2009-2012", ajoute-t-il.

Par ailleurs, en regard d'autres indicateurs, les 65 ans et plus exposés à un risque de pauvreté semblent dans une situation de revenu moins précaire que les 18-64 ans actifs confrontés à un risque de pauvreté. Et si l'on tient compte de la propriété du logement par le biais d'un loyer imputé, le risque accru de pauvreté chez les seniors "disparaît alors presque complètement" de 21,6 % à 11,8 %, contre 12,1 % à 11,4 % pour les 18-64 ans.

Enfin, sur le long terme, les perspectives du risque de pauvreté chez les pensionnés indiquent une baisse entre 2006 et 2030, en raison de deux facteurs : le relèvement de la Grapa fin 2006 et la progression du taux d'activité féminin. Et "entre 2030 et 2050, le risque de pauvreté des pensionnés devrait rester stable à 3 %, soit un niveau plus faible que celui pour les travailleurs", précise encore M. Verschooten.

4. Pour le secrétaire d'Etat au Budget, Melchior Wathelet (CDH), même si le coût du vieillissement diminue à 5,6 % du PIB, "cela reste extrêmement important" et "beaucoup plus élevé que l'effort de 3,3 % ou 3,4 % du PIB pour arriver à l'équilibre en 2015". Il voit deux possibilités : 1) renouer avec l'équilibre budgétaire et 2) prolonger la durée de carrière entre 55 et 65 ans. "Même si budgétairement nous faisons mieux que ce que demande l'Europe, il faudra poursuivre nos efforts", conclut-il. »

\*

« Les sans-abri sont de plus en plus nombreux dans les grandes villes. Bruxelles n'échappe pas au phénomène. SDF comme Seuls, Désemparés et Frigorifiés. (..) »

*'Les quartiers bruxellois où l'on recense le plus de sans-abri*

Les sans-abri sont principalement concentrés dans le pentagone (gare centrale, quartier de la Bourse, place Sainte-Catherine, rue Haute, place du Jeu de balle, parvis de Saint-Gilles). A ces endroits-là, il convient de rajouter la gare du Nord et la gare du Midi [où le nombre semble fort proche de celui de la gare centrale. Gare du Nord et place Rogier et à la gare du Midi, le nombre de femmes est supérieur à celui de la gare centrale]. Dans le reste de la capitale, certains quartiers d'Evere, ainsi que tous les parcs et les stations de métro (notamment Hermann-Debroux) leur servent également d'abri de fortune.

*Les chiffres de la misère à Bruxelles*

- Aujourd'hui les équipes mobiles du Samu social bruxellois suivent 259 hommes, 43 femmes et 3 familles vivant dans la rue. La plupart (...) se retrouvent dans les gares, au centre-ville, dans les parcs et les stations de métro.
- Plus de 350 personnes sont installées dans des squats, dont 100 personnes en famille (avec 80 enfants) : la majorité sont des individus ayant obtenu l'asile politique et qui donc, selon la Convention de Genève – que la Belgique a ratifiée – ont droit à être hébergés et nourris par l'Etat.
- La capacité du Samu social situé rue du Petit Rempart est de 110 places, maximum 140 places en hiver. Le CPAS de Bruxelles-ville a donc mis à disposition du Samu social et de Médecins du monde un bâtiment situé rue Royale, pour l'accueil hivernal. A terme, il permettra à 400 hommes seuls d'avoir un abri pour la nuit. D'avril à novembre, le bâtiment devrait toutefois être dévolu à du logement de transit et non plus aux sans-abri. En 24 heures, 350 personnes se retrouveront donc à la rue : une organisation qui laisse songeur.
- L'accueil en centres d'urgence concerne 79 % d'hommes, 12 % de femmes et 9 % de familles. Le Samu social de Bruxelles héberge actuellement 167 hommes, 68 femmes et 33 personnes en famille (dont 46 hommes et 2 femmes à 'Pierre d'angle'). Le 4 décembre dernier, le Samu a dû refuser 104 personnes ! Aujourd'hui, 420 personnes demandent une aide en urgence.
- Un recensement effectué à Bruxelles, la nuit du 8 novembre 2010, par La Strada, a relevé la présence de 1.947 SDF répartis comme suit :

329 personnes dans la rue (+ 22 % par rapport à 2008),
282 personnes en centres d'urgence,
302 hommes en maisons d'accueil,
34 femmes en maisons d'accueil
31 femmes avec enfants en maisons d'accueil,
189 personnes dans des structures d'hébergement non agréées (+ 14 %),
275 personnes ayant négocié une occupation de logement (+ 27 %) et
100 squatteurs (+ 66 % !)

Facteurs de précarité<sup>1</sup>*Seuil de pauvreté*

*En Belgique, le seuil de risque de pauvreté est de 11.678 € par an, soit 973 €/ mois pour un isolé, 1.557 €/mois pour un parent isolé avec 2 enfants et 2.044 €/mis pour un couple avec 2 enfants.*

*C'est en région bruxelloise que l'on compte le plus de population sous le seuil de pauvreté : entre 22,6 % et 33 % (année fiscale 2009).*

*Revenu moyen par habitant*

*C'est en région bruxelloise que le revenu annuel moyen par habitant (12.740 €) est le plus faible, ainsi qu'à Charleroi (11.871 €). Le plus élevé est à Gand (15.913 €). Cela dit, à Bruxelles, cela varie d'une commune à l'autre : le revenu médian à Saint-Josse-ten-Noode est de 12.981 €, contre 22.090 € à Woluwe-Saint-Pierre.*

*Aide du CPAS*

*Ont droit à l'aide du CPAS ceux qui ne disposent pas de subsistance suffisants et n'ont pas droit à des revenus via la sécurité sociale. Fin 2010, 4,9 % de Bruxellois de 18 à 64 ans en bénéficiaient : presque 3 fois plus que pour la Belgique !*

*Chômage*

*Le taux de chômage à Bruxelles est de 17,4 %. En Flandre, il est de 5,2 % et en Wallonie de 11,5 %. Il atteint 32 % dans le milieu non européen et 30 % chez les personnes à faible instruction. Les femmes sont plus touchées que les hommes. Un bas salaire, un travail à temps partiel et le fait d'avoir des personnes à charge sont les principaux facteurs maintenant les travailleurs dans la pauvreté. Notons enfin que le taux de chômage longue durée pour les personnes vivant en couple avec enfants est de 8,5 % à Bruxelles, contre 1,2 % en Flandre et 4,3 % en Wallonie.*

*Sans revenu du travail*

*A Bruxelles, un enfant sur 4 et un adulte sur 5 vivent dans un ménage n'ayant aucun revenu du travail. Un enfant bruxellois a 4 fois plus de risques d'être dans cette situation qu'un enfant flamand.<sup>2</sup>*

\*

Démographie : chiffres : Bruxelles gagne 18.941<sup>3</sup> habitants en une année –

Bruxelles compte désormais 1,142 million d'habitants :

Article paru dans le journal La Capitale datée du 3 janvier 2012

*« Le Registre National indique qu'au 1<sup>er</sup> novembre dernier, nous étions 1,142 million de Bruxellois. En octobre 2010, on ne comptait encore que 1,114 million d'habitants dans la capitale. Bref, douze mois plus tard, nous sommes [18.941] de plus. La démographie bruxelloise a poursuivi sa formidable expansion en 2011 (...) sur ses 161 km<sup>2</sup>.*

*Pour rappel, le registre national répertorie, dans son recensement, toutes les personnes inscrites dans la commune le premier jour du mois écoulé, quel que soit le registre dans lequel elles sont reprises. Ces personnes émanent donc tant du registre de la population que du registre des étrangers ou du registre d'attente.*

*Une situation qui s'explique tant par l'augmentation des naissances que la diminution des décès, les migrations (internes et internationales) et la présence des institutions européennes sur notre territoire.*

*Dans l'absolu, ce sont évidemment les grosses communes qui ramènent le plus de monde. On dénombre déjà près de 18.000 nouveaux rien que sur les territoires de Bruxelles-Ville (qui reste largement numéro un avec ses 167.435 habitants), Schaerbeek (128.258), Anderlecht (111.712), Molenbeek (94.253) et Ixelles (84.012).*

*Mais les petites communes présentent également de fortes hausses démographiques si on les met en regard de leur population ou de leur superficie. Le meilleur exemple étant Saint-Josse, qui avec ses 27.502 âmes, atteint le seuil de saturation. La surface de la commune étant bâtie à 94 %, on voit mal où le bourgmestre Demmanez (PS) trouvera de la place pour caser les nouveaux arrivants ces prochaines années, si la tendance perdure.*

*Car c'est là toute l'importance de cette hausse démographique, la plus forte de ces dernières années. Elle constitue le principal défi de nos élus communaux, chargés dès maintenant de prévoir les infrastructures nécessaires à la vie quotidienne des habitants qui n'arriveront que dans cinq ou dix ans. »*

\*

<sup>1</sup> D'après l'Observatoire de la santé et du social.

<sup>2</sup> Le Soir magazine n° 4148, daté du 19 décembre 2011.

<sup>3</sup> Au départ, il est question de 28.000 habitants, nombre rectifié et revu à la baisse par Charles Picqué (voir notamment Vers l'Avenir, daté du 4 janvier 2012).

## Démographie - La population bruxelloise en hausse en 2010 :

Article paru dans Le Soir, en date du 5 avril 2012 (d'après Belga)

“Quelque 102.700 personnes ont quitté la Région de Bruxelles-Capitale en 2010 pour s'installer en Flandre ou en Wallonie et 14.414 Bruxellois sont quant à eux partis à l'étranger au cours de cette même période. Malgré ces exodes, la population bruxelloise a cependant augmenté en 2010, ressort-il de chiffres du SPF Economie publiés mercredi. Un total de 18.612 naissances ont ainsi été enregistrées en 2010, contre 9.433 décès.

Près de 90.000 personnes ont par ailleurs quitté le nord ou le sud du pays pour Bruxelles. De même, 46.949 personnes venues de l'étranger se sont installées dans la capitale.

Un peu plus de 12 % des Bruxellois (138.402 individus) sont décédés ou ont quitté la Région bruxelloise en 2010. Plus de 16 % de la population ont par ailleurs quitté les communes d'Ixelles, d'Etterbeek, de Saint-Josse-ten-Noode et de Saint-Gilles durant la même année. Néanmoins, le renouvellement de la population bruxelloise est « significativement plus élevé » que dans le reste du pays, estime le SPF Economie...”

\*

## Portrait chiffré de la capitale :

Article paru dans La Dernière Heure, en date du 28 février 2012

“L'Institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA) a publié Mini-Bru, un document qui donne un aperçu chiffré de la Région bruxelloise. La publication Mini-Bru livre des chiffres-clés de notre capitale dans de nombreux domaines... Aperçu.

### Population

La population bruxelloise (1.089.538 personnes en 2010) est sensiblement plus jeune que dans le reste du pays : 22 % des habitants y ont moins de 18 ans alors que les mineurs représentent 20,4 % de la population belge. Les seniors (+65 ans) par contre, sont moins présents à Bruxelles (14 %) que dans le reste du pays (17,2 %).

Les chiffres confirment aussi ce que l'on sait déjà : Bruxelles est une ville cosmopolite avec 30,1 % de ressortissants étrangers contre 9,7 % pour l'ensemble de la Belgique. Parmi les principales nationalités étrangères présentes dans la capitale, les Français sont le groupe le plus représenté (15,6 %), suivi des Marocains (13,3 %).

### Revenus et dépenses

En 2008, le revenu disponible moyen des Bruxellois s'élevait à 17.468 €. En réalité, les revenus diffèrent fortement selon les entités. Dans les communes de la première couronne (Bruxelles-Ville, St-Gilles, Etterbeek, St-Josse, Schaerbeek...) le revenu moyen par habitant ne dépasse pas les 13.000 €.

Tandis que dans certaines communes de la seconde couronne (Woluwe-St-Lambert, Woluwe-St-Pierre, Auderghem...), le revenu moyen dépasse les 15.000 €. (...). Les inégalités existent donc bel et bien en Région bruxelloise avec 27,8 % de la population sous le seuil de risque de pauvreté.

Les principaux postes de dépense des ménages bruxellois concernent l'habitation principale ou secondaire. Viennent ensuite l'alimentation, les boissons le tabac, les transports et la communication.

### Mobilité et transports

Au 1er août, le parc de véhicules en circulation comprenait 513.050 voitures particulières, 29.490 motocyclettes, 1.790 autobus et cars et 75.773 véhicules utilitaires. Soit, un total de 620.103 véhicules.

En 2010, plus de 311 millions de voyages ont été effectués via les transports en commun de la Stib. Pour la même année, on recense également 30.978 utilisateurs de vélos partagés et 7.275 utilisateurs de voitures partagées. »<sup>1</sup>

\*

## Bruxelles est la troisième région la plus riche d'Europe

Rédaction en ligne du journal Le Soir, mardi 13 mars 2012

“Bruxelles occupe la troisième place du classement des 271 régions de l'Union européenne en fonction de leur PIB par habitant, exprimé en standards de pouvoir d'achat, rapporte l'office européen de statistique Eurostat.

Eurostat se base sur des chiffres datant de 2009. La région de Bruxelles arrive en troisième place (223 % de la moyenne), derrière Inner London (332 % de la moyenne) et le Grand-Duché de Luxembourg (266 %) mais devant Hambourg (188 %). Sept régions-capitales se retrouvent ainsi aux dix premières places.

Le classement :

1. Inner London (UK), 2. Luxembourg (LU), 3. Bruxelles-Cap. (BE), 4. Hambourg (DE), 5. Bratislavský kraj (SK), 6. Île de France (FR), 7. Praha (CZ), 8. Stockholm (SE), 9. Groningen (NL), 10. Åland (FI).

<sup>1</sup> [www.bisa.irisnet.be](http://www.bisa.irisnet.be) .

Eurostat souligne toutefois que, dans certaines régions, le niveau du PIB par habitant peut être fortement influencé par les flux de navetteurs. Le PIB par habitant apparaît dès lors surestimé dans ces régions et sous-estimé dans les régions où habitent les navetteurs.

En Belgique, les provinces d'Anvers (134,9 %), de Flandre occidentale (110,5 %), de Flandre orientale (106,5 %), du Brabant flamand (126,4 %) et du Brabant wallon (119,5 %) affichent des PIB par habitant au-dessus de la moyenne européenne. En revanche, les provinces de Limbourg (95 %), Hainaut (77 %), Liège (88,3 %), Luxembourg (79,9 %) et Namur (83,6 %) se situent en dessous de la moyenne de l'UE.

En 2009, les régions les moins riches de l'Union européenne se situaient principalement en Bulgarie et en Roumanie.”

\*

#### Bruxelles - Une première maison Abbeyfield ouvrira sur le territoire de la Ville – Quand les seniors font boom :

Article paru dans Le Soir, en date du 15 mars 2012 (d'après Belga)

« La Région bruxelloise doit s'attendre à devoir décupler son offre de services d'accompagnement et d'accueil des personnes âgées. En 2025 au plus tard, les structures d'accueil seront soumises à une demande excédant l'offre actuelle, ressort-il d'une étude réalisée par le(s) FDF.

En Belgique, une hausse de 15,8 % du nombre de résidents en maisons de repos (MR) et en maisons de repos et de soins (MRS) a été constatée entre 1999 et 2010. En particulier, la frange des résidents réputés autonomes a régressé de 8,6 %. À Bruxelles, les besoins en lits MRS seront exponentiels dès 2020-2025. Cette situation impliquera de lourds investissements et le gouvernement bruxellois se doit de réfléchir à la mise en place progressive de programmes de reconversion et de création de lits MRS, a estimé le chef de groupe FDF au Parlement bruxellois, Didier Gosuin. En outre, 4,4 % de personnes de moins de 60 ans se trouvent à Bruxelles dans des maisons de repos et des maisons de repos et de soins. 'Vu l'évolution de la population et le coût des infrastructures, il importe d'adopter sans délai une législation qui favorisera l'autonomie des personnes âgées'.

Près de 1.500 lits supplémentaires sont en passe d'être agréés dans des maisons de repos de la Région bruxelloise, a répondu hier Emir Kir, le ministre de l'Action sociale au sein de la Commission communautaire française. La Cocof a également commandé une étude concernant les structures d'hébergement et les services pour les personnes âgées. 'Les résultats sont attendus pour le mois de septembre 2012'.

14%(...)

Actuellement, la Région bruxelloise dispose de 15.481 lits dans les maisons de repos. A cela, il faut ajouter quelques milliers de lits en maison de repos et de soins plus les résidences-services. En moyenne, les personnes rentrent en maison de repos vers 85 ans. Aujourd'hui, 150.000 personnes vivant à Bruxelles ont plus de 65 ans, soit 14 % de la population. En 2040, les plus de 65 ans représenteront 16 % des Bruxellois. Le manque de places pour nos seniors sera donc criant. »

\*

#### Charles Picqué : 'Gare au conflit civil ! » :

Article d'Olivier Rogeau, paru dans Le Vif/L'Express en date du 20 mars 2012

« Pour le ministre-président, Bruxelles, ville multiethnique, est à un tournant de son existence : 'Si le désespoir social et le repli communautaire s'accroissent, un conflit civil est à craindre.'

C'est la douche froide ! Charles Picqué réalise que le financement progressif de Bruxelles prévu dans la réforme de l'Etat – environ 134 millions d'euros dès 2012 – risque d'être 'entièrement mangé' par les efforts d'assainissement budgétaires et par le jeu des transferts de compétences entre le fédéral et les entités fédérées. Exemple : si le fédéral, résolu à se débarrasser des compétences dites 'usurpées', renonce à financer la politique des grandes villes, Bruxelles perdra, selon le ministre-président, de 13 à 14 millions d'euros. Pour le patron de la Région bruxelloise, ce sujet est pourtant d'importance nationale : 'De graves problèmes sociaux dans la capitale auraient des conséquences sur l'image internationale de la Belgique.' A cet égard, la ville est confrontée, d'après lui, à deux défis majeurs : la sous-qualification des jeunes issus de l'immigration et les dérives du communautarisme. 'Bruxelles aborde un tournant de son existence (...). Les années qui viennent vont être décisives, mais l'histoire des relations entre communautés s'avance masquée. Un conflit civil pourrait résulter de la désespérance sociale, faute d'emploi, et du repli des identités. D'autant qu'il est plus difficile d'affronter ces deux périls en pleine période de ralentissement économique, voire de récession'. Il faut, certes, 'continuer à faire de l'insertion sociale, poursuit Picqué. Mais sans être naïf : il convient aussi de surveiller étroitement les groupes les plus radicaux, savoir comment ils se développent, écouter ce qui s'y dit. Un certain radicalisme islamique, que je dénonce depuis longtemps déjà, s'organise en ville. De même, les émeutes récentes de

*Matonge, à Ixelles, provoquées par une frange de la diaspora congolaise ne sont pas un fait mineur. Des actes qui relèvent du droit commun se mêlent à des affirmations ethniques.'*

*Le modèle britannique de développement séparé a montré ses limites, estime Charles Picqué. Le modèle républicain français d'assimilation aussi. 'A Bruxelles, je dis halte aux flux migratoires. Dans le même temps, il faut continuer à appuyer les associations et réseaux de prévention, à financer les contrats de quartier afin de combattre le sentiment d'abandon, à faire une place aux parlementaires issus de l'immigration. En outre, la réforme de l'Etat nous permettra d'utiliser plus de moyens pour la formation professionnelle des jeunes, trop souvent peu qualifiés et sans emploi. Mais je me demande si toutes ces initiatives suffiront pour éviter le pire !'*

*Un projet de ville pour septembre 2013*

*Charles Picqué le confirme : pour lui, à 63 ans, c'est l'heure des bilans. Il ne briguera donc pas de nouveau mandat à la tête de la Région, lui qui a déjà passé 17 ans aux commandes de Bruxelles depuis 1989. Le 'grand Charles' laisse même entendre qu'il 'envisage' de se retirer avant les élections régionales de 2014. (...)*

*Or les défis pour la Région-Capitale ne manquent pas : digestion de la réforme de l'Etat, boom démographique, new deal pour promouvoir la formation...*

*Brigitte Grouwels (...) dont les sorties ont été souvent ulcéré le ministre-président, a elle-même appelé Picqué à ne pas abandonner la barre en pleine élaboration du plan régional de développement durable (PRDD). La consultation des forces vives, deuxième phase de ce plan appelé à dessiner un projet de ville pour les horizons 2020 et 2040, vient seulement de s'achever. La rédaction d'une synthèse des études et avis d'experts en matière de mobilité, d'environnement... est en cours. Mais l'enquête prévue dans les 19 communes ne débutera qu'à la fin de l'année, après les élections communales d'octobre. 'Le PRDD ne devrait pas être adopté avant septembre 2013' ... »*

\*

Urbanisme - Trois bureaux internationaux donnent leur vision de la capitale :

Le visage de Bruxelles en 2040 :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du mardi 20 mars 2012<sup>1</sup>

*« A quoi ressemblera Bruxelles demain ? Avec le plan régional de développement durable (PRDD), le gouvernement bruxellois marquera les grands axes urbanistiques souhaités pour la capitale. Il a déjà demandé à trois grands cabinets d'études européens (Studio 012, 51N4E/BBS/l'AUC et KCAP) de plancher sur le visage de Bruxelles en 2040. Ces bureaux ont eu comme mission d'étudier la zone RER soit... 135 communes.*

*'Nous ne pouvons pas prendre Bruxelles de manière isolée, rappelle le ministre-président Charles Picqué (PS). Son développement a des répercussions sur les deux Brabant. C'est pour cela que c'est une véritable affaire d'état et que le Fédéral doit mettre les moyens. Bruxelles est la Région qui produit 20 % du PIB belge et elle coûte moins chère à l'Etat fédéral que les deux autres Régions. J'en veux pour preuve l'état de nos gares ou de notre palais de justice. Nous sommes à un carrefour stratégique qu'il ne faut pas rater.' Pour Charles Picqué, le PRDD doit prendre en compte les aspects liés à la mobilité, la dualité de la capitale et bien sûr, l'importante croissance démographique. 'Nous devons hiérarchiser nos priorités mais il est surtout important de préserver la cohésion sociale. Nous devons travailler à l'échelle des quartiers mais aussi au niveau international. Si nous excluons de nos politiques une partie de la population, tous les efforts pour faire de Bruxelles une ville plus importante sur le plan international seront détruits. Les nouvelles majorités communales devront jouer le jeu collectif de la Région. Je plaide également pour une coopération entre Bruxelles et la périphérie.'*

*Les trois bureaux ont défini quelques zones prioritaires : le Heysel, Erasme, le canal, le tronçon Albert-Schaerbeek, Josaphat et Delta. A densifier pour accueillir les nouveaux venus.*

*Bruxelles 2040 au Bozar jusqu'au 15 avril*

*Studio 012 : La fin des voitures.*

*Le bureau d'architecture italien, Studio 012, voit Bruxelles comme une métropole horizontale. Dans son étude, il bannit la voiture de l'espace urbain pour le réaménager et l'élargir. 'C'est possible car Bruxelles est au cœur du réseau européen et dispose d'un maillage important de transports en commun', précise Paola Vigano. Bruxelles doit également mettre en avant ses espaces verts qui peuvent devenir des axes de communication. Pour le bureau, il serait intéressant de créer des clusters d'écoles afin de ne pas créer des ghettos qui enferment le savoir. En les ouvrant sur la ville, il serait possible d'en faire des lieux conviviaux en y installant par exemple, des potagers.*

<sup>1</sup> Voir aussi : Le Vif/L'Express, La Dernière Heure... en date du 20 mars 2012.

*51N4E/BBS/L'AUC: Une petite métropole mondial*

Trois bureaux d'architectes et d'urbanisme se sont associés pour présenter leur vision de Bruxelles. Ils souhaitent mettre en avant la place stratégique de la ville au niveau européen en mettant l'accent sur la mobilité. Quatre zones doivent mener des projets d'alliance pour stimuler le territoire : la vallée du Molenbeek avec un parc unifié qui relie les différents espaces verts existants. Haren et la Woluwe pour relier l'Otan, la nouvelle prison, un nouveau stade et une faculté agronomique. Erasme et le sud du canal afin de créer des connexions entre université et industrie. Et enfin, la Place de l'Europe formant un triangle entre la gare du Midi, le parc de Forest et le sud d'Anderlecht.

*KCAP: Un plan pour la qualité*

Ce bureau d'architecture et d'urbanisme néerlandais a déjà établi le plan de développement du plateau du Heysel et positionne Bruxelles au centre d'une région métropolitaine faite de centralités complémentaires. Il faut donc changer la ville pour passer d'un réseau monocentrique à un réseau polycentrique. Cela implique une densification de la ville avec une priorité donnée aux transports en commun. Sans oublier de préserver les identités des quartiers. KCAP met également l'accent sur la cohésion sociale. Il est indispensable de préserver des logements payables et des aménagements sociaux répartis sur tout le territoire. »

\*

**A quoi ressemblera Bruxelles en 2040 –**

Trois bureaux d'urbanisme internationaux ont planché sur l'avenir de la Région :

Article de Guy Duplat, paru dans La Libre Belgique, en date du 20 mars 2012.

« La Région bruxelloise s'est transformée en une métropole dynamique, contrastée, qui connaît un développement démographique important, mais aussi des congestions et des problèmes sociaux. Charles Picqué, le ministre-Président de la Région, a demandé à trois bureaux d'urbanisme internationaux connaissant Bruxelles de réfléchir à l'avenir du 'grand Bruxelles' (au-delà des 19 communes, ce qui en soi est déjà un acte politique, même s'il est bien sûr indispensable). A quoi ressemblera la métropole en 2040 ? Comment agir pour qu'elle soit agréable à vivre, écologique ? La zone étudiée pour 'Bruxelles métropole 2040' est celle qui sera irriguée par le RER, soit 135 communes, 2,9 millions d'habitants, 1,4 million d'emplois. Pour certains, l'exercice devrait même porter jusqu'aux pays voisins, dans l'étude d'un Euro delta, de Lille à Rotterdam. Paris aussi avait fait cet exercice qui peut servir de guide pour les politiques. Il s'agit ici de préparer le PRDD (le Plan régional de développement durable).

Les trois bureaux choisis ont travaillé un an sur cette commande : les Italiens de Studio 012 avec Bernardo Secchi et Paola Viganò, les Hollandais de KCAP, et les Belges de 51N4E associés aux Français de l'AUC. On retrouve, chez tous, les problèmes de la mobilité, des espaces verts, de la mixité des quartiers, de la coupure dans la ville représentée par la zone du canal, de la nécessité de développer la ville au-delà du canal.

La proposition la plus radicale est celle des Italiens qui proposent un objectif volontariste : éliminer la voiture de Bruxelles métropole dans 30 ans. Faire un 'no car city'. Ils prônent une ville non concentrée mais qui s'étend sur toute la zone un peu comme dans le Veneto italien. Ils l'appellent 'métropole horizontale' en opposition aux scénarios de densification des métropoles verticales. Ils récupèrent alors les espaces occupés par la voiture (remplacée par des transports en commun, taxis et vélos). 'Imaginez le Sablon débarrassé de son parking', disent-ils. Ils ont repéré des espaces dans l'ouest de la ville, méconnus des habitants et qui recèlent 'des grandes opportunités pour construire une ville différente'. Leur conclusion politique : 'Ce qui est gênant pour l'instant est l'incapacité politique de choisir, mais il faut prendre le temps de se demander pourquoi on est là ensemble.'

Les trois bureaux exposent, jusqu'au 15 avril, leurs travaux dans une expo et un livre au Palais des Beaux-Arts à Bruxelles (entrée libre), avec chaque fois un film explicatif de 10 minutes.

Le bureau 51N4E parle de la nécessité à la fois de desserrer la ville et de la resserrer. Il pointe qu'il y a un centre-ville bien accessible mais aussi d'autres zones qui sont comme oubliées. Ils proposent de construire de nouveaux lieux attractifs : autour de la Senne, autour des abattoirs d'Anderlecht (l'espace serait quadruplé et transformé en 'Place de l'Europe'), autour des vallées du Molenbeek et du Maelbeek qui, connectées, formeraient un grand parc sur 6 km de long.

Les Hollandais de KCAP veulent densifier et 'mixifier', boucher ce qu'ils appellent les 'trous d'emmental' dans la ville. Leurs idées : faire 'sauter' la barrière du canal, revitaliser la zone du Manhattan Center et de la gare du Nord, et en faire un pôle culturel et attractif, développer un pôle autour du campus d'Erasme. 'Si Bruxelles parvient à dépasser ses impasses bureaucratiques dues à ses niveaux de pouvoir et à résoudre l'équation entre immigration et économie, elle a de magnifiques atouts'. »

\*



*“Emploi - Stabilisation du taux de chômage en mars 2012*

*A la fin de ce mois de mars, il a été dénombré en Région de Bruxelles-Capitale 107.500 demandeurs d'emploi inoccupés (DEI), soit un niveau stable par rapport au mois précédent (-73 unités, -0,1 %). En variation annuelle, on constate une hausse de 1.942 unités (+1,8 %). Le taux de chômage s'établit quant à lui à 20,6 %, soit un statu quo par rapport à février 2012 mais aussi et surtout un statu quo par rapport à mars 2011. On compte au cours du mois de mars, 10.174 entrées dans le chômage contre 10.247 sorties, soit une diminution mensuelle du nombre de DEI. Il est à noter que sur une période de deux ans (par rapport à mars 2010), la diminution du chômage des jeunes est de 1.446 unités (-9,0 %).<sup>1</sup>*

\*

**Criminalité : baisse en europe, hausse en Belgique :**

Article de Ricardo Gutierrez, paru dans Le Soir en date du 5 avril 2012.

*“... Bruxelles se distingue par son taux élevé d'homicides. (...) Si on s'en tient aux capitales, Bruxelles occupe le 5ème rang européen (sur 27), loin devant Londres, Paris, Rome, Berlin, Madrid...”*

\*

**Bruxelles vit des problèmes semblables aux autres grandes villes :**

Analyse de Véronique Lamquin, paru dans Le Soir en date du mardi 10 avril 2012

*“1. Bruxelles n'est pas la capitale de l'insécurité.*

*La vérité est dans les chiffres mais, comme toujours en matière de sécurité, ils ne sont pas unanimes. Côté sombre : la criminalité est globalement en hausse à la Stib, Eurostat vient de classer Bruxelles au cinquième rang des capitales les plus criminelles. Côté clair : les statistiques de la police fédérale indiquent une relative stabilité des délits, ces cinq dernières années. Quant au dernier Moniteur de la sécurité (enquête menée auprès de 5.132 Bruxellois), il démontre que Bruxelles ne se distingue guère des autres grandes villes. Ni au niveau des (menaces de) violences subies ni au niveau du sentiment d'insécurité. Du reste, ces chiffres sont stables, depuis dix ans.*

*2. Mais, comme partout, la violence s'est installée.*

*Le constat fait l'unanimité. « Il n'y a plus d'inhibition du recours à la violence, constate Charles Picqué, ministre-président bruxellois (PS). C'est un élément que nous devons intégrer : certains endroits, certains horaires nécessitent que l'on prenne en compte un indice de dangerosité. » « Incontestablement, une culture de l'agression s'est installée », confirme Brice De Ruyver. « En cas d'incident, certains auteurs passent très vite à la violence verbale, puis à la violence physique, souligne Andrea Rea, sociologue à l'ULB. Et puis, on recourt de moins en moins à des tiers, qui pourraient être modérateurs. »*

*La faute à qui ? A l'individualisme et [au] matérialisme exacerbés de notre société pour Brice De Ruyver. A la mentalité de compétition, pour Andrea Rea : « Marcher sur le visage de son voisin finit par être considéré comme une valeur positive et ce à n'importe quel coût. »*

*3. Que faire ?*

*Tout d'abord renforcer la présence policière sur le terrain. Pour les uns, cela passe, notamment, par une réorganisation des effectifs existants. En Flandre, d'aucuns plaident pour la fusion des six zones de police. Une idée rejetée par les partis francophones. « Ce n'est vraiment pas la bonne idée, s'insurge Vincent De Wolf, chef de file de l'opposition MR. Au niveau opérationnel, les six zones fonctionnent parfaitement. » L'accord institutionnel d'octobre dernier a tranché : la Région bruxelloise hérite de certaines compétences, en matière de coordination des priorités. Pas question, donc, à ce stade, d'une « police régionale ».*

*Voilà qui ne solutionnera pas tout. Car les bourgmestres bruxellois ne cessent de dénoncer le manque d'effectifs. Explication ? Le cadre de chaque zone a été défini par le fédéral voici plus de dix ans, « de manière défavorable aux zones urbaines », insiste le MR. Depuis, il n'a pas évolué, pas même pour suivre l'évolution démographique (très nette à Bruxelles). Par ailleurs, la pénibilité du métier, plus grande à Bruxelles (où il faut, de surcroît, être bilingue), décourage plus d'une jeune recrue. Qui, à la première occasion, rejoint une zone wallonne ou flamande. Le problème est d'autant plus criant que la profession ne fait pas recette à Bruxelles : à peine 8 % des policiers de la capitale sont bruxellois ! En résumé, il faudrait élargir les cadres et, surtout, réussir à les remplir en trouvant les hommes et les moyens pour ce faire !*

*Reste, aussi, à améliorer le fonctionnement de la Justice, pour diminuer le « sentiment d'impunité » que dénoncent les policiers (à peine arrêtés, nombre de petits délinquants sont relâchés) ou pour améliorer la politique d'exécution des peines. Il faut, aussi, investir dans l'école, les quartiers, la formation... »*

---

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 4 avril 2012.

\*

### Bruxelles : et si le tabou sur la fusion sautait ?

Article de Véronique Lamquin, paru dans Le Soir en date du samedi 14 avril 2012.

*“Démographie, logement, formation, chômage : l’ampleur des défis bruxellois pose la question de la complexité politique de la capitale. Ne faut-il pas centraliser les compétences ?*

*Bruxelles = le Bronx ? Bruxelles, une poudrière ? Chaque événement dramatique fait resurgir ces questions. Autrement posées : Bruxelles est-elle une ville dangereuse ? Mal gérée ? Promise à un avenir des plus sombres ? Point de réponses définitives, mais des nuances, des explications. Evacuons d’abord un cliché : non, Bruxelles n’est pas la capitale belge et encore moins européenne de l’insécurité. Les statistiques de criminalité ne révèlent pas de divergence profonde entre Bruxelles et les autres grandes villes du pays, pas plus qu’elles n’indiquent une tendance haussière spectaculaire. A contrario, les indicateurs ne s’améliorent pas, certains quartiers font peur, même aux forces de l’ordre. Et puis, comme dans toutes les grandes villes, les incivilités se multiplient, la violence verbale et physique se banalise. Voilà pourquoi la politique de sécurisation est un enjeu majeur à Bruxelles. C’est toutefois (très) loin d’être le seul. Car, si elle est confrontée aux mêmes défis que toutes les grandes villes – cohésion sociale, mobilité, environnement –, notre capitale a ses spécificités, et non des moindres.*

#### *Une fracture sociale béante*

*Bruxelles est d’abord confrontée à un boom démographique spectaculaire. En dix ans, la population des dix-neuf communes a crû de 16,6 %. Entre 2000 et 2020, Bruxelles devrait gagner 250.000 habitants ! L’effet conjugué, on le sait, d’un taux de natalité supérieur à la moyenne belge et des flux migratoires. Ainsi, en 2010, les registres de population ont enregistré 18.612 naissances (pour 9.433 décès), ainsi que 46.949 nouveaux migrants, contre seulement 17.543 départs, soit un solde très largement positif (29.406 migrants). Faut-il rappeler que, dans les années 80 et 90, la Région bruxelloise était confrontée à un exode urbain, non compensé par les migrations et la natalité ? L’une des préoccupations principales était alors de maintenir des habitants sur les 160 kilomètres carrés de territoire bruxellois. Aujourd’hui, cette nécessité de convaincre les classes moyennes de rester en ville est toujours d’actualité. Mais elle a cédé la priorité à la nécessité d’absorber le boom démographique – que personne n’avait vu venir ! On entend par là : construire, et vite, crèches, écoles et logements, acheter bus et trams...*

*En filigrane de ces urgences se pose, plus que jamais, la question de la densité urbaine. Avec 6.934 habitants, en moyenne, par km<sup>2</sup>, la Région bruxelloise explose la moyenne nationale (358,7 habitants/km<sup>2</sup>) ; à titre de comparaison, Liège est à 2.774 habitants/km<sup>2</sup> et Charleroi à 1.985. Mais, surtout, ce chiffre global masque d’énormes disparités géographiques : on passe de 1.876 habitants/km<sup>2</sup> à Watermael-Boitsfort à 23.057 habitants/km<sup>2</sup> à Saint-Josse ! Or, ce déséquilibre flagrant n’est pas près d’être corrigé. C’est que les ‘nouveaux habitants’ (les migrants et une majorité de naissances, dans les familles allochtones) se concentrent principalement dans les quartiers déjà très peuplés. Ceux-là mêmes qui, à Molenbeek, Anderlecht ou Saint-Josse, sont les plus précarisés.*

*C’est précisément dans cette zone que tous les indicateurs socio-économiques sont au rouge (très foncé). On sait que Bruxelles souffre d’un chômage endémique qui ne décolle pas de la barre des 20 %. Mais, là aussi, la moyenne cache de profondes inégalités. Woluwe-Saint-Pierre compte 10,1 % de chômeurs au sein de sa population, Saint-Josse, 30,7 %. Beaucoup plus grave, le chômage des jeunes (moins de 25 ans) : 32,9 % dans la Région mais 40,9 % à Molenbeek ! Plus d’un quart des jeunes Bruxellois de moins de 18 ans vit dans un ménage sans emploi rémunéré. Sans surprise, c’est bien sûr dans les quartiers précarisés qu’on les retrouve, en immense majorité. Le problème ? Archiconnu : Bruxelles, troisième région d’Europe en termes de PIB, a une économie basée sur les services : le secteur tertiaire fournit 90 % des emplois. Comme à Londres ou Paris, plus de la moitié des postes (53 %) requièrent un diplôme de l’enseignement supérieur. Or, quatre Bruxellois sur dix de moins de 25 ans n’ont qu’un diplôme de l’enseignement secondaire inférieur. Cette inadéquation manifeste entre l’offre de travail, infraqualifiée, et la demande, supraqualifiée, explique que plus de la moitié des 696.000 emplois dans la capitale sont occupés par des navetteurs et que le chômage concerne, à Bruxelles, plus de 100.000 personnes.<sup>1</sup> La fracture sociale est donc béante à Bruxelles. Et elle ne fait que s’agrandir, scindant en deux*

<sup>1</sup> « Mme Grouwels, ministre bruxelloise CD&V, s’est opposée à l’idée du ministre-président (...) de fixer des règles pour veiller à ce qu’un minimum de Bruxellois aient accès à la fonction publique fédérale. ‘Cela ne résoudra pas le problème – soit les carences en formation des demandeurs d’emploi dans la capitale’, mais la ministre reconnaît la pertinence de l’analyse de Charles Picqué : il y a trop peu de Bruxellois dans la fonction publique fédérale. Un phénomène qui s’observe également dans les entreprises publiques telles que Belgacom et la SNCB. (Belga) » (Article Non au quota de Bruxellois, dans La Libre Belgique, en date du 8 mai 2012).

*camps (les précaires et les autres) tous les pans de la vie : le logement, l'enseignement, la sécurité, la qualité de vie...*

#### *Une gestion à réinventer*

*Pour garantir à Bruxelles un avenir durable, il faut donc réduire cette fracture. Un chantier colossal, car il touche à tous les pans de la politique et nécessite d'importants moyens. Il faut, en effet, investir dans l'enseignement et la formation, offrir des infrastructures de qualité ; améliorer la qualité de vie, garantir la sécurité de tous, dans tous les quartiers. Air connu ? Assurément. Les défis sont identifiés depuis belle lurette, tout au plus se posent-ils avec davantage d'acuité chaque jour. Et pourtant rien ne bouge ? Si, mais lentement, difficilement.*

*La solution miracle ? Elle n'existe pas. Mais elle passe sans doute par une réforme en profondeur des institutions dans la capitale. Aujourd'hui, la lasagne décisionnelle bruxelloise se compose d'une couche fédérale, de plusieurs couches communautaires (les Communautés française et flamande, la VGC, la Cocof, la Commission communautaire commune), d'une Région, de 19 communes (et autant de CPAS), de six zones de police... Bruxelles, c'est la version concentrée de la complexité belge. La faute à personne et à tout le monde. La Région bruxelloise est née à reculons en 1989 ; elle devait tout à la fois rassurer la Flandre (largement minoritaire dans 'sa' capitale), cultiver l'ambiguïté d'une Belgique à deux Communautés et trois Régions, et ne pas (trop vite) s'émanciper de sa tutelle fédérale, qui ne lui a du reste accordé que des moyens étriqués pour prendre son autonomie.*

*Vingt ans que cela fonctionne. Plus ou moins. Car, soyons lucides, chaque problème ou incident souligne aussitôt, par la multiplicité des acteurs publics qu'il concerne, l'immense complexité bruxelloise. Laquelle joue aussi de bien mauvais tours à la ville dès qu'il s'agit de faire preuve de vision, de développer une stratégie globale et cohérente.*

*Alors bien sûr, tout s'explique. Pas question de toucher à ce fragile équilibre institutionnel avec une Flandre que l'on soupçonnait de vouloir annexer Bruxelles. Pas question, non plus, de vexer la Wallonie, dont la solidarité était bien nécessaire. Pas question, surtout, de se lancer dans un chantier institutionnel (et communautaire) supplémentaire. Pour dire les choses autrement : il était, jusqu'ici impossible de discuter du transfert des compétences communautaires à la Région, ou de la fusion des communes. Impossible pour les Flamands : ils veulent garder, via la Communauté flamande (qui finance crèches, écoles, etc.), une mainmise sur Bruxelles. Onbepreekbaar pour les francophones : ils ne veulent pas renforcer les pouvoirs des 10 % de Bruxellois néerlandophones en transférant des compétences à la Région (où la parité linguistique est de mise) au détriment des communes. Enfin, il n'est simple pour aucun parti de renoncer à des parcelles de pouvoir (comme les communes).*

*En théorie pourtant, il semble relativement évident qu'une ville de bientôt 1,2 million d'habitants, concentrés sur 160 km<sup>2</sup>, a besoin d'une vision cohérente, qu'il serait donc plus simple de confier sa gestion à une autorité unique, la Région. L'on voit déjà poindre le contre-argument du manque de proximité ('Anvers a fusionné ses communes puis recréé des districts'). Que l'on sache, la centralisation de la décision n'interdit pas la décentralisation des services aux citoyens ; les commissariats de quartier en sont de bons exemples.*

#### *Préparer un avenir durable*

*Sujet tabou ? Absolument. Et pourtant, maintenant que la sixième réforme de l'Etat consacre le fait régional et que la Région bruxelloise recevra, comme ses deux voisines, des compétences et des moyens supplémentaires, le contexte n'a-t-il pas changé ? L'heure n'est plus à la lutte pour la survie (institutionnelle et budgétaire) de la Région mais à l'action pour l'avenir durable de cette ville. Dès lors, la réflexion sur les institutions, instruments des politiques, s'impose. Sans œillères, sans réflexe systématiquement défensif ('contre' les Flamands, 'pour' sa commune).*

*Le débat aura-t-il lieu ? Pas avant les élections communales (octobre 2012) en tout cas. Ni avant le scrutin régional (juin 2014). Pourtant, si la Belgique survit aux prochaines élections fédérales, elle serait inspirée d'enfin s'intéresser à sa capitale. Johan Vande Lanotte, l'un des seuls à avoir osé redessiner la Belgique institutionnelle, ne cesse de plaider pour que l'on travaille, enfin, à une refonte majeure de l'organisation bruxelloise. En coulisses, certains francophones commencent à le dire. Un ténor ose même évoquer (en off) le modèle parisien : une mairie centralisée et des mairies d'arrondissement, comme 'le seul qui fonctionne'. Combien de temps avant que le tabou ne saute ?*

*(...) Une démographie galopante : +16,6 % en 10 ans. La population est passée de 959.318 habitants en 2000, à 1.119.088 en 2011. Le Bureau du plan prévoit, pour 2020, 1,2 million d'habitants à Bruxelles.*

*Un chômage affolant : 32,6 % des Bruxellois de moins de 25 ans.*

*Le chômage des jeunes atteint des taux records à Molenbeek (40,9 %) et à Saint-Josse (38,5 %). Le taux de chômage global stagne autour de 20 %.*

*Une pléthore de mandataires : 663 conseillers communaux.*

*On compte parmi ces mandataires 134 échevins, 19 bourgmestres et 19 présidents de CPAS. Le Parlement régional compte en outre 89 députés et le gouvernement 8 membres.”*

\*

#### Les expatriés boudent le flamand :

Article de Dirk Van Overbeke, paru dans Le Soir en date du jeudi 3 mai 2012

*“Les expatriés sont libres de suivre les cours de néerlandais. Ce n'est pas leur méconnaissance de la langue de Vondel qui pose problème. La volonté d'imposer l'unilinguisme sur le sol flamand, surtout, tempère leur désir d'intégration.*

Nationalités	Bonne connaissance du néerlandais	Bonne connaissance du français	Bonne connaissance de l'anglais
Néerlandais	100 %	52,9 %	100 %
Français	31 %	100 %	93,9 %
Allemands	18,6 %	72,9 %	94,9 %
Anglais	13,5 %	59,8 %	100 %
Méditerranéens	5,3 %	78,9 %	93,0 %

*Les expats boudent le néerlandais, non à cause d'une allergie à la langue de Vondel mais parce qu'ils rejettent les mesures édictées par le Nord pour imposer à tout prix l'unilinguisme flamand. Le constat n'émane pas du centre d'études des FDF mais de Rudi Janssens, professeur à la Faculté de philo et lettres de la VUB et chercheur au Brio (Brussel informatie en onderzoek centrum).*

*Les expatriés vivant en Belgique se concentrent en très grande majorité à Bruxelles et dans sa proche périphérie située sur le sol flamand. Ces 'Bruxpats' ou eurocrates comme on les appelle aussi ont quitté leur pays pour travailler dans la capitale de l'Europe au sein d'organisations internationales, de services diplomatiques, d'entreprises dont le siège est établi à Bruxelles ou comme représentants de régions d'Europe, d'ONG, de médias... Ils sont près de 190.000 à Bruxelles, 50.000 en périphérie.*

*Dans un nombre croissant de pays européens, la connaissance de la langue n'est plus un droit mais une obligation pour ceux qui viennent s'y établir. C'est surtout le cas dans les pays qui accueillent un grand nombre d'immigrés (France, Allemagne, Danemark, Grande-Bretagne et... la Flandre). En Belgique, la politique d'intégration est régionalisée. La Communauté flamande ne pratique pas une politique d'intégration mais d' 'inburgering' (intégration civique). Les expats en sont dispensés mais sont invités à suivre librement des cours de néerlandais.*

*Mais manifestement, la connaissance de la langue ne constitue pas une condition suffisante à l'intégration des eurocrates sur le territoire flamand. La preuve par une enquête d' 'Expats Explorer Survey' auprès de 3.000 expatriés. Lorsqu'on leur demande comment ils ressentent leur intégration dans la communauté locale, ils classent notre pays 26ème sur 31. Ce qui fait dire à Rudi Janssens : 'La volonté d'imposer le néerlandais dans certaines communes de la périphérie peut générer des réactions négatives chez les expatriés. Notamment quand ils croisent des inscriptions "Hier spreekt men Nederlands" fleurissant dans les maisons communales de la périphérie. Cela peut surprendre ceux qui arrivent chez nous sans comprendre un mot de néerlandais', souligne Rudi Janssens. Il rappelle que les expats utilisent essentiellement le français (65,9 %) et surtout l'anglais (96,7 %) à Bruxelles comme en périphérie dans leurs relations avec leurs amis ou voisins. Contre 15,3 % d'expatriés qui maîtrisent bien le néerlandais (...).*

*L'étude s'interroge sur l'association négative que font les expats avec le néerlandais ou le flamand. Une des réponses rejoint celle que font souvent certains politiques du nord du pays, quand ils expliquent que la mauvaise réputation de la Flandre serait souvent colportée par les médias francophones. Plus lus et vus que les Flamands : 15,5 % des expats lisent tous les jours un quotidien francophone. Trois fois plus que ceux qui lui préfèrent un journal flamand.*

*Cette analyse sur les expats est un des volets d'une étude du gouvernement flamand sur l'internationalisation de Bruxelles et de la périphérie. Geert Bourgeois, ministre N-VA compétent, y découvrira que les francophones ne sont pas seuls à se crispier devant la politique parfois peu empathique de la Flandre face à ses nouveaux arrivants. »*

\*

Plus d'un million d'immigrés voteront aux communales  
Rédaction en ligne du Soir, en date du mardi 8 mai 2012

*“Le vote sera obligatoire pour 1,1 million d'allochtones qui ont acquis la nationalité belge et pour 200.000 personnes issues de l'immigration qui se sont inscrites pour les élections. Environ 1,3 million d'immigrés voteront lors des élections communales d'octobre, d'après un calcul du sociologue Jan Hertogen, peut-on lire mardi dans Het Belang van Limburg.*

*En tout, 16,7 % des votants seront donc d'origine étrangère. Des différences notables sont cependant observables dans les différentes régions du pays. En effet, 9,8 % des électeurs en Région flamande seront d'origine étrangère, tandis qu'ils seront 18,1 % en Région Wallonne et 62,3 % en Région bruxelloise.*

*Par ailleurs, 575.000 allochtones ne participeront pas aux élections. »*

\*

*“... Le grave problème qui se pose à Bruxelles, c'est l'insuffisance du nombre de magistrats tant au parquet qu'au tribunal de première instance. Conséquence : le travail policier n'est plus suivi par les autorités judiciaires par manque de personnel. Donc, à Bruxelles, on ne peut pas faire ce qui se fait à Anvers ou Charleroi avec une audience par semaine pour les procédures accélérées, pour les flagrants délits. A Bruxelles, il n'y a qu'une audience par mois dans le plus grand arrondissement judiciaire du pays ! Il en faudrait au moins une par semaine (...), si pas deux. ça permettrait d'avoir une réponse à la délinquance la plus perturbante. La police travaille, mais s'il n'y a pas de suivi judiciaire, c'est un travail perdu”.*<sup>1</sup>

\*

La Belgique, terre de migration<sup>2</sup> :

Article de Vincent Rocour, paru dans La Libre Belgique, en date du 15 mai 2012.

*“Un quart de la population belge a un parent né étranger. Selon une étude de l'institut Itinera, la Belgique accueille proportionnellement plus d'étrangers que les grands pays d'immigration. En 10 ans, il y a eu une entrée nette de 500 000 migrants.*

*(...) La Belgique compte sur son territoire un peu plus d'un million de personnes de nationalité étrangère. Ce chiffre représente entre 9 et 10 % de la population totale et est relativement stable avec le temps. Ce qui a fortement changé en revanche, c'est le nombre de personnes étrangères ayant acquis la nationalité belge. Depuis 1985, l'année où la loi sur l'acquisition de la nationalité a été assouplie, près de 800 000 étrangers sont devenus belges. Et parmi ces personnes, une très large majorité d'immigrés extra-communautaires (80 % du total). Si on additionne les étrangers (9,76 % de la population totale), les Belges nés étrangers (7,74 %) et leurs enfants respectifs, on arrive à un total de 25 %. Cela veut dire qu'au moins un quart de la population belge a un ou deux parents nés étrangers. Et cela ne fera qu'augmenter puisque selon une étude Eurostat, la population belge d'origine étrangère représentera entre 30 et 50 % de la population belge d'ici 2060. Cela met sous un autre jour le défi de l'intégration qui, aujourd'hui, a tendance à se concentrer sur les primo-arrivants.”*

\*

Bruxelles est une des villes les plus embouteillées d'Europe :

Article d'Aurore Peignois, paru dans Le Soir, en date du mardi 10 juillet 2012.<sup>3</sup>

*« Une nouvelle étude confirme que la Capitale fait partie des villes les plus embouteillées. Le matin, les Belges passent en moyenne 82 % de temps en plus dans leur voiture lorsque le trafic est congestionné. Dans 3 ans, la situation empirera. (...)*

*Trente et une villes européennes ont été analysées par l'éditeur de GPS, Tomtom. Son indice de congestion révèle que Bruxelles se classe comme quatrième ville la plus bouchonnée, devant les capitales française et irlandaise. Ce n'est pas la première étude qui met en lumière les problèmes de circulation dans la Capitale. Une analyse américaine avait déjà conclu que Bruxelles se classait en termes de bouchons loin devant New York.*

*Malheureusement, la situation ne va pas s'arranger. Endéans les trois ans, la durée des déplacements à Bruxelles augmentera de 45 %. Le trafic est proche de la saturation mais les 16.000 places de parking de transit annoncées restent dans les cartons.*

*Pour expliquer ces embouteillages monstres, plusieurs éléments sont avancés. Notamment, la position névralgique en termes professionnels qu'occupe Bruxelles puisque ce sont près de 360.000 navetteurs qui débarquent quotidiennement. Entre 6 et 10 heures, lors des pics de trafic du matin, on ne recense pas moins de 700.000 déplacements à Bruxelles. De 2001 à 2015, les estimations poussent à 6 % la hausse du trafic dans la*

<sup>1</sup> Olivier Maingain, dans Métro, en date du 14 mai 2012.

<sup>2</sup> Article complet sous la rubrique : Immigration.

<sup>3</sup> \*Navetteurs, \*embouteillages, \*déplacements, \*trafic, \*bouchons, \*mobilité.

capitale. Dans trois ans, selon des études, la durée du déplacement augmentera de 45 % et la vitesse moyenne n'excédera plus les... 15 km/h ! En Belgique, la seconde ville la plus embouteillée est Anvers. (...) ».

## 7. De la Volksunie à l'incontournable N-VA, en passant par le Vlaams Blok/Vlaams belang

*« Démocratie et fédéralisme : pour que la hargne ne se transforme pas en haine<sup>1</sup>*

*Le 25 septembre, le président du SP.A, Steve Stevaert a traité de 'parvenus' les responsables des partis C.D.H. et Écolo qui s'opposaient à un accroissement des vols de nuit au-dessus de Bruxelles. Deux jours après les élections régionales du 13 juin, le même qualificatif avait été employé par Luc Delfosse dans Le Soir pour décrire le million de suffrages exprimés en faveur du Vlaams Blok (voir La Revue nouvelle de juillet). La hargne, mélange d'aigreur et d'amour-propre blessé, semble s'installer durablement dans le langage politique belge. Elle est nourrie par de réels désaccords - idéologiques, financiers, territoriaux -, mais aussi par une profonde ignorance de l'autre qui a tendance à les renforcer dans une sorte de spirale infernale de l'offense et de l'humiliation. De la hargne à la haine, il n'y a guère de distance. Autant dès lors s'en prémunir le plus possible si l'on veut s'assurer que la résolution des conflits belges reste pacifique. Comment ?*

*Les problèmes communautaires et interrégionaux ne sont pas artificiels*

*D'abord en cessant de considérer que les tensions entre les responsables politiques communautaires et régionaux sont des productions artificielles. Dire que 'ce sont les politiciens qui provoquent les problèmes communautaires', comme on l'entend souvent, revient à nier l'existence de désaccords entre communautés, voire entre régions, comme c'est le cas dans la question de la gestion des nuisances produites par l'aéroport de Zaventem. Nier que ces désaccords existent, c'est non seulement nier qu'il puisse y avoir des différences d'approches ou des divergences d'intérêts entre Flamands et francophones, Wallons ou Bruxellois, c'est également s'exposer au risque qu'elles éclatent un jour ou l'autre sous une forme plus brutale. Enfin, et surtout, faire des représentants démocratiquement élus les producteurs de ces conflits, c'est remettre en question le fondement même de leur légitimité, à savoir leur capacité à protéger la société de la violence. C'est donc ouvrir la porte à toutes les dérives antidémocratiques, qui, comme on l'a vu assez dans l'histoire, ne règlent rien mais ne font qu'exacerber les conflits.*

*Mais cela n'exonère évidemment pas les politiques de toute responsabilité dans la montée des périls. Si tous les pompiers ne sont pas pyromanes, certains succombent parfois à la fascination des flammes. Ou sont victimes du manque de prévoyance des bâtisseurs. C'est sans doute le cas de la maison Belgique qui, au cours des dernières décennies, a évolué vers un système qui n'est ni purement fédéral, ni purement confédéral, mais qui a tendance à cumuler les désavantages des deux systèmes. Parce qu'il contraint encore trop les autonomies tout en ne permettant pas la construction d'un véritable point de vue 'national' ou 'fédéral' commun. Les blocages que connaît actuellement la démocratie belge sont notamment imputables au fait qu'aucun de ses représentants démocratiques ne tire sa légitimité de suffrages qu'il aurait recueillis sur l'ensemble du territoire du pays.*

*Le système institutionnel belge est perfectible*

*Mais même en admettant qu'une telle réforme puisse (...) voir le jour (par exemple en faisant élire une partie 'substantielle' des députés ou des sénateurs dans une circonscription nationale s'étendant d'Ostende à Arlon), cela signifierait-il pour autant que nous ayons fait un grand pas dans la prévention des conflits communautaires et interrégionaux ? Il ne faut pas se bercer de trop d'illusions. La représentation ne fait pas toute la démocratie. Autrement dit, sans un espace public commun, à savoir sans un débat construit collectivement autour de valeurs absolument partagées, le Parlement n'est qu'une caisse de résonance fêlée, incapable d'entrer en communication avec la société.*

*Or la Belgique n'a plus (en a-t-elle jamais eu ?) d'espace public commun aux Flamands, aux Wallons et aux Bruxellois. Les Communautés disposent de leurs propres espaces publics, d'ailleurs bien mal en point. En dehors du Parlement fédéral, il n'y a plus (...) de lieux où se construisent des points de vue communs sur la vie politique belge ; et quand les espaces flamand et francophone se mettent à communiquer, c'est souvent pour produire le conflit plutôt que l'apaisement. Non seulement il y a de moins en moins de regards portés sur ce qui se passe dans l'autre communauté, mais quand, par hasard, le même objet est regardé, ce n'est généralement pas du tout la même chose qui est vue ou qui est dite. Ni vision commune, ni langage commun.*

*La crise des vols de nuit l'illustre bien. Mais le différend aérien n'est rien à côté de ce qui pourrait se passer le jour où, par exemple, un Vlaams Blok rebaptisé entrerait au gouvernement flamand. Science-fiction ? Pas du tout. La probable confirmation de la condamnation du parti extrémiste pour racisme entrainera son*

<sup>1</sup> La Revue nouvelle, octobre 2004.

changement de nom et quelques professions de foi démocratiques de ses leaders légèrement reconditionnés. Elles devraient sans doute largement suffire à des représentants de la droite démocratique flamande trop impatients de mettre un terme au cordon sanitaire et aux peu enivrantes aventures des coalitions arc-en-ciel, violettes et tripartites. De même, les médias flamands qui, dans leur immense majorité, ont contribué à banaliser le Vlaams Blok, n'auraient-ils plus la moindre gêne (il est vrai qu'il ne leur en reste déjà plus beaucoup) à lui ouvrir leurs colonnes et leurs plateaux. Quelle serait alors l'attitude des hommes politiques francophones ? Pourraient-ils se réunir en comité de concertation avec un gouvernement comprenant des héritiers directs de la collaboration fasciste et antisémite du V.N.V. ? Se contenteraient-ils de lancer des appels à boycotter la Côte flamande, comme d'autres, il n'y a guère, ne voulurent plus aller skier en Autriche ? Il y a là un risque très clair de blocage des institutions qu'il ne faut pas sous-estimer et qui est précisément l'objectif politique poursuivi par un Vlaams Blok désireux d'enfin parvenir à faire crever la Belgique.

#### *Le mouvement flamand et la fin infinie de la Belgique*

Tout se passe en fait comme si le monde politique flamand était pris à son propre piège. Le mouvement d'auto affirmation au cœur de l'émancipation flamande s'est accompagné d'un processus de différenciation et d'exclusion qui a formé un terreau propice au développement d'un parti xénophobe. Aussi, la montée de l'extrême droite qu'on enregistre dans tous les pays européens (en ce compris la Wallonie !) prend-elle un tour très risqué en Flandre, parce qu'elle vient se superposer à un mouvement 'national' de rejet de la Belgique et de tout l'édifice institutionnel patiemment mis en place au cours des 40 dernières années. Conscients de cette menace qu'ils ont eux-mêmes construite, les partis traditionnels flamands en conçoivent un sentiment d'impuissance qui explique l'agressivité dont ils témoignent parfois à l'égard des francophones lorsqu'ils s'opposent à la dynamique flamande, comme c'est le cas avec la revendication de scission de l'arrondissement de Bruxelles-Halle-Vilvorde, ou lorsque la Région bruxelloise exprime une voix clairement autonome qui ne cadre pas avec le schéma bipolaire du mouvement flamand.

Du côté francophone, les politiques et les médias, mais aussi les citoyens, semblent sortir tout doucement de leur indifférence traditionnelle à ces questions. Mais, comme de coutume, il a fallu attendre que les crises surviennent pour que l'éventualité d'une fin de la Belgique fasse l'objet d'un début d'appropriation collective. Comment ? Certes, les partis francophones continuent de financer des experts universitaires pour qu'ils entretiennent le matériel statistique indispensable à toute éventuelle négociation institutionnelle (ce sont les fameux groupes 4P-3U, pour quatre partis et trois universités, qui réunissent régulièrement experts des universités francophones et représentants de partis).

Certes, depuis les années '90, beaucoup de travail a été abattu pour doter la Région wallonne et Bruxelles de plans à long terme (Cawa et P.R.D.). Mais qu'advierait-il si, 'par hasard', il était dérogé au mot d'ordre du 'on ne bouge à rien' ? Entre le discours officiel, qui tient lieu de position de négociation, et la réalité géographique et institutionnelle, qui force au compromis, il y a une marge aussi large que la perte de crédit d'un monde politique qui sera accusé de ne pas avoir anticipé les bouleversements en proposant de vrais projets autonomes pour les Wallons et les Bruxellois.

'La Belgique va infiniment vers sa fin', se répète-t-on, comme pour se rassurer. Son mouvement interne de séparation a commencé avec le compromis unioniste de 1830 qui a instauré un régime de libertés qui a lui-même permis l'émergence des piliers. Le fédéralisme y a été construit sur le même mode, par dissociation, sans espace 'national' d'arbitrage et de synthèse démocratique. Par exemple, si le gouvernement fédéral de Guy Verhofstadt devait tomber avant le terme de la législature sur des questions communautaires - ce qui est tout sauf improbable - et que les citoyens étaient reconvoqués aux urnes, que changeraient les élections ? Permettraient-elles aux électeurs de dénouer la crise en soutenant l'une ou l'autre option ? Au vu du contexte, il est fort probable qu'elles se solderaient par une nouvelle montée des extrémistes et, donc, par une difficulté accrue de négociation. 'La Belgique va infiniment vers sa fin', elle ne connaît pas de 'big bang institutionnel, mais des réformes progressives'... À voir l'empilement des ressentiments, la montée de l'agressivité, on finit par en douter et on se prend à souhaiter qu'on 'en finisse'.

#### *À défaut de projet commun, un langage commun ?*

Alors que faire ? Qu'inventer pour remettre de la clarté et de la passion collective sur une scène publique plongée dans la confusion et l'ennui ? Organiser un référendum ? Si le monde politique flamand veut plus d'autonomie, s'il veut continuer à se montrer tolérant envers l'extrême droite, s'il veut mettre un terme aux transferts financiers en sécurité sociale... pourquoi n'allons-nous pas jusqu'au bout de cette logique et ne proposons-nous pas à l' 'électeur belge' de dire clairement s'il souhaite poursuivre l'aventure commune ?

À priori, l'idée séduit. Mais à y regarder de plus près, on voit bien qu'elle est plus un symptôme de la version belge de la crise de la représentation démocratique qu'une réelle solution. Car vouloir 'tester' en direct la volonté 'belge' des citoyens ne reviendrait-il pas à creuser davantage la légitimité des représentants déjà élus et donc leur capacité à régler les tensions intercommunautaires et interrégionales ? Les électeurs n'ont-ils pas déjà été consultés abondamment ces dernières années sur leurs choix pour des programmes politiques qui ne font pas mystère de leurs visions institutionnelles ? Et en Flandre, le Vlaams Blok n'a-t-il pas fait un résultat supérieur à celui de B.U.B. (le Parti centriste pour l'union nationale) ? Positives, les réponses à ces questions montrent qu'en définitive le remède pourrait bien amplifier le mal, en sapant un peu plus les bases de la représentation.

Il ne reste donc guère d'autre possibilité que de poursuivre le laborieux travail quotidien de la démocratie : ses conflits, ses négociations, ses compromis. Mais en n'excluant pas à l'avance les réformes qui pourraient améliorer le cadre qui les produit. À cet égard, la mise en place d'une représentation fédérale partielle (avec une circonscription nationale unique) pourrait constituer une piste susceptible de créer, à défaut d'un projet commun à tous les Belges, au moins 'un langage politique commun' capable de nommer les conflits et de tenter de les surmonter. En élisant, par exemple, une partie de leurs sénateurs dans une circonscription unique, ne contribuerait-on pas à créer une sensibilité politique pour comprendre mieux ce que vivent et perçoivent chacune des communautés ? Mais, même pour cela, est-il encore temps ? »

\*

'Les partis traditionnels en danger' :

Flandre - Rik Torfs sonne le tocsin. CD&V, SP.A et VLD doivent faire rêver, sans quoi...

Article de Dirk Vanoverbeke, paru dans Le Soir, en date du samedi 30 juin 2012.

« ENTRETIEN

Rik Torfs, sénateur CD&V, s'inquiète de l'érosion spectaculaire des partis traditionnels en Flandre. Et du CD&V en particulier, dont il explique la chute par l'absence de remise en question et de réflexion sur son avenir. Et par son incapacité de faire rêver ses électeurs. Si rien ne bouge d'ici aux élections, il claquera la porte de son parti.

DVO - Le CD&V, le SP.A et le VLD réalisent ensemble le même score que la seule N-VA. Comment expliquer leur déclin ?

RT - Il n'est pas accidentel mais structurel. Aucun des partis traditionnels ne formule encore des idées ou des projets nouveaux. Il y a deux volets en politique. Le premier, c'est l'action. Les gouvernements actuels, à tous les niveaux de pouvoir, travaillent. C'est très bien mais ce n'est pas suffisant. Il faut aussi faire rêver. Et le monopole de l'enchantement, c'est la N-VA qui l'a. Dans la tête des gens, ce parti présente des projets susceptibles de créer un monde moins aliéné. Et, pendant ce temps, les partis traditionnels ne s'investissent pas assez pour renouveler leurs idées.

DVO - En quoi la N-VA fait-elle rêver ?

RT - Beaucoup d'observateurs se sont trompés : ce n'est pas le projet de scission de la Belgique qui explique son succès. Il y a deux niveaux dans la pensée nationaliste : le communautaire, bien sûr, qui a paralysé la Belgique pendant de longues années. Il vient d'être partiellement résolu depuis la scission de BHV. Mais la N-VA se déploie désormais sur une seconde vague, celle du populisme, un phénomène qui existe ailleurs en Europe. Et qui prône des solutions faciles en rassurant les gens. En leur disant : « Vous conserverez votre niveau de bien-être si on "élimine" tous ceux qui profitent de la situation. »

DVO - Quels sont ces faibles, ces boucs émissaires : les francophones ?

RT - En partie. La N-VA surfe aussi sur les thèmes de l'étranger, de l'Etat qui impose des taxes déraisonnables, de tous ceux qui profitent de l'assistanat organisé : les sans-emploi, les gens qui souhaitent partir à la retraite trop tôt. S'ils sont francophones, c'est évidemment pire encore.

DVO - Pourquoi les électeurs mordent-ils à cet hameçon ?

RT - Bart De Wever est très flamand et partage avec le Flamand moyen ce complexe d'infériorité à l'égard des francophones. Ce sentiment reste très profondément ancré dans le cœur des Flamands. Il combine ce complexe avec une pointe de cynisme qui donne aux citoyens le sentiment qu'il est capable de contrôler toutes les situations. Il les rassure. Les Flamands se reconnaissent en lui. Mais s'il réussit cet exercice, c'est aussi parce que les partis traditionnels lui laissent un boulevard. Ils n'ont rien compris. En Flandre, la participation, l'absence de transparence des décisions, la politique politicienne, les dynasties politiques... : tout cela agace les Flamands.

DVO - Si Bart De Wever, qui incarne le parti à lui seul, devait quitter la vie politique...

RT - Cela ne changerait rien. Pim Fortuyn a été une importante figure qui a bousculé le modèle classique des Pays-Bas, incarné par les partis traditionnels. Il a redistribué les cartes avant d'être assassiné le 6 mai 2002. D'autres personnalités l'ont remplacé, dont Geert Wilders. De Wever n'est pas un phénomène exceptionnel. C'est le climat qui crée des personnalités comme la sienne, pas l'inverse.



*Les trois partis traditionnels font partie d'une majorité dirigée par un francophone. Un handicap ?*

*Ça énerve aussi de très nombreux Flamands. Ils leur reprochent de collaborer avec un Premier ministre dans lequel ils ne se reconnaissent pas. Un Premier ministre d'un pays étranger, en quelque sorte. Cet homme très élégant, drapé dans sa dignité vestimentaire, tranche avec l'esprit flamand, plus attiré par le profil d'un De Wever. Qui donne, lui, l'image d'un homme décontracté et du « self-made-man ». Le Flamand n'apprécie pas « la bella figura ». L'apparence n'a aucune importance pour lui. Il n'apprécie guère les grands-messes comme celle consacrée récemment à la sécurité, à laquelle ont assisté, à l'invitation du Premier ministre, les bourgmestres des quinze plus grandes villes du Royaume. C'est très latin. Pour les francophones, les symboles sont importants : ils marquent le début de l'action. Pour les Flamands, ils remplacent l'action : pour eux, on ferait mieux d'agir que de se réunir. Di Rupo personnifie cette solennité et cette éloquence pompeuse que l'on peut retrouver dans les discours d'un Sarkozy ou d'un Mitterrand. En Flandre, cette manière de s'exprimer frise le ridicule.*

*DVO - Que peuvent les formations traditionnelles ?*

*RT - Pour De Croo, il suffit d'attendre que les projecteurs médiatiques désertent le champ de la N-VA. Absurde. Les partis traditionnels doivent formuler d'urgence une réponse qui préserve l'Etat providence, tout en rognant certains avantages incompatibles avec la montée de la compétitivité : il faudra travailler plus longtemps, mieux gérer le problème des sans-emploi... Et peut-être doivent-ils introduire une forme de populisme, en adoptant le style de ceux qui attaquent le système et cassent la politique.*

*DVO - Il y a urgence ?*

*RT - Oui. Je ne crois pas en l'éternel retour des choses. J'ai été confronté à ce phénomène dans l'Eglise catholique. J'avais mis en garde contre le déclin des vocations et la difficulté d'attirer encore de jeunes séminaristes. On m'a répondu que la situation allait s'améliorer, que la perception de l'Eglise allait changer, qu'il fallait attendre l'intronisation d'un nouveau pape. Rien ne s'est passé. A force de reporter les réformes, on arrive trop tard. Je crains le même scénario en politique.*

*DVO - Le CD&V peut-il disparaître ?*

*RT - Ce n'est ni certain ni exclu. Certains partis frères ont été rayés de l'échiquier, comme Democrazia Cristiana en Italie. Le CDA plonge aussi aux Pays-Bas. Non, je ne suis pas convaincu que le CD&V et les autres partis traditionnels survivront en Flandre.*

*DVO - Vous envisagez de quitter votre parti. Vous êtes déçu, dégoûté par la politique ?*

*RT - J'évaluerai la situation après les élections communales. Ma patience a des limites. J'ai 55 ans. Et je veux réaliser quelque chose d'utile dans ma vie.*

*DVO - Il manque de figures de proue au CD&V ?*

*RT - Pas seulement au CD&V. Beaucoup de personnalités de haut niveau quittent le champ politique : Frank Vandebroucke enseigne à Amsterdam, Marleen Temmerman dirige un département de l'Organisation mondiale de la santé, Inge Vervotte dirige l'ASBL Emmaüs, Peter Marechal est devenu le porte-parole du Club Bruggeois, Sven Gatz dirige la fédération des brasseurs... C'est dramatique pour la crédibilité du métier de la politique.*

*DVO - Pourquoi partent-ils ?*

*RT - Parce qu'on leur offre des opportunités, mais aussi par dépit face à la lenteur, les intrigues et le manque de contenu de la vie politique.*

*BIO - Poil à gratter*

*Intellectuel de haut vol, professeur de droit canon à la KUL, personnalité très médiatique en Flandre, Rik Torfs n'a cessé de secouer le CD&V depuis 2010 et son élection au Sénat. Il vient de jeter un nouveau pavé dans la mare en menaçant de quitter le parti s'il ne se renouvait pas. Torfs a réalisé une étude sur les causes du déclin électoral du CD&V, écrit un ouvrage sur le renouvellement de la démocratie chrétienne et préside un groupe de travail sur le volet éthique des idées démocrates-chrétiennes. Ses coups de gueule lui ont valu l'inimitié de quelques CD&V, et Kris Peeters, ministre-président flamand, lui a enjoint de ne plus laver le linge sale en public.*

*Le destin moins tourmenté des partis francophones*

*Les partis francophones traditionnels se font moins de soucis que leurs homologues du nord du pays. 'La fragmentation du paysage politique flamand est beaucoup plus importante qu'au sud du pays, et s'accélère', souligne Jean Faniel du Crisp. En 30 ans, une série de nouvelles formations ont débarqué en Flandre : le Vlaams Blok, Groen, la liste Dedecker, Spirit ou la N-VA, après la disparition de la Volksunie. 'L'électorat flamand est beaucoup plus volatil. Il a successivement plébiscité des personnalités de partis différents, chronologiquement Guy Verhofstadt (VLD), Steve Stevaert (SP.A), Jean-Marie Dedecker (LDD), Yves Leterme (CD&V)... L'échiquier francophone est beaucoup plus stable, la hiérarchie des partis beaucoup moins bousculée. On se trompe rarement, avant chaque scrutin, en pariant, dans l'ordre, sur le PS, le MR, Ecolo ou le CDH.'*

Jean Faniel fait encore observer que le mouvement flamand est un moteur très dynamique qui monte en puissance à chaque nouvelle réforme de l'Etat et n'a pas d'équivalent côté francophone, sinon le très marginal RWF (Rassemblement Wallonie France). Et, contrairement au nord, les nouveaux partis, comme le Parti populaire ou le PTB, ne percent pas. Le nouveau venu, le mouvement de gauche lancé par Bernard Wesphael, ne devrait pas non plus faire un tabac.

Alors les partis francophones traditionnels feraient-ils plus rêver que leurs partis frères ? 'Non, bien sûr, cela n'explique pas les différences entre le nord et le sud du pays. Il y a des convergences très fortes entre les partis traditionnels flamands, alors que la N-VA parvient à cliver le paysage politique.'

Pierre Verjans, politologue à l'Université de Liège, met l'accent sur la stabilité du paysage francophone par rapport aux pays voisins : 'En Allemagne, on connaît les tensions au sein du parti démocrate de la CDU et la fragmentation du paysage politique : le parti de gauche Die Linke, celui des Verts ou le parti Pirate qui réalise d'excellents scores dans certains länder. Aux Pays-Bas et en Italie, on assiste au même morcellement. Au Royaume-Uni, les partis nationalistes mordent sur l'électorat des formations traditionnelles. En Finlande, le parti des 'Vrais Finlandais' a aussi bousculé l'échiquier politique. Et les partis démocrates-chrétiens reculent un peu partout'.

Lorsque les observateurs étrangers analysent nos scrutins, notamment celui de 2009, ils ne masquent pas leur surprise devant la stabilité de notre paysage politique et les excellents résultats du PS, à contre-courant de l'érosion des partis socialistes européens. La Belgique francophone, une des régions politiquement les plus stables d'Europe... »

\*

Non, le succès de Bart De Wever n'est pas dû à « la crise » :

Article paru dans Le Soir, rédaction en ligne, en date du lundi 22 octobre 2012.

« Mia Doornaert, ex-éditorialiste au 'Standaard' ancienne collaboratrice indépendante au cabinet d'Yves Leterme.

Vouloir l'indépendance de la Catalogne, de l'Écosse, de la Flandre (ou de la Wallonie) peut paraître une bêtise à beaucoup d'Européens. Mais cela fait partie de la liberté d'opinion. Les partis qui militent, de façon démocratique, pour cette indépendance ne sont donc pas pour autant des partis d'extrême droite. Les mettre sur le même banc avec des partis xénophobes, des partis d'extrême droite, des populistes, c'est faire un amalgame qui est faux sur le plan intellectuel et dangereux sur le plan politique. C'est pourtant ce qu'on fait un nombre de dirigeants européens, dont Mr. Di Rupo, après leur sommet fin de la semaine dernière à Bruxelles. Et pour comble de simplisme, ils ont imputé le succès grandissant de nombre de ces partis radicaux différents à 'la crise économique'. C'est dommage, car ces différents phénomènes nécessitent des analyses beaucoup plus fines.

En ce qui concerne le succès du N-VA de Bart De Wever dans les récentes élections communales et provinciales, un nombre d'amis européens m'avaient demandé comment je l'expliquais. J'ai essayé de leur répondre le plus honnêtement possible, en leur expliquant des perceptions et des sentiments qui existent en Flandre, perceptions et sentiments que je ne partage pas nécessairement, mais qu'il faut connaître et essayer de comprendre pour pouvoir après y répondre. Voici ma 'liste' qui ne prétend pas être exhaustive.

**1. Bart De Wever continue à récolter ce que les partis politiques francophones ont semé après les élections de 2007, en refusant de négocier sérieusement avec Yves Leterme et les partis néerlandophones classiques – à ce moment, le N-VA n'était que le cinquième parti en Flandre ! Ils n'ont pas voulu voir que l'acceptation de certaines vieilles revendications flamandes, comme la scission de Bruxelles-Halle-Vilvorde, était une condition sine qua non pour apaiser les relations communautaire. Résultat des déboires du formateur et premier ministre Yves Leterme : colère flamande, déception des électeurs envers le CD&V et les autres partis « mous », et transfert de voix vers le N-VA lors d'élections successives, avec la victoire du N-VA lors des élections législatives de 2010. Après la longue crise, et sous l'impulsion d'Elio di Rupo qui s'était enfin rendu compte de l'état d'esprit au nord du pays, des blocages tenaces ont enfin été levés. Mais les électeurs flamands n'en ont pas su gré aux partis flamands au gouvernement. Beaucoup en ont tiré une autre leçon : c'est grâce à Bart De Wever que les autres partis flamands cette fois-ci ont tenu bon et sont venus à bout de l'intransigeance francophone. Donc, pour faire respecter la Flandre, il faut renforcer le N-VA.**

**2. Même si Elio Di Rupo est considéré comme un homme plutôt sympathique en Flandre, il ne faut pas oublier l'incompréhension ou l'irritation de beaucoup de Flamands qu'un homme aussi intelligent et cultivé, et qui en plus a des ambitions nationales, ait de si piètres notions du néerlandais, la langue de la majorité des Belges. Ils y voient le énième signe de mépris de la part de beaucoup de Wallons pour leur langue et leur communauté. Et ils se disent que l'on ne peut pas prétendre vouloir la survie de la Belgique fédérale et en même temps ignorer la langue de [la] majorité des Belges.**

3. Ce qui est considéré comme un mépris envers la langue [et la] culture flamande suscite d'autant plus d'incompréhension ou de colère que depuis moult années, il y a des transferts budgétaires massifs de la Flandre vers la Wallonie. D'où un sentiment : **nous sommes juste bons à payer, mais pour le reste on nous dédaigne.**

4. Nous voilà arrivés à la situation économique de la Wallonie et les transferts. **La plupart des Flamands trouvent normal qu'il y ait une solidarité entre les parties différentes du pays. Ce qui les inquiète et irrite c'est que les transferts vers la Wallonie semblent disparaître dans un puits sans fond.** La perception persiste que, sauf au Brabant Wallon, on ne voit pas une politique dynamique visant à moderniser les moeurs politiques, syndicales, sociales et à créer un environnement dynamique pour la création d'emplois. L'impression persiste que le PS utilise les transferts pour des allocations sociales très généreuses qui installent les gens dans une 'culture' de chômage et de dépendance, (...) qui plombent encore plus l'économie wallonne. Alors, le sentiment en Flandre est que l'on veut bien payer pour aider la Wallonie à se relever, mais pas pour continuer une politique archaïque qui manifestement ne marche pas, et qui en fait ressemble plutôt à une politique de clientélisme du PS. D'où l'argument très porteur de De Wever (et pas seulement de lui) que, si la Wallonie veut suivre une politique économique et sociale fondamentalement différente de celle de la Flandre, elle doit en assumer les responsabilités et les coûts, la solidarité ne pouvant pas venir d'un seul côté.

5. La crise européenne aidant, Bart De Wever compare cette frontière 'culturelle' en Belgique avec celle qui en Europe sépare les pays du sud dits irresponsables et dépensiers des pays sérieux du nord qui, eux, ont eu le courage de prendre en temps utile des mesures impopulaires pour préserver l'avenir. Vu la Grèce, qui s'est mise elle-même dans le pétrin où elle se trouve mais où la presse et certains partis traitent maintenant Angela Merkel de tous les noms parce qu'elle ne veut [pas] signer un chèque en blanc, cet argument-là (...) porte pas mal auprès de l'opinion publique flamande. **Beaucoup de Flamands en effet ne supportent plus de s'entendre reprocher, chaque fois qu'ils critiquent certaines politiques économiques et sociales en Wallonie, que ces critiques ne sont que des prétextes et qu'en fait, ils veulent tout simplement garder leurs richesses pour eux et refusent la solidarité avec le sud du pays.**

6. Il ne faut pas oublier que le succès de De Wever est dû aussi au fait qu'il a attiré une grande partie des voix qui auparavant allaient au Vlaams Blok/Vlaams Belang. Vu son caractère xénophobe, il y avait un cordon sanitaire autour du VB. Ses blocs d'élus étaient 'gelés' et les voix pour le VB étaient en fait des voix perdues. Alors, beaucoup d'électeurs du VB – qui ne sont pas tous des racistes d'extrême droite, loin de là – préfèrent transférer leur vote protestataire vers le N-VA pour voter utile. Ceci enlève une 'rente' politique aux partis flamands classiques. En effet, comme le Vlaams Blok était isolé, il fallait souvent une tripartite pour avoir une majorité flamande à la Chambre et ces partis étaient donc presque assurés d'être continuellement au gouvernement. **Les partis n'ont pas assez bien compris que le VB n'était pas seulement la fièvre mais aussi le thermomètre, et n'ont pas fait assez pour convaincre et reconquérir son électorat.**

7. **Il y a une place en Flandre pour un grand parti centre-droit, un parti qui dit que ceux qui travaillent doivent gagner plus que ceux qui vivent d'une allocation, qu'il n'y a pas seulement des droits citoyens mais aussi des devoirs, un parti à l'image de la CDU en Allemagne ou de l'UMP en France.** C'est sur cette base-là qu'Yves Leterme avait fait son alliance avec le N-VA qui, à ce moment, était le petit parti d'appoint. Le VLD de Guy Verhofstadt avait lui aussi l'ambition de devenir le grand parti populaire en Flandre. Mais le CD&V et le VLD n'ont jamais voulu dire clairement qu'ils étaient de (centre-) droite, et ont trop cultivé une image de 'gauche', le CD&V à cause de son aile syndicaliste (ACV) et gauchiste (ACW), le VLD avec ses positions en pointe sur les questions éthiques. Résultat : c'est le N-VA qui est en train de devenir ce parti populaire. Il n'attire pas seulement beaucoup d'anciens électeurs démo-chrétiens, mais risque aussi de lamener le VLD car son programme économique et social est le plus libéral de tous les partis néerlandophones. Bart De Wever est très populaire auprès des entrepreneurs et indépendants qui ne critiquent pas seulement la politique belge, mais sont de plus en plus excédés par la manie de réglementation de la part du gouvernement et de l'administration flamandes.

**Conclusion.** L'électorat du N-VA est divers et différents électeurs veulent différentes choses : plus de libéralisme économique, moins de tracasseries bureaucratiques et de charges sur les entreprises, plus d'autonomie flamande, des politiques plus actives pour défendre le néerlandais et arrêter la 'tache d'huile' francophone autour de Bruxelles etc. Il est frappant aussi de constater que la majorité des électeurs N-VA ne veut pas d'un point important du programme de ce parti, c'est-à-dire la scission de la Belgique. Tous les sondages sont là pour le montrer. **La meilleure façon de contrer les arguments de Mr. De Wever contre la Belgique, n'est donc pas de le mettre dans le coin des gens infréquentables – il ne l'est pas. C'est de démontrer, aux électeurs du nord et du sud du pays, que la Belgique a une plus-value et est une plus-value. Cela passe par l'écoute, l'ouverture d'esprit, le refus des schémas 'eux contre nous', le respect, le dialogue. C'est tout le contraire des simplismes et amalgames dont semblaient se contenter nos dirigeants européens, Mr. Di Rupo inclus. »**

## 8. De décrets en arrêtés, de règlements en circulaires : de vexations en vexations<sup>1</sup>

### « Le logement social en Flandre réservé aux néerlandophones

Plusieurs partis politiques francophones de Belgique ont réagi avec indignation depuis le début de la semaine à la décision du ministre du Logement de la région flamande, Mari[n]o Keulen, de réserver les logements sociaux en Flandre (nord) aux personnes connaissant le Néerlandais... »<sup>2</sup>

\*

« Les députés flamands ont voté en commission un projet de loi supprimant certains droits des francophones en périphérie flamande de Bruxelles, provoquant le départ des députés francophones et menaçant d'aggraver la crise politique. »<sup>3</sup>

\*

### « De Wever au 'Monde' : 'Pourquoi s'acharner ?'

Le président de la N-VA, Bart De Wever, confirme dans une interview au quotidien Le Monde le peu d'attachement qu'il éprouve pour la Belgique. 'L'Europe peut réguler nos fonctionnements et nos solidarités, pourquoi faudrait-il s'acharner à maintenir ce toit intermédiaire qu'on appelle la Belgique ?', s'interroge Bart De Wever. Le président de la N-VA revient dans la même interview sur les fondements du mouvement flamand, répétant la vision d'un peuple flamand minorisé dans une Belgique francophone.

'Les francophones me trouvent affreux parce que je suis nationaliste. Mais c'est facile de ne pas être nationaliste quand on appartient à la culture dominante. De prôner une Belgique unie dès lors qu'elle est francophone et à son image'. Quant à Bruxelles, elle 'n'est ni flamande ni wallonne'<sup>4</sup>, tranche Bart De Wever. »<sup>5</sup>

\*

### « Les enfants non flamands exclus

Liedekerke : Les enfants non flamands exclus. Des plaines de jeux pour les seuls enfants néerlandophones. La commune de Liedekerke, dans le Brabant flamand, a adopté un règlement qui risque de créer la polémique. Au cours de ces vacances de Pâques déjà, le responsable des moniteurs pourra refuser des enfants qui ne parlent ou ne comprennent pas assez le flamand. De plus, seuls les enfants habitant Liedekerke ou pouvant prouver un lien direct avec un habitant de la commune seront admis à la plaine de jeux. Cette dernière disposition n'a rien d'exceptionnel : de nombreuses communes en Belgique limitent aussi l'accès de leurs plaines. En revanche, le refus d'accès sur base de la langue est plus étonnant. Le bourgmestre de Liedekerke, le CD&V, Luc Wynant, le justifie pour des raisons de sécurité : les moniteurs doivent pouvoir être compris par les enfants.

Qui est visé ? Luc Wynant parle des 'enfants qui viennent même de Bruxelles'. Des francophones évidemment mais pas seulement eux. La commune se préoccupe beaucoup de l'augmentation d'enfants étrangers (de l'UE) dans ses écoles primaires et a demandé une aide en ce sens à la Région flamande. »<sup>6</sup>

\*

### « La Flandre épinglée pour discrimination par la justice européenne<sup>7</sup>

La Cour de justice européenne a rendu aujourd'hui un arrêt qui met à bas un pan du système discriminatoire à l'égard des francophones belges que la Flandre met en place depuis plusieurs années. Elle considère en effet que le 'décret' du Parlement flamand du 30 mars 1999 instituant un régime d'assurance soins (prise en charge de certains frais occasionnés par un état de dépendance pour raisons de santé contre une cotisation annuelle) réservé seulement aux habitants de la Flandre ou de la région de Bruxelles capitale est contraire au droit communautaire, car constituant une entrave à la libre circulation des personnes.

Il s'agissait clairement d'exclure de ce système les habitants de Wallonie. La Commission ayant critiqué ce système, le Parlement flamand a cependant modifié ce système en avril 2004 en l'ouvrant aux personnes travaillant en Flandre ou à Bruxelles et résidant dans un autre pays européen. Ce qui excluait donc toujours ceux qui avaient eu la mauvaise idée de s'installer en région wallonne.

<sup>1</sup> Voir aussi l'article : Wooncode.

<sup>2</sup> [www.batiweb.com](http://www.batiweb.com) ; mis en ligne le 9 décembre 2005.

<sup>3</sup> Le Soir, mercredi 7 novembre 2007.

<sup>4</sup> Ce qui est contraire au programme de la N-VA !

<sup>5</sup> Le Soir, 28 novembre 2007.

<sup>6</sup> Article de Martine Vandemeulebroucke, paru dans Le Soir daté du mercredi 26 mars 2008.

<sup>7</sup> Voir aussi l'article « Recruter uniquement en néerlandais ? Illégal ! » paru dans La Libre Belgique, en date du 13 juillet 2012 : « C'est en tout cas l'avis de l'avocat général près la Cour de justice européenne qui a descendu en flammes le décret flamand sur l'emploi des langues... »

Même si la Cour de Luxembourg reconnaît que le droit communautaire ne peut s'appliquer à des situations purement internes, elle considère qu'en l'occurrence, ce décret permet d'exclure des ressortissants communautaires non belges vivant en Wallonie et travaillant en Flandre ou à Bruxelles... Ce qui pourrait les décourager d'exercer la liberté fondamentale qu'est le droit à la libre circulation, sauf à s'installer en Flandre ou à Bruxelles. Une telle discrimination, rappelle la Cour, n'est acceptable que si l'État ou l'entité fédérée poursuit un 'objectif d'intérêt général', ce que la Flandre a bien été incapable d'établir. La Flandre qui rêve de fédéraliser une grande partie de la sécurité sociale se heurte ainsi, pour la première fois, aux contraintes du droit communautaire. En clair, la fédéralisation ne doit pas aboutir à des discriminations, ce que la Flandre a souvent des difficultés à comprendre. »<sup>1</sup>

\*

#### « Campagne pour l'indépendance de la Flandre »

Le mouvement nationaliste flamand Voorpost a affirmé que ses militants ont placardé quelque 400 affiches avec les mentions 'België barst' ('Que la Belgique crève') et 'Vlaanderen republiek'<sup>2</sup> le long des routes de Flandre, dans la nuit de jeudi à vendredi. Et de préciser qu'il s'agit du démarrage d'une nouvelle campagne en faveur de l'indépendance de la Flandre, qui sera marquée par une série d'actions dans les mois à venir. »<sup>3</sup>

\*

« La manifestation du Voorpost sur le territoire de la commune à facilités de Wezembeek s'est terminée vers 13h30 sans incident mais les manifestants ont pris le chemin d'une autre commune à facilités de la périphérie bruxelloise, Rhode-Saint-Genèse. À Wezembeek, le président du Voorpost, Johan Vanslambrouck, a rappelé les objectifs de la manifestation : scission de BHV, pas de cession de territoire flamand, pas de nomination des bourgmestres francophones dans trois communes à facilités. Il s'en est aussi pris aux rapporteurs du Conseil de l'Europe, affirmant que son groupe n'acceptera aucune immixtion politique extérieure. »<sup>4</sup>

\*

#### « Yser : fusionner les Régions flamande et bruxelloise »

'La Flandre est un Etat !', a lancé, devant un millier de spectateurs acquis à sa cause, Walter Baeten, l'organisateur du pèlerinage de l'Yser. La Flandre doit selon lui exiger la fusion des Régions flamande et bruxelloise et intégrer ensuite les francophones de Bruxelles comme minorité culturelle.

C'est lors de ce pèlerinage mi-religieux, mi-politique, dans cette plaine de l'Yser non occupée par les Allemands pendant la Première Guerre mondiale, que se donne en Flandre le ton de la rentrée politique, en présence de nombreux responsables flamands. (...) L'ambiance est familiale. Depuis que les nationalistes les plus durs et les néo-nazis ont été écartés à la fin des années 1990, personnes âgées et enfants grimés pour l'occasion sont largement représentés, avec fanfare et ballons. (...)

A six semaines de la rentrée parlementaire belge, les observateurs s'attendent tous à une prochaine poussée de fièvre politique entre Flamands et francophones, dans une Belgique qui va de crise en crise depuis les législatives de juin 2007. Depuis la fin juillet, les négociations sont au point mort. Et rien n'indique que les positions des deux camps se sont assouplies pendant la pause estivale.

'La Belgique doit profondément se réformer, ou il n'y aura plus de Belgique du tout', insiste Walter Baeten, à l'adresse du chef du gouvernement régional flamand, Kris Peeters, venu au pèlerinage avec plusieurs de ses ministres. Sans être un homme politique, Walter Baeten est une voix écoutée en Flandre. Et ses propositions ont tout pour déplaire aux francophones. Il faut, dit-il 'fusionner' la région flamande et bruxelloise tout en promettant un statut de 'minorité protégée' à sa population très majoritairement francophone. Et puisque l'Etat fédéral belge 'ne fonctionne plus', il faut selon lui 'simplement arrêter d'organiser des élections fédérales' et laisser les deux communautés négocier l'avenir du pays.

'Il n'est plus possible qu'une minorité (les francophones) continue à dire non aux revendications légitimes de la majorité' flamande, ajoute-t-il. Si cela devait continuer, 'les élus flamands, majoritaires au Sénat et à la Chambre, devraient se retirer des structures belges', a-t-il conclu sous les applaudissements. »<sup>5</sup>

\*

2009 : Le gouvernement chute sur le dossier de scission de l'arrondissement électoral Bruxelles-Hal-Vilvorde réclamé par les partis flamands unanimes. Les futures chambres seront chargées de la dixième réforme de la constitution. Les élections en juin marquent la victoire des partis nationalistes en Flandre (raz-de-marée de la N-VA qui devient incontournable dans la mesure où la révision de

<sup>1</sup> Mardi 1<sup>er</sup> avril 2008. Blog de Jean Quatremer : Coulisses de Bruxelles, UE, bruxelles.blogs.liberation.fr.

<sup>2</sup> République de Flandre.

<sup>3</sup> Le Soir, 5 avril 2008.

<sup>4</sup> Le Soir, dimanche 22 juin 2008.

<sup>5</sup> Le Soir, dimanche 31 août 2008.

certaines articles de la constitution requiert 2/3 de membres présents et 2/3 au moins de votes favorables). Le clan des indépendantistes se renforce donc en Flandre : N-VA + Vlaams belang + lijst De Decker. Les socialistes chantent victoire en Wallonie. Socialistes et MR sont au coude à coude à Bruxelles. Le pays vit 'en affaires courantes' et des négociations longues et fastidieuses sont entamées jusqu'en décembre 2011.

\*

*« La N-VA, gagnante à tous les coups*

*(...) Deux avertissements à ceux qui auraient oublié que la N-VA a inscrit l'indépendance de la Flandre en tête de son programme. Un. Le parti de De Wever ne considère la prochaine réforme de l'Etat que comme une étape vers la scission du pays. Et cette étape doit être consistante, générer une révolution copernicienne lourde pour la Flandre. Deux. Certains, au sein de la N-VA, n'ont que faire des compromis avec les francophones. Le groupe Stratego qui regroupe ses membres les plus radicaux voit dans l'échec des négociations la démonstration par l'absurde que la Belgique n'est plus capable de fonctionner.*

*Bart De Wever était-il capable de faire digérer un accord équilibré à la frange la plus radicale de sa formation ? A Dixmude, en tout cas, le refus de la N-VA d'accepter le compromis francophone a été très chaleureusement applaudi. Comme pour démontrer que le parti nationaliste gagne à tous les coups... »<sup>1</sup>*

\*

*« Belgique : un conflit communautaire menace le pays*

*L'avenir de la Belgique se jouera-t-il à l'aune d'un conflit communautaire ? (...) Si les partis flamands parviennent à leurs fins, la région Bruxelles-capitale risque de voir naître en son sein deux sous-blocs, portant étendards distincts, Flamand et Wallon. Bref, un royaume emberlificoté dans ses divisions linguistiques. Un casse tête de plus aux yeux d'Eddie de Block, bourgmestre flamand : "La Belgique doit vivre avec deux communautés. Oublions les conflits et vivons ensemble. Nous sommes si petit que diviser les pays en deux, trois et même quatre parties ne saurait déboucher sur une situation positive pour les habitants".*

*Bref, l'air devient irrespirable dans la périphérie bruxelloise. Et Bruxelles se met du même coup à tousoter. De quoi faire courir un grand risque à l'ensemble du pays. Un pays que certains, en cherchant à s'emparer de Bruxelles, voudrait voir totalement scindé. »<sup>2</sup>*

\*

*« La STIB, qui est aux mains de la ministre régionale flamande du gouvernement bruxellois, Brigitte Grouwels, (...) a décidé de ne plus programmer que des chansons anglo-saxonnes (70 %), italiennes (15 %) et espagnoles (15 %) jusqu'à 21 h, heure à laquelle la musique classique prend le relais. Le français est donc banni par la STIB dans une Région francophone à 90 %, un peu moins en semaine avec la présence des navetteurs flamands. (...) Le grotesque fut atteint lorsque la porte-parole de la STIB, une certaine An Van Hamme (...) signala que les artistes francophones et néerlandophones peuvent être programmés à condition que leurs œuvres soient chantées en anglais... »<sup>3</sup>*

\*

*'Nous allons créer une préférence nationale' :*

*Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du vendredi 20 avril 2012.*

*« Le gouvernement bruxellois n'est pas assez ferme envers l'arrêté du parlement flamand sur les crèches. Comme il négocie le refinancement de Bruxelles, il ne veut surtout pas froisser les Flamands ! La députée bruxelloise FDF Caroline Persoons ne décolère pas. Caroline Persoons ne comprend toujours pas pourquoi les partis de la majorité bruxelloise n'ont pas voulu suivre le FDF dans la procédure en conflit d'intérêt contre de décret du parlement flamand du 28 mars qui souhaite que maximum 55 % des places dans les crèches subsidiées par Kind en Gezin soient réservées à des bébés dont un des parents parle néerlandais. Elle a donc interpellé le ministre-président Charles Picqué (PS) lors de la commission affaires intérieures de ce jeudi. 'Ce décret va créer une sous-nationalité à Bruxelles, les Flamands ayant plus de chance de trouver une place en crèche, explique Caroline Persoons. Et que vont devenir les enfants de primo-arrivants ? La crèche de l'Union européenne est subventionnée par Kind en Gezin. Tout comme celle du ministère de Bruxelles-Capitale d'ailleurs.'*

<sup>1</sup> Reportage de Dirk Vanoverbeke, dans Le Soir daté du lundi 30 août 2010.

<sup>2</sup> Euronews – Monde, 11 mai 2011. [www.fr.euronews.net](http://www.fr.euronews.net).

<sup>3</sup> Perspectives francophones n° 67, 15 juin – 15 juillet 2011.

*Selon le décret, les parents devront prouver leur maîtrise de la langue par un diplôme délivré en néerlandais ou par un examen du Selor. Pour Charles Picqué, cette mesure est regrettable 'mais il faudra voir les arrêtés d'exécution. Je suis en tout cas en contact avec le gouvernement flamand.'*

*Actuellement, on dénombre 3.407 places en crèche à tarification sociale chez Kind en Gezin, soit un quart de l'offre totale en Région bruxelloise. 'De nombreuses crèches ont choisi Kind en Gezin car ils sont moins stricts que l'ONE, complète Charles Picqué. Il est temps que l'ONE prenne sa part en assouplissant ses normes. Le but du gouvernement bruxellois est de créer rapidement plus de places en crèche pour répondre au boom démographique. Et cette mesure ne va certainement pas favoriser la création de crèches communales Kind en Gezin'...»*

\*

#### Travaux dans les tunnels : « Une mauvaise histoire belge » :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir, en date du mardi 8 mai 2012

*"Absence de panneaux d'information aux Quatre-Bras, des déviations contestées à Etterbeek et dans le quartier des Squares. Les mesures d'accompagnement prévues par Beliris et Infrabel provoquent la colère des bourgmestres des communes concernées. Annoncée comme le chantier de l'été voire de l'année, la fermeture des tunnels Loi et Cinquantenaire de juin à septembre fait plus que jamais débat. Non pas sur la légitimité des travaux, que personne ne conteste, mais plutôt sur la manière dont le dossier est géré par le maître d'ouvrage, Beliris-Infrabel.*

*A-t-on tout imaginé pour réduire les nuisances et, par-delà, l'impact sur la mobilité dans la capitale ? On nous promettait, côté organisateurs, une gestion exemplaire. Bien. Voilà pour la théorie car, sur le terrain d'aucuns en doutent et notamment dans les communes placées en première ligne. Il y a quelques jours, un plan détaillant les mesures d'accompagnement, déviations et autres panneaux d'informations aux automobilistes a atterri sur la table des dites communes. Il a été imaginé par le bureau d'études CIOS, basé à Willebroek. (...)*

*Un coup d'œil sur la carte a suffi pour faire bondir le bourgmestre d'Etterbeek, Vincent De Wolf (MR) : 'Il y a manifestement des erreurs majeures, c'est d'une grave incompétence, une mauvaise histoire belge. Je ne conteste en rien l'existence et la nécessité de ce chantier, il en va de l'intérêt général, mais avec le plan tel que proposé, Etterbeek sera assurément la commune la plus massacrée'.*

*Même courroux pour son voisin Willem Draps, le bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre. 'Ils ont prévu un toutes-boîtes pour prévenir les habitants de Woluwe-Saint-Pierre que tout sera bloqué mais, dans la carte que nous avons reçue, on ne retrouve aucune indication pour empêcher les automobilistes venant du ring d'emprunter l'avenue de Tervuren pour gagner le centre-ville. Aucune invitation à prendre un autre itinéraire n'est prévue aux Quatre-Bras'. Conséquences ? 'Ce sera l'embouteillage assuré à Woluwe-Saint-Pierre'. (...)*

*Et Willem Draps d'y aller franco. 'C'est très mal organisé, je n'ai pas l'impression que ces gens connaissent la ville. On peut parler de bureaux d'études et de fonctionnaires qui voient Bruxelles de loin. Du temps où Bruxelles était gérée par le pouvoir central entre les années 80 et 90, ces faits-là étaient quotidiens. Il semble que Beliris continue de fonctionner sur le même principe'. »*

\*

#### Logement : priorité aux Flamands à Ostende :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir, en date du samedi 11 août 2012.

*« Ostende, Overijse ou encore Turnhout feront partie, à partir de septembre, des communes donnant la priorité aux flamands pour l'obtention d'un terrain ou d'un logement. (...)*

*En mars 2009, la Flandre adoptait le décret 'Wonen in eigen streek' (Vivre dans sa propre région, NDLR). Il visait à réserver à des Flamands 'du cru' l'achat de terrains et de logements situés dans les zones d'extension d'habitat de 69 communes, en périphérie bruxelloise, à la Côte, dans les banlieues gantoise, anversoise et louvaniste ainsi que le long de la frontière hollandaise. Motif invoqué ? Dans ces communes, les Flamands peu aisés ont du mal à s'installer en raison des coûts de l'immobilier.*

*La Flandre a, dès lors, décidé d'y réserver certains terrains et logements à des acheteurs présentant une certaine proximité avec l'entité. La liste des communes concernées vient d'être actualisée.*

*Les entités ont été choisies sur la base de trois critères : le prix de vente moyen des biens y est supérieur de 40 % à la moyenne de Flandre, ces communes connaissent 25 % de migration interne (de Flandre vers la Flandre) ou 10 % de migration externe. (...)*

#### **Les communes soumises au décret dès septembre**

*Berlaar, Denderleeuw, Lint, Malines, Nazareth, Ostende, Oud-Heverlee, Overijse, Schoten, Wavre-Sainte-Catherine et Turnhout.*

#### **Les communes qui restent soumises au décret**

Aartselaar, Anvers, Asse, Baarle-Hertog, Beersel, Bertem, Bierbeek, Blankenberghe, Boechout, Boom, Boortmeerbeek, Borsbeek, Brasschaat, Bredene, Coxyde, Crainhem, Destelbergen, Dilbeek, Drogenbos, Duffel, Edegem, Gand, Grimbergen, Hemiksem, Herent, Hoeilaert, Hoogstraten, Hove, Kortenberg, La Panne, Le Coq, Leeuw-Saint-Pierre, Liedekerke, Linkebeek, Louvain, Machelen, Meise, Melle, Merelbeke, Middelkerke, Mortsel, Niel, Nieupoort, Ravels, Rhode-Saint-Genèse, Rumst, Schelle, Stabroek, Steenokkerzeel, Tervuren, Vilvorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem et Zuienkerke.

**Les communes qui ne sont plus soumises au décret**

Affligem, Arendonk, Essen, Kalmthout, Kapellen, Lathem-Saint-Martin, Lovendegem, Merchtem, Oudenburg, Waasmunster, Wachtebeke et Zingem. »

\*

**Le nouveau patron du \*Voka très pragmatique :**

Article de Martine Vandemeulebroucke, paru dans Le Soir en date du jeudi 6 septembre 2012.

« Social - L'organisation patronale flamande Voka a un nouveau président, Michel Delbaere. 'C'est un entrepreneur né', dit de lui Jo Libeer, administrateur délégué de Voka. De fait, le nouvel homme fort de l'organisation patronale s'est présenté en évoquant longuement son entreprise, Crop's, spécialisée dans les fruits et légumes surgelés et qui investit de plus en plus à l'étranger. La Flandre, dit-il, doit surtout se profiler comme une région ayant une vision mondiale de son destin.

Comme ses prédécesseurs, Michel Delbaere s'inscrit dans une logique flamande. La Voka est là pour augmenter le bien-être en Flandre même si ses représentants se défendent de tenir un discours communautaire. Il n'empêche : Michel Delbaere entame sa présidence avec les élections fédérales et régionales de 2014 dans la ligne de mire, 'un moment clé'. Comment voit-il l'actuelle réforme de l'Etat ? Ce qui compte, dit-il, c'est moins d'avoir de nouvelles compétences que des compétences homogènes. La réforme de l'Etat doit tendre à 'plus de simplicité, plus de transparence et plus d'homogénéité'. Elle 'doit être fonctionnelle' (...).»

Cette vision très pragmatique, le nouveau président la décline aussi sur le terrain économique. Il dénonce aussi les obstacles à la compétitivité auxquels se heurtent les entrepreneurs flamands : la politique des permis, la fiscalité, la mobilité. »

**« Vous avez bien compris, Madame ? » : Visa pour la Flandre**

Article de Béatrice Delvaux, rédactrice en chef, paru dans Le Soir en date du jeudi 13 septembre 2012.

« Ils étaient tous là, pas un ne manquait : tous les Flamands du gouvernement flamand, tous les Flamands du gouvernement fédéral, le président de l'Europe, le chef de cabinet du Roi, même le ministre président de la Communauté germanophone, le légendaire Karl-Heinz Lambertz. Tous présents ce lundi au Square, le nouvel espace de congrès qui domine l'Albertine, au cœur de Bruxelles, pour la passation de pouvoir entre les deux présidents du Voka, l'organisation patronale flamande. Et lorsqu'on dit pouvoir, on dit bien pouvoir : 17.000 membres – ça, ce n'est encore rien –, mais 66 % de l'économie belge – ça, c'est du lourd.

Tout ce beau linge était rassemblé, en présence des présidents de parti – Beke, De Croo – et la N-VA en nombre, à l'exception notable de Bart De Wever. Avec humour, le président sortant du Voka, le très estimé, Luc De Bruyckere, au nord comme au sud, explique que c'est lui qui a demandé de ne pas faire le déplacement à ce fanfaron qui avait déclaré que le Voka était 'son patron'. Pas un francophone à l'horizon. Enfin, si, un. Elio Di Rupo, le Premier ministre, apparaissant sur une vidéo diffusée sur écran géant, pour deux messages. Drôle d'ambiance lors des deux passages avec, comment dire, l'impression, que la salle se retient quasiment de rire. Était-ce ce néerlandais appliqué, comme lu sur un prompteur ? Le message ? La crédibilité générale ? Pas clair, mais la certitude, c'est qu'à la question posée par la bimbo Imbo de la VRT, à Luc De Bruyckere – 'Le Voka est-il satisfait de ce gouvernement ?' –, c'est un éclat de rire général qui répond, devant les ministres flamands du gouvernement papillon, Vanackere et autres De Crem assis au premier rang.

La salle patronale, qui pèse très lourd en Flandre car elle représente tous ces multiples coins du nord du pays où l'entreprise, petite ou grande, voisine avec le clocher, où le patron de PME ou de grosse entreprise, est une sorte de pape local, n'était pas plus tendre ce lundi envers les gouvernants de la Flandre. Luc De Bruyckere fustige l'inefficacité dans l'octroi de permis au nord du pays : 'Ce n'est pas toujours la faute des autres, il y a des choses que nous, en Flandre, nous faisons mal'. Et les chefs d'entreprises d'opiner du chef, tandis qu'ils applaudissent à tout rompre le plaidoyer sur le trop de taxes au fédéral : 'Les pouvoirs publics dépensent, nous, on produit.'

Et vient le buffet. Patron après patron, homme politique après homme politique, ils s'arrêtent, extrêmement aimables, chaleureux même, auprès de la francophone de la salle, pour vérifier qu'elle a bien capté l'impatience, si pas l'exaspération flamande. Lui dire qu'il est temps que cela bouge au sud du pays, que les Flamands veulent aller de l'avant, être cette 'leading region' que souhaite le nouveau président Michel Delbaere, très ouvert à la Wallonie, menaçant pour Kris Peeters et son gouvernement s'ils s'avisent de changer la formule qui gagne de



*l'enseignement flamand. Que le gouvernement fédéral doit aller plus vite, que du temps pour se redresser, la Wallonie en demande depuis 1988 et qu'on ne voit pas venir grand-chose. Qu'en tout cas, on en a marre d'attendre.*

*Les N-VA de la salle vérifient, eux, qu'on a bien compris le message de Luc De Bruyckere et du Voka, dans l'interview qu'il a accordée au Soir ce lundi : 'Vous avez bien entendu hein, qu'eux aussi, parlent de confédéralisme'. Des nationalistes flamands très satisfaits du week-end de leur fringant leader, qui a frappé fort dimanche, réussissant pour eux haut la main l'envoi de deux messages. Le premier, crucial, au nord du pays lors de son débat au Zevende dag de la VRT avec Filip Dewinter : 'Nous ne sommes pas un Vlaams Blok light'. Le second, aux francophones dans l'Indiscret de la RTBF : 'Et si on discutait confédéralisme dès octobre 2012 ?' La fin de la Belgique ? Non, ce n'est pas demandé. Mais il est clair qu'elle pèse lourd dans leur volonté d'aller de l'avant. Et que pour les patrons du nord, il y a des bornes aux limites... »*

\*

Le turc et le marocain interdits dans certaines écoles flamandes :  
Article de May, paru dans Le Soir en date du 4 décembre 2012 (avec Belga)

*« Huit enfants sur dix qui parlent turc ou marocain ne peuvent parler cette langue dans la cour de récré des écoles flamandes sous peine de punitions.*

*Environ deux tiers des élèves qui parlent une autre langue que le néerlandais à la maison, ne peuvent pas utiliser cette langue en classe ou au moment de la récréation révèle un sondage mené par des chercheurs des universités d'Anvers, Gand et Louvain. Chez les enfants d'origine turque et marocaine, ce pourcentage grimpe toutefois jusqu'à environ 80 %, explique De Standaard<sup>1</sup>.*

*Les écoles semblent donc se montrer plus sévères pour les enfants qui parlent marocain ou turc au sein de l'établissement scolaire. 'La stigmatisation des Turcs, Arabes et Berbères est la plus forte. Ça pèse sur la manière dont les enfants se sentent à l'école', affirment les chercheurs.*

*Le coordinateur de ce sondage explique que cela va encore plus loin que ça : 'Un professeur m'a dit que ses élèves devaient mettre de l'argent dans un pot à chaque fois qu'ils étaient pris à parler turc ou marocain. Mais aussi, les élèves qui faisaient des déclarations racistes devaient mettre de l'argent dans le pot. Le signal est préjudiciable : parler turc ou marocain est aussi grave que des déclarations racistes.'*

*Les chercheurs plaident pour que les écoles s'ouvrent davantage aux langues parlées par leurs élèves à la maison.*

*Pour cette enquête, plus de 11.000 élèves du secondaire ont été interrogés, mais aussi directeurs d'école, professeurs et parents. »*

## 9. Conclusions

Les faits relatés ici peuvent paraître anecdotiques. Ils n'auraient pas d'autre valeur si, aux dernières élections de 2009, plus de 30 % des électeurs flamands n'avaient pas voté pour des partis ouvertement « nationalistes, indépendantistes, séparatistes », peu importe l'appellation, et si, en outre, les parlementaires flamands en mars 1999 n'avaient pas clairement, par un quintuple vote permettant quelques nuances, fixé l'objectif final : un confédéralisme d'Etats à deux (Flandre et

<sup>1</sup> "Brussel - Acht op de tien kinderen die thuis Turks of Marokkaans spreken, krijgen strafstudie wanneer ze hun thuistaal op school gebruiken.

Een meerderheid, zo'n 65 procent, van de leerlingen die thuis een andere taal dan het Nederlands spreken, mag die taal in de les of tijdens de speeltijd niet gebruiken. Bij de kinderen van Turkse en Marokkaanse origine ligt dat percentage een stuk hoger, namelijk rond de tachtig procent. Dat stigma zou de lage slaagkansen van kinderen van Turkse en Marokkaanse origine kunnen verklaren.

Dat zijn de conclusies van een grootschalig onderzoeksproject van de universiteiten in Antwerpen, Gent en Leuven, dat vandaag op een studiedag wordt voorgesteld. De onderzoekers ondervroegen meer dan 11.000 leerlingen uit de tweede graad in het middelbaar. Ze interviewden ook directies, leerkrachten en ouders over thuistaal op school.

Leerkrachten treden vooral repressief op bij kinderen die op school Turks, Arabisch of Berbers spreken. 'In veel scholen krijgen leerlingen die hun moedertaal spreken, strafstudie', zegt de Antwerpse project-coördinator Noel Clycq. 'Maar het gaat ook verder dan dat. Een leerkracht vertelde bijvoorbeeld dat zijn leerlingen geld in een pot moeten steken, telkens ze betrapt worden op een Turks of Marokkaans gesprek. Maar ook kinderen die in het Nederlands racistische uitspraken doen, moeten geld in de pot steken. Het moet van twee kanten komen, zogezegd. Maar het signaal is nefast: Turks of Marokkaans spreken is even strafbaar als racistische uitspraken doen.'

Het stigma rond het Turks en Marokkaans weegt op hoe goed de leerlingen zich op school voelen, aldus de wetenschappers. Om de slaagkansen van kinderen met een migratieachtergrond te verhogen, pleiten de onderzoekers voor meer thuistaal op school." (Vlaamse scholen bannen Turks en Marokkaans / Marie Eckert. De Standaard, dinsdag 2 december 2012).

Wallonie). La 'crise', qui a battu tous les records avant la prestation de serment, en décembre 2011, de ministres issus des six partis traditionnels (!) est un indice qui trompe d'autant moins qu'elle n'a pas suffi pour apaiser les esprits puisque la nouvelle réforme de l'Etat est, par avance, contestée violemment par la N-VA dont les scores électoraux futurs, d'après les sondages, se maintiennent, voire se renforcent.<sup>1</sup>

Or cette tendance n'est pas nouvelle. Elle s'inscrit, stratégiquement, dans la conquête progressive de différents acquis, et ce depuis 1830. Elle pourrait n'avoir de cesse qu'après une victoire totale, c'est-à-dire l'accession à l'indépendance d'une Flandre unilingue<sup>2</sup> au territoire clairement délimité selon des normes 'historiques' englobant le Nord de la France, différentes portions du territoire actuellement wallon, et surtout l'ensemble des 19 communes bruxelloises. Eén taal, één grond, één volk<sup>3</sup>.

Au fil de l'histoire, les revendications considérées comme extrêmes deviennent par la suite des objectifs à long, puis à moyen, puis à court terme, tandis que d'autres revendications portées par des groupuscules dit extrémistes apparaissent automatiquement, qui deviendront à leur tour des objectifs qui, acquis ou en voie d'être acquis, seront remplacés par d'autres revendications vociférées par une poignée d'extrémistes qui... etc.

Il ne semble pas y avoir du côté wallon, d'incidents majeurs ou mineurs, réguliers ou épisodiques, émanant des autorités en place, pour 'épurer' le sol wallon de toute présence flamande, ni pour supprimer ou rendre fastidieux l'exercice des facilités dans les communes où elles ont été instaurées. A part quelques groupuscules d'extrême droite (ou d'extrême gauche) non liés au problème linguistico-communautaire, il n'y a pas eu et il n'y a pas, à Bruxelles et en Wallonie, de milice de type Westland new post, TAK, Voorpost, etc., ni a fortiori de présence active de parlementaires francophones ou wallons dans de tels 'fers de lance'. En outre, de manière générale, la cohabitation des flamands et des wallons dans les communes à facilités de la région wallonne ne semble guère poser de problème in situ entre les habitants.

Cette pression constante, durant plus d'un siècle et demi, et la nouvelle donne d'une suprématie numérique ont consolidé et renforcent le sentiment flamand d'appartenance à une communauté, voire à un peuple ou une nation brimés d'abord par une 'noblesse francophone' qui habitait 'sa' terre, puis par l'Etat Belgique qui ne lui a pas accordé d'emblée les droits qu'il considère – parfois avec raison - comme légitimes.

D'autres que nous ont analysé ou analyseront le rôle joué par l'église catholique<sup>4</sup>, par un certain nombre d'ecclésiastiques ou par des 'structures' d'obédience catholique, comme les écoles, les collèges, l'université, le syndicat, les associations culturelles comme le très puissant Davidfonds, la presse (comme De Standaard, Het Volk, Gazet van Antwerpen...), des associations professionnelles (comme le Boerenbond, lui aussi tout-puissant en matière d'agriculture et d'élevage), le Voka, etc. Une même devise, en forme de croix et célébrée à Dixmude chaque année au pied de la tour de l'Yser, résume bien cette emprise : 'Tout pour la Flandre, la Flandre pour le Christ' (A.V.V. – V.V.K.).<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Janvier 2012.

<sup>2</sup> Dans le sens où une seule langue serait administrativement tolérée et utilisée, sous peine de dénonciations et de sanctions, non seulement dans les actes officiels mais aussi dans tous les documents qui règlent la vie sociale : baux, contrats de travail, feuilles de salaires, factures, écoles, justice, notaires, hôpitaux, rapports commerçants-clients, etc. et peut-être finalement au sein des familles.

<sup>3</sup> Une seule langue, un seul sol, un seul peuple.

<sup>4</sup> Des historiens ont démontré les craintes d'une partie non négligeable des milieux ecclésiastiques flamands à l'égard de la langue française en raison d'une certaine vision républicaine, laïque, égalitaire de la France que cette connaissance risquait d'importer. Les idées des Lumières faisaient trembler certains.

<sup>5</sup> « Les 4.000 participants au 80<sup>ème</sup> pèlerinage de l'Yser se disent 'modérés' mais ciblent les francophones qui refusent les réformes. 'Si les francophones persistent dans leur 'non' obstiné, et s'ils balaient encore chaque proposition pour une meilleure gouvernance, raisonnable et nécessaire, nous aurons le devoir de changer de cap et de fixer unilatéralement la pension alimentaire.' (...) Lançant les festivités, sous un calicot 'Scindez Bruxelles-Hal-Vilvorde maintenant, et gratuitement', l'évêque de Bruges [Roger Van Gheluwe] a prié pour la Flandre, le pays et le monde.... » (*La Flandre veut son autonomie* : article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du dimanche 26 août 2007).

La séparation des deux 'peuples' aurait pu s'accomplir à l'amiable, comme en Tchécoslovaquie. Mais elle pourrait aussi s'arracher dans les affres d'une guerre civile ouverte ou larvée car il y a Bruxelles... et une dette non négligeable, problème que nous n'aborderons pas ici.

Aux yeux du Mouvement flamand, Brussel, au cœur de l'ancienne province bilingue de Brabant, enclavée dans la nouvelle province du Brabant flamand, est une ville flamande, a toujours été une ville flamande, doit le redevenir. Elle a été choisie comme capitale de la Flandre. Encore faut-il s'entendre sur ce qu'est Bruxelles.<sup>1</sup>

La population flamande actuelle y est estimée à moins de 10 %<sup>2</sup> : elle obtient obligatoirement la moitié des postes de ministres bruxellois, le président excepté. Bien plus le nombre de membres du parlement régional bruxellois (75) a été augmenté et porté à 89 de manière à assurer une plus grande représentation flamande<sup>3</sup>. Ce qui engendre des coûts supplémentaires pour le contribuable bruxellois accusé de mauvaise gestion par la Flandre ! Une représentation flamande dans les exécutifs communaux, à terme obligatoire, est déjà 'monnayée'<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Un thème récurrent est bien entendu la 'fusion des 19 ville et communes'. L'idée n'est évidemment pas neuve, pour différentes (bonnes et mauvaises) raisons souvent très différentes. Au demeurant, le territoire de Bruxelles s'est étendu à plusieurs reprises.

1920 : Le député-bourgmestre de Bruxelles-ville, « M. Adolphe Max a déposé ce 6 février sur le bureau de la Chambre la proposition de loi impliquant l'annexion à Bruxelles des communes de Molenbeek-Saint-Jean, Laeken\*, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Ganshoren, Neder-over-Heembeek\*, Berchem-Sainte-Agathe et Haren\* ainsi que la parcelle\* de Schaerbeek située entre le canal et le chemin de fer. » (*Le Soir : 100 ans d'actualités*, op.cit., p. 147.) Pour rappel, outre les communes marquées \*, la ville de Bruxelles avait déjà amputé des communes comme Saint-Josse-ten-Noode ou Ixelles d'une partie de leur territoire.

L'occupant nazi centralisateur tenait également à un 'grand Bruxelles' qu'il installa avec à sa tête comme bourgmestre Jean Grauls ; on retrouve entre autres au sein du collège scabinal Lode Claes, futur sénateur et échevin de l'Agglomération de Bruxelles (Volksunie) et le baron A. Gillès de Pélichy.

<sup>2</sup> 5 à 8 %, selon Perspectives francophones, n°67, 15 juin – 15 juillet 2011 ; moins de 6 % d'après certaines études démographiques (voir supra, article de La Libre Belgique, datée du 3 septembre 2010).

<sup>3</sup> « ... Il faut savoir qu'au Parlement bruxellois, à l'occasion des accords du Lombard, les Flamands ont exigé cette fameuse représentation garantie (17 députés flamands sur 89)... » (Perspectives francophones, n°67, 15 juin – 15 juillet 2011).

<sup>4</sup> « .... Ces mêmes accords du Lombard permettent à la Flandre 'd'acheter' un échevin flamand ou un président de CPAS dans chacune des 19 communes bruxelloises. Les 17 communes qui ont accepté (Woluwe-Saint-Lambert et Auderghem ont refusé) touchent un pot commun d'environ 24 millions d'euros... » (Perspectives francophones, n°67, 15 juin – 15 juillet 2011). Rappelons que, selon ce dispositif 'd'achat' imposé aux communes de la Région bruxelloise, lorsqu'aucun élu flamand ne participe au Collège, c'est obligatoirement un néerlandophone qui préside le CPAS.

*«Le prix d'un échevin flamand. (...) La semaine dernière, la Région entérinait la répartition annuelle des subsides accordés aux communes dans le cadre de la loi spéciale de 1989 relative aux institutions bruxelloises. Objet de ces fonds : distribuer de l'argent (fédéral) aux communes qui comptent en leur sein (au moins) un échevin ou un président de CPAS flamand. Par rapport à l'an dernier, cette enveloppe fermée (un même montant, quel que soit le nombre de communes qui accèdent aux subsides) a été gonflée de 6 %. Voilà ce que rapporte la présence d'un ou plusieurs néerlandophones à des fonctions exécutives : Anderlecht : 3.239.000 euros ; Auderghem : 0 (\*) ; Berchem : 377.000 ; Bruxelles : 4.182.000 ; Etterbeek : 1.632.000 ; Evere : 706.000 ; Forest : 1.229.000 ; Ganshoren : 407.000 ; Ixelles : 2.427.000 ; Jette : 1.062.000 ; Koekelberg : 953.000 ; Molenbeek : 3.912.000 ; Saint-Gilles : 2.285.000 ; Saint-Josse : 1.484.000 ; Schaerbeek : 4.614.000 ; Uccle : 806.000 ; Watermael-Boisfort : 303.000 ; Woluwe-St-Lambert : 0 (\*) ; Woluwe-St-Pierre : 368.000.*

(\*) Auderghem ne répond pas aux critères. Woluwe-St-Lambert bien, mais le maieur Maingain (FDF) se passe de cette manne d'argent. Raisons idéologiques ? » (Le Soir, 14 décembre 2007). Par la suite, la commune de Woluwe-Saint-Lambert a accepté cette manne financière pour l'affecter à des projets culturels destinés aux francophones établis en Région flamande. Il est probable que les autorités de tutelle casseront toute décision en ce sens.

30 % de la population bruxelloise est issue de l'immigration récente (50 dernières années). La natalité a fait franchir le cap d'un million d'habitants sur un territoire cadencé. Le volume de l'emploi s'élève à 700.000 postes, soit 350.000 'provinciaux navetteurs'<sup>1</sup> ; le taux de chômage est élevé (21 %), encore plus élevé dans les jeunes générations (40 %). D'après certaines statistiques, l'écart grandit entre une partie de la population aux revenus très élevés et une poche de pauvreté importante (25 %) et de paupérisation croissante.

\*

Le New-York Times parie sur la séparation de la Belgique :  
Article de Gaëlle Moury, paru dans *Le Soir*, en date du lundi 24 septembre 2012.

« Selon le quotidien new-yorkais, le monde serait à la veille d'un nouveau 'baby-boom' d'Etats-nations. Il propose une carte des nouvelles frontières terrestres possibles. La Belgique y a disparu.

*La Belgique est-elle vouée à disparaître ? C'est ce que laisse penser le New-York Times... (...) 'La Belgique se sépare enfin'. Divisée depuis de nombreuses années par des querelles linguistiques, la Belgique dérive depuis de nombreuses années vers la séparation. Selon les observateurs, s'il n'y avait pas Bruxelles, les deux communautés se seraient séparées depuis bien longtemps... Le New-York Times conclut donc que les heures du pays sont comptées. (...) »*

## 10. \*Bruxellitude : \*Identité bruxelloise

« ... La Région dévoile sa bibliothèque. Elle présente, notamment à la Foire du Livre (...), une collection d'une centaine d'ouvrages variés. Publiés dans les deux langues nationales, ils participent à la définition de l'identité bruxelloise. Une spécificité que précise pour nous le ministre-Président Charles Picqué. Car parler de patrimoine, de cafés, de parcs, de tours, ou d'urbanisme peut se décliner dans toutes les villes qui ont un peu d'histoire. Mais la spécificité de la Région bruxelloise, c'est quoi au fait ?

'L'identité flamande, réfléchit Charles Picqué, est plutôt culturelle, linguistique, construite sur des objectifs d'émancipation par rapport à un État belge centralisé ; l'identité wallonne est culturelle et sociale.'

Et Bruxelles ? 'La Région n'a pas la volonté de s'affirmer par son identité culturelle, ni par son folklore. Elle n'a pas de souci d'autonomie, non plus. L'identité bruxelloise s'est, par contre, forgée sur le constat d'une négligence du pouvoir central pour le traitement et la gestion de la ville. Et de ses habitants. Sur un combat qui a marqué une volonté d'émancipation par rapport au fédéral qui avait une vision utilitariste de Bruxelles. Le fédéral ne pensait qu'au confort d'utilisation de la ville plutôt qu'à celui de ses habitants,' développe Charles Picqué.

'Les thèmes urbains constituent donc les éléments fondateurs de l'identité bruxelloise, de même que son aspect cosmopolite, au niveau national et international. Dans les années '80, les Bruxellois se sont battus [pour] avoir en leurs mains le sort du développement de leur ville. La conscience bruxelloise est celle d'un combat urbain, pour ses habitants, et contre l'idée d'une utilisation de la ville pour le simple profit de ses utilisateurs, souvent extérieurs à Bruxelles' conclut le ministre-Président.

Les publications de la Région, que l'on trouvera à la Foire du livre, comprennent notamment un lot de 50 fascicules sur le thème 'Bruxelles, ville d'art et d'histoire' (...) »<sup>2</sup>

\*

<sup>1</sup> Dans le plan d'aménagement de l'agglomération bruxelloise, réseau des transports publics, daté de février 1968, émanant du ministère des travaux publics, administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, on trouve notamment un tableau montrant l'évolution du rapport entre les résidents actifs et le nombre total de 'travailleurs' dans les 19 communes de l'agglomération, et les estimations :

année	Emplois	résidents actifs	déficit
1961	660.000	445.000	215.000
1981	880.000	505.000	375.000
2000	1.100.000	575.000	525.000

<sup>2</sup> Jean-Pierre Borloo, in *Le Soir* daté du 18 février 2011 : « Des dizaines de livres pour mieux comprendre Bruxelles : Quelle identité pour la Région ? »

Piqué : 'Le développement durable, une priorité ' :  
 Article paru dans Le Soir, rédaction en ligne, samedi 5 mai 2012

« Charles Picqué énumère dans son communiqué les nouveaux projets 2012 de la Région bruxelloise et les projets en cours. L'adaptation aux effets de la réforme de l'Etat sera bien sûr un chantier essentiel. Mais il y a d'autres.

1 / Nous adopterons cette année le projet du nouveau Plan Régional de Développement Durable. Ce plan mettra l'accent sur des stratégies nouvelles pour répondre aux défis d'aujourd'hui qui exigent des réponses urgentes. Vous les connaissez : l'essor démographique, la croissance économique et l'emploi, la dualisation sociale, l'environnement et l'internationalisation. Notre vision pour Bruxelles doit prendre forme à la fois dans le PRDD et aussi dans notre réflexion à l'échelle plus large du Brabant tout entier. Car Bruxelles en se dilatant est devenue de plus en plus le centre d'une grande métropole. Bruxelles n'a jamais été autant dans son histoire le lieu tout à la fois d'un nombre d'emplois qui a dépassé un sommet historique et confrontée à une telle explosion de sa population en si peu de temps.

Bruxelles-Région est de plus en plus une ville-centre. Ce n'est pas sans conséquence de toute nature sur le tissu économique qui se modifie tout simplement car le centre des métropoles accueille des entreprises aux profils plus spécifiques. Nous voyons des entreprises quitter Bruxelles pour des raisons défendables et d'autres, à vocation internationale et en grand nombre, s'y implanter. C'est là le processus évolutif normal d'une métropole où centre et périphérie se distribuent de manière complémentaire les activités économiques.

La mobilité est aussi un enjeu majeur de cette évolution générale. Et la réduction du trafic automobile est un objectif. Il nous faut agir par une organisation de la ville en plusieurs pôles où l'habitant trouve, à des distances raisonnables, une offre de services et d'activités diversifiée épargnant les longs déplacements. Il nous faut, à l'instar de toutes les villes modernes, un réseau de Métro desservant un territoire bien plus large qu'aujourd'hui. Il nous faut une vraie stratégie à la SNCB à travers le réseau RER et ses haltes intra-bruxelloises. Il nous faut une stratégie de ravitaillement et de livraison de la ville avec des itinéraires et des horaires spécifiques.

La surchauffe économique, internationale, événementielle et démographique à Bruxelles rend indispensable une nouvelle façon de penser la ville et sa centralité métropolitaine. C'est pourquoi le refinancement et les nouvelles compétences régionales (je pense à la mobilité) seront sans doute bienvenus pour donner une cohérence à notre nouveau projet de ville. Mais surtout, nous devons défendre l'habitabilité et la mixité sociale de la Région-ville. Ce seront aussi des objectifs inscrits au sommet des priorités du nouveau Plan Régional.

2 / Le PRDD sera aussi l'occasion de mieux encore positionner Bruxelles comme ville créative, innovante et performante. Nous avons des atouts importants que nous devons valoriser, que ce soit l'affirmation de Bruxelles comme ville-universitaire, comme capitale européenne, comme ville de tourisme et de congrès. Le développement international et la question sociale devront donc retenir toute notre attention.

D'ici peu nous adopterons un nouveau plan d'affectation du sol destiné à répondre plus spécifiquement aux conséquences du boom démographique en permettant d'accroître l'offre de logements et d'équipements au service de nos habitants.

Pour parer au plus pressé, nous devons bousculer les programmes d'investissement de la Région et des Communautés en matière d'accueil scolaire et dans nos crèches. Une course contre la montre s'est alors engagée. La Région a prouvé face à ce défi, toute son utilité à la fois en agissant directement et aussi en cherchant avec les Communautés des accords pour répondre aux besoins urgents de notre population. La quasi totalité des places d'école décidées il y a moins d'un an par la Région sera effectivement construite pour la rentrée 2012. Ce fut une performance du Gouvernement de dégager les moyens financiers, d'assurer un suivi administratif complet dans un tel délai. Je songe à tous les services mobilisés (urbanisme, tutelle sur les pouvoirs locaux, service d'incendie,...) pour arriver à la construction matérielle d'unités pavillonnaires prêtes à accueillir effectivement les élèves dès septembre. Qu'ils en soient remerciés.

Mais les Communautés, la VGC et la COCOF ont su également se mobiliser. Nous sommes probablement en train de gagner cet énorme pari ! Le plan école devrait d'ailleurs être un trait d'union fort entre la Région et les deux Communautés en prouvant, au lieu de se perdre dans de vaines querelles institutionnelles, que nous sommes capables de dépasser nos appartenances linguistiques, politiques et philosophiques pour relever le défi essentiel de l'éducation et de l'avenir de nos enfants. (...)

Evidemment, les institutions bruxelloises ne sont pas simples à faire fonctionner. Ce n'est pas la faute des Bruxellois. C'est le prix à payer pour les compromis successifs imaginés et négociés au plan fédéral. Il en résulte parfois des pesanteurs, un manque de lisibilité politique, les hoquets d'une machinerie institutionnelle

compliquée. Il faut gérer les tensions inévitables de toute majorité composite, les tiraillements engendrés par la coexistence de tant d'acteurs et de niveaux de pouvoir intervenant à Bruxelles.

Mais ce grand cargo bruxellois, aux commandes complexes, avec parfois une inflation de capitaines, ce cargo embarquant des identités multiples, affrontant les vicissitudes et les bourrasques d'une grande ville, subissant parfois les assauts des pirates de l'institutionnel, ce grand cargo a pris la mer en 1989 et a traversé bien des tempêtes.

Je sais que la métaphore du cargo va amuser les esprits caustiques et permettre des comparaisons douteuses avec des catastrophes appartenant à l'histoire ancienne ou plus récente de la navigation. On sait en effet que les cargos peuvent être vulnérables. Sauf ceux qui par magie, comme Bruxelles, ont la capacité de se transformer en une frégate légère et rapide ; par exemple pour répondre aussi vite au défi scolaire dont j'ai parlé ou pour transformer le cargo en cuirassier apte à protéger ses passagers comme ce fut le cas lors des négociations institutionnelles.

Ce cargo bruxellois poursuivra sa route, mais à une condition qui aura valeur de conclusion. Cette condition est de susciter les vocations politiques et les talents indispensables à la conduite d'une entreprise régionale ambitieuse. Cette condition est de savoir placer, quand cela s'impose, l'intérêt régional au-dessus des intérêts partisans, communautaires, au-dessus des enjeux locaux, au-dessus des ambitions personnelles. Être parlementaire, Ministre, Secrétaire d'État à Bruxelles n'est pas un second choix ou une fonction complémentaire.

La Région est l'espace premier de la défense des Bruxellois. Elle le restera car ni l'échelon communal, ni l'échelon communautaire, ni l'échelon fédéral, vu leurs compétences limitées, ne peuvent faire aussi bien que la Région pour assurer la synthèse et la coordination de tous les domaines d'action dont dépendent la prospérité de Bruxelles et le bonheur de ses habitants. Bonne fête à notre Région qui doit de plus rester, dans la tourmente du présent, un symbole du vivre ensemble. »

\*

### Les propositions de Picqué pour une 7<sup>ème</sup> réforme de l'Etat :

Article paru dans Le Soir, rédaction en ligne, samedi 5 mai 2012

“Le ministre-président bruxellois a abordé les points ‘de tension’ entre la Région et le fédéral, comme son financement et le transfert des compétences lors de la fête de l'Iris. Il a toutefois salué la 6<sup>ème</sup> réforme de l'Etat. (...) Charles Picqué (PS) a débuté son discours lors de la fête de l'Iris par une série de questions sur l'avenir de la Région. ‘Il y a un an nous étions plongés dans l'incertitude institutionnelle et notre Région était un sujet de controverse. Il aura fallu une rude négociation pour que soient enfin entendues nos revendications.

Cette 6<sup>ème</sup> réforme de l'Etat nous aura quelque peu consolés. Nous entendons parler, déjà, d'une 7<sup>ème</sup> réforme de l'Etat inéluctable. Passé le moment de surprise devant un tel empressement, autant prévenir que Bruxelles ne sera pas en reste dans le concert des nouvelles revendications si d'aventure cela devait se produire.’

#### Les espoirs de Picqué pour Bruxelles

‘J'ai souvent envisagé, moi aussi, l'hypothèse de quelques réformes. En voulez-vous un rapide aperçu ? Je pense au droit à la libre association de la Région aux politiques communautaires dans les domaines de l'école et de la petite enfance. A savoir le soutien à la création de places, à la fixation des normes d'agrément des crèches pour qu'elles soient adaptées aux spécificités urbaines de notre Région et cela en concertation avec la COCOF et la VGC.

Je pense à une maîtrise d'ouvrage partagée entre le Fédéral et la Région pour les projets de Beliris.

Je pense à un accord de coopération avec le Fédéral concernant les conséquences financières du démembrement de la propriété immobilière qui conduit à une réduction significative de nos droits d'enregistrement et exigeant une concertation préalable obligatoire dans tout ruling fiscal fédéral qui toucherait les impôts régionaux.

Je pense à un accord de coopération sur la procédure de recrutement dans les institutions et organismes fédéraux afin de garantir un minimum d'emplois aux Bruxellois<sup>1</sup>. A ce propos, je profite de l'occasion pour m'adresser aux partenaires sociaux bruxellois avec lesquels nous avons toujours eu un dialogue respectueux et fructueux. Ceux-ci ont un droit et un devoir de critique vis-à-vis du politique et nous l'acceptons. Je sais qu'ils

<sup>1</sup> « Mme Grouwels, ministre bruxelloise CD&V, s'est opposée à l'idée du ministre-président (...) de fixer des règles pour veiller à ce qu'un minimum de Bruxellois aient accès à la fonction publique fédérale. ‘Cela ne résoudra pas le problème – soit les carences en formation des demandeurs d'emploi dans la capitale’, mais la ministre reconnaît la pertinence de l'analyse de Charles Picqué : il y a trop peu de Bruxellois dans la fonction publique fédérale. Un phénomène qui s'observe également dans les entreprises publiques telles que Belgacom et la SNCB. (Belga) » (Article Non au quota de Bruxellois, dans La Libre Belgique, en date du 8 mai 2012).

veulent combattre tant la détresse sociale liée au chômage que les bouchons automobiles souvent liés à la navette. C'est pourquoi j'aimerais qu'ils usent de toute leur influence pour pousser les entreprises publiques et privées au recrutement de Bruxellois.

Je pense aussi à un accord de coopération pour établir des règles de tutelle concertées sur les intercommunales actives dans plus d'une région.

Je pense à un accord de coopération permettant l'intégration tarifaire de nos différentes sociétés de transport régional et rendant aussi possible la desserte des zones économiques de la périphérie flamande et wallonne à partir des quartiers de Bruxelles.

Mais il faut aussi réfléchir à ce que nous pouvons imaginer dans le champ des relations entre communes et Région. Je pense à la conclusion de conventions de législature communale entre Région et communes tant pour déterminer le cadre budgétaire de l'action communale que le respect des objectifs de développement voulus par la Région.

J'aimerais aussi suggérer le regroupement sous une seule autorité de la tutelle sur les communes, les CPAS et les zones de police.

Enfin il faudra aussi, conformément à nos accords et dès la nouvelle législature communale, proposer après concertation, de nouvelles frontières communales cohérentes'. »

\*

A vos grammaires bruxelloises ! :

L'Académie van het Brussels a présenté sa grammaire en français :

Article de Christian Laporte, paru dans Le Soir, en date du 12 mai 2012.

*"Précaution préliminaire : si votre voisin vous dit "qu' il ne sait pas de chemin avec son fils" , vous aurez sans nul doute tendance à considérer qu'il vous a parlé en bruxellois. Mais votre autre voisin pourrait vous dire aussi toujours à propos du même "gamin" que "t'es ne flâve dee er gien kl van kent" - traduction (très) libre : c'est un garçon faible qui n'y connaît vraiment rien. Si le premier s'exprime en français régional de Bruxelles, il ne fait pas de doute que le second s'adresse à vous en authentique bruxellois (flamand) qui n'est autre qu'un dialecte brabançon ! Et pour être plus précis encore un dialecte qui appartient au sous-groupe des dialectes brabançons du sud-ouest (Zuidwestbrabants).*

*Une vraie langue régionale qui a traversé les générations et qui reste particulièrement vivace au point d'interpeller de très sérieux professeurs d'université comme cet éminent membre honoraire de la Vrije Universiteit Brussel et de l'Université libre de Bruxelles qu'est Sera de Vriendt, pas par hasard un linguiste plus qu'éveillé, qui a également été professeur visiteur à l'Université de Pennsylvanie (Philadelphie) et à la Sorbonne-Paris IV.*

*Le bruxellois, il le connaissait depuis belle lurette et pour cause puisque dans son enfance, c'était même sa langue usuelle. Il a donc décidé d'"implémenter" - oh, le vilain mot ! - ses connaissances avec ses recherches et en a tiré plusieurs publications dont un "Brussels Lexicon" et un "Lexique bruxellois" mais aussi une "Grammaire bruxelloise. Simple et complète" dont la version française a été présentée vendredi midi à la FNAC à Bruxelles.*

*Autant savoir, c'est une grammaire comme les autres grammaires mais pour tous ceux qui ont du (vrai) sang bruxellois dans leur veines, ce sera comme du petit lait ou comme disaient nos grands-mères : "Jésus qui fait pipi sur nos langues" Entendez que c'est un ouvrage qui devrait éveiller des souvenirs parfois lointains et vous envoyer, sait-on jamais ?, au nirvana d'une Belgique un peu oubliée où l'on avait plus tendance à fraterniser que de reluquer méchamment sur l'écuelle du voisin*

*Sera de Vriendt l'a rappelé lors de la présentation : "L'avantage du linguiste est qu'il a des souvenirs et des racines. J'avais un ami chimiste qui après une longue absence de Belgique était totalement perdu, faute de repères. Rien de tel évidemment pour ce qui nous concerne"*

*Petit conseil aux lecteurs qui ont été nourris d'expressions bruxelloises tout en recevant le sein maternel : c'est une grammaire qui doit se lire à voix haute car les mécanismes linguistiques reviendront très vite. Pas nécessaire non plus de faire le forcing; il vaut mieux laisser tomber provisoirement l'ouvrage et y revenir quand on se sent un peu plus en forme.*

*Mais Sera de Vriendt est un passionné et lui ne nous lâche donc pas dans notre découverte. Mieux, lors de la présentation de presse à la FNAC, il a nous a aussi bigrement donné envie de poursuivre les recherches tout comme il le fait lui-même avec un collègue de l'Université d'Anvers : pourquoi bon sang, certains mots masculins ou féminins deviennent-ils neutres en bruxellois ?*

*On ira certainement écouter M. de Vriendt lorsqu'il présentera ses résultats. En attendant, on s'immergera dans sa Grammaire pas si simple que ça mais certes suffisamment complète en ayant à l'esprit que le vrai bruxellois peut certainement devenir la troisième langue officielle lorsque la réforme de l'Etat entrera en application*

*"Grammaire bruxelloise. Simple et complète", en vente à la FNAC. Rens. : [acavhb@hotmail.com](mailto:acavhb@hotmail.com) »*

## 11. Et le quartier Nord ? : Urbanisme en région bruxelloise et conflit communautaire<sup>1</sup>

« Tot nog toe zijn we nog niet ver gekomen, veel te veel energie en werk voor veel te weinig resultaten. Maar, weet U, in feite, is het de Vlaamse kwestie. De F.D.F. is aan de macht, en omdat alle eigenaars Vlamingen zijn, heeft hij het niet voor ons. Om iets te verkrijgen, zullen we daarop moeten speculeren. Goed verstaan en goed gezien. »<sup>2</sup>

\*

« L'aménagement de la place Gaucheret ne se limite pas à un simple bras de fer entre un hôtelier et un quartier aux aspirations diamétralement différentes. Il y a sous-jacents des relents politiques extrêmement désagréables qui radicalisent les opinions et qui risquent d'enflammer le quartier.

Dans son organe ('Le résistant'<sup>3</sup>) de septembre 99<sup>4</sup>, le Vlaams Blok a pris, dans cette affaire, fait et cause pour Jean-Pierre Thiry. Les arguments développés sont semblables. On reproche à l'échevin schaarbeekoïse Bernard Clerfayt d'implanter 'du logement social' juste en face du prestigieux hôtel cinq étoiles 'Le Président'. Le VB condamne l'idée d'un parc qui exercera un attrait irrésistible sur les drogués et les dealers. (...) Plusieurs réunions se sont déroulées dans le quartier et Jean-Pierre Thiry y a été invité. On l'a vu débarquer, entouré de deux 'gardes du corps' qui s'affichent sympathisants du Vlaams Blok...

Jean-Pierre Thiry dément lui toute acointance avec le VB. Quant à ses 'gardes du corps', il affirme que ce sont des mensonges. Il reconnaît cependant connaître Julien Buggenhout, auteur de l'article concernant le parc Gaucheret dans les colonnes du 'Résistant' (il l'a d'ailleurs lu). Un vieil ami que je connais depuis 20 ans, qui habite juste en face, dit-il.

Coïncidences ? Depuis plusieurs semaines, le tissu associatif et le centre urbain, trait d'union entre les habitants et le cabinet du ministre Didier Gosuin, tentent de calmer les jeunes. Mais à chaque réunion, ceux-ci sortent ulcérés, furieux. Ils disent que M. Thiry cherche la confrontation, fait preuve d'arrogance. La tension dans le quartier est devenue très perceptible. Dans ce contexte, on comprend mieux aussi l'attitude de Didier Gosuin. La place Gaucheret semble un terrain miné. Un pas de travers pourrait provoquer l'explosion et le ministre préfère disposer d'un dossier en béton : 'Dans une telle affaire, nous voulons rester sereins et respecter la loi', dit-on chez Gosuin.

Plutôt que de maintenir coûte que coûte un aménagement qui prête le flanc aux attaques, le ministre a retiré le projet et décidé de perdre quelques mois. Reste à persuader le quartier que ce nouveau retard n'est pas un abandon et que cet aménagement dont il rêve depuis si longtemps se fera malgré tout. »<sup>5</sup>

\*

« ... le lancement du programme Soleil du Nord inquiète des associations néerlandophones sur le terrain : Soleil du Nord, financé par la Région et le contrat de sécurité, pourrait leur faire de l'ombre. Ils soupçonnent les francophones de Bruxelles, après un oubli de 20 ans du quartier Nord, de mettre les bouchées doubles pour reprendre position là où le monde associatif flamand a pignon sur rue. »<sup>6</sup>

\*

« Schaarbeek – RisoBrussel se heurte à la commune - Forte tension au quartier Nord

Une guerre communautaire dans le quartier Nord ? En tout cas, entre la commune de Schaarbeek et le RisoBrussel, on en vient aux mots. 'Nord-Gazet', l'organe de l'association néerlandophone, attaque comme il ne l'a jamais fait Schaarbeek, et singulièrement sa branche FDF. Il les soupçonne de vouloir évincer la vie associative flamande très riche du quartier.

Durant la période Nols, la commune avait totalement abandonné le quartier Nord à son sort. Ce vide a profité aux associations flamandes dont RisoBrussel et De Fabriek. Elles ont vite et fort bien occupé le terrain. Ce quartier déshérité avait besoin d'une guidance sociale, et les initiatives flamandes venaient à point. Notons néanmoins que cette présence néerlandophone ne date pas d'hier. Elle s'est encore renforcée avec l'installation

<sup>1</sup> Voir aussi l'article : Pont Picard ; ou : Tram ligne 9.

<sup>2</sup> [« Jusqu'à présent nous ne sommes pas arrivés bien loin, beaucoup trop d'énergie et de travail pour beaucoup trop peu de résultats. Mais, savez-vous, en fait, c'est la question flamande. Le F.D.F. est au pouvoir, et parce que tous les propriétaires sont flamands, il n'a rien pour nous. Pour obtenir quelque chose, nous devons spéculer. Bien compris et bien vu ». Libre traduction. Edition 2010 de notre Livre 1, deuxième partie, titre 3, chapitre 7, 3. Les expropriés, 3.4. Election d'une commission].

<sup>3</sup> In het verzet – Le résistant.

<sup>4</sup> Sans doute 1998 (ou n° 99 ? mais c'est peu probable, un numéro 2 serait daté d'avril 1999) puisqu'il s'agit d'un article du Soir daté du 10 mars 1999.

<sup>5</sup> Le Soir, 10 mars 1999.

<sup>6</sup> Le Soir, 18 juin 1999.



*des bureaux de la Communauté flamande dans l'Espace Nord. Ce 'monopole' s'est maintenu durant des années. Les associations se sont en quelque sorte substituées aux autorités locales, totalement absentes.*

*Arrive la nouvelle majorité schaarbeekoise (1995). Bernard Clerfayt, l'échevin FDF de l'urbanisme, veut sortir le quartier Nord de son ghetto. Il redessine le PPAS du quartier et convainc la Région d'aménager le parc Gaucheret, situé au centre de ce quartier délaissé. Il se heurte notamment au gérant de l'hôtel Président WTC, soupçonné par les autorités communales d'entretenir des liens ambigus avec le Vlaams Blok. Première fissure communautaire ?*

*Mais les relations privilégiées sont oubliées : les associations flamandes se plaignent régulièrement de ne pas être consultées dans l'élaboration du PPAS. En outre, Michel De Herde, échevin FDF de la jeunesse, a lancé de son côté un vaste projet de reconquête sociale du quartier 'Soleil du Nord', avec cette fois l'aide financière des contrats de sécurité. Depuis de nombreux mois, une politique d'encadrement des jeunes se met en place... en concurrence directe avec la vie associative flamande. Bref, Schaarbeek et RisoBrussel chassent désormais sur les mêmes terres. L'association flamande s'estime victime d'une tentative de mise à l'écart. Sa dernière livraison (juillet) de 'Nord-Gazet' est au picrate. La réponse de l'échevin Michel De Herde est tout aussi acerbe. Il considère que l'association se lance dans une inquiétante dérive communautaire : RisoBrussel prétend que notre action viserait à 'ériger une digue contre un fantôme flamand'. De surcroît, cet article contient des insinuations douteuses ainsi qu'un procès d'intention digne du Vlaams Blok. Ceci rompt toute relation de confiance. Par conséquent, j'ai ordonné aux travailleurs sociaux du projet 'Soleil du Nord' de ne plus avoir de contact privilégié avec RisoBrussel. (...) La subsidiation (...) de RisoBrussel par Schaarbeek (...) est remise en cause. D'autres mesures en vue ? »<sup>1</sup>*

Ces quatre citations montrent que, même dans un petit coin populaire comme celui du quartier Nord, condamné à la démolition, le conflit communautaire avait des relents. Le contexte général est brossé. Retenons quelques éléments :

1° Bruxelles est une ville industrielle jusqu'à la moitié du 20<sup>ème</sup> siècle : son rôle 'tertiaire' prend progressivement l'ascendant notamment à cause de la construction du Marché commun puis de la Communauté européenne, l'implantation du siège de l'OTAN, l'installation corrélative de nombreux sièges de sociétés nationales et internationales, la disparition parallèle d'une partie du vieux tissu artisanal et industriel et d'une partie de son parc de logements de qualité très diverse.

2° L'Exposition universelle de Bruxelles (1958) et sa préparation, dans un contexte d'essor économique et de foi dans le 'progrès' dont les Etats-Unis semblent être l'icône, constitue, aux yeux de nombreux observateurs, un tournant important dans l'urbanisme bruxellois. Des grandes artères transformées en voies rapides sont dénudées de leurs arbres, éventrées ou défigurées par des tunnels ou des viaducs. L'automobile est reine ; les investissements pour les transports en commun ou le métro sont totalement insuffisants et, qui plus est, délibérément meurtriers, surtout dans les quartiers populaires. Le cadre de vie dans de nombreux coins des communes, tant pauvres que cossus, en est profondément bouleversé et dégradé.

3° 'L'Etat C.V.P.', comme beaucoup l'ont appelé, est en place à de nombreux (hauts) niveaux<sup>2</sup>, au gouvernement, au parlement, dans les principaux ministères et parastataux. Au niveau bruxellois, le petit frère P.S.C. lui emboîte fidèlement le pas. Leur impact sur les grands travaux d'infrastructure et sur les décisions de destruction du patrimoine bruxellois ('bruxellisation') est dramatique, comme le constateront ceux qui prendront le problème à bras le corps lorsque la Région de Bruxelles sera créée en 1989.

4° La vision, non pas de la ville, mais de Bruxelles, bascule. Si, en Flandre, les mesures sont prises pour permettre une circulation aisée par autoroutes interurbaines, si des boulevards de délestage sont aménagés pour protéger les cœurs historiques de ces cités, il n'en est rien à Bruxelles. Les premiers travaux de 'ring' commenceront bien plus tard.

La conception flamande de la Capitale s'est modifiée : il n'est pas bon d'y vivre. Il faut habiter à la campagne. La ville, vendue au tertiaire au plus grand profit des promoteurs, ne doit pas se soucier

<sup>1</sup> Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 31 août 1999

<sup>2</sup> A tous les niveaux, diront même certains.

des conditions de vie des habitants. Mieux vaut pour ceux-ci l'exode massif vers les campagnes. Et moins il y aura d'habitants, plus vite le problème d'un 'Bruxelles francophone' ou 'francisé' sera résolu.

5° Le projet Manhattan est définitivement élaboré dans cette ambiance entre 1960 et 1965. Il est adopté par les conseils communaux dans les conditions décrites dans notre livre 1, approuvé par le ministre CVP des Travaux publics et mis en application dans sa première phase : la libération du sol. Entre-temps, en 1962, une frontière linguistique est imposée. Elle enferme Bruxelles dans 19 municipalités sans tenir compte de la volonté des populations périphériques rejetées dans la partie flamande (le 'carcan'). Le 'droit du sol' l'emporte. Cette 'frontière' permet, en 1968, l'éclatement de l'université catholique de Louvain.<sup>1</sup> Après Leuven, Brussel. Des marches flamandes sur Bruxelles sont organisées.

Peut débiter la deuxième phase du plan : la construction du Manhattan center, de deux tours du WTC, d'une tour de la RTT. Or, outre l'arasement de 53 hectares, les conceptions architecturales font la part belle au secteur tertiaire ; les nouveaux habitants séjourneront, un jour peut-être, dans un cadre surréaliste : tours, socles, passerelles, niveau piétonnier, autoroutes urbaines reliées à l'ensemble du réseau. C'est là le point fondamental qui suscitera la véritable levée de boucliers quasi générale dans l'agglomération bruxelloise condamnée, jusqu'en son cœur historique, à devenir un réseau d'autoroutes, de voies express, de voiries à grande circulation.

6° L'exode massif de la population bruxelloise n'est pas négatif pour tout le monde. Les classes privilégiées qui se sentent atteintes par la dégradation du milieu de vie fuient vers le Brabant. L'UCL devient un pôle attractif. Le Brabant wallon, calme, paisible, champêtre, se transforme en milieu suburbain cossu. Les prix montent.

---

<sup>1</sup> Après avoir déclaré que l'UCL resterait bilingue et dans cette ville, la conférence des évêques de Belgique, pouvoir organisateur de l'UCL-KUL, revient sur sa position, après une descente dans la rue de 10.000 étudiants flamands et après le 'Je me suis grossièrement trompé' de l'évêque de Bruges, l'université est coupée en deux, la partie francophone quittera Leuven.

Ce 'splitsing' de l'institution universitaire de renommée internationale et multiséculaire a profondément heurté l'opinion publique non seulement de Bruxelles et de Wallonie mais également une partie non négligeable de la Flandre, et pas seulement dans les milieux académiques ou intellectuels ou louvanistes. Mais pour une autre partie de la Flandre, Wilfried Martens en tête, il fut célébré comme une victoire importante et un pas en avant considérable dans 'l'épuration linguistique du sol flamand.' En outre, la manière dont il fut 'arraché' a profondément traumatisé la partie romane du pays. « *Le 3 mars [1971], faute de pouvoir s'entendre sur une répartition rationnelle par matière du fond de la bibliothèque universitaire de Louvain, il a été décidé que les livres et collections portant des numéros pairs seront attribués à la section française, tandis que les livres et collections portant des numéros impairs iront à la section flamande.* » (*Le Soir : 100 ans d'actualités*, op.cit., p. 351. – Voir bibliographie). Il est question ici de 'section' ; on assiste en fait à la création de deux universités sur deux sites différents, tous deux proches de la 'frontière linguistique' : le site médiéval de Leuven, et la création de Louvain-la-neuve près d'Ottignies (et à Bruxelles, Woluwe-Saint-Lambert : cliniques universitaires Saint-Luc et facultés de médecine et apparentées).

A l'époque, il n'est pas question d'internet. Au cours des deux guerres mondiales, les collections de la bibliothèque universitaire de l'UCL/KUL avaient souffert et avaient été reconstituées à l'issue des conflits notamment grâce à des dons de différentes fondations internationales. Mettre les numéros pairs de l'Encyclopédia britannica à Louvain-la-Neuve et laisser les numéros impairs à Leuven, apparaissait évidemment comme un sommet de crétinisme. « *'Souviens-toi Jean, on a commencé par partager les livres portant un numéro pair et impair. Ensuite, on a partagé les meubles, les bureaux, les chaises. Puis, pièce par pièce, le service à café en porcelaine bleue. Si une tasse était ébréchée vous aviez droit à une cuiller en plus...'*

*Voici une des anecdotes liées au splitsing de la bibliothèque de Louvain. Une anecdote parmi d'autres qui fut racontée par un collègue de Jean Germain, à l'occasion de la cérémonie d'hommage organisée pour le départ à la retraite du directeur de la bibliothèque générale des sciences humaines (BGSU).*

*Car Jean Germain (né en 1947) a vécu ce phénomène traumatisant que furent le 'Walen Buiten' et le splitsing de la bibliothèque centrale (un million de livres [4 millions de livres d'après Wikipédia]). Et pour cause, ce romaniste est entré en service en octobre 1971 : 'Au lendemain du splitsing, on engageait à tire larigot... Et voilà comment j'ai passé 38 années au service des livres. Et dire que je suis né dans une maison ouvrière où jamais un livre n'est rentré. (...) Le déménagement a représenté 130 camions bourrés de livres. Il a duré 6 mois...' » (*Louvain-la-Neuve - Jean Germain rend son tablier : 'J'ai vécu le splitsing de la bibliothèque'* : article d'Eric Meuwissen, paru dans Le Soir, daté du lundi 12 octobre 2009).*

Plus gênant pour le mouvement flamand, la périphérie de Bruxelles s'urbanise encore davantage, mais surtout, elle se 'francise'. Un 'ring' devrait permettre d'inscrire dans le paysage une limite nouvelle au 'carcan'.

Quant aux terres agricoles perdues dans le Brabant (flamand ou wallon), soit par l'urbanisation, soit par les voies de communication, elles épongent le surcroît de production agricole provoqué par les réglementations de la Communauté européenne<sup>1</sup>. Leurs ventes compensent, dans certains cas largement, les pertes engendrées par une interdiction ou une restriction de la production.

7° Le mouvement flamand progresse. La communautarisation du pays est mise en route. C'est l'occasion pour la Vlaamse gemeenschap d'implanter ou de développer à Bruxelles une série impressionnante d'infrastructures (crèches, écoles, hôpitaux, centres de rencontre...), de subsidier toute une série d'associations, d'exiger le bilinguisme partout où c'est possible, et ce en dépit des besoins réels de la population. Malgré tous ces efforts, financièrement colossaux, Bruxelles continue à se franciser.

8° La régionalisation, dans un premier temps, ne s'appliquera pas à Bruxelles. Elle va permettre à la Vlaamse overheid de faire de Bruxelles sa capitale : achat, transformation et rénovation de nombreux immeubles destinés au parlement flamand, aux cabinets ministériels, aux administrations flamandes.

Une fois de plus, le quartier Nord va servir les plans stratégiques de reconquête : la Vlaamse overheid impose une modification du PPA pour implanter son Boudewijncomplex inauguré en 1990.

9° La Région de Bruxelles-Capitale est sortie du frigo en 1989 sans avoir toutes les compétences des deux autres Régions. Son exécutif assure légalement une surreprésentation flamande en son sein. Des opérations du style 'Wonen in Brussel' ne suffisent pas à atteindre les objectifs du Nord du pays. Le ministre bruxellois CVP Jos Chabert va introduire une nouvelle dimension dans la problématique : Bruxelles n'est pas une ville francophone ; c'est une ville multiculturelle. Les Belges francophones y sont moins nombreux que les chiffres ne le disent. Un effort nouveau sera tenté pour 'attirer' les belges issus de l'immigration vers la poule aux œufs d'or que deviendrait la Flandre. Parallèlement, talonné par les scores électoraux du Vlaamse Blok, il invitera les francophones à voter pour des candidats flamands...

10° La Région de Bruxelles-Capitale rond avec les anciennes politiques d'aménagement du territoire. Elle subsiste sur la corde raide en matière des finances. Elle voit s'ériger dans le quartier Nord, désert urbain, une série de complexes construits et/ou occupés soit par l'Etat fédéral soit par la Vlaamse overheid. La boucle est bouclée.

***\*Bruxelles, capitale de l'Union européenne. \*CECA. \*C.E.C.A. \*Communauté européenne du charbon et de l'acier. \*Communauté européenne de défense. \*O.T.A.N. \*OTAN. \*Union de l'Europe occidentale. \*Marché commun. \*Euratom.***

Le deuxième conflit mondial s'achève sur l'écrasement de l'axe Rome-Berlin-Tokyo (Allemagne nazie, Italie, Japon et leurs alliés). Un des vainqueurs semble avoir pour objectif de détruire et intimider les nations occidentales en misant sur son chaos économique, pour reprendre l'expression du secrétaire d'Etat au Foreign Office, le britannique Bevin, le 22 janvier 1948, qui lançait : « *Nous avons maintenant à considérer l'Europe occidentale comme une unité* », reprenant ainsi l'idée affirmée dès 1944 par Paul-Henri Spaak et concrétisée par le plan Marshall.

Une première étape fut franchie par le 'plan Schuman' : contrôler la production des deux nerfs de la guerre que sont alors le charbon et l'acier, les mettre sous une autorité franco-allemande commune à étendre par la suite, permettrait d'éviter toute nouvelle lutte fratricide. La communauté européenne du charbon et de l'acier est née. La CECA pourrait aussi devenir, si nécessaire, l'arsenal d'une future armée européenne, face à la menace soviétique. Les 3 pays du Benelux, l'Italie, la France et l'Allemagne s'engagent ainsi dans un processus.

---

<sup>1</sup> Voir notamment les violentes manifestations des agriculteurs à Bruxelles, en 1971.

Cette armée européenne devrait être contrôlée par une instance politique démocratiquement élue. On s'oriente alors sans résultat vers une Communauté européenne de défense (CED). Une armée allemande limitée est à nouveau admise et, en 1955, l'Allemagne adhère à l'organisation du Pacte de l'Atlantique nord (OTAN) tandis que l'Union de l'Europe occidentale (U.E.O.) est créée à la conférence de Paris.

L'idée d'une union économique complète est relancée par les trois ministres des affaires étrangères du Benelux, conduits par Spaak, dans un mémorandum, le 20 mai 1955. Elle allait aboutir, sans le Royaume-Uni, au Traité de Rome signé le 25 mars 1957 et entré en vigueur le 14 janvier 1958, sous la forme de deux nouvelles communautés : le Marché commun et l'Euratom.

**\*Bruxelles Environnement<sup>1</sup>. \*Bruxelles-Environnement. \*IBGE. \*I.B.G.E. \*Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement :**

*« ...C'est Bruxelles Environnement qui s'est chargé de la mise en pratique des principes environnementaux. Cette administration de l'environnement et de l'énergie de la Région bruxelloise, créée en 1989, est en effet très spécialisée et possède des compétences étendues en matière de contrôle et de lutte contre les pollutions de l'air, de l'eau et du sol, le bruit, les déchets... mais aussi en distribution locale de gaz, d'électricité, de sources nouvelles d'énergie, de gestion des eaux souterraines, etc. Une de ses missions est aussi l'information et la sensibilisation des habitants afin de mieux respecter l'environnement.*

*Bruxelles Environnement a créé ces dernières années 5 services facilitateurs (Energie secteur tertiaire, Energie logements collectifs, Cogénération, Energie renouvelable grands systèmes et écoconstruction). Vient d'être lancé un sixième service facilitateur pour les quartiers durables. Sa démarche traverse les matières environnementales, et sa réflexion se passe à l'échelle du quartier, afin d'apporter son expertise pour identifier et évaluer les potentiels durables d'un projet à Bruxelles, sur les grands sites non bâtis mais aussi au sein des quartiers existants... »<sup>2</sup>*

**\*Bruxelles-Fabriques. \*BrusselFabriek. \*BruxellesFabriques. \*Bruxelles – Fabriques<sup>3</sup>.**

*« Patrimoine social et industriel*

*Daniella Ambrogetti, Koffi Buka, Dino Cala, Jean-Luc Debroux, José Menedez, Frédéric Selis, Guido Vanderhulst, Jan Vromman, Alexandre Warmoes, Patrick Wouters, se sont associées pour travailler autant sur la mémoire sociale que sur le patrimoine industriel. La nouvelle association porte le nom "BRUXELLES FABRIQUES – BRUSSELFABRIEK. Elle veut mettre au profit de la collectivité une expérience, des connaissances et un savoir-faire démontrés. Il faut constater qu'un pan entier de l'histoire est en train de basculer rapidement dans l'oubli. Les témoins du monde ouvrier qui "fabrique Bruxelles", existent encore, mais ils sont les derniers, du moins dans notre région, qui l'ont vécu et pour qui souvent la poussière du travail est encore incrustée dans leurs mains. Leur mémoire est leur seule richesse, qu'ils soient d'ici ou venus d'ailleurs. Les ateliers, fabriques, usines, logements et voies de communication - cadres et contextes structurels de leur vie - sont menacés par la "modernisation", le confort, la mode, le béton. Ces lieux du travail et de vie méritent autant le respect que tout hôtel de maître.*

*Il est donc urgent de collecter cette mémoire, comme il est urgent de faire connaître, sauvegarder et mettre en valeur les lieux du travail et de la vie sociale et ouvrière, les machines et outils qui ont prolongé la main de l'homme et l'ont déchargé souvent d'une pénibilité parfois tragique. C'est aussi dans les fabriques et les bistrotts que les balbutiements de la démocratie sociale et politique se sont ébauchés.*

*L'association se fixe comme buts :*

*"réaliser des inventaires et études du patrimoine lié au développement industriel, social et urbain, particulièrement bruxellois, collecter la mémoire sociale liée à ce patrimoine, agir activement pour la sensibilisation des publics, la sauvegarde et la protection légale et la transmission de ce patrimoine, gérer un centre d'études et de documentation, mettre en valeur ces patrimoines par tous supports utiles, proposer des programmes de muséographies, de restauration et d'exploitation de ces lieux, poser tout acte se rapportant à son objet et notamment prêter son concours et collaborer à toute activité similaire ou complémentaire à sa raison d'être" (extraits de l'article 3 des statuts).*

<sup>1</sup> [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be). Pour plus de renseignements, voir aussi dans ce même titre, les articles : Parcs régionaux ; ou : Forêt de Soignes.

<sup>2</sup> Le Soir, 4 septembre 2008.

<sup>3</sup> [www.bruxellesfabriques.be](http://www.bruxellesfabriques.be)

*Il y a urgence et donc c'est la priorité. L'objectif n'est pas de gérer une institution, ni de collecter des machines ou archives, d'autres institutions ont été créées pour cela, et il faut travailler avec elles. L'objectif est de dynamiser une démarche de valorisation impliquant, dans toute la mesure du possible, les personnes qui demain chercheront leurs racines et celle de la démocratie, pour faire de cette histoire, l'histoire du peuple qui fabrique et a fabriqué Bruxelles. Ceux qui souhaitent s'associer à la démarche, peuvent en faire la demande. »*

**\*Bruxellisation. \*Façadisme. \*Spéculation. \*Verbrusseling.**

*« Bruxellisation (en néerlandais: verbrusseling) est un terme utilisé par les urbanistes pour désigner les bouleversements urbanistiques d'une ville livrée aux promoteurs au détriment du cadre de vie de ses habitants, sous couvert d'une 'modernisation' nécessaire. Ce phénomène doit son nom à la ville de Bruxelles où il fut particulièrement sensible dans les années 1960 et 1970, alors que la ville était livrée aux rêves de cité du futur de promoteurs incontrôlés. (...) On peut sans grande difficulté dater la naissance du phénomène à Bruxelles de l'Exposition universelle de 1958. Afin de préparer la ville, des boulevards furent percés, des tunnels creusés. On construisit des parkings, comme dans la rue de la Vierge Noire, où les Halles centrales de 1874 furent rasées pour céder la place au Parking'58. Bref, Bruxelles entraît de plain-pied dans la civilisation de la voiture. Dans les années qui suivirent, un projet gigantesque fut mis en place pour transformer le quartier Nord, un quartier populaire de Bruxelles proche de la gare du Nord, en une sorte de ville du futur. Les boulevards centraux furent également défigurés par la construction du Centre administratif de la Ville de Bruxelles (1967-1971) et de la tour Philips (1967-1969), qui ne respectent pas le gabarit ancien.*

*Devant la résistance de la population locale, des îlots entiers d'immeubles d'habitation étaient acquis et laissés à l'abandon jusqu'à ce que les derniers habitants fuient et que le permis de construire soit octroyé de guerre lasse. La méthode du pourrissement fut ensuite généralisée à l'ensemble de la ville, où le nombre de mètres carrés de bureaux a quintuplé en une vingtaine d'années : il est passé de 615.000 m<sup>2</sup> en 1949 à 3.300.000 m<sup>2</sup> au début des années 1970. En réaction au phénomène, l'ASBL Quartier des Arts, l'Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU), les Archives d'architecture moderne et le Sint-Lukasarchief voient le jour et organisent la lutte en faveur d'une ville plus conviviale. Dans la foulée, plus d'une centaine de comités d'habitants sont créés entre 1970 et 1975.*

*Au tournant des années 1960 et 1970, des batailles urbanistiques célèbres concrétisèrent cette prise de conscience. La construction entre 1968 et 1971 par l'architecte Walter Bresseleers sur l'avenue Louise de la tour ITT provoqua une levée de boucliers : haute de 102 mètres, elle ferait face aux jardins de l'abbaye de la Cambre et en défigurerait la perspective. L'échevin Paul Vanden Boeynants, qui soutenait le projet, prétendit qu'elle serait «transparente». Malgré l'appui de l'Atelier de Recherche et d'Action urbaines, l'opposition à sa construction fut un échec.*

*La 'Bataille de la Marolle', par contre, fut une première victoire pour les opposants aux grands projets immobiliers et à l'urbanisme bureaucratique. En juin 1969, les habitants du quartier de la Marolle, menacés d'expropriation par un projet d'extension du Palais de Justice, se mobilisent. La très forte médiatisation de cette opposition portera ses fruits. Le Comité Général d'action des Marolles sous la coordination de la figure emblématique de l'abbé Jacques Van der Biest obtint au mois d'août de la même année l'abandon du projet par le ministre de la justice. Pour fêter leur victoire, les habitants organisèrent une fête de l'«enterrement du Promoteur, de son épouse Bureaucratie et leur enfant Expropriation». (...)*

*D'autres villes avaient été la proie des spéculateurs par le passé. Le Paris d'Hausmann, par exemple, a permis de juteux investissements aux dépens du petit peuple, refoulé vers la Zone. Mais le Paris d'Hausmann se parait d'un alibi esthétique, les nouvelles avenues ne manquaient pas d'allure, et les immeubles permettaient de préserver une mixité sociale (répartie selon les étages, du bel étage aux chambres de bonne) et une mixité de fonctions (habitat, commerce, artisanat). Rien de tel à Bruxelles, où le voûtement de la Senne au XIX<sup>e</sup> siècle et la jonction des gares du Nord et du Midi dans les années 1930 avaient déjà laissé de terribles cicatrices dans le tissu urbain. En quelque sorte, le fait que le centre de Bruxelles ait déjà été mutilé et ne se soit pas vraiment relevé rendit les choses plus faciles aux promoteurs. »<sup>1</sup>*

\*

---

<sup>1</sup> Wikipédia.

Architecture : Sept hideurs au cœur de Bruxelles :

Elles empêchent la capitale de l'Europe de se regarder dans un miroir :

Article de Daniel Couvreur, paru dans *Le Soir* daté du samedi 30 novembre 1991

« Bruxelles n'a pas comme Londres ou Berlin vécu les horreurs de la guerre. Les bombes allemandes l'ont juste égratignée. Pourtant la capitale gît éventrée, dévastée. 'Bruxellisée', raillent les architectes étrangers. Ce vocable honteux exprime dans leur sabbat 'ce qu'il ne faut surtout pas faire en matière d'aménagement urbain'. Ces mauvais exemples, Bruxelles les collectionne à l'intérieur de sa petite ceinture. Sept rues conduisent à la Grand-Place. Ce pouvoir ancestral du chiffre 7, nous l'invoquons aujourd'hui pour conjurer la laideur de ces sept horreurs que nous soumettons à votre bon goût architectural. Notre choix est subjectif mais, au pied de chacun de ces immeubles honteux, nous avons formulé un vœu de disparition. (...)

L'ombre de la première abomination domine le Grand Sablon depuis la rue Stevens. A cet endroit précis, la \*maison du Peuple de Victor Horta, chef-d'œuvre de l'Art nouveau, a été dépecée pour laisser pousser un morne gratte-ciel. Une autre perle du talent de Victor Horta, l'\*Innovation, étincelait rue Neuve. Le 22 mai 1967, le feu l'a volée aux Bruxellois. Un éléphant de béton portant le même nom a piétiné les cendres du grand magasin de verre et d'acier. C'est un remède contre le plaisir de la chalandise. A hauteur de l'Innovation, la foule se disperse ou s'engouffre dans le ventre du mastodonte, et l'âme de la rue s'étirole. Aux portes du pentagone, un hôtel majestueux tout en colonnades mauresques marquait l'entrée du boulevard du Hainaut. Le Hainaut a été rebaptisé Lemonnier et sur les fondations de l'hôtel oriental, se dresse un cube fonctionnaliste déjà délabré, percé d'une lugubre bouche de métro. L'aménagement du terminal TGV au Midi précipitera peut-être sa disparition. Tout près de là, le long de la jonction Nord-Midi, en lisière des Marolles, la rue des Brigittines a gardé sa chapelle de 1643 mais perdu toutes ses maisons. Une sinistre cité dortoir a surgi derrière son clocher. Des projets de démolition de ce complexe social du Foyer bruxellois circulent. A quand l'heureuse démolition ? Le Marché-au-Bois a, lui, disparu des atlas de la capitale. Pendant cinq siècles, des milliers de 'Brusseleirs'<sup>1</sup> sont venus sur cette place s'approvisionner en bois de chauffage. À côté des masures des marchands de combustible trônait l'\*hôtel Ursel. Ce somptueux édifice était classé. Il fut rasé tout de même, en 1960, pour céder le terrain aux 23 étages de l'\*hôtel Westbury. Depuis le crash hôtelier bruxellois, la Loterie nationale occupe les chambres.

Et des immeubles disgracieux, il en pousse encore. Même si les années modernistes sont derrière nous. Rue du Marquis, par exemple. Cette vénérable venelle, une des plus anciennes du centre ville, a laissé la plupart de ses maisons dans les travaux de la Jonction et du métro. La Communauté flamande a pris récemment possession des terres et renversé les dernières. Son temple lance de ridicules flèches de ferblanterie à l'assaut des tours gothiques de la cathédrale Saint-Michel. Un kilomètre à l'ouest, rue du Pont-Neuf, de l'autre côté du boulevard Émile Jacqmain, habitait Auguste Rodin. Un champignon de métal bleu a poussé dans le paysage, étouffant le domicile du sculpteur romantique. Heureusement, la Tour bleue<sup>2</sup> va retourner en poussière. Son propriétaire, la compagnie d'assurances des AG, a décidé de l'abattre. Les travaux doivent commencer l'an prochain. C'est une première. Les tours mal tournées ont la vie dure à Bruxelles. (...)

L'attitude des AG fera-t-elle des émules ? Le responsable du département immobilier de la compagnie nous a résumé les motivations de ses patrons. Elles sont pratiques avant d'être esthétiques. La Tour bleue date de 1963. Elle fut construite par l'association d'architectes Jean et Jean-Luc Hendrickx Van Den Bosch. Le bâtiment est d'une irrationalité totale. Ce sont des petits plateaux d'environ 500 m<sup>2</sup>, très peu fonctionnels. Nous voulons la raser dans le cadre d'un projet de restructuration de tout l'îlot voisin, rue de Laeken.

Un concours de jeunes architectes européens a été lancé pour redonner vie et diversité aux rues aux Fleurs, du Pont-Neuf et de Laeken. Des logements seront mis en location dans ces petites maisons reconstruites. Les chantiers ont déjà débuté. Sur le site même de la Tour bleue, les nouveaux bureaux occuperont 4 étages au lieu de 11. Le projet a été confié à l'architecte Jean Polak. Dans un souci de cohérence urbanistique, nous avons diminué les gabarits. Par des aménagements mieux pensés, nous arriverons à conserver suffisamment d'espace administratif, soit plus ou moins 6.000 m<sup>2</sup>. La Tour bleue devrait disparaître au début de l'été prochain.

Prenons-nous à rêver et demain peut-être dans les strotjes<sup>3</sup> de Bruxelles, le peuple chantera : Ainsi font, font, font, les petites tours et puis s'en vont... »

\*

<sup>1</sup> Les habitants de Bruxelles en dialecte... bruxellois.

<sup>2</sup> Ne pas confondre avec la Blue Tower (la tour bleue) de l'avenue Louise.

<sup>3</sup> 'Ruelles', 'petites rues', en dialecte bruxellois.

« ... Un livre fait le point sur la spéculation : 'La bruxellisation n'est pas terminée'. La bruxellisation n'est pas le fruit d'un hasard malheureux, mais le résultat de l'efficacité d'un lobby immobilier local qui a secrété des hommes politiques ou flatté chez eux le goût du grandiose.

Voilà quelque chose qui est à présent bien établi et qu'un livre, *'Main basse sur Bruxelles - argent, pouvoir et béton'*, vient rappeler une fois de plus. L'auteur en est un journaliste free lance flamand, Georges Timmerman. On peut préférer le titre de l'ouvrage en néerlandais, 'In Brussel mag alles'<sup>1</sup>. Tous les coups sont permis, en effet, pourrait-on croire, et les barrières légales mises en place aisément contournées. Pourtant, quelque chose n'est-il pas en train de changer à Bruxelles ?

- Je suis parti de la constatation commune, que depuis 1987, le prix de l'immobilier a grimpé dans des proportions folles. Il serait donc faux de croire, explique l'auteur, que le temps des affaires juteuses est révolu.

Au banc des accusés : l'Europe et les bureaux. Georges Timmerman ne conteste pas que l'Europe est pour Bruxelles une bonne affaire, ni même la logique de profit des promoteurs. Ce qui ne va pas, selon lui, c'est le manque de transparence des décisions. Un mal belge, né de la complication des institutions, dans lequel s'est engouffré avec efficacité un lobby puissant, groupes De Pauw et Blaton en tête.

- Encore aujourd'hui, estime notre confrère, la lutte pour le pouvoir réel n'est pas terminée entre les potentats locaux comme Paul Vanden Boeynants et le nouvel exécutif bruxellois. Il est clair que celui-ci a des intentions politiques et les moyens théoriques de les concrétiser. Mais dix ans de vide du pouvoir ne se combent pas si vite que ça et rien n'est gagné.

Résultat : une ville qui s'enchérit au plus grand bénéfice de quelques dizaines de personnes, et à l'avantage d'une minorité importante de la population, mais dont la majorité, au contraire, en retire surtout des désavantages. La spéculation peut engendrer des bénéfices rapides et colossaux. Et l'auteur d'étudier quelques exemples : le projet Manhattan au quartier nord, l'espace Léopold, etc. Un récapitulatif bien utile, malheureusement desservi par de petites imprécisions ou erreurs de calcul.

De quoi demain sera-t-il fait, à Bruxelles ? Les réalisations en cours, déjà spectaculaires, ne doivent pas occulter les projets. L'auteur a l'air pessimiste. 'Le beau Bruxelles, lequel reste malgré tout à de nombreux points de vue une ville attirante, est à la merci d'une bande de promoteurs immobiliers, via un urbanisme du fait accompli et la collaboration d'une partie de l'autorité', singulièrement des démocrates-chrétiens, conclut-il.

Georges Timmerman, *'Main basse sur Bruxelles'*, éditions EPO, Bruxelles-Anvers, 170 pages, 650 FB. (L'ouvrage ne sera disponible en français que dans trois semaines). »<sup>2</sup>

\*

« Bruxelles est atteinte d'un syndrome architectural pernicieux appelé 'bruxellisation'. Le mal se développe en deux phases. Dans un premier temps, la patiente perd par sa destruction sauvage un nombre important de cellules saines, caractéristiques de sa personnalité propre, anciennes et apparemment peu productives. A celles-ci se substituent des cellules neuves, banales mais réputées rentables ; la patiente souffre de dépersonnalisation.

Le remède prescrit pour limiter les ravages du mal consiste, pour l'heure, à greffer sur les nouvelles cellules une partie de la vieille peau, soigneusement restaurée, remède appelé 'façadisme' ».<sup>3</sup>

\*

« Les années belges d'après-guerre furent aussi celles de la 'bruxellisation'.

### Zoom arrière sur la destruction du quartier nord.

Bruxelles, les années '70... C'est le temps des grandes tensions linguistiques qui deviendront de plus en plus communautaires. Et aux questions, a priori, mesquines de documents administratifs et de 'liberté du père de famille' succéderont des enjeux nettement plus économiques et sociaux qui constituent toujours la trame de fond des débats actuels.

Mais la décennie sera aussi celle des grandes luttes urbaines où s'opposeront de front les héritiers de la Charte d'Athènes de l'entre-deux-guerres, partisans du 'détruisez tout' (souvent) pour faire des bureaux et du commerce et les partisans du maintien de l'habitat dans les cités. Si les tenants du premier courant s'abreuyaient largement aux sources américaines, les seconds avaient trouvé nombre d'idées intéressantes et généreuses dans les remises en question du modèle consumériste à tout crin qui allaient éclater dans les universités mais aussi dans la société au sens large.

<sup>1</sup> A Bruxelles, tout est permis.

<sup>2</sup> Le Soir, mercredi 4 décembre 1991 : article de Jean Rebuffat.

<sup>3</sup> *Dictionnaire de Bruxelles* / sous la direction de la Maison de la Francité. Voir bibliographie.

A Bruxelles, ce combat des Goliath du béton et des David de la rénovation fut largement symbolisé par la bataille de la Marolle mais davantage encore par la lente mais irréversible destruction du quartier nord qui allait d'ailleurs se prolonger pendant toute la décennie. Aujourd'hui, quand on se promène au quartier Nord, force est de constater que l'environnement tranche furieusement avec ce qu'on pourrait appeler une vie urbaine normale. Non seulement, les immeubles-tours écrasent le site mais ce dernier a perdu son âme et on n'a vraiment qu'une envie quand on s'y rend : celle de f... au plus vite le camp. Et même si dans les environs immédiats, on a (quand même) fini par reloger une petite partie des habitants d'autrefois, on est loin des promesses faites par les promoteurs et les décideurs politiques de l'époque.

Cela valait bien une analyse de la cellule historique du Centre RTBF-Charleroi car ce qui s'est passé à Bruxelles a aussi eu des 'clones' dans d'autres grandes villes du pays. Cela dit, c'est quand même dans la capitale que tous les sommets ont été atteints et pas seulement dans la taille des monstres de béton et de verre...

Faut-il vous dire que Willy Estersohn et Michel Mees ont mis le doigt sur la plaie dans l'émission que l'on découvrira ce soir ? Si on entendra - très logiquement - nombre d'opposants à ce qu'on appela le projet Manhattan, comme le professeur Albert Martens (KUL), initiateur du comité de défense de l'époque ou encore René Schoonbrodt de l'Atelier de recherches et d'action urbaine, 'l'autre' son de cloche se limitera, pour ainsi dire au témoignage - certes très intéressant - d'un des membres du bureau d'architecture chargé de sa réalisation.

Un choix des 'vilains gauchistes de la RTB(F)' comme on les qualifia à l'époque ? Mais non, un silence délibéré des principaux intéressés... Il eût ainsi été intéressant d'entendre l'analyse actuelle de Paul Vanden Boeynants, à l'époque échevin des travaux publics de la ville de Bruxelles et grand artisan politique de l'opération. On verra certes VDB dans le reportage mais c'est celui de la fin des années '60, cet (encore) jeune loup qui s'était fait les dents télévisuelles avec des spécialistes d'outre-Atlantique et qui avait des airs de Kennedy(ke) sur Senne... Mieux encore : si Charlie De Pauw, le maître-promoteur qui fut aussi le 'Monsieur Parking' de la capitale est décédé, son fils Patrick n'a, semble-t-il, pas trouvé le temps pour répondre aux questions des 'Années belges'. Il est fort possible que son agenda ait été, effectivement, hyperchargé mais ce refus illustre, sans doute, mieux qu'une grosse thèse de doctorat, avec un quart de siècle de plus, l'absence d'un réel débat démocratique sur l'aménagement de la grande ville. Pourtant, à l'époque, déjà, on aurait dû lancer cette concertation. Bruxelles avait déjà été largement poignardée, déshumanisée par l'aménagement du pentagone qui devait, disait-on, contribuer à sa nouvelle carte de visite pour cause d'Exposition universelle de 1958. (...)

Et l'année même où le quartier Nord entama son irréversible agonie, un certain prince Albert, jeune sénateur de droit commença à se battre avec son ami Michel Didisheim pour sauver le quartier des Arts mais eut aussi ces paroles prophétiques qui ont conservé une étonnante actualité aujourd'hui : 'la technique a déjà beaucoup saccagé, sali, avili au nom de la rentabilité et de l'efficacité. Il ne faut pas avoir peur de le dire : en raison des pressions et des tentations multiples qu'il engendre, l'urbanisme pourrait favoriser une détérioration de la rigueur et de la morale politique avec toutes les conséquences que cela aurait sur la confiance du public dans les institutions publiques.'

On le voit : cela valait bien une citation intégrale mais entre-temps, le mal a été commis et il s'est traduit par le déracinement de toute une population de la capitale. Ces petites gens qui aimaient leur ville comme on aime une jolie femme avec passion, \*Estersohn les a aussi retrouvés.

Et rien que pour leurs paroles de bon sens, l'émission vaut le détour. Avec quand même un espoir : celui que les décideurs d'aujourd'hui ne replongent jamais dans les mêmes pratiques... Un vœu pieux ou une utopie généreuse ? - 'Les années belges', RTBF 1, 21 h 10. »<sup>1</sup>

\*

### Un paradigme de spéculation immobilière :

Article de William Bourton, paru dans Le Soir en date du jeudi 16 novembre 1995

« Ainsi donc, le scénario éculé est en passe de se répéter. Un promoteur achète une cinquantaine de maisons qu'il laisse à l'abandon durant des années. Quand elles deviennent passablement irrécupérables, il déroule des plans de réaménagement soigneusement peaufinés mais en contradiction avec la volonté du législateur. Qu'importe : dans ses bras de fer avec l'autorité publique, le spéculateur a presque toujours le dessus... Et ce n'est pas ce nouveau Plan régional de développement - adopté par une majorité régionale partiellement reconduite seulement - qui pourrait y changer quelque chose : les dérogations sont toujours négociables.

<sup>1</sup> Le Soir, 29 avril 1997. Nous soulignons.



*L'autorité s'entête ? Les négociations prennent plus de temps que prévu ? Le pouvoir communal menace d'enrôler une taxe sur les immeubles abandonnés ? Quelques taudis menacent ruine et pourraient dégringoler sur la tête d'un courageux promeneur passant par là ? Pas de problème : on rase le chancre laid et on plante du gazon. Après tout, le monde associatif en redemande toujours, non ?...*

*On a beau consulter la grande encyclopédie de la langue française dans tous les sens, Bruxelles n'a associé son nom qu'à deux spécialités : un crucifère comestible et la destruction systématique de son patrimoine architectural. Si l'on ne peut raisonnablement affirmer que l'appellation 'chou de Bruxelles' soit infamante pour notre Région, la 'bruxellisation' est un néologisme dont on se serait bien passé. Mais le plus consternant, c'est que nous offrons, encore et toujours, l'occasion aux urbanistes internationaux d'illustrer ce concept ! »*

\*

*« ... Faire admettre aux Bruxellois la nécessité de construire en hauteur n'est pas chose facile. En matière de logement, l'image des banlieues parisiennes et l'échec social d'intégration associé ne plaident pas pour les tours. Par ailleurs, la bruxellisation (destruction du tissu urbain au profit de tours de bureaux dans le centre-ville), dénoncée depuis un demi-siècle, a échaudé les Bruxellois... »<sup>1</sup>*

\*

*« Pour autant qu'elle ait existé, la politique urbanistique bruxelloise entre 1955 et 1979 s'apparente à la quintessence du libéralisme sans entrave. Absence de plans de développement et de contraintes, mépris de la ville et de ses habitants, laxisme des autorités publiques, connivence entre politique et milieux d'affaires, spéculation sans frein. La conséquence en a été la démolition d'œuvres architecturales majeures voire d'ensembles urbains entiers. Pour la première fois, la ville millénaire, maintes fois transformée, risque de disparaître définitivement sous l'effet de sa modernisation. (...)*

*Cette réalité paroxystique donne naissance à un nouveau terme dans le vocabulaire international des urbanistes et architectes : 'bruxellisation'. Bruxelles est en effet devenue un cas d'école, mais elle n'est pas unique. D'autres villes ont connu une évolution similaire (...)*

*A Bruxelles, le phénomène est néanmoins amplifié par la multiplication de nouveaux organes administratifs, politiques et économiques, nationaux et internationaux. La ville se transforme de manière quasi incontrôlée. Le manque de planification caractérise même le réaménagement du quartier européen, dont l'importance est pourtant hautement symbolique. (...)*

*La 'bruxellisation' englobe des phénomènes très divers : politique urbanistique au service des promoteurs immobiliers, destructions des structures sociales et urbaines existantes (quartier Nord, quartier Léopold), démolition désinvolte d'œuvres architecturales majeures (maison du Peuple, hôtel Aubecq), apparition de tours et de complexes de bureaux mal intégrés dans le paysage urbain (Cité administrative de l'Etat, tour ITT), abandon spéculatif d'ensembles bâtis (quartier européen, place des Martyrs), grands travaux d'infrastructure impliquant la déstructuration du tissu urbain (traversée du vieux Molenbeek par le métro), façadisme (voisinage de la Cathédrale), formation de zones urbaines vouées intégralement aux bureaux (partie orientale du pentagone, quartier Léopold), assainissement de quartiers centraux insalubres et leur remplacement par des barres de logements (rue Rempart des Moines, rue de la Querelle).*

*Terme aux contours flous, la 'bruxellisation' est avant tout l'expression d'un mal urbain, d'une sensation d'impuissance des habitants face au bouleversement dont ils sont les témoins ou les victimes. »<sup>2</sup>*

#### **\*Camara Helder (dom).**

Evêque du diocèse de Recife au Brésil. Pendant de nombreuses années, il a été le porte-parole des populations pauvres, du 'tiers-monde' et du 'quart-monde', des populations des 'pays sous-développés' qui deviendront par la suite les 'pays en développement' puis, dans certains cas, les 'pays émergents'.

#### **\*Canal de Willebroeck. \*Canal de Willebroeck.**

Voir : Port de Bruxelles, ou : Tour Premium, ou notre Livre 2, Partie 1, Titre 2, chapitre 5, 1. Etude historique.

<sup>1</sup> Le Soir, 9 décembre 2010.

<sup>2</sup> Espaces partagés... / Christian Dessouroux. Op.cit., p. 114. Voir bibliographie.

**\*Carcoke. \*Marly.**

L'ancien site BP de la chaussée de Vilvorde vient d'être assaini –  
Une terre pure sur un sol pétrolier :

Article de Martine Duprez, dans Le Soir daté du jeudi 9 septembre 1993

« C'est une première : une multinationale collabore activement avec la SDRB pour dépolluer le terrain industriel qu'elle occupait. De l'avis même de Merry Hermanus, le président de la Société de développement régional de Bruxelles (...), c'est une première en Région bruxelloise et peut-être même en Belgique : une société privée, en l'occurrence la multinationale BP, s'est associée activement à l'assainissement du site qu'elle a occupé pendant 35 ans pour ses activités de stockage et de distribution de produits pétroliers et qu'elle a revendu à la SDRB, en vue de sa réaffectation. (...)

Le dépôt de Bruxelles, situé le long du canal, entre la chaussée de Vilvorde, l'avenue du Marly et la rue de Ransbeek, a été mis en service par BP en 1958. On comprend aisément que le terrain était pollué : des millions de litres de pétrole y ont été manipulés durant toutes ces années.

- Aujourd'hui, nous disposons de techniques qui permettent de réduire au minimum la pollution du sol : on le recouvre d'un asphaltage imperméable, les réservoirs sont munis de doubles parois, les conduits sont aériens, précise Fred Phaswana, administrateur-délégué de BP Oil Belgium. Mais à l'époque, nous n'avons pu empêcher que certains produits renversés s'infiltrèrent dans le sol, surtout aux endroits où étaient installés les réservoirs de stockage et où les produits étaient chargés dans des camions-citernes.

Fin 1990, BP décide de rationaliser le réseau de ses dépôts implantés au Benelux pour des raisons économiques et écologiques. Le site de la chaussée de Vilvorde est voué à la fermeture. La SDRB s'y intéresse mais elle soumet le rachat du terrain à certaines conditions : que les installations soient détruites et le sol assaini. BP accepte et investit 50 millions [de FB] dans l'opération. (...)

Le sol a été déblayé et la majeure partie a été purifiée sur place. Pour ce faire, la terre polluée a été introduite dans un tambour rotatif à ventilation. L'air insufflé a permis de retirer les composants polluants. Grâce à cette technique, environ 10.000 tonnes de terre ont été recyclées et versées à nouveau sur place. L'air pollué a été purifié à l'aide d'un filtre biologique.

- Des analyses ont confirmé que la terre purifiée satisfait aux normes en matière d'utilisation industrielle, affirme Fred Phaswana. Nous sommes même parvenus à obtenir le statut de terre 'pure' pour le sol de l'ancien parc de réservoirs.

La SDRB a donc acquis ce terrain de 3,8 hectares pour 160 millions [de FB]. Que va-t-elle en faire?

- Le schéma directeur de la zone du canal prévoit d'affecter en zone industrielle, la partie du terrain qui longe le canal, explique Luc Daems, de la SDRB. L'arrière, qui jouxte les habitations, serait consacré au logement. Entre les deux zones, le schéma prévoit une bande verte, comme une sorte de zone tampon, en cas d'éventuels conflits entre les deux activités. Quoique les entreprises destinées à s'installer sur le site doivent en principe être non polluantes et créatrices d'emplois. Un plan d'affectation du sol est en préparation.

Rufin Grijp, le ministre bruxellois de l'économie, n'est pas peu fier de cette collaboration entre la SDRB et la multinationale BP.

- C'était d'autant plus difficile qu'il n'existe pas encore à Bruxelles, ni même en Belgique, de normes relatives à ce type d'opération. Nous avons eu recours aux normes hollandaises. Nous espérons que l'expérience pourra servir d'exemple.

Le site BP n'est en effet pas le seul terrain industriel à devoir être assaini avant d'être réaffecté. D'autres sites posent des problèmes similaires et non des moindres : Carcoke en tête. Mais Cockerill-Sambre, dont Carcoke est une filiale, suivra-t-elle l'exemple de la multinationale pétrolière? »

\*

Carcoke dans le PRD - Une zone industrielle à verdier :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 7 mai 1994

« L'enquête publique du PRD vient de se terminer. Plusieurs groupes politiques ont fait connaître leurs positions sur l'avenir industriel de Neder-over-Heembeek. Les habitants également ont passé le plan au peigne fin. Certains d'entre eux, regroupés dans le comité de quartier Ransbeek, rejettent le plan, du moins en ce qui concerne le site de Carcoke. Ce qu'ils lui reprochent ? De permettre l'installation d'industries polluantes. Le comité voudrait voir le site colorié comme périmètre d'industrie urbaine plutôt que comme périmètre d'activité portuaire et de transport. En fait, ce sont tous les projets de la Région qui semblent dans le collimateur du comité :

- Nous refusons la fermeture de la chaussée de Vilvorde entre le début du site de Carcoke et Vilvorde. Nous ne voulons pas d'une nouvelle rue qui contournerait le site, payée d'ailleurs par les contribuables. Tout cela afin de permettre à des firmes polluantes de s'installer : une déchetterie, une centrale de béton, une aire de compostage, voire même un cimetière de voitures.

Bref, les habitants du quartier refusent de supporter les nuisances d'industries polluantes alors que d'autres quartiers sont épargnés. Ils rappellent qu'ils ont proposé un autre emplacement pour Demets (près de l'incinérateur) mais que la Région refuse de les suivre.

- Nous n'avons rien contre Demets (triage de déchets de bâtiments), mais nous craignons qu'aucune firme urbaine n'acceptera de s'implanter à côté de cette entreprise. 32 associations, néerlandophones et francophones, ont demandé le déménagement de Demets. Nous avons recueilli plus de 1.000 signatures. Mais la Région refuse de nous entendre. »

\*

« ... ? - Où en est le dossier de la réaffectation du terrain contaminé de Carcoke en bordure de canal ?

Eric André - Le type d'assainissement du sol doit dépendre de son utilisation finale. Si on envisage d'y faire du traitement de boues ou de l'entreposage, on n'a pas besoin d'assainir en profondeur. Je suis pressé de régler ce problème complexe et il y a une volonté d'aboutir tant du côté de mon collègue de l'Environnement Didier Gosuin que du propriétaire, la société Cockerill. La formule d'achat ou de location n'est pas encore arrêtée.

? - Un projet précis ?

EA - C'est trop tôt pour en parler mais l'objectif sera encore de lier l'activité des futures entreprises à la voie d'eau. Et ce, contrairement aux projets agroalimentaires de l'ancien site Kemira, dans le prolongement de la zone portuaire. C'est une erreur de mon prédécesseur d'avoir fait acheter ces terrains par la Société de développement régional bruxellois. Il fallait les lier au port.

? - Vous garantissez qu'on ne bradera pas les terrains pour du tertiaire ?

EA - Je mettrai mon veto. Mais cessons par ailleurs d'opposer secteurs tertiaire et secondaire. Certaines études démontrent que le tertiaire est davantage consommateur de main-d'œuvre non qualifiée...

? - Vous évoquez la difficulté d'appliquer l'ordonnance sur la réaffectation des sites industriels abandonnés à Bruxelles. C'est le cas pour Carcoke comme pour un grand nombre d'autres sites.

EA - L'ordonnance qui vise la rénovation des sites désaffectés est trop complexe. Elle a été votée dans la précipitation à la fin de la précédente législature et est inapplicable dans les faits parce qu'elle est dépourvue d'arrêtés d'exécution. Les procédures prévues sont lourdes et restrictives comparativement à la Région wallonne.

? - Restrictive ?

EA - Absolument, on ne peut réaffecter que dans le secteur secondaire. C'est impossible en beaucoup d'endroits. À ce titre, j'attends les résultats d'une étude qui recensera et évaluera l'ensemble des sites désaffectés à Bruxelles. Enfin, le système de taxation des chancres doit être réévalué. Il fait parfois double emploi avec d'autres taxes en vigueur. Cela m'engage à réfléchir à l'adoption d'une nouvelle ordonnance globale plus souple... »<sup>1</sup>

\*

« Sidérurgie - Carcoke à Zeebrugge : 170 emplois menacés

La Députation permanente de Flandre occidentale a décidé, hier, de ne pas prolonger le permis d'exploitation de l'usine Carcoke à Zeebrugge, qui expire le 8 juin 1996. De ce fait, 170 emplois sont directement menacés. La direction de Carcoke refuse d'investir 700 millions [de FB] dans l'usine, afin de répondre aux exigences du décret flamand Vlareme 2 en matière d'environnement. Carcoke, une division de Cockerill qui produit des coques au besoin de la production d'acier, avait déjà fermé son usine à Vilvorde par la suite de problèmes de ce type. Après la fermeture de l'usine de Zeebrugge, seule celle de Tertre assurera la production. »<sup>2</sup>

\*

Décontaminer le site de Carcoke - Carine Vyghen et ses clowns :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du jeudi 7 novembre 1996

« Le projet d'installer une usine de lavage des boues du canal sur le site de Carcoke à Neder-over-Heembeek, bien qu'au stade des consultations, remue tout le quartier. Soutenu par le ministre bruxellois Eric André et le port de Bruxelles, il se heurte à l'hostilité de la Ville de Bruxelles. Son échevine Carine Vyghen (affaires sociales) qui habite Neder déclare ceci :

<sup>1</sup> Le Soir, 14 mars 1996.

<sup>2</sup> Le Soir, vendredi 20 octobre 1995.

- La Ville n'acceptera pas une usine puante et polluante à cet endroit. Pas question non plus d'ignorer le protocole d'accord signé entre la Ville et la Région concernant l'avenir du quartier.

Pour Eric André, ce protocole n'existe pas : 'C'est du cirque. La Région ne se sent liée par aucun accord.'

Propos restés en travers de la gorge de Carine Vyghen.

- De deux choses l'une, dit-elle. Ou bien Eric André reconnaît l'existence de ce protocole et nous discutons sur de bonnes bases concernant l'installation de cette usine. Ou bien il nie son existence et continue à injurier un quartier de 32.000 habitants. Cela veut dire que toutes les réunions au cabinet Picqué en 1992 et 1993 n'étaient qu'une vaste supercherie. Et dans ce cas, nous recommencerons le combat mené entre 1989 et 1993.

Carine Vyghen fait allusion à la bataille menée contre l'installation de la firme Demets, qui dura plus de trois ans. Ce protocole, quoiqu'en dise le ministre André, existe (l'échevine Carine Vyghen en possède des exemplaires). Il stipule par exemple que Demets devra se soumettre à des conditions d'exploitations. Il souligne aussi la nécessité de décontaminer le site de Carcoke et engage la Région, avant toute délivrance de permis, de fixer des conditions d'exploitation et d'aménagement strictes en accord avec la Ville.

- Ce protocole, ajoute Carine Vyghen, ce n'est pas du cirque. Les habitants sont-ils donc des clowns qui se donnent en spectacle devant une poignée de politiciens ? Nous continuons à dire que le site doit être nettoyé en profondeur. Cette usine de traitement des boues n'a qu'un seul objet : éviter une véritable dépollution du site... »

\*

### Réaffectation de Carcoke - Eric André rencontre Carine Vyghen :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 14 novembre 1996

« La tension retombe. Mardi matin, le ministre régional Eric André a reçu Carine Vyghen, échevine de la Ville et porte-parole du comité de quartier de Neder-over-Heembeek. Après l'entrevue, les deux 'ennemis' sont tombés d'accord sur un point important : la Région va négocier avec la ville de Bruxelles un protocole d'accord relatif à la réaffectation de l'ensemble du site de Carcoke.

Le comité de quartier et Carine Vyghen se battent depuis des années pour empêcher que Neder devienne la 'poubelle' de Bruxelles. Bataille difficile puisqu'ils n'ont pu empêcher la construction d'une nouvelle usine de retraitement Demets (qui s'est avérée très propre) à quelques dizaines de mètres de Carcoke. A la suite de quoi, la Ville et la Région avaient signé un protocole d'accord interdisant l'arrivée sur le site de nouvelles industries polluantes. (...)

Or on sait qu'Eric André a dans ses cartons l'installation d'une usine de retraitement des boues du canal sur une partie du site de Carcoke. Ce projet émane notamment de Cockerill, qui doit décontaminer les lieux. Du coup, Carine Vyghen et les habitants soupçonnent Cockerill de se contenter d'une décontamination partielle. Ils craignent aussi de voir s'installer là une nouvelle entreprise nauséabonde dans le quartier.

Autre motif de brouille : Carine Vyghen veut que la Région respecte le protocole signé par la Ville. Eric André, lui, ne veut pas en entendre parler. La réunion d'hier a permis de rapprocher les points de vue : l'avenir du site sera concerté entre la Ville et la Région. L'usine de retraitement, si elle s'installe, devra en outre être conforme au PRD. Carine Vyghen a obtenu que les habitants soient informés au préalable. Une visite à Puurs (Flandre), où existe une fabrique semblable, est également prévue pour les édiles de la Ville. »

\*

« Poumon économique de la Région, le Port de Bruxelles s'apprête à connaître une importante mutation, avec la création prochaine du Bilc (Brussels International Logistic Center). Il s'agit d'une extension des capacités actuelles, qui doivent permettre de faire de Bruxelles 'la' plaque tournante européenne du commerce portuaire intérieur. Pour ce faire, le Port a élaboré un 'master plan' et a contracté un prêt de 50 millions d'euros sur 25 ans auprès de la BEI (Banque européenne d'investissement) dont la moitié sera affectée au Bilc. (...)

Autre projet phare, plus en aval, Carcoke, à la frontière de Vilvorde. Sa dépollution est en vue grâce au prêt de la BEI. Ce site de 8 hectares devrait accueillir de nouvelles entreprises dont une usine de retraitement des boues draguées, ce qui réduirait de 60 % les coûts d'évacuation de celles-ci. Projet vital car ces boues empoisonnent le développement du Port. Leur dragage et leur convoyage coûtent les yeux de la tête. Mais, là encore, le projet est loin d'aboutir : les règles européennes de la concurrence vont empêcher le Port de traiter avec la société Cebruval, comme il l'escomptait... »<sup>1</sup>

\*

« ... Rétroactes

1928. Création de la société 'Carbonisation centrale'. Jusqu'à sa fermeture, le site de Tertre sera le plus important siège de production de coke du pays. –

<sup>1</sup> Le Soir, samedi 11 octobre 2003.

1970. La cokerie passe sous la coupe de Cockerill. –

À partir de 1990. Fin progressive des activités de Carcoke, active sur trois sites : Zeebrugge, Marly (Vilvorde) et Tertre. –

Juin 1997. Le site de Tertre ferme.

1999. Mise en liquidation de la société Carcoke... »<sup>1</sup>

\*

« ... L'assainissement du site Carcoke<sup>2</sup>, qui vient de débuter, devrait quant à lui séduire de nouveaux investisseurs et donc enclencher de nouveaux emplois... »<sup>3</sup>

\*

« ... la dépollution du site de Carcoke est presque achevée et l'assainissement du sol est terminé... »<sup>4</sup>

\*

#### Feu vert de principe à l'arrivée de Bpost le long du canal :

Articles de Corentin Di Prima et Marie De Schrijver, paru dans Le Soir daté du vendredi 23 décembre 2011

« Le gouvernement bruxellois a donné ce vendredi son accord de principe à l'implantation d'un centre de tri pour colis de bpost sur les 12 hectares des sites de Carcoke et Galilei. L'ambition initiale de bpost a été en partie bridée par l'exécutif bruxellois. Le terrain en question représente un enjeu de taille pour la Région, en grande partie de par son lien avec le canal. *Rétroactes.*

**Le renouveau de Carcoke.** Ancien chancre pollué, le site a été nettoyé entre 2007 et 2010. Une opération qui aura coûté 24,1 millions d'euros, dont 21,1 pris en charge par la Région. S'ajoutent à cela, 5 millions qui ont servi à modifier l'agencement du terrain, notamment le détournement de la voirie initialement en bordure de canal. **Objectif :** refaire le lien entre le site et la voie d'eau et donc l'exploitation du transport fluvial. C'est dans cette optique que le Port de Bruxelles a obtenu un prêt de 22,5 millions de la BEI (banque européenne d'investissement), un prêt conditionné au développement d'activités en lien avec le canal.

**Le 'chantage' de bpost.** L'installation du centre de tri ne remplit pas ces conditions, souligne le député écolo Arnaud Pinxteren. 'Avec un risque de perdre ce prêt ?', interroge-t-il. Bpost souhaite quitter son site anderlechtois actuel pour les bords du canal. L'entreprise publique ose le chantage : si elle obtient Carcoke elle augmentera l'emploi de 700 à 1.400 postes. Si elle ne l'obtient pas, elle quittera la Région. Une pression peu appréciée par les politiques (la Région est l'actionnaire majoritaire du Port), majorité comme opposition. Le MR réclame l'assurance qu'une partie de ces nouveaux emplois seront destinés à des Bruxellois. Bpost refuse la mise en place de quotas. L'écolo Arnaud Pinxteren quant à lui évoque le fait qu'il ne s'agirait pas de 700 nouveaux postes, mais bien du regroupement de plusieurs sites.

**Le gouvernement répond à bpost.** Le député écolo a interpellé la ministre en charge du Port, Brigitte Grouwels (CD&V). Une alternative a été proposée à bpost : éloigner de 80 mètres le centre de tri du canal et l'installer sur 10 des 12 hectares du site Carcoke, qui seraient complétés par des terrains de la SDRB. La bande de 80 mètres laissée libre le long des quais serait réservée à une autre activité, en lien avec la voie d'eau, conformément aux conditions de la BEI. C'est cette solution qui a été retenue par l'exécutif bruxellois ce vendredi.

**Une étude de mobilité.** C'est une des décisions que devait prendre le gouvernement ce vendredi : garantir une étude de mobilité quant à l'impact des activités du centre de tri sur le quartier, à savoir tant l'afflux des travailleurs que le charroi de la firme. C'est en tout cas une demande d'Ecolo.

**Et maintenant ?** Restent les deux hectares longeant le canal. Le consortium concessionnaire (Katoen Natie – De Nul – Envisan) a jusqu'à décembre 2013 pour développer l'activité, à savoir que les infrastructures logistiques soient construites. 'Deux ans c'est peu. Jusqu'à présent nous n'avons aucun signe d'avancement, pointe Arnaud Pinxteren. Il faut penser le développement de ce site, il est peut-être temps de faire pression sur le concessionnaire. Il faut envisager un 'plan marchandises', objectivant les flux et les besoins intra-bruxellois, penser un pôle de développement qui correspond aux besoins de la ville'. »

\*

#### Site de Carcocke : entreprises industrielles bienvenues, mais pas à n'importe quel prix !

« Le Bral, la CSC Bruxelles et IEB ont adopté une position commune sur les critères d'installation de nouvelles entreprises sur le terrain à vocation industrielle de l'ancien site de Carcocke à Neder-Over-Heembeek.

La Région bruxelloise dispose d'un terrain de 12 hectares à vocation industrielle sur l'ancien site de Carcocke, le long du canal. Katoen Natie, de renommée mondiale pour ses compétences en logistique, est chargé

<sup>1</sup> Le Soir, 12 juin 2008.

<sup>2</sup> Site de Bruxelles.

<sup>3</sup> Tribune de Bruxelles, 9 octobre 2008.

<sup>4</sup> Le Soir, 20 août 2010.

contractuellement de trouver des entreprises intéressées notamment par l'usage du canal. Le Bral, la CSC de Bruxelles et IEB tiennent à rappeler quelques points essentiels :

*Le développement intégré de l'activité économique et du tissu urbain doit être une priorité, en particulier dans la zone portuaire, unique pour son accès à la voie d'eau. La zone du canal doit, elle aussi, servir à développer une activité économique en lien avec la ville. Une activité logistique multimodale en lien avec la voie d'eau qui irrigue la ville prend tout son sens dans cette zone.*

*Afin de favoriser une bonne coexistence des fonctions économiques avec le logement et les habitants du quartier, une étude d'incidence, entre autre en terme de mobilité, et un plan de déplacement pour les travailleurs des entreprises utilisant ces terrains doivent être réalisés.*

*Ils soulignent que les partenariats publics-privés, comme celui imaginé pour la valorisation du terrain Carcocke (concession de travaux publics impliquant des obligations en matière d'usage de la voie d'eau et d'emploi attribuée à la THV Katoen Natie-Envisan-De Nul), doivent faire l'objet d'une plus grande attention dans leur conception :*

*– Il faut absolument éviter que des failles juridiques permettent d'en détourner la finalité.*

*– Il ne s'agit pas non plus que le seul intérêt ou le confort des partenaires privés entraînent des conséquences contraires à la politique régionale de développement durable et à l'intérêt à long terme des bruxellois. En effet :*

*\* Si l'on favorise un ou 2 seuls clients pour l'occupation de ce vaste terrain (du moins à l'échelle bruxelloise), au détriment d'une activité économique plus variée, Bruxelles se priverait de différentes occasions de développement.*

*\* De plus, la Région se placerait également en situation de dépendance importante vis-à-vis d'une ou 2 entreprises particulières.*

*Enfin, toute activité économique qui se développe dans la zone portuaire doit être porteuse d'un développement net de l'emploi, comme stipulé dans le contrat de concession. C'est une condition importante pour l'attribution de terrains aussi rares. Cette création nette d'emploi doit se comprendre au minimum à l'échelle du pays. Les 3 organisations privilégient des projets novateurs, qui créent de l'emploi en Région Bruxelloise, sans pénaliser l'emploi existant dans les autres régions du pays. En effet, les longues heures de trajet supplémentaires pour les travailleurs venant des autres régions dans un contexte de mobilité déjà très difficile à Bruxelles, sont à éviter le plus possible.*

*Lorsque le gouvernement bruxellois sera amené à prendre décision d'accueillir des entreprises, les 3 organisations posent en outre les questions suivantes :*

*– Quelles sont les garanties que l'installation de ces entreprises contribuent à la diminution du chômage élevé propre à la Région bruxelloise ?*

*– Quelles sont les garanties que les emplois créés soient effectués dans des conditions décentes, autant en terme de condition de travail que de salaire ? Bruxelles est en effet une ville chère dans laquelle seul un salaire correct permet de vivre et surtout de se loger décemment.*

*– Comment encourager ces entreprises à développer des liens étroits avec l'économie bruxelloise (en privilégiant une sous-traitance de proximité par exemple), afin de compenser d'éventuels effets externes négatifs dus à son activité (circulation entraînant des nuisances sonores pour les habitants et une atteinte à la qualité de l'air si l'activité occasionne beaucoup de charroi par voie routière).*

#### *Alternative*

*Si une seule ou 2 entreprises devaient se montrer intéressées par une très grande partie du site du Marly, sans répondre aux conditions ci-dessus, il existe au minimum une autre solution. Plutôt que de s'imposer sur un terrain régional – denrée extrêmement rare –, ces entreprises pourraient développer leur activité sur le site de Schaerbeek-formation. Ce site permettrait un usage futur du chemin de fer et est, de plus, propriété d'une entreprise publique fédérale (la SNCB via le fonds de l'infrastructure ferroviaire). Cette situation offre les conditions d'un arbitrage favorable à l'intérêt général de la part de son ministre de tutelle commun, Monsieur Magnette, qui ne devrait pas être insensible à la question du développement durable.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Lettre d'information d'Inter-Environnement Bruxelles, datée du 5 avril 2012.

**\*Casino. \*Théâtre lyrique. \*Casino d'été. \*Casino de Bruxelles. \*Marché couvert. \*Rue du Casino.**  
Projets avortés.

Le casino de Bruxelles va avoir sa rue, à Schaerbeek ! :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 29 juillet 1996

« Le projet de PPAS Gaucheret (la partie schaarbeekoise du Quartier Nord) prévoit la création de cinq nouvelles voiries, d'une placette et d'un parc public. Il s'agit dès lors de leur donner des noms. Au service de l'urbanisme de Schaerbeek, on a déjà planché sur le sujet et des propositions concrètes ont été déposées. En outre, il reste une minuscule portion de la rue Rogier, isolée de la rue et de l'avenue Rogier par les voies de chemin de fer. Il est temps de la rebaptiser partiellement en 'Petite rue Rogier'.

Et les autres artères ? L'échevin de l'urbanisme va proposer au collège de reprendre les dénominations qui ont disparu lors des expropriations du plan Manhattan, fin des années '60, à savoir la rue des Camions et la rue du Casino.

Cette dernière a toute une histoire. Elle faisait référence à l'ancien casino ou théâtre lyrique de Schaerbeek. C'est en 1854 en effet que le comte de Juvisy, fondateur du Théâtre des galeries Saint-Hubert, crée le 'casino d'été' sur la place du Marché (l'actuelle place Solvay), au bord de la Senne, entre la chaussée d'Anvers et la rue du Progrès. Mais ce n'est qu'en 1857 que le lieu, devenu 'Théâtre lyrique', acquiert une renommée extraordinaire. Ce beau succès durera plus de 17 ans.

En 1874, la commune de Schaerbeek l'achète pour y créer un marché couvert qui n'attire pas grand monde et fonctionne seulement deux ans. Il est restauré en 1880 et accueille des revues populaires, des bals, des représentations théâtrales, ainsi que des meetings politiques. L'histoire s'achève un dimanche de janvier 1940 par l'incendie du Théâtre lyrique. La rue du Casino, ouverte entre 1872 et 1882, garda sa dénomination jusqu'à sa disparition dans les années '60.

L'histoire va-t-elle se répéter ? En tout cas, mi-figue mi-raisin, l'échevin se demande si la rue nouvellement rebaptisée ne pourrait pas accueillir... le futur casino de Bruxelles que se disputent déjà Ixelles, Saint-Gilles et Forest. Contentons-nous de constater que le nouveau PPAS Gaucheret autorise en tout cas possible l'installation éventuelle d'un casino... »

**\*Caulier. \*Brasserie Caulier.**

« (...) Entre 1873 et 1875, le brasseur E. Caulier-Sapin s'établit à Bruxelles, dans le quartier Nord, près de l'église St-Roch (rue Herry 31 - maintenant disparue – entre la Chée d'Anvers et l'avenue de l'Héliport). En 1885, on l'y retrouve associé à G. Corbeau-Caulier. Il y restera jusqu'en 1892. A cette époque, la brasserie occupait les numéros 10, 12, 14, 16 et 29 de la rue Herry.

En 1893, l'exploitation de la brasserie en pleine expansion est poursuivie par les frères Caulier (Almanach du Commerce 1878, Annuaire du Commerce 1895). La brasserie continua de s'étendre et se fit connaître sous le nom de 'Brasserie Caulier'. Elle était située aux numéros 4 à 26 de la rue Herry, tandis que les écuries occupaient les numéros 27 à 31 et que la mise en bouteille s'effectuait un peu plus loin aux numéros 18 à 24 de la rue Willem Demol.

Entre 1959 et 1963, elle fut transformée en société anonyme (Annuaire du Commerce 1935-1959-1963). En 1964, elle fusionne avec la brasserie Impérial d'Anderlecht. Cette dernière s'installe à la rue Masui 15-47 et sera plus tard renommée 'Brasserie de Ghlin' (Annuaire du Commerce 1970-71).

La brasserie Caulier poursuit ses activités à la rue Herry jusqu'en 1971<sup>1</sup>, année où elle fut expropriée dans le cadre du gigantesque projet 'Manhattan'. La production fut déplacée vers un terrain industriel près de Mons et on assista à la naissance de la 'SA Brasserie de Ghlin'...»<sup>2</sup>

**\*C.D.P. \*CDP. \*Compagnie de promotion. \*Consortium des parkings.**

Selon le cas, initiales de Charles De Pauw, Compagnie de Promotion (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> moutures), Consortium des Parkings, etc. Voir notre Livre 1, ou : De Pauw.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> La date est douteuse. En 1971, en tout cas, la Brasserie, tout comme la rue Herry n'existait plus. Les bâtiments, selon certaines sources, y ont été démolis en 1965.

<sup>2</sup> Site Caulier.

<sup>3</sup> Voir aussi les ouvrages de Paul Debongnie et de Noël Hiroson (voir bibliographie).

**\*Centre de contact. \*Centre de contact Millénaire. \*Millénaire. \*Centres de contact.**

Quartier Nord - Une exposition touchante au Centre de contact Millénaire :  
La mémoire retrouvée de la chaussée d'Anvers :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 24 septembre 1997

« Mon père venait des bas-fonds (rue des Marais). Ma mère était originaire de Wetteren. Je ne sais pas trop où ils se sont rencontrés mais je suppose que c'était dans une salle de danse ! Ma mère était une très bonne danseuse et mon père chantait à la salle 'De Toekomst', à Schaerbeek... Le résultat de cette rencontre s'appelle Henri, 72 ans et mémoire vivante de la chaussée d'Anvers. Henri se souvient de tout. De l'école communale de la rue Masui, de l'Allée verte, du canal, du café 'Au nouveau Cheval blanc', 260 A chaussée d'Anvers, ouvert par ses parents en 1930.

- On travaillait dur. L'estaminet était ouvert à 6 heures du matin pour les dockers qui travaillaient au canal. Nous avons tenu le coup jusqu'en 1992. Quand j'ai fermé, les clients pleuraient. J'ai tenu 62 ans !

Henri, on l'aura deviné, est profondément attaché à son quartier. Il fréquente tous les jours le centre de contact 'Millénaire', chaussée d'Anvers. Il y vient les après-midi boire un verre ou taper le carton. Il fait partie de la dizaine d'anciens que Carine Vyghen, échevine des affaires sociales de Bruxelles-Ville, et ses collaborateurs ont eu l'excellente idée d'interroger. Tous ces témoignages sont rassemblés dans un cahier qui raconte la chaussée d'Anvers d'avant-guerre. Pleins de tendresse, ils renforcent une magnifique expo de photos sur la chaussée, que des collectionneurs acharnés ont accepté de prêter. Elle s'épanouit sur les murs du centre de contact 'Millénaire' jusqu'au 31 octobre.

Le quartier Nord a subi une incroyable mutation en quelques décennies (elle est d'ailleurs loin d'être terminée). Une fois rasé, il s'est hérissé de tours de logements et de bureaux. Ce n'est que maintenant que les terribles cicatrices se referment. Ses habitants actuels, sauf quelques exceptions comme Henri, n'ont aucune idée de la vie d'avant-guerre. Grâce à cette exposition, le centre de contact 'Millénaire' leur offre l'occasion de renouer avec le passé. Le quartier Nord n'est plus frappé d'amnésie. Il a retrouvé sa mémoire et veut la faire partager. L'expo et la brochure ont été financées par la Cocof dans le cadre du programme d'intégration et de cohabitation. C'est de l'argent bien placé. Les jeunes d'aujourd'hui découvrent que d'autres enfants, avant eux, ont joué aux billes, à l'Allée Verte.

'Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers', une expo (... 150 A chaussée d'Anvers) ouverte jusqu'au 31 octobre, du lundi au vendredi, de 9 à 17 h. Le catalogue<sup>1</sup> qui l'accompagne coûte 60 FB... »

\*

Bruxelles-ville : Depuis 25 ans au cœur de la cité sociale : un centre de contact... modèle :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du mercredi 11 février 1998

« Le 22 janvier 1973, la Ville de Bruxelles inaugurait son troisième centre de contact à la Cité modèle, après ceux de la Querelle dans les Marolles et de Mellery à Laeken. Vingt-cinq ans plus tard, il fonctionne toujours, et fort bien, à la satisfaction des habitants du complexe de logements sociaux, constate Carine Vyghen (...). C'est le bourgmestre Cooremans qui inaugure le centre, accompagné de Hervé Brouhon, alors échevin des affaires sociales. A l'époque, l'initiative fut saluée. Les blocs froids de béton de la Cité modèle ne favorisaient guère les contacts humains. Or, le centre de contact voulait précisément servir de lieu convivial.

La Cité modèle est un 'énorme machin' composé de 12 immeubles plantés sur un terrain de 17 hectares. Là vivent environ 4.600 habitants. Le centre de contact se composait au départ d'une animatrice, d'une préposée à l'entretien du local et d'un assistant social. Le public, souvent âgé, s'y rendait pour boire un verre ou obtenir des informations sur toutes sortes de sujet : pensions, allocations de chômage, indemnités de handicapés, etc. Les activités culturelles n'étaient pas oubliées : documentaires, conférences, quelques visites et même l'une ou l'autre excursion.

Un quart de siècle plus tard, la vocation du centre de contact n'a fondamentalement pas changé. Ce qui n'empêche pas une évolution. D'autres activités se sont en effet greffées avec le temps dont le rattrapage scolaire, ce qui permet aux jeunes de fréquenter un lieu où on ne les voyait pas. Un restaurant social a également vu le jour (dix tables, soit 40 personnes). Des cours de gymnastique, une permanence juridique, des soins de pédicure, des ateliers créatifs complètent le tableau. Notons, hélas ! que le CPAS, partie prenante de l'expérience, a quitté les centres de contact en janvier 1991. Ce départ n'empêche pas l'actuel président du CPAS, Yvan Mayeur, de réclamer l'intégration des centres de contact dans le giron. Ce que l'échevine des affaires sociales refuse... »

\*

<sup>1</sup> Voir notre Livre 2, première partie, chapitre 5 : 'Bluff du futur' et 'nostalgie du passé'.



## Social - Les centres 'seniors' de la Ville dressent le bilan des activités socioculturelles – La ride gommée au contact :

Article de Patrice Leprince, paru dans *Le Soir* du mercredi 29 mai 2002

« Oasis ou lieux de rencontre, les sept centres de contact de la Ville de Bruxelles ont attiré près de 70.000 personnes l'an dernier. De l'atelier mémoire au cours de gym en passant par l'écoute sociale : le projet a gagné du terrain. (...) »

Cathy et Gaston fréquentent le centre Millénaire depuis 20 ans. Fidèle notamment aux ateliers mémoire et cuisine, le couple s'offre régulièrement une excursion. Ce mercredi, nous partons à Liège, sourit la vieille dame. L'œil pétillant, Cathy, 79 ans, et son mari, 81 ans, espèrent vivre jusqu'à cent ans. Mais pas trop vite, on a le temps.

'La vieillesse, un cap parfois difficile qui commence souvent à l'âge de la pension. C'est une autre vie qui démarre, on perd beaucoup de nos contacts et vos amis ont les mêmes problèmes. (...) A notre âge, il faut bouger pour garder le moral. Et même si on souffre un peu, ne pas rester dans son fauteuil. Budget serré, santé fluctuante, des tracés encore plus douloureux dans certains quartiers. Après 18 heures, les gens ne sortent plus. On essaye de communiquer avec les jeunes mais ils répondent rarement à nos bonjours. Sauf quand ils sont seuls.'

Concept né il y a une trentaine d'années, les centres de contact n'ont cessé de se développer. Pour sauver la démocratie, c'est au coin de la rue qu'il faut se battre, martèle Carine Vyghen (...). Nous n'avons pas attendu la montée de l'extrême droite en Europe pour faire de la proximité. L'échevine décrit ses centres comme le point de départ d'un réseau de solidarité tissé dans un quartier. Offrir une palette de services diversifiés, gratuits ou à des prix symboliques, permet de battre en brèche l'exclusion sociale.

Une action qui repose sur cinq axes : les rencontres, les permanences (aides sociales, juridiques, écoute), les services de proximité (comme ce minibus qui emmène les seniors dans les grandes surfaces. Ils ont alors deux heures pour faire leurs courses), les animations et les projets initiés dans le cadre de subsides régionaux et communaux. Le Service de prévention et d'accompagnement permet ainsi aux victimes qui n'ont pas encore porté plainte d'être écoutées et orientées vers l'institution ou l'association qui répondra à ses attentes. 'Il y a dix ans, on m'a volé mon sac et j'ai eu le poignet cassé', se souvient Cathy. 'Ce n'est jamais sorti de ma tête, ce genre de service n'existait pas à l'époque. C'est dommage parce que j'en aurais eu besoin.'

En 2001, pas moins de 69.011 visiteurs ont poussé les portes des centres. Cela fait en moyenne 5.751 visites par mois dont au moins deux tiers sont des usagers fidèles qui participent souvent à plusieurs activités : excursions, ateliers...

Attablés au centre Millénaire, ce mardi, plusieurs seniors écoutent le bilan dressé par l'échevine. Celle-ci annonce notamment un changement pour le 'Flash contact', le journal d'information des centres. C'est écrit trop petit, lance une vieille dame. L'avantage avec les seniors, c'est qu'on a les critiques et les félicitations en même temps, sourit Carine Vyghen. Nous n'avons que des louanges à vous faire, rétorque son interlocutrice.

(...) »<sup>1</sup>

\*

## Quartier Nord - Antenne sociale au Millénaire : l'accueil des locataires amélioré :

Article de Martine Duprez, paru dans *Le Soir* du jeudi 13 février 2003

« D'une pierre, deux coups. La nouvelle antenne sociale de l'ASBL Cité modèle (au 152 de la chaussée d'Anvers) et les locaux rénovés du centre de contact Millénaire (au 150 A de la même chaussée) ont été tous deux aménagés par une vingtaine d'ouvriers en formation, pilotés par la Régie de quartier du CPAS de Bruxelles. Financés dans le cadre du contrat de quartier Nord, les travaux avaient pour objectif d'offrir un meilleur accueil des habitants. Mercredi matin, les deux nouvelles infrastructures ont été inaugurées en grande pompe par Carine Vyghen (...), par Alain Hutchinson, le secrétaire d'Etat au Logement, et par Pascal Naples, président du conseil d'administration de l'ASBL Cité modèle.

<sup>1</sup> Le Rossignol. Situé chemin du Rossignol (18-20) à Neder-over-Heembeek. Tél. : 02/268.33.29. Au menu notamment : permanence sociale, ateliers créatifs et sportifs. - Le Millénaire. Chaussée d'Anvers, 150 A à 1000 Bruxelles. Cybercontact, alphabétisation pour adultes, atelier jazz... Tél. : 02/203.05.56. - La Buanderie. Rue de la Buanderie, 1 à 1000 Bxl. Pédicure, ateliers jeux... Tél. : 02/512.44.97. - Modèle. Cité Modèle annexe bloc 3 à 1020 Bxl. Consultations juridiques gratuites, Tai-chi-chuan, atelier aquarelle... Tél. : 02/479.15.23. - Mellery. Rue Mathieu Desmaré, 8 à 1020 Bxl. Salon de coiffure, Service de prévention et d'accompagnement, minibus pour les courses. Tél. : 02/479.59.99. - Querelle. Rue du Lavoir, 32 à 1000 Bxl. Table de conversation, atelier menuiserie, jeux de société, aide sociale. Tél. : 02/512.15.89. - Haren. Rue Cortenbach, 11 à 1130 Bxl. Danse, jeux, minibus... Tél. : 02/241.35.70. »

*C'est en novembre 1998 que l'ASBL Cité modèle vit le jour dans le vieux Laeken. Conflits de voisinage, arriérés de loyers, demandes de mutation font partie de son quotidien. Une première antenne décentralisée est née sur le site des logements sociaux de la Cité modèle à Laeken, afin d'offrir un accompagnement social de proximité, il y a un an. Mercredi, une deuxième antenne a donc été lancée sur le site des logements sociaux du quartier Nord. Quant aux locaux rénovés du centre de contact Millénaire, ils permettent désormais aux travailleurs sociaux du service de prévention et d'accompagnement des victimes d'agression de recevoir les visiteurs dans des conditions optimales de discrétion. Nous bénéficions désormais d'une salle d'attente, d'une pièce séparée pour l'accueil des gens et de deux bureaux, explique Kamel. Nous recevons des demandes très diversifiées, ajoute Frédérique. Parmi elles, des cas de violence intrafamiliale. Des gens en souffrance pour qui la confidentialité est primordiale. »*

\*

### Forum citoyen au quartier Nord <sup>1</sup>

*« L'échevin de la participation (...) invite à un nouveau forum de quartier les habitants du quartier Nord. Celui-ci aura lieu ce mercredi 28 septembre à 19 h à la Maison de quartier Millénaire (150, chaussée d'Anvers). Au menu de cet outil participatif visant à nouer un dialogue de proximité entre le collège échevinal de la ville de Bruxelles et les habitants du quartier Nord, les questions de logement, la propreté, les jardins urbains, la sécurité, l'activité commerciale et la mobilité. »*

### **\*Centre de recherches et d'information socio-politiques. \*CRISP. \*C.R.I.S.P.**

Il a été fondé en 1958 dans le but d'étudier la décision politique en Belgique. Il publie notamment le 'Courrier hebdomadaire du CRISP'.

*« Sous l'impulsion de personnalités telles que Jules Gérard-Libois, Xavier Mabilie et, plus récemment, Vincent de Coorbyter, il n'a pas tardé à s'imposer comme un centre d'études des plus qualifiés sur le plan de la rigueur scientifique. Il s'est principalement intéressé à la vie politique belge, au Congo<sup>2</sup>, à l'Union européenne, aux groupes d'entreprises, à la mondialisation, et, bien sûr, aux régions et communautés. »<sup>3</sup>*

### **\*Centre public d'action sociale. \*C.P.A.S. \*CPAS<sup>4</sup>. \*Commission d'assistance publique. \*CAP. \*C.A.P. \*Assistance publique.**

En Belgique, il existe un centre public d'action sociale dans chaque commune belge, soit 589 centres au total. Les CPAS sont des organismes publics qui ont pour mission « de permettre [à chacun] d'être en mesure de mener une existence conforme à la dignité humaine ». Ils sont donc chargés de dispenser à certaines personnes une aide sociale ou de prendre d'autres mesures spécifiques d'accompagnement et de soutien, d'ordre psychologique, social, financier, médical, administratif, en vue de leur permettre de se réinsérer dans une vie sociale active.

L'aide sociale est destinée principalement à toute personne exclue du bénéfice des droits à la sécurité sociale, qui peut s'adresser au C.P.A.S. de son lieu de résidence en vue de les réacquérir ou pour s'y inscrire. Les allocataires des aides bénéficient le cas échéant du revenu d'intégration, s'ils sont Belges, réfugiés politiques, mineurs belges émancipés. Les CPAS ont pour rôle aussi de les mettre ou de les remettre en situation d'emploi auprès d'employeurs publics ou privés pendant la période de référence nécessaire pour ouvrir le droit à l'obtention des allocations de chômage.

Et pour toutes les autres catégories de la population en difficulté, à l'exception des illégaux et des personnes transitoires avec statut touristique, une aide sociale ponctuelle peut être octroyée le cas échéant.

La Belgique jouit d'une longue tradition d'aide publique sociale. Au lendemain de la première guerre mondiale jusqu'au 8 juillet 1976, elle était dotée d'institutions sociales publiques d'aide dénommées

<sup>1</sup> Journal La Capitale daté du 27 septembre 2011.

<sup>2</sup> Congo : ancienne colonie belge de Centre-Afrique et fleuve de la même contrée. Indépendant en 1960, l'ex-Congo belge fut rebaptisé Zaïre, avant de redevenir la République démocratique du Congo. Ne pas confondre avec l'ancienne colonie française, le Congo-Brazzaville.

<sup>3</sup> \*Iris-info : journal du personnel du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, n° 46, avril 2009, p. 29.

<sup>4</sup> D'après Wikipédia. En néerlandais : \*Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn ou \*OCMW ou \*O.C.M.W., en allemand : \*Öffentliche Sozialhilfzentrum ou \*ÖSHZ ou \*Ö.S.H.Z..

commissions d'assistance publique (CAP). Les conseillers de l'aide sociale sont élus au deuxième degré par le conseil communal ('mandat dérivé') sauf dans certaines communes à 'facilités linguistiques' où ils sont élus directement ; un certain pourcentage du conseil peut être constitué de conseillers communaux.

Le droit à l'intégration sociale doit être considéré comme un système de sécurité sociale résiduaire. Il ne s'adresse qu'aux personnes et aux familles dans l'incapacité de se procurer des ressources par d'autres moyens ou exclues du système de sécurité sociale.

\*

« La pauvreté et la misère sociale, on connaît au CPAS de Schaerbeek (...). On dénombre 3.733 revenus d'intégration (ex-minimex) classiques et 1.705 équivalents revenus d'intégration, soit une hausse de 459 dossiers. Si on ajoute les articles 60 et les aides diverses, le CPAS compte plus de 5.700 dossiers (contre 5.697 en décembre 2010 et 4.634 en janvier 2009)... »<sup>1</sup>

\*

#### "Facteurs de précarité"<sup>2</sup>

##### Seuil de pauvreté

En Belgique, le seuil de risque de pauvreté est de 11.678 € par an, soit 973 €/mois pour un isolé, 1.557 €/mois pour un parent isolé avec 2 enfants et 2.044 €/mois pour un couple avec 2 enfants.

C'est en région bruxelloise que l'on compte le plus de population sous le seuil de pauvreté : entre 22,6 % et 33 % (année fiscale 2009).

##### Revenu moyen par habitant

C'est en région bruxelloise que le revenu annuel moyen par habitant (12.740 €) est le plus faible, ainsi qu'à Charleroi (11.871 €). Le plus élevé est à Gand (15.913 €). Cela dit, à Bruxelles, cela varie d'une commune à l'autre : le revenu médian à Saint-Josse-ten-Noode est de 12.981 €, contre 22.090 € à Woluwe-Saint-Pierre.

##### Aide du CPAS

Ont droit à l'aide du CPAS ceux qui ne disposent pas de subsistance suffisants et n'ont pas droit à des revenus via la sécurité sociale. Fin 2010, 4,9 % de Bruxellois de 18 à 64 ans en bénéficiaient : presque 3 fois plus que pour la Belgique !

##### Chômage

Le taux de chômage à Bruxelles est de 17,4 %. En Flandre, il est de 5,2 % et en Wallonie de 11,5 %. Il atteint 32 % dans le milieu non européen et 30 % chez les personnes à faible instruction. Les femmes sont plus touchées que les hommes. Un bas salaire, un travail à temps partiel et le fait d'avoir des personnes à charge sont les principaux facteurs maintenant les travailleurs dans la pauvreté. Notons enfin que le taux de chômage longue durée pour les personnes vivant en couple avec enfants est de 8,5 % à Bruxelles, contre 1,2 % en Flandre et 4,3 % en Wallonie.

##### Sans revenu du travail

A Bruxelles, un enfant sur 4 et un adulte sur 5 vivent dans un ménage n'ayant aucun revenu du travail. Un enfant bruxellois a 4 fois plus de risques d'être dans cette situation qu'un enfant flamand.<sup>3</sup>

**\*Cereau. \*Centre d'études et de recherches d'architecture et d'urbanisme. \*Vandevoorde José. \*Roose Serge. \*C.E.R.E.A.U.**

« ...Les bureaux d'architecture bruxellois ont souvent la cote à l'étranger. Le bureau Cerau (Centre d'études et de recherches d'architecture et d'urbanisme), qui participe au projet de l'Espace Gaucheret, ne fait pas exception. Près d'un tiers de son chiffre d'affaires est réalisé hors des étroites frontières de notre petit pays.

<sup>1</sup> La Capitale, 9 juillet 2011, article : *Schaerbeek – Social : Le CPAS se rapproche des 6.000 minimexés.*

<sup>2</sup> D'après l'Observatoire de la santé et du social. Pour plus de détails, voir dans ce même titre, l'article : Logement, et plus particulièrement la partie consacrée aux : Sans-abri.

<sup>3</sup> Le Soir magazine, n° 4148, en date du 19 décembre 2011.

*Ce bureau d'architecture, né en 1968, doit beaucoup à José Vandevoorde, l'un de ses quatre fondateurs. Aujourd'hui, Cerau compte sept partenaires et emploie une trentaine de personnes. A Bruxelles, il est notamment actif sur le Parlement européen (les extensions D4 et D5). Il doit aussi s'occuper de la rénovation prochaine de stations de métro (Montgomery, Arts-Loi).*

*A l'instar des autres bureaux d'architectes, les chantiers de Cerau font souvent l'objet d'associations momentanées. La raison est double : à l'étranger, il vaut mieux s'associer à un partenaire local. En outre, les cahiers des charges sont de plus en plus exigeants et il est rare qu'un bureau d'architecture y réponde totalement. C'est particulièrement vrai dans la construction d'hôpitaux où le maître d'ouvrage exige une expérience récente.*

*Cerau a pu développer son exportation grâce à son rapprochement avec un autre bureau d'architecte, Serge Roose. Tous deux, dans le passé, avaient travaillé sur l'Algérie. La guerre civile les en avait éloignés mais depuis l'an 2000, ils sont de retour et ont même ouvert une antenne. Le résultat de cette politique ne s'est pas fait attendre : de vastes projets (Oran, Constantine, Annaba) touristiques ou relatifs à la santé, fruits de concours, sont en cours ou vont démarrer.*

*Par ailleurs, Cerau, comme d'autres bureaux belges d'ailleurs, adhère à un groupement international : la European Architects Alliance. Celle-ci rassemble à ce jour une quinzaine d'associés. Ils s'échangent des informations, prospectent et coordonnent des stratégies. »<sup>1</sup>*

### **\*Certificat d'urbanisme (en région bruxelloise).**

Le certificat d'urbanisme est un document qui peut être demandé préalablement à une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Il constitue un accord de principe qui indique si un projet peut être autorisé et en détermine les conditions. Il permet d'obtenir des garanties sur la faisabilité du projet et de connaître les affectations possibles. En pratique, les demandes de certificats concernent essentiellement les projets de grande ampleur pour lesquels le demandeur souhaite avoir des garanties d'obtention de permis. Un certificat d'urbanisme se justifie également avant d'investir dans l'achat d'un terrain, afin de savoir si le programme proposé est acceptable dans ses gabarits et affectations.

La procédure d'obtention des certificats d'urbanisme est comparable à celle des permis. Le contenu du dossier est néanmoins plus sommaire (plans ne comprenant pas le détail des installations, etc). Les certificats d'urbanisme délivrés restent valides au maximum pendant deux ans, sans possibilité de prorogation.<sup>2</sup>

### **\*Chabert Jos.**

*« Jos Chabert, né le 16 mars 1933 à Etterbeek, est un homme politique belge bruxellois, membre de Christen-Democratisch en Vlaams. Il est docteur en droit. Il est nommé ministre d'État en 2009. (...) Membre du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale : depuis le 12 juillet 1989 (empêché du 1<sup>er</sup> janvier 2002 au 19 juillet 2004) au 7 juin 2009. Secrétaire du Parlement bruxellois à partir du 18 octobre 2006 (...) Ancien ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Membre de la Chambre des Représentants de 1968 à 1982, Sénateur depuis 1982, Ministre de la culture et des affaires flamandes de 1973 à 1974, Ministre des Communications de 1974 à 1980, Ministre des travaux publics et des réformes institutionnelles de 1980 à 1982, Ancien premier vice-président du Parlement bruxellois du 19 juillet 2004 au 17 octobre 2006, Echevin des finances de Meise<sup>3</sup>, de 1965 à 1976, Ancien président du Comité des Régions de l'Union européenne. »<sup>4</sup>*

<sup>1</sup> Le Soir, 14 juin 2007.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir notamment : *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

<sup>3</sup> Commune de la périphérie bruxelloise dont il fut bourgmestre.

<sup>4</sup> Wikipédia.

### **\*Charges d'urbanisme<sup>1</sup> :**

Des charges d'urbanisme – en nature (travaux de construction) ou en espèces (compensation financière) - peuvent être imposées lors de la délivrance de certains permis, lequel est périmé si ces charges complémentaires ne sont pas acquittées dans un délai de deux ans.<sup>2</sup>

Comment en est-on arrivé là ? Quelques coupures de presse pour remonter le temps :

\*

#### Des logements pour compenser des bureaux :

Article de François Robert, paru dans *Le Soir* en date du samedi 3 septembre 1994

*« La Région impose des charges d'urbanisme aux promoteurs de bureaux. Mais les règles ne semblent pas égales pour tout le monde... Bureaux à louer, à vendre, à construire... Bruxelles croule sous les m<sup>2</sup> administratifs, tandis que les communes et la Région tentent, vaille que vaille, de maintenir les habitants. Pourquoi alors ne pas soumettre les promoteurs à des compensations ? Cette idée a germé à la vue des charges imposées lors des permis de lotir. Parallèlement aux maisons bâties, l'entrepreneur doit s'occuper également de l'équipement public : construire les voiries, amener les égouts, l'électricité.*

*Le principe de ces compensations a été repris dans la nouvelle ordonnance régionale sur l'urbanisme. Le (...) Plan régional de développement donne aussi la faculté aux communes d'en imposer pour des constructions de bureaux ou des extensions d'entreprises. Malheureusement, aucun arrêté d'application ne précise jusqu'ici comment les charges doivent être appliquées. Elles sont pourtant déjà utilisées, notamment à Molenbeek. (...)*

*La Kredietbank, par exemple, se construit un nouveau siège administratif en ce moment, avenue du Port. Suite à des négociations avec la commune, le promoteur va verser 85 millions [de FB] à Molenbeek pour permettre à cette dernière de réaliser des logements.*

*- On entre ici dans une logique de taxe cachée et je trouve que c'est fort dangereux, affirme Yaron Pesztat, d'Inter-Environnement Bruxelles. C'est la commune qui a fixé cette proportion de logements en fonction des bureaux construits. On risque d'avoir des taux tout à fait différents d'un coin à l'autre de la capitale. Celui qui voudrait attirer plus de bureaux aurait intérêt à demander moins de charges urbanistiques, par exemple... Cette situation contribuera à créer un sentiment d'insécurité juridique et urbanistique pour les architectes et leurs clients : dans un cas, il faudra déboursier, dans un autre pas. Face à cette incertitude, certains préféreront mener leur projet ailleurs. En Région wallonne ou flamande, on ne pose pas autant d'entraves aux investisseurs...*

*Par ailleurs, la liaison entre le logement et le bureau pourrait entraîner un certain nombre d'effets pervers. Pour favoriser le résidentiel, communes et Région auraient un intérêt objectif à voir se développer une spéculation dans le secteur administratif. Si une crise sévissait dans le bureau, le logement public en pâtirait, faute des moyens apportés par les compensations...*

*Le PRD prévoit dès maintenant des charges d'urbanisme. Une PME qui voudrait s'étendre dans un îlot et qui dépasserait de quelques m<sup>2</sup> les prescriptions autorisées, devrait en principe être sous le coup des compensations. Mais que lui imposer ? Rénover un bout de trottoir, planter un arbre, rénover des m<sup>2</sup> de logements ? La plupart des administrations communales préfèrent fermer les yeux...*

*L'incertitude de la situation actuelle inquiète les milieux immobiliers et commerciaux. (...) La Région bruxelloise est bien consciente des risques de dérive. Déjà, lors d'une réponse au conseil régional, le secrétaire d'État adjoint à l'urbanisme, Robert Hotyat avait précisé que les charges d'urbanisme ne pouvaient pas devenir une nouvelle forme de taxe. À la Région bruxelloise, on admet que des applications dans le genre de la Kredietbank, avenue du Port, ne sont pas les meilleures. Plus question d'échanges monétaires, en principe : les promoteurs devront exécuter des travaux ou confier leurs charges à des tiers dans une zone proche du lieu où ils érigent des bureaux (la limite pourrait être la commune, par exemple).*

*- Nous comptons sortir des directives pour clarifier la situation, souligne Jacques Van Grimbergen, directeur de cabinet-adjoint de Charles Picqué. Nous donnerons des indications sur l'ordre de grandeur des charges urbanistiques en fonction de la nature de l'investissement, de son ampleur, de sa localisation.*

<sup>1</sup> Pour plus de détails concernant l'historique ou les divers aspects de cette législation, voir notamment le site de l'Union des villes et communes de la Région de Bruxelles-capitale, notamment l'excellente contribution de Thierry Mercken, septembre 2008 : *Charges d'urbanisme : pratiques et perspectives*, - [www.avcb-vsgeb.be/document/documents/.../charges-urbanisme-mercken.p](http://www.avcb-vsgeb.be/document/documents/.../charges-urbanisme-mercken.p).

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir notamment : *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

*Des arrêtés d'application sont également prévus. Ils expliqueront clairement le mécanisme des charges d'urbanisme. Enfin, la Région bruxelloise se propose de guider les communes dans la manière dont elles appliqueront cette nouvelle forme de compensation. Les milieux concernés attendent ces améliorations avec circonspection... »*

\*

### Le secteur privé au chevet de l'espace public :

Article de Christophe Schoune, paru dans Le Soir en date du jeudi 6 février 1997

*« Les charges d'urbanisme sont diminuées ou supprimées. Objectif de la Région : relancer le secteur immobilier. Charges d'urbanisme : une terminologie absconse pour une disposition clé dans la revitalisation du tissu urbain bruxellois. Créées en 1991, elles connaissent aujourd'hui un sérieux lifting teinté de bleu. Hervé Hasquin, ministre libéral de l'Aménagement, vient d'annoncer une réforme de ces charges qui sont imposées aux projets de bureaux supérieurs à 500 m<sup>2</sup> et imposaient jusqu'ici une contrepartie en logements. Soucieux de 'relancer le marché immobilier', Hervé Hasquin a décidé de diminuer de 16,5 % le montant de ces charges. En outre, il souhaite les concentrer sur l'amélioration de l'espace public. Une priorité : l'espace Bruxelles-Europe.*

*- Cette mesure permettra une relance de la rénovation des immeubles privés situés en bordure de l'espace public rénové, appuie Hasquin. Les investisseurs soumis à des charges d'urbanisme auront désormais le choix soit d'exécuter eux-mêmes les travaux imposés, soit de verser le montant correspondant sur un fonds lorsque ces charges sont affectées à l'amélioration de l'espace public.*

*Une capitalisation bénéfique pour la Région et plus aisée pour les promoteurs, plaide le ministre. Le fonds permettra en outre de concentrer les petites charges dans des projets d'importance. Autre réforme d'importance, la nouvelle circulaire dispensera de charges d'urbanisme les projets de logements et ceux situés sur des chancres. Un chèque en blanc aux spéculateurs ?*

*- Non, rétorque le ministre. Avec la prochaine taxe régionale sur les immeubles abandonnés, il y a un moment où payer des taxes pour un bâtiment inoccupé sera plus cher que de laisser un chancre pourrir.*

*Complémentaire à cette circulaire, Hervé Hasquin poursuit sa réforme du code de l'urbanisme bruxellois. Le troisième et dernier volet de ce triptyque d'une indigeste technicité est en chantier législatif.*

*Que retenir ? On créera un guichet unique dans les communes. Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement pourront y être introduites simultanément par les demandeurs de permis. Simplifier les démarches ? Le ministre entend aussi les accélérer. Raison pour laquelle il imposera un délai de rigueur aux commissions de concertation. Celles-ci remettent des avis déterminants avant la délivrance des permis. Concrètement, ce délai sera de 60 jours. Une disposition qui s'ajoute au délai de rigueur désormais imposé à la Région.*

*- L'incertitude est génératrice d'un manque de confiance, expose Hervé Hasquin. Cela rejaillit au plan économique. Entre 1990 et 1994, le nombre de demandes de permis a diminué de 60 % tous secteurs confondus. Il faut bien entendu maintenir des garde-fous, mais les municipalistes doivent prendre leurs responsabilités. Il y a des projets qui traînent plus d'un an avant que la commission de concertation ne se prononce...*

*Fidèle à cette logique 'Soupline', Hervé Hasquin rendra facultatif le certificat d'urbanisme (gabarits) obligatoire jusqu'à présent dans toutes les demandes soumises à une étude d'incidence. Ces mesures, en cours de discussion en commission de l'aménagement, s'ajoutent aux doses d'assouplissant bleu déjà versées dans le code de l'urbanisme bruxellois depuis l'arrivée au pouvoir des libéraux. Notons encore une dernière réforme d'importance : la dispense d'étude d'incidence et de permis d'environnement pour les parkings de moins de 200 places accessoires à des bureaux et logements. Hervé Hasquin supprime donc la clause environnementale (Institut bruxellois de gestion de l'environnement) et ramène la décision dans le seul camp urbanistique... »*

\*

### Une prime à l'incurie pour les Verts ! 'Sur la forme comme sur le fond, je suis outré !' :

Article de William Bourton et Christophe Schoune, paru dans Le Soir du 6 février 1997

*« Henri Simons, l'échevin de l'urbanisme de Bruxelles-Ville, ne décolère pas. Sur la forme, d'abord. La 'réforme Hasquin' a été prise sans la moindre concertation avec les premiers concernés : les communes. Sur le fond, ensuite. Selon Ecolo, une diminution de 16,5 % des charges d'urbanisme impliquerait, pour un chantier de moyenne importance, une perte de 10 à 15 millions [de FB] pour les pouvoirs publics. Quant à l'idée que cet allègement des charges créera de l'emploi dans le bâtiment, elle fait 'pouffer de rire' Simons comme son collègue député Philippe Debry.*

*- La suppression des charges sur les chancres, c'est une prime à l'incurie ! Un seul exemple : le Crédit communal veut créer un nouveau restaurant d'entreprise. Les 1.200 m<sup>2</sup> ainsi libérés seront transformés en bureaux. A titre*

*de charge d'urbanisme, la banque devra rénover la place de Ninove. Il est clair que, désormais, elle aurait tout intérêt à laisser ses volumes vides à l'abandon !*

*La réorientation des charges d'urbanisme vers l'aménagement de l'espace public n'est pas mieux digérée :*

*- Pourquoi ?, demande Simons. Il est clair que quand le montant de la charge n'est pas suffisant[e], autant privilégier l'aménagement de l'espace urbain. Mais, un seul exemple à décharge : pour la seule construction des bureaux européens rue d'Ardenne, on a créé des logements rue du Peuplier et d'autres sont attendus rue de Laeken et avenue Louise !*

*Allez, pas chiens, les Verts s'accordent avec la gestion des projets via un fonds régional. Une idée que nous avons lancée voici cinq ans !, remarque Philippe Debry. Enfin, Ecolo stigmatise la réforme des procédures urbanistiques et annonce une avalanche d'amendements.*

*- On veut notamment réduire la durée de certaines enquêtes publiques, déplore la députée Marie Nagy. On ne peut pas jouer sur les enquêtes. Un mauvais projet trop vite ficelé engendre toujours des recours et une perte de temps. Les petits parkings sans étude d'incidence ? Hasquin ne comprend visiblement pas que l'asphyxie de Bruxelles est un problème vital pour la capitale !*

*Que pense le ministre-président Charles Picqué de tout cela ? Son cabinet se borne à un poli 'no comment'... »*

\*

### La renaissance du quartier Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du 6 février 1997

*« Le petit Manhattan bruxellois (les tours du boulevard Jacquain) a un sombre passé. Il a fallu, dans les années '60, détruire un quartier entier pour ériger les premiers immeubles à bureaux. A l'époque, il n'était pas question de charges d'urbanisme : on était en pleine 'bruxellisation'. Le quartier resta en friche pendant 15 ans. La reprise de l'immobilier dans les années '80 a permis la transformation d'un boulevard sinistre en une allée prestigieuse. Bruxelles-Ville et Saint-Josse, situées de chaque côté du boulevard, ont négocié avec les promoteurs des contreparties logement. Des charges d'urbanisme avant la lettre, qui ont permis le retour des habitants. Le mérite en revient surtout à Saint-Josse.*

*Début des années '80, la commune modifia et simplifia le PPAS du quartier :*

*bureaux le long du boulevard et logement sur les marges (rue du Progrès).<sup>1</sup>*

*Les premiers immeubles à sortir de terre furent la belle Morgan Bank et la très discutée tour de la Vlaams Gemeenschap, à l'entrée du boulevard. Elles ne firent l'objet d'aucune compensation logement. Ce fut aussi le cas des deux tours Pleiad, bientôt vendues à Belgacom.*

*Au même moment, le groupe De Pauw fit construire le complexe North Plaza. Saint-Josse obtint du promoteur 130 millions [de FB] pour le logement, alors que les charges d'urbanisme n'existaient pas encore ! Avec ce pécule, la commune expropria les bordels de son quartier chaud puis les fit démolir<sup>2</sup>. Les deux interlocuteurs se remirent à table pour une nouvelle convention sur la construction du complexe Conscience-Phoenix. Le résultat est tangible : dix ans après le redémarrage des bureaux, ce sont 120 logements sur Saint-Josse qui sont en construction. Un second complexe d'appartements devrait suivre, grâce aux efforts de Saint-Josse, la SDRB et De Pauw-Burco. La métamorphose des lieux est totale et se poursuivra. Sur Bruxelles-Ville, l'érection du North Gate a fait l'objet d'une compensation plus classique : les 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont donné naissance à 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux, chaussée d'Anvers<sup>3</sup>. »*

\*

<sup>1</sup> La tour Boréal, du logement ! Allons ! Le secteur 'logement' à Saint-Josse a été réduit au maximum, même pas deux des neuf îlots condamnés en 1967, et pas un seul logement social...

<sup>2</sup> En clair, le promoteur – qui n'a pas le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique et va devoir déboursier des sommes importantes et perdre beaucoup de temps – 'prête' de l'argent au pouvoir public qui dispose de ce droit. Il pourra donc prendre possession des biens convoités à moindre coût et plus rapidement et donc rentabiliser plus vite son investissement grâce à la commune, garante en principe du bien général !

<sup>3</sup> Que le Foyer laekenois dut racheter au promoteur ! « *Le comité des habitants (OHAA) négocia directement avec le promoteur des compensations, soit 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux vendus à bon prix au Foyer laekenois.* » ([Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers.](#) - Voir bibliographie).

Dans un article consacré aux charges d'urbanisme, Yaron Pesztat pose, en légende d'une photo de ces immeubles du Foyer laekenois, la question de savoir : « *Ces logements (...) construits au quartier Nord par les héritiers Depauw à titre de compensation ont été rachetés par une société de logement social : où est donc la compensation ?* » (Ville et Habitant n° 242, novembre 1994).

### Logement social sur le boulevard :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir, en date du jeudi 6 février 1997

« Jennifer I et II ne sont pas d'adorables jeunes filles, mais les immeubles de bureaux que le promoteur De Waele va construire à l'entrée du boulevard Léopold II, à Molenbeek. Pour compenser l'intrusion de l'administratif dans un quartier normalement voué au logement, la commune a prévu que le promoteur apporte des compensations. En l'occurrence, De Waele devait construire 9.500 m<sup>2</sup> de logements dans les environs immédiats, soit les charges d'urbanisme des 26.400 m<sup>2</sup> de bureaux. Le promoteur devrait ensuite vendre la centaine d'appartements à des tarifs plus bas que les prix du marché.

Au bout du compte, un immeuble d'une centaine d'appartements a effectivement été construit dans l'îlot entre les rues du Choeur, de l'Espérance et le bd Léopold II. Mais il s'agit de logements sociaux construits pour le Logement molenbeekois.

L'opération n'a pas manqué de déclencher une volée de bois verts d'Écolo et de certaines associations. Pour ces détracteurs, De Waele s'est transformé en pompier du feu qu'il avait lui-même allumé (le promoteur construit des logements après avoir chassé les habitants). D'autres s'insurgent que des fonds publics servent à acheter du logement social à un promoteur qui devait s'acquitter de charges d'urbanisme.

Pour Molenbeek, l'opération s'avère juteuse. Les appartements, bientôt disponibles, ont été achetés au prix de 20.000 FB le m<sup>2</sup>. »

\*

### Des appartements dans une usine :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir en date du jeudi 6 février 1997

« Le boulevard Léopold II et l'avenue du Port sont envahis par le bureau. Si ce développement s'accompagne bien d'un renouveau urbain, les environs ne bénéficient pas vraiment du même essor. Les rues voisines multiplient les chancres, terrains en friche et bâtiments industriels désaffectés. Il fallait donc créer un effet positif dans le quartier. C'est pour cela que Molenbeek a imposé des charges d'urbanisme.

Lorsque la KB a voulu construire un nouveau siège sur le terrain qu'elle occupait déjà, avenue du Port, la commune a imposé que la banque construise 1 m<sup>2</sup> de logements pour 10 m<sup>2</sup> de bureaux. Comme la banque ne souhaitait pas se lancer dans la construction d'appartements, elle a préféré signer une convention avec l'administration molenbeekoise. Pour régler ses compensations, la KB a donné 85 millions [de FB]. L'argent a été payé et la SDRB (société de développement régional bruxellois) va l'utiliser pour rénover un bâtiment industriel désaffecté à deux pas de la banque, au croisement des rues Ulens et de Ribaucourt.

Cet immeuble de cinq niveaux abritait autrefois les fourneaux de Nestor Martin. Il a été occupé[e] ensuite par le ministère des finances. Le projet de la SDRB prévoit l'aménagement d'une quarantaine d'appartements. Ils seront vendus à des prix plus bas que le marché : aux environs de 35.000 FB le m<sup>2</sup>. Le chantier de réhabilitation du bâtiment a été lancé. »

\*

### Oncle Sam rafraîchit la place Rouppe :

Article de William Bourton, paru dans Le Soir en date du jeudi 6 février 1997

« La fontaine qui trône au milieu de la place Rouppe se veut une allégorie de la Belgique. Faut-il y chercher malice ? En tout cas l'oeuvre est en bien piteux état ! Elle n'a même plus de 'fontaine' que le nom : cela fait des années que papiers gras et feuilles mortes ont remplacé l'eau dans sa vasque. Mais, dans les deux ans, la Ville promet qu'elle aura retrouvé tout son lustre d'antan[t]. L'ambassade des Etats-Unis d'Amérique réglera la facture.

- C'est en effet la société Zinner, chargée de l'agrandissement des bureaux de l'ambassade, boulevard du Régent, qui payera les travaux, à titre de charge d'urbanisme, confirme l'échevin bruxellois de l'urbanisme, Henri Simons. La restauration de la statue et la réfection de la machinerie coûteront 14 millions [de FB]. J'espère que nous la verrons fonctionner en 1998 ou 1999. En sus, le promoteur redessinera la rue Zinner afin que l'on ne croie plus qu'il s'agisse du parking de l'ambassade...

Mais au fait, pourquoi avoir affecté une partie de la charge d'urbanisme à la remise en marche d'une fontaine place Rouppe ?

- Pourquoi pas ?, répond l'échevin. Il y a deux ans, le collège a décidé de revaloriser ses fontaines. La Ville en compte une quarantaine, mais nombre d'entre elles ne fonctionnent plus. Nous avons estimé que celle de la place Rouppe demandait des soins prioritaires. Dès lors, nous nous devons de trouver un financement... »

\*



Bruxelles-ville : Charges d'urbanisme : Logements neufs au Nord :  
 Article de François Robert paru dans Le Soir daté du vendredi 31 octobre 1997

« Le quartier Nord poursuit sa rapide métamorphose. Chaussée d'Anvers, de nouveaux logements viennent d'être inaugurés par Yvan Mayeur, président du CPAS de Bruxelles-Ville. Ils font partie des charges d'urbanisme (du logement) imposées par la Ville de Bruxelles. Il s'agit de 24 appartements et 3 commerces au rez (35-39) dont la taille moyenne est de 85 m<sup>2</sup>. Ils ont été construits par Batipromo (groupe De Pauw) en compensation aux immeubles à bureaux North Gate I, II et III et Graaf de Ferraris, situés sur le boulevard Jacquain (...).

A première vue, ils ressemblent comme deux gouttes d'eau aux immeubles sociaux déjà construits au début de la chaussée pour le compte du Foyer laekenois : mêmes gabarits, même allure et même architecture. Pourtant, il ne s'agit pas d'immeubles sociaux et les loyers pratiqués pour un deux chambres évoluent entre 15 et 19.000 FB.

Ce complexe de logements appartient aujourd'hui au CPAS de Bruxelles-Ville, le Foyer laekenois ayant renoncé à l'acquérir. Le CPAS a fait là une excellente affaire : 22.000 FB le m<sup>2</sup>, soit à peu près la moitié du coût normal pour des habitations de ce type et de cette qualité. Il en a profité pour installer une antenne sociale où travaillent deux travailleurs sociaux. Ils doivent aider les familles et les personnes du quartier à surmonter des situations critiques.

Yvan Mayeur s'est montré satisfait de cette opération immobilière, qui n'a duré 'que' deux ans. Le CPAS, a-t-il expliqué, est soumis à des délais de procédures extrêmement longs 'de sorte qu'une activité frénétique peut par moment donner l'image d'une quasi-immobilité'.... »

\*

Un Jacquain flambant neuf en 2001 : ARAU sur le projet de  
 démolition-reconstruction du siège des AG ! :

Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 21 septembre 1999

« Un Jacquain flambant neuf en 2001. Les charges d'urbanisme, liées à la reconstruction du siège de la compagnie d'assurances, financeront les travaux.

Le réaménagement du boulevard Jacquain 'prolongé' (bientôt rebaptisé Albert II), dans l'Espace Nord, est attendu depuis des lustres. La somptueuse allée s'arrête brusquement à hauteur du boulevard d'Anvers. Au-delà, dans le pentagone, c'est le bitume : rien qui ressemble même de loin à la promenade de Jacques Wirtz, rien qui réponde à la magnifique fontaine de Paul Bury. Mais cela va changer. En 2001, le boulevard sera entièrement refait. (...) Le réaménagement du boulevard Jacquain ne fait toutefois pas l'unanimité. L'Arau (...) condamne avec virulence son financement par des charges d'urbanisme.

L'Arau part souvent en guerre contre les projets immobiliers dans le centre. Sa conception de la ville (tout pour les habitants) se heurte évidemment aux fonctions économiques de la cité. Cette fois, pourtant, son président René Schoonbrodt frappe fort : Si la ville prend l'habitude de faire financer par des privés les chantiers d'aménagement des espaces publics, cela implique une forme de privatisation de l'espace public par celui qui paie. Cela valorise le bien du promoteur comme la Tour Noire. Autre exemple : le boulevard Jacquain prolongé que le promoteur CDP (Charlie De Pauw) a payé. Il valorise ses propres bureaux et se flatte d'une image de mécène de l'art urbain. A cet égard, ceux qui lui ont décerné un prix sont irresponsables et le Palais serait bien inspiré de refuser que ce boulevard porte le nom du Roi. (...)

Enfin, ajoutons que Charlie De Pauw est mort et enterré depuis longtemps et que le réaménagement du boulevard Jacquain prolongé n'a jamais été financé par les charges d'urbanisme. »<sup>1</sup>

\*

Charges d'urbanisme harmonisées :

Article de Véronique Lamquin, paru dans Le Soir en date du lundi 23 juin 2003

« Le gouvernement régional bruxellois vient de modifier considérablement le régime des charges d'urbanisme. Pour rappel, celles-ci contraignent les maîtres d'oeuvre de gros chantiers à prendre en charge, partiellement ou totalement, des projets d'intérêt général. Soit en les réalisant soit en apportant une contribution financière à leur réalisation. Entre autres exemples récents, épinglons la construction de logements réclamée en contrepartie des extensions D-D5 du Parlement européen.

<sup>1</sup> Inter-Environnement Bruxelles et l'A.R.A.U. partagent la même vision, telle qu'exprimée dans l'article paru dans Ville et Habitants n° 254 de décembre 1995 et cité plus haut.

*La révision du système, traduite dans un arrêté d'exécution, a pour objectif majeur d'harmoniser et d'encadrer le calcul de ces charges, éminemment variable, à l'heure actuelle, selon la commune qui les définit. Le texte approuvé en gouvernement vise notamment à maintenir la juste contribution des gros chantiers aux objectifs prioritaires tels que définis dans le PRD tout en empêchant la perception de charges d'urbanisme sur de gros chantiers de logements, explique Willem Draps, secrétaire d'Etat en charge de l'aménagement du territoire.*

*Concrètement, le maître d'oeuvre d'un projet de bureaux pourra dorénavant automatiquement connaître l'ampleur des charges d'urbanisme obligatoires qui lui seront imposées lors de la délivrance de son permis. Fini les divergences entre communes et autorités délivrant le permis. La nature même de ces charges ainsi que leur montant - fixé d'avance par mètre carré - seront également calculables selon des critères objectifs, identiques sur l'ensemble du territoire régional.*

*Il ne sera par ailleurs plus permis de prélever des charges d'urbanisme dans le cadre de projets visant à la réalisation de logements, d'espaces verts, d'équipements collectifs scolaires, culturels... Feront également l'objet d'une harmonisation régionale les délais de réalisation ainsi que le montant des garanties financières exigées. »*

\*

### Région - Charges d'urbanisme - Un pactole pour les communes :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 26 septembre 2003

*« Jeudi, le gouvernement régional a décidé... de ne pas décider. Depuis plusieurs semaines, c'est le bras de fer entre le monde immobilier et le gouvernement bruxellois. Ce dernier a imposé des charges d'urbanisme au taux de 125 euros le m<sup>2</sup>. Mais la mesure est sous le coup d'un recours devant le Conseil d'Etat.*

*D'aucuns voient dans les bureaux le symbole de la déshumanisation de la ville. Pourtant, au fil du temps, la construction des bureaux s'est accompagnée de compensations : les pouvoirs publics ont exigé et obtenu, lorsque des bureaux neufs (au-delà de 500 m<sup>2</sup>) sont érigés, la construction de logements neufs. Ce sont les charges d'urbanisme : pour chaque nouveau m<sup>2</sup>, il faut verser à l'autorité publique une somme affectée au logement.*

*C'est aux USA que le concept est né et s'est développé dans les années 1980. Il a franchi l'Atlantique vers 1985 (Madrid puis Berlin). A Bruxelles, le système s'est rapidement répandu dans les années 1990. Dans l'anarchie d'abord (chaque commune demandant ce qu'elle voulait). Mais la Région a légiféré afin de mettre toutes les communes (et les promoteurs) sur un même pied. Les charges d'urbanisme ont augmenté et leur champ s'est largement étendu. Le secrétaire d'Etat Willem Draps a ainsi fait approuver une ordonnance d'urbanisme le 18 juillet 2002 suivie d'un arrêté d'application en juin 2003.*

*Qu'est-ce qui a changé ? Outre les bureaux, les commerces, les hôtels (de plus de 50 chambres) et les parkings sont également concernés. Les charges s'élèvent à 125 euros par m<sup>2</sup> construit. Elles tombent à 75 euros dans certaines conditions (si les sommes sont affectées à du logement public, par exemple, à du patrimoine classé, à la revitalisation d'un quartier, etc.).*

*Il y a quelques jours, lors du séminaire De Hemptinne, Willem Draps et ses fonctionnaires régionaux ont dressé un bilan du système. Ces 5 dernières années, les charges ont rapporté aux pouvoirs publics 74 millions d'euros. Le seul dossier \*Eurostation de la rue de France (38.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 10.000 m<sup>2</sup> d'hôtels) a dégagé 4,75 millions d'euros en charges d'urbanisme.*

*Le système finance la construction de centaines de logements et fait le bonheur de certaines communes. Saint-Josse est pour l'instant celle qui profite le plus du système : 12 millions d'euros dans l'escarcelle grâce à une série d'immeubles de bureaux : Madou, Royale, Rogier, tour Rogier, Saint-Lazarre... Cette manne tombée du ciel est diversement utilisée. Une partie va à la rénovation du logement social. Une autre va plus classiquement à la construction de nouveaux logements. Une autre encore sera utilisée au réaménagement de la place Rogier.*

*Que va faire Willem Draps s'il veut empêcher le recours au Conseil d'Etat d'aboutir ? Revoir certaines modalités de l'arrêté. Il rencontre vendredi prochain le monde immobilier et les communes. Après ce tour d'horizon, il viendra au gouvernement avec une note de synthèse. La Région veut étudier deux pistes. D'abord, le taux de 125 euros pourrait être modulé en fonction du type d'affectation. Ensuite, on pourrait prévoir des périodes transitoires pour les projets déjà lancés tombant sous le coup de la nouvelle ordonnance. Les charges d'urbanisme seront à l'ordre du jour du gouvernement dans quinze jours. (...)*

*Les charges d'urbanisme ont leurs adeptes et leurs détracteurs. Parmi les plus chauds partisans, on trouve logiquement les communes, car celles-ci représentent une source de financement supplémentaire à la rénovation urbaine. Certaines communes estiment pourtant que l'ordonnance de Willem Draps ne va pas assez loin. C'est le cas d'Henri Simons, l'échevin écolo de l'urbanisme de Bruxelles-Ville, qui avait fait une série de*

recommandations visant à augmenter les recettes. Le système bruxellois prévoyait 125 euros par m<sup>2</sup> et le triplement des charges pour la rénovation d'immeubles dits 'incompatibles' (trop hauts, monofonctionnels, etc.). Parmi les adversaires aux charges d'urbanisme, il y a le monde de la promotion immobilière, la fédération des parkings et l'UEB (Union des entreprises de Bruxelles). Ce sont eux qui ont introduit devant le Conseil d'Etat une requête en annulation de l'arrêté du 12 juin 2003.

Jean Thomas, président de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) et président de la Compagnie immobilière de Belgique (CIB) a expliqué son point de vue tout récemment au séminaire De Hemptinne. Selon lui, le gouvernement a légiféré sans consulter. Les charges fixées sont exorbitantes et enlèvent toute possibilité d'appréciation de chaque situation particulière, comme la durée d'un chantier, les lourdeurs administratives (lenteur d'obtention de permis d'urbanisme, taxes). L'un des aspects les plus contestés est la garantie bancaire exigée. Elle ferait double emploi avec d'autres garanties (loi Breyne). Et de réclamer la déduction fiscale des charges. »

\*

Saint-Josse - Que faire des charges d'urbanisme ? -

Les entrailles de la place Rogier alimentent la polémique :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 26 novembre 2003

« Polémique sur les charges d'urbanisme à la place Rogier. Plusieurs associations et les Verts locaux pourfendent Saint-Josse, accusé de détourner cet argent au profit des parkings souterrains de la place.

Saint-Josse, commune la plus pauvre du pays, bénéficie d'une manne céleste : les taxes sur les bureaux. Elles sauvent son budget et financent sa politique sociale. Et il s'en construit, des mètres carrés de bureau, à Saint-Josse ! Au point que l'ensemble des charges d'urbanisme (pour chaque m<sup>2</sup> de bureau construit, la commune perçoit 125 euros), doit rapporter 15,74 millions d'euros dans les cinq années à venir. Un pactole ! Comment Saint-Josse compte-t-elle dépenser cet argent ? En aménagements urbains et en logements (20 % minimum). Premiers travaux visibles : le projet de relier en souterrain les différents parkings sous la place Rogier, afin de réaménager ses abords par la suppression de quatre trémies. Mais ce projet suscite la colère de l' (...) Atelier de recherche et d'action urbaines, des Verts locaux et de diverses associations de défense du logement. Ils affirment que 80 % des charges seraient destinées... aux parkings de la place Rogier alors que Saint-Josse compte de nombreux logements vides car inhabitables !

Le bourgmestre Jean Demanze est furieux : Pas un euro ne sera consacré aux parkings privés. Mensonges ! Les sommes affectées à ce projet ne concernent qu'une partie des 15 millions d'euros. Il permettra la fluidité du trafic en surface et l'embellissement des abords de la place. Et d'ajouter : Saint-Josse est la seule commune bruxelloise, à ce jour, à avoir affecté 1 million d'euros provenant des charges d'urbanisme au logement social, à la remise en état des logements vides des HBM (société de logements sociaux de Saint-Josse). Ces accusations sont gratuites ! Ces associations sont : Association locataires St-Josse, Front commun SDF, Céduc et Fée Coopérative. »

\*

Les charges d'urbanisme ont été revues :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 20 décembre 2003

« Empaquetées, ficelées, régulées. Les charges d'urbanisme (sorte d'impôt par m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux construits) viennent d'être moulées dans un nouvel arrêté depuis jeudi. Il modifie sensiblement celui pris le 12 juin 2003.

La nouvelle réglementation, concoctée par le secrétaire d'Etat Willem Draps, ménage la chèvre et le chou. Le montant unique de 125 euros le m<sup>2</sup> est maintenu dans les zones administratives du quartier Léopold, Nord et Midi. Il tombe à 95 euros dans les autres zones et même à 60 euros dans les périmètres de revitalisation et pour le patrimoine protégé. Les charges ne sont plus systématiques pour les nouveaux bâtiments abritant des activités commerciales ou hôtelières.

Cet arrêté atténue la pression fiscale. A gauche, on estime que le nouvel arrêté est un recul par rapport à la législation précédente, car il prive l'autorité publique (Communes et Région) d'une importante source de financement destinée au logement ou à l'embellissement de la ville. D'autres pensent au contraire que les réductions intervenues pénalisent un peu moins les forces vives économiques.

Il faut savoir que le monde immobilier et les organismes professionnels, partis en guerre contre cette ordonnance, n'ont pas baissé les bras : l'affaire est toujours pendante devant le Conseil d'Etat. »

\*

## Des charges d'urbanisme sont jugées très lourdes :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 8 janvier 2004

« ...Le courtier Jones Lang LaSalle s'intéresse aux charges d'urbanisme (pour chaque m<sup>2</sup> de bureau construit, le propriétaire doit restituer 125 euros à la collectivité) décidées en Région bruxelloise. Elles alourdissent sensiblement le prix du m<sup>2</sup> du bureau neuf dans le centre. À noter qu'en périphérie elles n'existent pas et elles sont moindres dans les zones décentralisées.

Ce faisant, le courtier ne fait que reproduire l'émoi que ces charges ont provoqué dans le monde immobilier (des recours au Conseil d'État contre l'ordonnance régionale). Elles ont comme conséquence de rendre plus attractive la périphérie. Et sont une incitation à rénover des bâtiments plus anciens. Eux, au moins, disposent de parkings en abondance et ne sont pas touchés par les charges d'urbanisme !... »

\*

## Finances - Le pactole des communes est menacé –

Les charges d'urbanisme seront-elles un jour incluses dans le précompte immobilier ? - -

Le système est menacé par un recours au Conseil d'Etat.

Les charges, désormais considérées comme un impôt régional, ne sont plus déductibles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 19 mars 2004

« Nuages sur l'avenir des charges d'urbanisme. La révision du système décidée par le gouvernement bruxellois fin décembre n'a pas freiné les velléités de l'UPSI (Union professionnelle du secteur immobilier), la Fédération des parkings et l'UEB (Union des entreprises de Bruxelles) qui ont maintenu leur recours en annulation devant le Conseil d'Etat. (...)

L'une des principales raisons est fiscale. Par le passé, les entreprises avaient la possibilité (et elles ne s'en privaient pas) de déduire fiscalement ces charges. Or, celles-ci sont de plus en plus considérées comme un impôt régional. De ce fait, elles ne sont plus déductibles. On comprend la détermination de l'UPSI et ses membres...

Un recours en annulation prend du temps (deux voire trois ans) et ne suspend pas la mesure durant la durée de la procédure. Une véritable épée de Damoclès. Et que se passera-t-il si le Conseil d'Etat donne raison à l'UPSI ? On risque alors de tomber dans un vide juridique, très préjudiciable, notamment aux communes. Une solution ? Willem Draps, au Mipim (le Marché international des professionnels de l'immobilier) à Cannes, a suggéré d'incorporer tout simplement les charges d'urbanisme dans le précompte immobilier :

- Le temps est peut-être venu de remettre fondamentalement en cause ce système qui taxe par priorité les nouveaux projets et qui ne concerne nullement les immeubles construits depuis plusieurs décennies. Ne serait-il pas plus équitable d'ajouter quelques centimes additionnels au précompte immobilier et d'oublier une fois pour toutes ce régime ?

Le débat est lancé et il va sûrement susciter des réactions violentes, les intérêts des communes, principales bénéficiaires du système, et du monde immobilier étant radicalement opposés. On sait par ailleurs que le PS est très attaché au système des charges d'urbanisme... (...) Les tours de bureaux sont des mannes très rentables pour les autorités locales. Preuve par l'exemple : la future tour \*Dexia (ex-tour Rogier), place Rogier.

Cette tour affiche 88.000 m<sup>2</sup> de bureaux (101.000 m<sup>2</sup> au total) dont plus de 30.000 nouveaux. En service en 2006, elle abritera plus de 4.000 personnes. Voici ce qu'en attend la commune de Saint-Josse.

85 logements. Ils ont été obtenus de haute lutte après que l'(...) Atelier de recherche et d'action urbaines eut ferrailé voici trois ans pour faire reconstruire (partiellement) les logements situés à l'arrière de l'ancienne tour Rogier. Cela fait au bas mot 12 millions d'euros réinjectés dans la brique.

Les charges d'urbanisme. Elles rapporteront 4.981.000 euros (près de 200 millions de FB). Un 'one shot'. Une somme affectée au réaménagement de l'espace public (la place Rogier) et à du nouveau logement.

Le précompte immobilier. Il tombera chaque année dans l'escarcelle communale 1,783 million d'euros.

La taxe sur les bureaux. Annuelle, elle rapporterait 535.000 euros par an à raison de 7,5 euros le m<sup>2</sup>.

La taxe sur les ordinateurs. Nettement plus modeste (250 euros par écran d'ordinateur), elle ferait entrer dans les caisses communales de 50.000 à 60.000 euros par an.

Rentrées indirectes. A côté de ces rentrées nettes, il y a des retombées indirectes pour le quartier. Les 4.000 personnes qui occuperont la tour ne resteront pas calfeutrées dans leurs bureaux !

## Repères

Les charges d'urbanisme. Le produit des charges d'urbanisme est prioritairement affecté au logement. On peut aussi l'utiliser à améliorer le cadre de l'espace public. Cette 'taxe' régionale n'est pas récurrente. Elle est versée à l'institution publique qui délivre le permis (c'est-à-dire à la Région ou à la commune). On ne le paie qu'une seule fois (lors de la livraison du nouvel immeuble à bureaux).

Le \*précompte immobilier [P.I.]. Il est pour l'essentiel versé aux communes (une petite partie va à la Région). Son calcul se base sur le revenu cadastral multiplié par les centimes additionnels que prélèvent les communes. Pour prendre l'exemple de Dexia à Saint-Josse, les additionnels communaux au PI s'élèvent à 2.980 centimes en 2004.

La \*mainmorte<sup>1</sup>. Le cauchemar fiscal des communes. Historiquement, la mainmorte désignait le droit du seigneur de disposer des biens de son vassal à la mort de celui-ci. Fiscalement, la mainmorte exonère de l'impôt les pouvoirs publics (l'Etat fédéral, les Communautés, la Région et les institutions internationales telles que l'Union européenne). Tous ces pouvoirs ne paient ni charges d'urbanisme, ni précompte, ni d'ailleurs aucune taxe. »

\*

### Bruxelles - Charges d'urbanisme - Créer du logement à caractère social :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir en date du mercredi 26 janvier 2005

« La Ville de Bruxelles poursuit sa politique en matière de création de logement social grâce aux charges d'urbanisme. Lundi, le conseil communal a approuvé l'acquisition, à titre gratuit et pour cause d'utilité publique, d'un bâtiment situé rue Clovis, 49 A.

Notre démarche en termes de charges d'urbanisme a évolué, explique Henri Simons, échevin de l'Urbanisme. Je rappelle qu'il s'agissait au départ pour le promoteur d'une obligation de construire du logement en compensation de m<sup>2</sup> de bureaux qu'il avait l'autorisation de créer. Mais, aujourd'hui, le logement rapporte autant que le bureau. Nous avons donc imaginé une autre forme de compensation.

C'est pourquoi la Ville a conclu un accord avec trois promoteurs sous la forme d'un transfert de propriétés via sa régie foncière. L'immeuble de la rue Clovis est le premier exemple concret de cette nouvelle philosophie. Une fois l'immeuble entièrement rénové, la Ville cédera les logements (au nombre de quatre) par bail emphytéotique d'une durée de 27 ans à l'Agence Immobilière Sociale Bruxelloise. Les frais d'acte, d'entretien, de précompte immobilier et autres taxes seront à charge de l'emphytéote qui versera un canon de 6.060 euros par an à la Ville. L'Agence Immobilière Sociale Bruxelloise, créée en 1997, met déjà en location une centaine de logements sociaux sur le territoire de la Ville. Plusieurs autres projets sont en cours de réalisation.

En matière de charges d'urbanisme, deux autres dossiers seront bientôt finalisés. Ils se situent également dans le quartier Nord-Est. Il s'agit de soutenir la mixité dans le quartier européen, souligne Henri Simons. L'un concerne la création d'une vingtaine de logements rue Belliard. L'autre, quatre logements rue du Commerce. Ces derniers font partie d'un projet plus important de la SA \*Project Cortenbergh, qui a passé le cap de la commission de concertation, ce mardi. Huit appartements verront le jour, avenues de Cortenbergh et Newton. Quatorze autres (dont quatre dans le cadre de la nouvelle procédure des charges d'urbanisme), rue du Commerce, sur le site d'un ancien hôtel de quelque 25 chambres, fermé depuis environ un an.

Il s'agit pour chaque dossier de création de nouveaux logements, conclut encore l'échevin Simons. C'est important à souligner. »

\*

### Deux crèches passives pour Schaerbeek :

Article de Nathalie Cobbaut et Gabrielle Lefèvre, paru dans Le Soir daté du 4 septembre 2008

« La commune de Schaerbeek a pris le parti du passif pour ses constructions de bâtiments publics. Cela vaut également pour deux projets de crèches, développés par le bureau \*MDW Architecture.

Le premier projet prend racine dans le cadre de la reconversion d'un quartier à deux pas de la gare du Nord. Dans cette partie de Bruxelles, des îlots entiers de maisons ont été rasés pour faire place à des projets urbanistiques plus ou moins grandioses. Les investisseurs privés, désireux de développer des projets de logements<sup>2</sup> et de bureaux, se voient imposer des charges d'urbanisme grâce auxquelles une crèche d'une capacité de 48 places pourra être érigée.

Le choix d'une architecture passive n'a rien de mystérieux : au Service des crèches de la commune, on explique que la consommation énergétique est un problème crucial étant donné la nécessité de chauffer de manière importante ces locaux. Les coûts explosent dès lors et le passif s'avérait donc la stratégie la plus rentable et la plus efficace. (...) C'est dans ce sens que le bureau d'architectes retenu suite à un appel à projets lancé par \*Codic, le maître de l'ouvrage, a développé la crèche 'Etoile du nord' qui doit venir s'insérer dans un espace en forme de 'U' composé par des immeubles de bureaux et de logements.»

\*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir aussi dans ce même titre l'article : Mainmorte.

<sup>2</sup> A notre connaissance, les charges d'urbanisme ne frappent pas les maîtres d'ouvrage qui construisent des logements.

Finances. Les charges d'urbanisme, bombes à retardement :  
 Les trois organisations professionnelles prêchent la modération :  
 Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du jeudi 25 juin 2009

« Un nouveau séisme menace la santé financière de la Région et des communes bruxelloises : le remboursement des charges d'urbanisme. L'arrêt du Conseil d'Etat, qui vient d'annuler les arrêtés d'exécution de l'ordonnance fixant les montants de ces charges, est une bombe à retardement : théoriquement, les entreprises immobilières qui ont construit ces immeubles de bureaux grevés de charges d'urbanisme (pour chaque nouveau m<sup>2</sup> de bureau, une redevance était exigée variant de 60 à 125 euros) sont en droit de récupérer ces sommes.

Pour rappel, le recours déposé par l'Union professionnelle du Secteur immobilier (Upsi), de l'organisation patronale Beci et de la Confédération nationale de la Construction (CNC) date de septembre 2003. Il estimait que la Région excédait ses pouvoirs, en codifiant et imposant des charges trop élevées. Pendant plusieurs mois, l'Upsi et la Région tentèrent de trouver un accord à l'amiable. Faute d'accord, le recours fut maintenu avec les conséquences que l'on sait.

Quelles sont les sommes en jeu ? L'Upsi a cité le chiffre de [€] 148 millions (127 millions pour les communes et 21 millions pour la Région). Mais de l'avis général, ces sommes sont purement indicatives. Elles ont en effet été calculées sur dix ans, entre 1997 et 2007 sur base des données fournies par l'observatoire des bureaux, qui évalue le nombre de mètres carrés de bureaux construits à partir de permis d'urbanisme délivrés. Par ailleurs, l'arrêt du conseil d'Etat n'est pas rétroactif et il ne concerne donc que les charges d'urbanisme payées après septembre 2003. Mais Bruxelles a connu une intense activité immobilière ces dernières années, notamment dans le quartier européen.

Les trois organisations professionnelles plaignantes (l'Upsi, Beci et la CNC) ne jettent pas de l'huile sur le feu. 'Nous voulons d'abord nous concerter, dit Laurent Wille (Upsi). Nous avons déjà averti nos membres (ils sont 130 et composent l'essentiel de la profession). Mardi nous revoyons Beci et la CNC. Nous allons évaluer les conséquences de l'arrêt du Conseil d'Etat. Nous déciderons ensemble ce qu'il convient de faire. Nous considérons avant tout que cet arrêt est pour nous une victoire morale et un avertissement pour le gouvernement régional. Le message que le Conseil d'Etat a fait passer, c'est de rappeler que le secteur immobilier doit être consulté dans le cadre d'une négociation avec le futur gouvernement.'

L'organisation patronale Beci dit la même chose et ne proposera pas d'emblée à ses membres de se lancer dans des actions judiciaires pour récupérer les sommes illégalement versées. Ce qui ne veut pas dire que certains ne profiteront pas de l'arrêt de l'instance pour réclamer leur dû. (...)

C'est le secrétaire d'Etat Willem Draps (MR), qui est l'auteur de l'ordonnance (et des arrêtés d'exécution) sur les charges d'urbanisme. Celui-ci se justifie aujourd'hui : 'D'abord, c'était une décision collégiale du gouvernement de l'époque (PS-MR) qui a prévalu. Je subissais tous les jours la pression d'Eric Tomas (PS) qui faisait le forcing pour que nous ayons une disposition légale sur les charges d'urbanisme. Lorsque le premier arrêté a été publié, l'Upsi a introduit son recours. Nous avons fait un second arrêté correctif mais l'Upsi n'a rien voulu entendre. Ce que je ne comprends pas, c'est l'attitude du gouvernement Picqué actuel. Il était parfaitement au courant de la situation et il aurait pu revoir la législation sur base du Cobat (Code d'aménagement du territoire), adopté en mai 2004. Il ne l'a pas fait.'

Au cabinet Picqué, on estime par contre que le fauteur n'est autre que l'ancien secrétaire d'Etat Willem Draps qui a créé une situation juridique préjudiciable à la Région. Et d'ajouter que l'arrêt du Conseil d'Etat présente au moins un point positif. 'On sait que la Commission européenne conteste les charges d'urbanisme imposées dans les permis qui lui ont été délivrés. Selon elle, il s'agit d'un impôt déguisé qu'elle ne doit pas payer vu son immunité fiscale. Dans son arrêt, le Conseil d'Etat considère les charges d'urbanisme comme une redevance, c'est-à-dire une charge foncière, une servitude d'utilité publique, une contribution du promoteur au développement équilibré du quartier. Et il donne raison à la Région.'

Cet arrêt suscite d'autres questions : quelle est la validité des permis d'urbanisme où figure expressément une charge d'urbanisme illégale ? Le cabinet Picqué consulte pour l'instant des juristes afin de mesurer l'impact de l'arrêt. Toujours est-il qu'une des tâches prioritaires du futur gouvernement sera de toiletter l'ordonnance.... »

\*

### 1. Agence bruxelloise pour l'entreprise (en ligne)

« Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, prévoit, en son article 112, la possibilité pour la Commune, pour le fonctionnaire délégué, pour le Collège d'urbanisme ou pour le Gouvernement, d'imposer de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme. Les charges d'urbanisme consistent en l'obligation pour le titulaire du permis de réaliser, transformer ou rénover à titre gratuit des voiries, des espaces

verts, des bâtiments publics, des équipements publics et des immeubles de logements. L'autorité qui délivre le permis peut également demander, au titre de charges d'urbanisme, le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement de tels travaux. Elle doit respecter, quelle que soit la forme des charges imposées, le principe de proportionnalité.

N.B. Le Conseil d'Etat a annulé, par son arrêt n° 194.193 du 15 juin 2009, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ainsi que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme.

Ces arrêtés prévoyaient une série de cas dans lesquels l'imposition de charges d'urbanisme était obligatoire dans le chef de l'autorité. Suite à l'arrêt précité du Conseil d'Etat, cette obligation n'existe donc plus de nos jours. Suite à cette annulation par le Conseil d'Etat, une Ordonnance portant modification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire a été adoptée le 6 mai dernier. Cette ordonnance, qui est entrée en vigueur le 19 mai 2010, valide partiellement les deux arrêtés annulés par le Conseil d'Etat. La validation ne vaut que pour la période antérieure à l'annulation des arrêtés, à savoir le 15 juin 2009. Seul l'article 3 de l'arrêté du 12 juin 2003, qui impose des charges d'urbanisme lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme autorisant le changement de destination, n'a pas été validé. Un nouvel arrêté qui établira le régime des charges d'urbanisme pour le futur sera adopté prochainement par le Gouvernement.

Et si la décision imposant des charges d'urbanisme ne vous convient pas ? Il vous est possible d'introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme, puis au Gouvernement, contre la décision d'octroi du permis d'urbanisme qui impose des charges d'urbanisme. Attention : les instances de recours se penchent sur tout le dossier de demande de permis et peuvent donc vous refuser le permis d'urbanisme demandé ou l'assortir de nouvelles conditions. »

## 2. Charges d'urbanisme : arrêtés (annulés) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

(Feuilles d'audience. Décisions récentes. 18.06.2009 (en ligne).

« L'arrêt n° 194.193 du 15 juin 2009 annule l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme, ainsi que l'arrêté du 18 décembre 2003 le modifiant. L'arrêt considère que les articles 6 et 7 de l'arrêté, qui déterminent le montant des charges d'urbanisme excèdent l'habilitation donnée au gouvernement par l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Celle-ci n'autorise le gouvernement qu'à déterminer les circonstances dans lesquelles l'imposition de telles charges est obligatoire, et à fixer les critères permettant aux autorités urbanistiques de déterminer l'importance et la nature de ces charges, le montant des garanties financières et les délais dans lesquels elles doivent être réalisées. Il en est de même pour l'article 8 qui énumère une série de permis exonérés de charges, car il prive les autorités urbanistiques du pouvoir, qu'elles tiennent de l'ordonnance, d'apprécier l'opportunité d'imposer de telles charges.

L'arrêt précise ensuite que ces charges, qu'elles soient imposées en nature ou en numéraire, doivent nécessairement être en relation avec les ouvrages autorisés par le permis. L'imposition de charges en numéraire peut être considérée comme une rétribution au sens de l'article 173 de la Constitution, et n'est en ce cas légale qu'à la condition que le montant exigé soit en relation avec la prestation fournie.

Selon l'arrêt, l'article 3 de l'arrêté, qui soumet tout changement de destination d'un immeuble à des charges, dénature les notions de 'charges d'urbanisme' et de 'rétribution' et méconnaît la proportionnalité imposée par l'ordonnance.

Et les articles 12 et 13, qui établissent les modalités de libération des garanties financières et les cas dans lesquels ces garanties resteront acquises à l'autorité, sont dépourvus de base légale. Il en est de même pour l'article 9 qui prescrit des délais de réalisation des charges.

L'arrêt conclut que les autres articles de l'arrêté forment un ensemble cohérent avec les articles qu'il convient d'annuler, et il annule l'arrêté du 12 juin 2003 dans son ensemble, ainsi que l'arrêté du 18 décembre 2003 qui l'a modifié. Il rejette la demande de faire application de l'article 14ter des lois coordonnées et de limiter l'effet ex tunc de l'annulation, au motif que la section de législation du Conseil d'Etat avait, en son temps, attiré l'attention du gouvernement sur les illégalités de l'arrêté attaqué. »

\*

Economie : Le cabinet Picqué a rectifié le tir : L'urbanisme revient à la charge :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 27 avril 2010

« Affaire rondement menée. Il n'a fallu que dix mois à la Région pour rectifier le tir. Le Parlement bruxellois vient en effet d'adopter le projet d'ordonnance qui balise les arrêtés d'exécution cassés par le Conseil d'Etat en juin 2009. La mesure est rétroactive, ce qui signifie que les charges d'urbanisme sont légales depuis 2003, date des arrêtés litigieux.

Ces charges versées par les promoteurs aux autorités publiques (Région ou communes) lorsque l'on érige du bureau neuf sont d'origine anglo-saxonne. Facultatifs, elles ont été systématisées sous Picqué 1 et 2 (années 1990) qui en a fait l'un des moteurs de la réhabilitation de quartiers entiers dans les communes du centre (Bruxelles-Ville, Saint-Josse, Etterbeek, Ixelles, Saint-Gilles et, plus récemment, Schaerbeek).

C'est cependant le secrétaire d'Etat Willem Draps (MR) en 2003 qui les a coulées dans le béton. Il établit ainsi trois zones avec tarifs progressifs. Le Conseil d'Etat consulté estima cependant que la Région allait bien au-delà de ses prérogatives. Les arrêtés excédaient l'habilitation donnée au gouvernement par l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Celle-ci n'autorisait le gouvernement qu'à déterminer les circonstances dans lesquelles l'imposition des charges est obligatoire, et à fixer les critères permettant aux autorités de déterminer l'importance et la nature de celles-ci.

Le secrétaire d'Etat passa outre l'avis du Conseil d'Etat. Furieuses, trois institutions patronales dont l'Upsi (Union des professionnels du secteur immobilier) saisirent le Conseil d'Etat en annulation. L'une des raisons de l'action était fiscale. Par le passé, les entreprises avaient la possibilité (et elles ne s'en privaient pas) de déduire fiscalement ces charges. Mais dès 2003, celles-ci n'[avaient] plus été considérées comme un impôt régional. De ce fait, elles n'étaient plus déductibles.

La nouvelle mouture mise au point par le cabinet Picqué répond aux remarques du Conseil d'Etat. Elle passera au gouvernement sans doute la semaine prochaine. Il ne restera plus qu'à rédiger les arrêtés d'exécution, une question de semaines. Et cette fois, la Région a pris soin de consulter le Conseil d'Etat ainsi que le Conseil économique et social... et de tenir compte de leurs avis. Le vide juridique n'aura donc pas duré longtemps. A ce jour, aucun privé n'a lancé une procédure pour se faire rembourser les charges d'urbanisme déjà versées.

'Cette ordonnance donne une fois pour toutes des assises solides aux charges d'urbanisme, dit Charles Picqué. Elles ne peuvent plus être remises en cause. Elles ont rapporté dans le passé 148 millions d'euros, principalement aux communes. Elles vont être un outil important dans la stratégie de développement de Bruxelles. Je pense bien sûr au futur PRDD (plan régional de développement durable) ou au réaménagement de la rue de la Loi. Les modalités peuvent être revues mais plus le principe. C'est un rééquilibrage financier d'une fonction forte vers une fonction bien plus faible, le logement'. Un transfert salutaire. (...)

Dexia et Rogier : Deux exemples. La tour Dexia, place Rogier, a mis du beurre dans les épinards de Saint-Josse. Les charges d'urbanisme ont rapporté 4.981.000 euros affectés au réaménagement de l'espace public (la place Rogier) et à du nouveau logement. Quant à la tour \*Zénith (Schaerbeek), qui ferme avec ses 33.000 m<sup>2</sup> la perspective du boulevard Albert II, elle a généré 3,3 millions d'euros affectés à des projets d'aménagements (parc et voiries) dans le quartier et à une crèche de 48 lits. »

\*

Si l'on en croit l'Observatoire des bureaux<sup>1</sup> les charges d'urbanisme imposées en 2004 ont rapporté

- pour le territoire de la ville de Bruxelles € 2.037.353 dans la caisse municipale et € 3.711.585 dans la caisse régionale,
- pour la commune de Saint-Josse et à son profit, € 304.441.

#### **\*Charte d'Athènes.**

Elle comprend 95 recommandations et fut élaborée en 1933 lors des les Congrès internationaux d'architecture moderne (fondés en 1928) par l'avant-garde fonctionnaliste (Le Corbusier, Gropius, Victor Bourgeois...). Elle préconise notamment le zonage, la séparation des fonctions c'est-à-dire des territoires réservés au travail, à la résidence, aux loisirs et à la circulation.

#### **\*Chemins de la ville (1990).**

« Il s'agit d'un programme porté par la Région bruxelloise qui avait pour objectif d'améliorer les liaisons entre le haut et le bas de la ville à travers cinq parcours aménagés de manière qualitative. Les auteurs en sont différents bureaux d'études bruxellois (AVA, JNC International, Van Wunnik&Partners, etc...) qui ont dû respecter une charte de base assurant la cohérence d'ensemble. »<sup>2</sup>

#### **\*Chombart de Lauwe Paul-Henry.**

« Paul-Henry Chombart de Lauwe, né le 4 août 1913 à Cambrai, mort le 11 janvier 1998, est un sociologue, connu notamment comme l'un des précurseurs de la sociologie urbaine en France. (...) »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> N° 18, année 2005.

<sup>2</sup> Benoît Moritz, *Concevoir et aménager les espaces publics à Bruxelles*. Brussels Studies, n° 50, 21 juin 2011.

<sup>3</sup> Wikipédia.



**\*Cité Versailles. \*Chantier \*Craetveld-Versailles. \*Versailles. \*Versailles-Beyseghem.**

*“Médiation pour la cité Versailles.*

*Christos Doukéridis (Ecolo) (...) soutient officiellement (...) ‘la dynamique positive d’une médiation externe sur le site Versailles-Beyseghem’, à Neder. Suite à la colère émise par les habitants de la cité, qui subissent insécurité, nuisances et délabrements en tout genre et qui accusent la société de logement (Sisp) Lorebru de cette situation, Christos Doukéridis s’est rendu sur place, ce mercredi 28 mars.*

*‘La direction ne conteste pas les problèmes qui existent et qui concernent tant la sécurité que l’état de certains logements ou bâtiments, ou encore la tension qui peut effectivement exister sur le site’. (...)*

*Il soutient la proposition de nommer un médiateur externe ‘pour régler les différends qui existent entre les locataires et la direction de la Sisp’.”<sup>1</sup>*

\*

« 1.000 logements.

*Avec la pose, jeudi, de la première pierre du chantier Craetveld-Versailles à Neder, les autorités de la ville de Bruxelles annoncent être parvenues à atteindre l’objectif de construire 1.000 nouveaux logements publics. Le chantier de construction (durable) en question porte sur un immeuble de 17 logements et de 14 emplacements. Coût : 4,7 millions. Fin des travaux en mars 2013. »<sup>2</sup>*

**\*Cité-jardin.<sup>3</sup> \*Cités-jardins. \*Cité jardin.**

*« Les dix années qui ont marqué la naissance et les principales réalisations du mouvement des cités-jardins, entre 1920 et 1930, représentent à la fois un tournant dans l’histoire de l’urbanisme en Belgique, et un très grand moment – le plus grand assurément – dans l’histoire du logement social.*

*C’est aussi un moment de fête : dix années de générosité sociale, d’esprit de solidarité, de créativité collective, réunissant autour des premiers coopérateurs les meilleurs architectes, urbanistes et paysagistes de cette génération.*

*Leur souci essentiel, au sortir de la guerre 1914-1918, c’est la reconstruction : il s’agit, d’une part, de résoudre le problème du logement populaire et de sa production au moindre coût et, d’autre part, d’offrir à la classe ouvrière un cadre de vie ‘sain’, agréable, mais qui exprime aussi, dans la réalité, une préoccupation nouvelle de démocratie et d’égalité.*

*La société nationale d’habitations et de logements à bon marché, créée en octobre 1919,<sup>4</sup> entame alors l’action qu’elle conduira (...) pour le meilleur et pour le pire, à travers les nombreuses sociétés locales dont elle assurera la guidance, le contrôle, et auxquelles elle fournira les moyens d’action.*

*Parmi ces sociétés, les plus militantes sont les coopératives de locataires ; elles recevront l’appui d’urbanistes tels que Raphaël Verwilghen, l’une des têtes pensantes du mouvement des cités-jardins en Belgique, et Louis Van der Swaelmen, qui s’inspire en partie des théoriciens anglais Ebenezer Howard et Raymond Unwin, mais dans un esprit plus progressiste que romantique. C’est notamment à ce dernier, urbaniste et paysagiste, que l’on doit les plans d’aménagement des plus belles cités-jardins créées en très peu d’années autour de Bruxelles (principalement entre 1921 et 1926), dans un climat de recherche et de créativité qui ne sera jamais égalé (...)*

*Toutes ces réalisations, dont les trois plus exemplaires,*

*Le Logis-Floréal [environ 80 hectares, à Watermael-Boitsfort, œuvre de Louis Van der Swaelmen, Jean-Jules Eggerickx, Lucien François et Raymond Moenaert],*

*La Cité moderne [de Victor Bourgeois, à Koekelberg]*

*et la cité-jardin du Kapelleveld [quelque 440 maisons de 20 types distincts, à Woluwe-Saint-Lambert, œuvre de Louis Van der Swaelmen, Antoine Pompe, Huibrecht Hoste, Jean-François Hoeben et Paul Rubbers], (...)*

*ont en commun quelques principes de base :*

- *sur le plan théorique, il s’agit non seulement de loger la classe ouvrière, mais surtout de transformer les structures de la société existante ; l’idéal de la cité-jardin prolonge ainsi partiellement la vision des réformateurs utopistes du 19<sup>e</sup> siècle, de Fourier à Godin (...)* ;
- *cette insistance sur le ‘cadre de beauté et de santé’ explique l’importance accordée (...) à l’environnement de l’habitat ; (...) plantations, perspectives architecturales et paysagères, cheminement piétons, places et placettes organisent l’espace tout en aménageant des transitions*

<sup>1</sup> La Capitale, 30 mars 2012.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> Cf. aussi : *Espaces partagés...* / Christian Dessouroux. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> Qui deviendra la S.N.L. avant d’être régionalisée.

soigneusement étudiées entre le domaine collectif et les jardinets en façade – tradition souvent exprimée par un portillon symbolique ;

- quant à l'habitation elle-même, le plus souvent (mais pas toujours) unifamiliale, elle se caractérise par l'importance accordée aux détails, par des finitions soignées et une recherche générale de qualité. (...) On est bien loin de la banalité des plans-type qui formeront plus tard l'ordinaire du logement social. »<sup>1</sup>

\*

« Avec la réalisation de cités-jardins autour de la ville historique et de son extension du 19<sup>e</sup> siècle, on écarta, ou au moins on différa, le problème de la réorganisation radicale de la vieille ville (...). Face aux quartiers urbains compacts, ces nouvelles structures d'aménagement, pourvu qu'elles fussent abordées avec méthode et concertation par les diverses autorités communales, pouvaient justement constituer par leur juxtaposition de réelles cités-jardins. Les divers noyaux, reliés les uns aux autres par des avenues arborées et des espaces-jardins ouverts, créeraient ainsi autour de la ville historique une véritable structure urbaine dotée d'un système de parcs. »<sup>2</sup>

### **\*Cité-parc. \*Cité parc. \*Cités-parcs.**

Cette notion « apparut dans les années 1950 et fut notamment défendue par l'Institut national du logement. Il s'agit d'un mélange d'habitations individuelles et collectives. Plusieurs ensembles furent construits en Belgique selon cette formule. »<sup>3</sup>

### **\*Citraën. \*Immeuble Citroën. \*Atelier Citroën. \*Complexe Citroën. \*Bâtiments citroën.**

Place de l'Yser, 7. – 100 Bruxelles. Construit en 1934. Bâtiment classé à couvertures métalliques<sup>4</sup>. Une demande de classement a été introduite, sans succès, par la Commission royale des monuments et sites.

\*

« Le complexe de la place de l'Yser abrite à la fois le siège de Citroën BELUX et la succursale Yser. C'est une construction composée de deux volumes adjacents qui s'étendent sur une surface de 16.500 m<sup>2</sup>. Symbole publicitaire de Citroën, cet édifice panoramique avec ses 'murs rideau' illustre l'esthétique fonctionnaliste de l'architecture industrielle de l'entre-deux-guerres.

Conçu comme une énorme vitrine, avec des lignes aérodynamiques et de grandes coupes de verre, cet espace a profité directement dans sa structure, des innovations techniques du constructeur automobile. Une sorte de 'rue' d'acier de 12 mètres de large relie la salle d'exposition et le département technique, situé à l'arrière du bâtiment. L'immeuble placé entre le quai des Péniches, le quai de Willebroeck et le quai de la Voirie, profite de sa position centrale et de sa structure interne vitrée, pour permettre à la lumière de le traverser entièrement. »<sup>5</sup>

\*

Le constructeur français veut envoyer un lieu emblématique à la casse -

Faut-il déboulonner les ateliers Citroën ? :

Article de Christophe Schoune, Pierre Hannaert, parus dans Le Soir du mercredi 20 mars 1996

« Un vaste projet de logements et de bureaux à deux roues de la place de l'Yser. Mais pour la ville, on est loin du feu vert.

Près de 80.000 m<sup>2</sup> de bureaux côté quai de Willebroeck et 14.000 m<sup>2</sup> de logements versant canal. C'est le copieux projet que soumet actuellement Citroën aux autorités bruxelloises. L'enquête publique, qui se termine ce mercredi, concerne les bâtiments contigus à la place de l'Yser et vise l'obtention d'un certificat d'urbanisme. Soit la définition des gabarits d'immeubles de respectivement 11 et 7 étages.

Conçus en 1933 par l'architecte Alexis Dumont, les bâtiments Citroën appartiennent au patrimoine bruxellois tant la ville a fait de cet édifice circulaire un point de repère... incontournable. Révolutionnaire à plus d'un titre, cette conception était au diapason des méthodes de travail exportées alors par André Citroën. Et ce sont ces ateliers, qui représentent les deux tiers de l'espace, qui feraient les frais de ce projet de démolition - reconstruction. Soit quelque 10.000 m<sup>2</sup> quasi indemnes baignés d'une lumière naturelle distillée par des verrières qui reposent sur une magnifique charpente en métal. (...)

Mais pour Citroën, outre leur grandeur démesurée, ces ateliers ne sont pas adaptés à l'évolution des techniques d'intervention sur les voitures. En outre, les lieux s'apparentent à une serre en été et à la banquise en hiver.

<sup>1</sup> Jacqueline Miller, in *Ensembles architecturaux : en région bruxelloise*. Op.cit. Pp. 113 et svtes. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Jos Vandenbreenen, in *Ensembles architecturaux : en région bruxelloise*. Ibidem. P. 111. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> *Ensembles architecturaux : en région bruxelloise*. Ibidem. P. 133. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> *Le Patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise*. Op.cit. P. 48. Voir bibliographie.

<sup>5</sup> Wikipédia.

- Il a fallu trois camions de fuel par semaine pour chauffer les ateliers !, remarque Luc Lion, porte-parole de la filiale belge de Citroën. Il n'est bien entendu pas question de détruire le bâtiment de la place de l'Yser. Mais les ateliers sont devenus totalement inadaptés à nos besoins.

En plein redéploiement à Bruxelles, Citroën envisage en fait de ne garder au centre-ville que son siège administratif et une succursale complétée d'un petit atelier. De quoi satisfaire la clientèle locale. Le reste étant transféré à Evere, qui héberge depuis fin 1994 des ateliers de réparation et de carrosserie dans une construction de 4.000 m<sup>2</sup>, et à Drogenbos. Ici, le géant français achève un vaste showroom et des ateliers. Un investissement total de 550 millions de FB largement compensé par l'opération immobilière projetée au centre-ville. On se refuse à citer des chiffres chez Citroën, mais l'on évoque par ailleurs une opération de près de 5 milliards de FB dont rien, cependant, n'atteste qu'elle soit avalisée par la ville...

Comme le fait remarquer l'échevin de l'Urbanisme Henri Simons, un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est indispensable à cet endroit dans l'hypothèse d'une telle concentration de bureaux. Ce qui, convient l'échevin, déstabiliserait tout le quartier. Et ce PPAS, dans le meilleur des cas, n'aboutira pas avant 3 ans. (...)

Quoi qu'il en soit, l'échevin ne voit pas d'un très bon oeil l'idée d'une telle transformation d'un bâtiment non classé, témoin remarquable du patrimoine industriel de la ville :

- Dommage qu'en plein centre on dévalorise le travail ouvrier, remarque au surplus Henri Simons, qui pencherait plutôt pour une réaffectation en logements. Quel que soit le projet, la ville possède une latitude très importante sur le plan des impositions. Je ne dis pas qu'il n'y aura pas de bureaux, mais la thèse maximale ne sera jamais retenue...

Si d'aucuns considèrent que Citroën teste simplement la ville de Bruxelles, cela n'empêche guère la Fonderie (centre d'histoire sociale et industrielle de la Région bruxelloise) de s'émouvoir du sort qui pourrait être réservé aux ateliers Citroën :

- Nous plaidons pour la sauvegarde du bâtiment, remarque Guido Vanderhulst. C'est un lieu hors du commun. Si le propriétaire veut vendre, pourquoi ne pas trouver une fonction apparentée pour laquelle l'espace a été merveilleusement conçu ? De plus, cela ne gêne personne à cet endroit. Faut-il concentrer en bordure du canal une fonction de bureaux aussi importante et répéter l'erreur urbanistique de la Kredietbank ? »

\*

Saintelette - Des projets de bureaux menacent les ateliers du bâtiment –

Sauver la 'ville Citroën' de l'invasion des bureaucrates -

Que ce bâtiment soit moderne, le plus moderne possible, clamait André Citroën.

Une pétition légale exige sa protection, pour qu'il le reste :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mardi 19 septembre 2000

« Nous pouvons à cet endroit créer une espèce de ville Citroën où le client pourra se faire raser, acheter des journaux, aller au cinéma, une galerie comme aux Champs-Élysées de Paris, avec des réunions mondaines sur les terrasses...

Dans cette réponse à André Citroën, l'architecte français Ravazé traduisait l'ambition de créer une oeuvre d'architecture parlante place Saintelette. Epaulé par les Bruxellois Alexis Dumont et Marcel Van Goethem, il réalisera plus d'une centaine d'esquisses jalousement conservées dans les archives de la marque aux chevrons. Dumont et Van Goethem avaient à leur palmarès l'Institut des Arts et Métiers ou le Shell Building. Le garage Citroën sera leur chef-d'oeuvre.

Un demi-siècle plus tard, des projets spéculatifs menacent les ateliers. Depuis 1996, des plans se succèdent pour installer jusqu'à 80.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur le site. Les défenseurs du patrimoine réclament le classement de l'ensemble du bâtiment. Sous la drache des journées du patrimoine, consacrées aux monuments phares du 20<sup>ème</sup> siècle bruxellois, ils ont collecté plus de 300 signatures.

Cette pétition de classement est un acte légal prévu dans l'ordonnance de protection des monuments et sites pour obliger le gouvernement à se pencher sur l'ouverture d'une procédure de classement, défend l'association Pétitions-Patrimoine, soutenue par Inter-Environnement, le Bral, la Fonderie, les Archives d'Architecture Moderne (AAM) et l'Atelier de recherche et d'action urbaines (Arau). (...)

Ce n'est pas seulement un garage, ajoute Maurice Culot, des AAM, mais aussi un bâtiment porteur de dynamisme urbain. Citroën était un génie de la pub et son immeuble de la place Saintelette participe de cet esprit frappeur avec son plan visionnaire, sa façade lisse et son show-room écrasant avec 21 mètres de plafond. Il est resté longtemps le bâtiment le plus contemporain de Bruxelles.

Selon les Monuments et Sites, le Citroën est plutôt bien conservé. La Fonderie insiste sur l'urgence d'un classement : Citroën a désactivé en partie les ateliers et il faut songer à une reconversion demain. Avec ses

vitrines, ses bureaux, ses magasins, le bâtiment peut poursuivre son histoire. Le concept de grands ensembles mixtes de commerces, logements et bureaux reste d'actualité.

Champion des piétons, du vélo et des habitants, le Bral embraye lui aussi dans la défense de Citroën : Cela peut paraître curieux de nous voir militer en faveur d'un garage géant à la veille de la journée sans voitures. Mais ce monument fait partie de l'histoire de la ville. Ses possibilités de reconversion sont énormes. Pourquoi vouloir y mettre des bureaux ? Nous ne voulons à aucun prix d'une deuxième Kredietbank le long du canal, martèle l'Arau. Si Citroën doit être réaffecté, ce doit être dans le respect de l'environnement urbain et de son caractère industriel. Au cabinet du ministre du patrimoine, Eric André, une proposition de classement est prête. Elle devrait être sur la table du gouvernement jeudi. Mais elle ne porte que sur le show-room de Citroën et non sur les ateliers. Ils figureront tout de même en zone de protection, déclare-t-on chez Eric André, ce qui implique de consulter la Commission des Monuments et Sites pour tout projet de transformation. A ce stade, cette formule semble plus appropriée pour garantir une éventuelle nouvelle affectation des ateliers. Car il faut rappeler qu'il y a eu beaucoup de projets mort-nés sur ce bâtiment et que Citroën n'est pas vendeur du site. »

\*

« Compte tenu de sa haute valeur patrimoniale et notamment sa structure industrielle, le plan prévoit pour le bâtiment Citroën, la plus grande mixité possible afin de permettre une grande flexibilité dans les possibilités de reconversion... »<sup>1</sup>

\*

« Quant aux bâtiments Citroën, boulevard Léopold II, publiés par 'Le document' en 1935, ils n'ont rien perdu de leur actualité. Les architectes A. Dumont et G. Van Goethem couvrent 17.500 m<sup>2</sup>, au centre commercial de la ville, par de vastes bâtiments d'administration, d'exposition et de vente, d'entretien et de réparation de voitures. Architecture d'aujourd'hui, fonctionnelle, claire et légère, réalisant son idéal esthétique par l'heureuse harmonie des masses et des lignes et par la traduction sincère de la vérité logique qui l'inspire, les bâtiments Citroën, entièrement construits en acier, constitueront un des plus beaux exemples de l'architecture du fer et du verre. »<sup>2</sup>

#### **\*Clerfayt, Bernard :**

Bernard Clerfayt est né le 30 décembre 1961 à Uccle. Il étudie l'économie à l'Université catholique de Louvain, puis s'engage dans une carrière scientifique : assistant de recherche à la *Katholieke Universiteit Leuven*, au sein du *Centrum voor Economische Studien* de 1984 à 1986. Après un stage d'été au Fonds monétaire international (été 1986) durant lequel il travaille sur les conséquences déstabilisatrices pour les pays en voie de développement de la variabilité des cours des matières premières qu'ils exportent, il rejoint l'IRES à l'Université catholique de Louvain, où il mène une carrière d'assistant de recherche et d'enseignement avant d'accéder à la fonction de maître de conférence invité. Il assume des enseignements en macroéconomie et microéconomie à l'UCL, à la FUCaM (Mons) et aux Facultés universitaires de Lille (1986-1993).

Fils de l'ancien président du FDF, Georges Clerfayt, il s'intéresse très tôt à la politique. Membre des 'Jeunes FDF' dès 1980, il s'inscrit dans la section de Schaerbeek, sa nouvelle commune de résidence en 1985. Artisan du renouveau du FDF local, en opposition à Roger Nols qui a quitté le parti en 1982, il participe aux élections communales de 1988. Élu au conseil communal, et au parlement de la Région bruxelloise depuis juin 1989, il s'intéresse aux questions économiques et d'aménagement du territoire et de patrimoine.

En 1995, il accède à la fonction de deuxième échevin, chargé de l'urbanisme, de l'environnement, des propriétés communales, le bourgmestre étant Francis Duriau. Il lance alors les premiers programmes de rénovations publiques à Schaerbeek (contrats de quartiers « Pavillon », « Cage-aux-Ours », « Josaphat », « Brabant-Verte », « Aerschot-Progrès », etc.). Il mène une lutte acharnée contre l'abandon d'immeubles et pour l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers centraux de Schaerbeek : il travaille à l'aménagement de plusieurs parcs : Rasquinet (1999), Gaucheret (2001), Lacroix (2001) et Reine-Verte (2006). Il inscrit la commune de Schaerbeek dans la dynamique de

<sup>1</sup> Arrêté du gouvernement bruxellois du 19 mars 2009.

<sup>2</sup> *Contribution à une anthologie de l'espace bâti bruxellois : de Léopold II à nos jours.* - Op.cit., page 127. Splendide photo en page 126.

rénovation urbaine et réunit tous les subsides possibles (régionaux, fédéraux et européens) dans ce but. En 1997, il convainc le conseil communal d'acheter la '\*Maison Autrique'<sup>1</sup>.

Il est nommé bourgmestre de Schaerbeek depuis 2001. Il procède à l'assainissement des finances publiques (le déficit de Schaerbeek dépassait les 22 millions d'euros en 2001, le budget de la commune est en équilibre en 2006). Il conduit la réforme des polices en assurant sur le territoire de la zone de police n°5344 (Schaerbeek-Evere-Saint-Josse) une décentralisation policière, une amélioration de la présence policière en rue (doublement des patrouilles) et une plus grande proactivité de l'intervention : les résultats ne se font pas attendre, en trois ans (2002-2005), la criminalité a baissé de 25%. Par ailleurs, la commune de Schaerbeek a poursuivi ses programmes de rénovation urbaine et de reconstruction des services publics dans tous les quartiers afin d'améliorer la qualité de la vie de tous les Schaerbeekois.

Aux élections de 2006, il réalise un score personnel exceptionnel de 12.654 voix, soit près de 25% des votes valables et forme une coalition (liste du bourgmestre et Ecolo) qu'il continue à présider. Candidat en juin 2007 aux élections fédérales, il est élu député avec près de 20.000 voix alors qu'il occupait la dernière place sur la liste MR.

Depuis le 20 mars 2008, il est secrétaire d'Etat fédéral : attaché au ministre des Finances, il est chargé de la modernisation des finances, de la lutte contre la fraude fiscale et de la fiscalité environnementale. Par le fait même, bourgmestre empêché, il est remplacé par Cécile Jodogne.<sup>2</sup> Le gouvernement Di Rupo (2011) comprend le MR qui a perdu sa composante FDF. B. Clerfayt redevient bourgmestre effectif. Il le reste après les élections d'octobre 2012.

\*

Bernard Clerfayt, bourgmestre de Schaerbeek :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du lundi 9 octobre 2000

*« Le bourgmestre Francis Duriau a fait son temps : Bernard Clerfayt (FDF) lui ravira l'écharpe mayorale le 1<sup>er</sup> janvier 2001. Mais le PRL-FDF devra partager le pouvoir avec les Verts, désormais deuxième force politique à Schaerbeek. L'accord entre les deux formations a été signé. La seule inconnue est la présence ou non du PS dans la majorité.*

*Une fois de plus, les électeurs schaerbeekois ont créé la surprise. On s'attendait à lutte serrée entre la liste du bourgmestre (LB) et le FDF-PRL mais c'est l'outsider écolo qui a raflé la mise. Vers 17h30, les premières estimations tombaient et montraient l'effondrement de la liste du bourgmestre (8 sièges contre 11) au profit des Ecolos, tandis que le PRL-FDF stagnait. Les résultats définitifs, connus vers 18 heures, ont confirmé la débâcle de Francis Duriau. La hausse écolo est spectaculaire d'autant que la section schaerbeekoise des Verts en 1994 était déjà l'une des plus fortes de Bruxelles. Le grand vainqueur de ces élections, ce n'est ni le futur bourgmestre Bernard Clerfayt ni même Ducarme (qui a brillamment réussi son parachutage à Schaerbeek en talonnant aux voix de préférence Bernard Clerfayt), mais bien la tête de liste Christian Lesenfants, l'instituteur-syndicaliste de la CGSP. Quant à l'extrême droite, elle ne perce pas. Même si le Vlaams Blok de Johan Demol décroche 4 sièges (moins que le FN en 1994, tombé à rien en 2000).*

*Le paysage politique schaerbeekois va donc radicalement changer, comme il l'avait fait voici six ans avec l'éclatement de la majorité de Roger Nols. Les négociations de ce soir tournent évidemment autour de la répartition des échevinats entre le PRL-FDF et les Ecolos et éventuellement avec le PS. La discussion ne sera pas facile. Les Verts sont en droit d'exiger quatre voire cinq échevinats. »*

\*

<sup>1</sup> Située chaussée de Haecht 266 à Schaerbeek, construite en 1893 d'après les plans de Victor Horta, cet immeuble remarquable s'inscrit en tant que chef d'œuvre de l'Art nouveau dans le patrimoine architectural de la Capitale. Bernard Clerfayt va lancer avec le partenariat de François Schuiten et Benoît Peeters un projet de restauration de la maison ; la 'Maison Imaginaire' est ouverte en décembre 2004, grâce au soutien de nombreux mécènes. Voir aussi [www.autrique.be](http://www.autrique.be) .

<sup>2</sup> D'après notamment Wikipédia.

**Schaerbeek - Les rapports de force ont changé - Un MR 'surpuissant' :**  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 27 septembre 2003

« On s'est comptés, mercredi au conseil communal de Schaerbeek. Comme prévu, le groupe Duriau (6 élus) a annoncé son adhésion au MR-FDF. Claude Paulet et Christian Germain passent au FDF. Francis Duriau, Patrick Heuinck, Jacques Nimal et Edward De Jaegher se retrouvent au MR.

L'ancien bourgmestre Francis Duriau a expliqué les raisons du suicide' de son groupe. Tous les membres de la liste LB se sont assez battus dans le passé pour la défense de notre commune, de son image et de son renouveau, pour ne pas accepter que sa gestion soit l'otage de certains mandataires écolos. Traduction politique : plus le MR est fort, plus les Verts seront muselés...

Cette sortie n'a pas été appréciée par les Ecolos. Pour Xavier Winkel, ces remarques augurent mal des futures relations dans la majorité. Il s'est attardé sur la valse des étiquettes politiques. En trois ans, près d'un tiers des élus a changé de bord. Cela ne grandit pas les politiciens.

Le PS aussi est inquiet. Pour Sfia Bouarfa, Jacques Dutronc (« Je retourne ma veste ») se serait plu à Schaerbeek. Et d'ajouter : J'ose espérer que les accords de majorité seront respectés pour les trois dernières années. Le groupe PS sera vigilant.

Au MR, Daniel Ducarme avait le sourire. Son groupe est surpuissant (24 élus sur 47). Schaerbeek a maintenant un pôle stabilisateur fort dans la majorité. Cela permettra de travailler plus vite et mieux. J'ajoute que le choix du groupe Duriau n'est en rien transfuge. Il n'y a eu aucune négociation, aucune promesse.

Enfin le bourgmestre Bernard Clerfayt a promis à ses alliés PS et Ecolos qu'il ferait tout pour respecter intégralement les accords et l'application du programme de majorité. Y compris le plan d'assainissement... N'empêche : les rapports de force ont définitivement changé, à Schaerbeek. Il sera très difficile, pour le PS et les Verts, de faire entendre leur différence. »

\*

**Match au sommet à Schaerbeek :**

Article de François Robert, paru dans Le Soir du vendredi 29 septembre 2006

« Bernard Clerfayt achève son mandat avec brio. Le bourgmestre rêve de rempiler mais Onkelinx barre le chemin.

Nols, Weustenraad, Duriau, Clerfayt... Et maintenant Onkelinx comme bourgmestre ? Schaerbeek, surnommée la cité des ânes (ces animaux de bât, transportant les cerises locales, y furent un temps plus nombreux que les humains) a connu une mutation politique spectaculaire depuis 1990.

L'actuel mayor FDF Bernard Clerfayt a largement orienté les réformes. Pourfendeur de Nols, échevin de l'urbanisme sous Duriau, et bourgmestre depuis, il propose la poursuite de sa mission quasi historique qui s'appuie sur un axe MR-Ecolo.

Mais la route est minée. Laurette Onkelinx, super poids lourd de la politique malgré son physique fluet, s'érige en rivale. Très crédible, elle offre l'Olivier comme majorité alternative.

Un début de législature catastrophique. Les choses avaient bien mal commencé, pour Bernard Clerfayt. Dévoilant d'emblée l'ampleur du déficit (20 millions d'euros, du jamais vu), il mit Schaerbeek à la diète, priva ses fonctionnaires de leur prime de fin d'année et releva le précompte immobilier à 3.300 centimes. Pendant deux ans, les deux grandes composantes de la majorité (MR et Ecolo) s'opposèrent violemment. Les verts refusaient de voter le plan de redressement. Cette période de tension culmina avec le départ de Daniel Ducarme. Dans le même temps, ce fut la valse des élus : un tiers des conseillers ont changé de parti durant cette législature. L'essentiel, il est vrai, provenait de la dissolution de la liste de Francis Duriau.

L'embellie financière a commencé voici trois ans. Elle est réelle, bien que la commune reste toujours sous tutelle régionale. Ce redressement a remis en selle le bourgmestre et sa liste. Les dissensions internes au collège se sont tues, et le collège a pu enfin travailler sereinement. Le boulot accompli en trois ans est remarquable : quasi toutes les promesses contenues dans le programme de majorité ont été réalisées ou sont en chantier. L'image de la commune a été transcendée.

La brique dans le ventre. Les permis délivrés en six ans ont produit quelque 1.200 logements (comme à Dailly)... Un chiffre atteint surtout grâce au dynamisme du secteur privé. La commune, de son côté, a développé l'Asis (une agence immobilière sociale). Cette vitalité est une réponse à la progression de la population schaarbeekoise, qui croît de 1.500 habitants par an en moyenne : on frise les 110.000 habitants, sans compter les 7.000 personnes en attente d'être inscrites.

*Schaerbeek en chantier. Les résultats sont plus mitigés pour l'échevine Christine Smeysters (Ecolo). L'austérité financière a freiné les grands travaux lancés durant l'ère Duriau. Les contrats de quartier et les chantiers régionaux ont pris le relais, mais pas toujours de façon satisfaisante (on pense à l'aménagement des abords de la gare de Schaerbeek).*

*Plus d'élèves. Le réseau communal a continué à gonfler (une plume au chapeau du PS) mais la progression du nombre d'élèves traduit surtout la hausse démographique. La confection du Livre blanc, véritable credo de l'enseignement communal, ne se traduit pas sur le terrain, ce qui mécontente le petit monde scolaire.*

*La culture, traditionnellement parent pauvre de la politique schaarbeekoise, dispose d'un budget dérisoire. Cependant, constante à Schaerbeek, la cité des ânes programme des expos prestigieuses et des événements culturels de qualité. Pour y arriver, Georges Verzin (MR) a largement fait appel aux sponsors. Schaerbeek s'est doté aussi d'une nouvelle bibliothèque (sise place Sainte-Marie), malgré un contexte financier très difficile. Son centre culturel est l'un des plus dynamiques de la capitale.*

*\*Kobans. La zone 5 de police fonctionne très bien. On crée même des 'kobans', mini-commissariats de quartier. Grâce aux réformes structurelles qui ont précédé la création de la zone, l'insécurité y recule. Ce résultat doit beaucoup au chef de corps David Yansenne, qui a obtenu un appui politique sans faille du maieur et géré sa zone avec une rare rigueur.*

*\*Kinetix. Le bilan est contrasté en matière d'infrastructures sportives, avec l'échec de la rénovation du Crossing. D'un autre côté, Michel De Herde (MR) a à son actif la construction de Kinetix (piscine et salle de sports), un dossier passablement compliqué. Il annonce de nouvelles places de crèche. La rénovation du stade Chazal et de la place Renan débute.*

*Schaerbeekois au travail. L'échevin Etienne Noël (MR) a développé un centre d'entreprises et créé avec succès des ASBL axées sur la formation des jeunes.*

*Vous avez dit propre ? Quant à Jean-Pierre Van Gorp, jamais en manque d'idées, il a repensé la politique de propreté. Hélas, il ne pourra récolter les fruits de son travail, avec son passage au PS. Ex-coqueluche de la liste du bourgmestre, il est devenu un échevin infréquentable. (...)*

*La Cité des ânes a le don d'attirer l'attention des médias. Naguère, les frasques de Roger Nols paradant à dos de chameau lui valurent une notoriété, hélas, douteuse. Aujourd'hui, Laurette Onkelinx et Bernard Clerfayt mettent la barre tout en haut. (...) Au point que la forte personnalité des deux candidats occulte tout le reste.*

*Dans cette course au mayorat, Bernard Clerfayt a une longueur d'avance. Son statut de bourgmestre, son sérieux, son éthique, son ancrage local jouent en sa faveur. Il mène d'ailleurs largement dans les sondages de popularité avec 38 % des faveurs (Le Soir, 08/09) face aux 17 % de Laurette Onkelinx. Cet avantage, il l'exploite, jouant la fibre du terroir. Onkelinx ? Un parachutage. Ce qu'il propose ? La poursuite du travail accompli jusqu'à présent, charpenté autour l'axe MR-Ecolo. Le problème ? Il lui manquerait un siège pour une trop courte majorité (23 sièges sur 47 selon notre sondage).*

*Face à lui, une femme au sommet, qui bouscule... Vice-Première, et ministre depuis 12 ans, Laurette Onkelinx surfe sur les médias et exerce un rare pouvoir de séduction. Dévoreuse de voix, elle sait que la commune a connu une mutation sociologique qui lui est favorable. L'accès aux urnes des enfants de l'immigration joue en sa faveur. Le PS dispose théoriquement d'un capital de 25 à 30 % de l'électorat. A jeu égal avec les libéraux. Les socialistes étaient donnés gagnants par notre sondage, avec 27 sièges pour l'Olivier (PS-Ecolo-CDH).*

*Les jeux sont-ils faits ? Pas sûr. Bernard Clerfayt peut compter sur le vote 'terroir' et même 'anti-Onkelinx'. Et capter sur son nom des électeurs PS. Au point de mettre l'Olivier en minorité ? Et puis, dans un match, il y a un arbitre. Ecolo en l'occurrence. Les scénarios Clerfayt ou Onkelinx le mènent au collège pour six ans. Du velours. Et le CDH ? Il n'a jamais caché sa préférence pour l'Olivier, mais précise que les jeux restent ouverts pour une éventuelle alliance avec Clerfayt. Si Ecolo est l'arbitre incontournable du match, le CDH est déjà sur le marchepied du pouvoir.*

*TOP : Un CPAS qui travaille*

*Malgré des débuts calamiteux, le collège sortant affiche un bon bulletin. La plus belle réussite ? Sogn CPAS. En début de législature, les critiques fusaient : retards de paiement, leadership malmené du président de l'institution Marc Struyf, comptes opaques, guerre des clans, sous-financement... Situation intenable, qui déboucha sur le départ de Marc Struyf. Les verts eurent alors le nez fin et lui choisirent comme successeur Dominique Decoux. En deux ans, ce petit bout de femme a obtenu des rallonges budgétaires de la commune (l'aide est passée de 12 millions d'euros en 2002 à 18 millions), a mis de l'ordre dans la maison, engagé du personnel et amélioré l'accueil. Les tensions se sont estompées. Et le CPAS fonctionne...*

*FLOP : Les rancunes politiques*

*Il n'y a pas eu de flop magistral à Schaerbeek. L'opposition CDH épingle néanmoins l'absence de plan de mobilité (mais il y a un plan de stationnement) et des erreurs dans l'aménagement du territoire (quartier Josaphat, place Stephenson). D'autres soulignent l'encadrement insuffisant des primo-arrivants. L'échec le plus net est cependant... politique : les tensions, entre MR et verts, d'abord, puis entre PS et MR, ont retardé le financement de gros dossiers de rénovation (parc Josaphat, Crossing...). Pourtant, Schaerbeek disposait des bons relais : Ducarme au MR, Hutchinson au PS et Durant chez Ecolo. Aujourd'hui, les deux premiers ont disparu de la scène locale. Et la rivalité Clerfayt-Onkelinx a réveillé les rancunes. »*

\*

Vainqueur de Laurette Onkelinx, le bourgmestre de  
Schaerbeek a l'habitude des 'combats de rue' :  
Article de William Bourton paru dans Le Soir daté du mardi 10 octobre 2006

*« 12.654 Schaerbeekois ont voté pour lui dimanche, soit un électeur sur quatre. Et pourtant, il s'en est fallu d'un paraphe d'Isabelle Durant sur un autre parchemin pour que Bernard Clerfayt ne doive troquer son écharpe et son bicorne de mayor pour la livrée plus modeste de chef de file de l'opposition à Laurette Onkelinx. Une victoire de haute lutte en terrain miné : son quotidien depuis qu'il est entré en politique.*

*Il y a 20 ans, il a d'abord dû se faire un prénom. Les plus jeunes de ses électeurs l'ignorent sans doute mais, à ses débuts, Bernard Clerfayt était un 'fils de' : le rejeton de Georges Clerfayt, baron FDF de son état - dont Bernard colla les affiches en culottes courtes, dans la verte campagne de Rhode-Saint-Genèse - et bête noire de la gent politique nordiste. Après des études plutôt brillantes - licence en économie à l'UCL, master aux Etats-Unis - Bernard Clerfayt se destine à une carrière académique. Mais la politique le rattrape. À Schaerbeek, une autre figure historique du FDF, Roger Nols, dirige la commune de manière de plus en plus populiste. Une frange de la section locale amarante veut faire table rase. Elle invite le fils de Georges à rejoindre la Cité des ânes, où il passa ses premières années.*

*En 1988, Bernard Clerfayt fait son entrée au conseil communal. Entre le nouveau venu, intello plutôt timide, et le cacique sur le retour, bateleur aux 100.000 voix de préférence - lors d'un scrutin européen il est vrai, mais tout de même ! - qui n'a plus de comptes à rendre à personne, c'est l'empoignade immédiate. Clerfayt travaille la conscience des nolsistes les plus fréquentables. Et il arrive à ses fins. Vainqueur des communales 1994, il scelle une alliance avec Francis Duriau, ancien lieutenant du maître déchu, qui devient bourgmestre. Bernard Clerfayt hérite pour sa part de l'échevinat de l'urbanisme et se lance dans une série de chantiers de rénovation qui rompent radicalement avec le passé.*

*Quelle que soit la sincérité de la conversion de l'establishment politique, dans l'esprit d'une partie du FDF, le renouveau schaerbeekois passe par un rajeunissement radical des cadres. On presse Bernard Clerfayt de revendiquer le mayorat. La campagne communale 2000 est délétaire. Déjà... ou une fois de plus, comme on voudra.*

*Clerfayt doit ferrailler contre Duriau, mais également contre Daniel Ducarme, à l'époque tout-puissant patron de la Fédération PRL-FDF-MCC, à qui l'on prête des ambitions municipales, et qui fait monter les enchères. De haute lutte, il arrive à se faire désigner tête de liste par la section PRL-FDF recomposée, à la grande fureur d'Olivier Maingain, qui jouait plutôt Duriau.*

*Le 8 octobre 2000, au fil des 19 communes, le scrutin local n'est guère brillant pour le FDF. Mais, à Schaerbeek, Clerfayt a gagné son pari. La Liste Duriau est rejetée dans l'opposition, où elle se dissout rapidement. Pour lui, l'avenir semble enfin se dégager. Le rival Ducarme s'en va diriger la Région bruxelloise, avant d'être poussé vers la sortie dans les conditions que l'on sait. Le 13 novembre 2001, Clerfayt devient même vice-président de son parti. Le tapis rouge est déroulé par Olivier Maingain en personne. Quoi qu'on en pense, le futur bourgmestre de Woluwe-Saint-Lambert est un pragmatique. Il sait qu'un bourgmestre FDF de 40 ans à la tête de la deuxième commune bruxelloise, c'est une aubaine inespérée dans le contexte général plutôt morose du parti. À l'époque, certains lui prêtent même l'intention de céder son écharpe présidentielle à son dauphin, au profit d'un maroquin ministériel en Communauté française... Mais le MR ne fera jamais ce cadeau à Olivier Maingain.*

*La suite, on la connaît. Comme dans un jeu vidéo hypnotique, un nouvel adversaire s'est levé, plus redoutable encore que ceux fraîchement terrassés. Pour Clerfayt, cette campagne contre Laurette Onkelinx et la machine de guerre socialiste fut certainement la plus éprouvante. Comme jamais auparavant, il dut se jeter dans la campagne, forcer sa nature introvertie et multiplier les apparitions publiques. On peut le croire sincère quand il affirme que le résultat d'avant-hier a dépassé tous ses espoirs. Et maintenant, repos ? Sans doute pas. Il va devoir gérer une opposition que l'on imagine revancharde et un partenaire Ecolo qui ne manquera sans doute pas une occasion de lui rappeler ce que lui a coûté de l'avoir maintenu dans le fauteuil promis au PS. »*

\*



Schaerbeek : pas de miracle pour Onkelinx :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir, en date du lundi 15 octobre 2012.

« Il n’y a pas eu de miracle pour le PS schaarbeekois et sa tête de liste, la vice-Première Laurette Onkelinx. L’accord préélectoral entre la Liste du bourgmestre Bernard Clerfayt (FDF), Ecolo (emmené par Isabelle Durant) et le CDH de Denis Grimberghs, dans l’opposition sous la législature précédente, a débouché sur une nouvelle majorité (29 sièges sur 47).

En réalité, le PS n’avait pas son sort entre les mains. Paradoxalement, son seul espoir était que le MR, lui aussi rejeté par la majorité, fasse un carton et qu’ils parviennent alors de conserve à convaincre le CDH de faire demi-tour. (...) Le PS n’a donc pas réussi son pari à Schaerbeek, contrairement à d’autres communes bruxelloises au même profil sociologique, comme Anderlecht et Molenbeek. (...) »

### **\*Cobat. \*Code bruxellois de l’aménagement du territoire.<sup>1</sup>**

Il « constitue la base juridique de l’urbanisme à Bruxelles. Le Cobat a été adopté par l’arrêté du 9 avril 2004 (publié au Moniteur belge du 26 mai 2004) et est entré en vigueur le 5 juin 2004. Il a codifié 4 ordonnances relatives à l’aménagement du territoire qui existaient auparavant en Région de Bruxelles-Capitale :

- l’ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l’urbanisme (OOPU<sup>2</sup>)
- l’ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier
- l’ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption
- l’ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d’activité inexploités.

Depuis lors, le code a été modifié à plusieurs reprises.

Le Cobat institue et régit les grands mécanismes de l’aménagement du territoire bruxellois :

- la planification (plans de développement, plans d’affectation, expropriations...)
- les règlements d’urbanisme ‘régionaux et communaux
- les permis/certificats d’urbanisme et de lotir (actes soumis à permis, instruction des demandes, autorités compétentes, délais, mesures particulières de publicité, recours...)
- la protection du patrimoine immobilier (classement, inscription sur la liste de sauvegarde, inventaire et registre du patrimoine immobilier, fouilles...)
- les sites d’activité inexploités
- le droit de préemption
- les renseignements et informations urbanistiques
- les infractions et les sanctions.

(...) Le Cobat est complété par des arrêtés d’exécution. (...)

Le CoBat institue un certain nombre d’outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l’urbanisme et de l’aménagement du territoire :

- Les plans de développement PRD et PCD ;
- Les plans d’affectation : PRAS et PPAS ;
- Les règlements d’urbanisme : RRU et RCU.

Ces outils sont établis sur deux niveaux :

- L’échelon régional : réglementation qui s’applique à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- L’échelon communal : réglementation propre à chaque commune. »<sup>3</sup>

### **\*Code du logement.**

Coordination de l’ensemble des textes législatifs et réglementaires en matière de logement, regroupant en un seul document toutes les lois (dans leurs versions modifiées les plus récentes), les arrêtés royaux et ministériels, etc.... (1956).

<sup>1</sup> Voir aussi : Code bruxellois du logement.

<sup>2</sup> \*OOPU, \*O.O.P.U.

<sup>3</sup> Le permis d’urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : guide pratique / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. Pp. 10 et 11.

**\*Code du logement bruxellois. \*Code bruxellois du logement.<sup>1</sup>**

Habitat - Le Code bruxellois du logement entre enfin en application dès ce 1er juillet :

Plus jamais indécemment ni insalubre ? :

Dossier d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du jeudi 1<sup>er</sup> juillet 2004.

« Dès aujourd'hui, le parc locatif bruxellois ne devrait plus être le même. Avec le Code, un Service d'inspection régional voit également le jour. Conseils aux locataires et propriétaires.

Marchands de sommeil, familles à la rue pour cause d'insalubrité, absence du 'confort' minimal (chauffage, luminosité...), sanitaires en dehors du logement, électricité branlante ou chauffe-eau défectueux... L'actualité dans le secteur du logement bruxellois ne cesse de rappeler les conditions inhumaines dans lesquelles de plus en plus de Bruxellois sont amenés à vivre.

D'autant qu'au niveau du pays, ces mêmes Bruxellois se retrouvent au bas de l'échelle en termes de pouvoir d'achat et de revenus, que 50 % d'entre eux, soit 200.000 familles, se voient ainsi dans les conditions d'accès au logement social.

Las ! Ce type de logement faisant cruellement défaut en Région bruxelloise (25.000 familles en attente parfois depuis plus de 10 ans), certains n'ont d'autre choix que de vivre dans de véritables taudis. Raison de plus pour saluer, ce jeudi, l'entrée en application du Code bruxellois du logement.

Un Code porté à bout de bras, lors de la dernière législature, par l'ex-secrétaire d'Etat au Logement Alain Hutchinson (PS). Un Code somme toute imparfait voire incomplet mais qui a le grand mérite d'enfin exister. Et dont le champ d'action vise précisément la lutte contre l'insalubrité. Ainsi que ce que le texte appelle 'le droit de gestion publique' qui permet de prendre en gestion des biens privés vides, abandonnés ou insalubres pour en faire du logement public. Mais ici, libéraux et socialistes ne sont pas parvenus à se mettre d'accord sur ses modalités d'application. Ce à quoi le nouveau gouvernement s'attellera sans aucun doute au plus vite. Surtout qu'au bout de la procédure prévue par le Code, le droit de gestion publique plane comme l'ultime 'pression' sur le propriétaire peu scrupuleux.

Mais que prévoit au juste le Code ? Dans un premier temps, il fixe les nouvelles normes en matière de sécurité élémentaire (stabilité, électricité, gaz...), de salubrité (humidité, parasites, interdiction de faire du logement dans les caves ou les sous-sols...) ainsi qu'en matière d'équipement (eau froide, eau chaude, WC privatif à l'intérieur du bien loué, compteur individualisé d'électricité...). De nouvelles normes évidemment applicables en premier lieu aux 38.600 logements sociaux que compte la capitale. Ce qui a eu pour conséquence d'exploser quelque peu (50 millions d'euros en plus sur 4 ans) les dépenses régionales allouées à la rénovation du parc social.

Dans un second temps, pour le propriétaire, le Code instaure une attestation de conformité que le bailleur peut obtenir par simple déclaration sur l'honneur. Un certificat de conformité pourra quant à lui être obtenu par le propriétaire après la visite du bien loué par le Service d'inspection régional du logement (SIR : lire ci-dessous).

Côté locataire, le Code permet la possibilité de déposer plainte auprès de ce même Service d'inspection si le bien qu'il occupe ne correspond pas aux nouvelles normes en vigueur. La plainte, que peut également déposer pour le compte du locataire un CPAS, une ASBL d'insertion par le logement ou de défense des locataires, un travailleur social voire aussi un tiers intéressé, doit être introduite uniquement par écrit (...).

Après vérification de son bien fondé par le Service d'inspection, le propriétaire est prié de se mettre en conformité. Pour ce faire, ce dernier dispose d'un délai maximum de huit mois. Une période durant laquelle, le SIR pourra infliger une amende allant de 3.000 à... 25.000 euros. In fine, si rien ne bouge, l'interdiction de location sera décrétée. C'est alors que la procédure du droit de gestion publique pourra être lancée. (...)

Syndicat des locataires : 'Négociateur'

Le premier conseil du Syndicat des locataires, à ses yeux le plus important, c'est qu'avant de déposer officiellement devant le Service d'inspection régional (...) la plainte contre votre bailleur, nous pensons qu'il faut négocier avec celui-ci. Dans un premier temps à l'amiable. Et ce n'est que si le bailleur fait la sourde oreille qu'il faut alors se résoudre à employer les grands moyens.

Et le SDL d'expliquer que cette façon de faire peut paraître frileuse, voire trop prudente, mais étant donné les moyens humains dont dispose le SIR pour agir concrètement et, eu égard au grand nombre de logements qui sont non conformes à la nouvelle réglementation, il faudra plus de 10 ans au nombre actuel de fonctionnaires pour visiter tous les logements qui posent problème !

<sup>1</sup> Voir aussi : Cobat.

Réclamer le certificat de conformité : Pour le SDL, il y a lieu de demander systématiquement au bailleur s'il possède voire s'il a demandé le certificat de conformité. En effet, si le bailleur n'a pas ce certificat de conformité, on peut raisonnablement penser qu'il pourrait y avoir un problème par rapport à son bien.

Pour les petits logements : Pour les locataires qui louent un petit logement, 28 m<sup>2</sup> ou moins et/ou un meublé, demander systématiquement au bailleur l'attestation de conformité. Attention, pour les baux en cours (ayant pris cours avant le 1er juillet 2004), le bailleur a un délai de deux ans pour obtenir ladite attestation. Mais évidemment, il ne faut pas attendre les derniers mois de ce délai pour se mettre en règle. En ce qui concerne les nouveaux baux, ceux qui prennent cours à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'attestation de conformité étant obligatoire pour ces derniers, nous conseillons aux locataires de l'exiger avant même la conclusion du bail. Contrairement au certificat de conformité, l'attestation de conformité est délivrée par le Service d'inspection régional au bailleur sur simple déclaration sur l'honneur de sa part : ceci a pour conséquence que cette attestation, bien qu'ayant l'aspect d'un contrôle en bonne et due forme de l'administration, n'atteste dans les faits que le degré d'honnêteté du bailleur concerné. En d'autres termes, cette attestation peut être contraire à l'état réel du logement et en tout état de cause elle n'engage nullement le SIR.

Demander le certificat au vendeur : Nous conseillons au futur acquéreur d'un bien immobilier en Région bruxelloise de demander le certificat de conformité au vendeur dudit bien car bien que cela ne concerne pas directement les locataires, cette mesure est de nature à baisser les prix de vente et donc, indirectement, les prix de la location.

Contactez le Syndicat des locataires : Nous rappelons à l'ensemble des locataires de la Région bruxelloise que notre organisation (32, square Albert 1<sup>er</sup>, 1070 Bruxelles ; 02-522.98.69) dispose d'un service technique performant qui peut en cas de problème ou de questionnement vous éclairer en effectuant une visite sur place. Enfin, le Syndicat demande de lui signaler par téléphone (02-524.42.03) ou par écrit (...) tout logement vide situé sur le territoire bruxellois. Et ce, afin d'appliquer le droit de gestion publique (réquisition de biens privés) tel que prévu dans le Code.

Syndicat des propriétaires : (...)

Il est urgent d'attendre. C'est la recommandation de base du Syndicat national des propriétaires (SNP). La règle de la mise en conformité semble claire et nous devrions donc conseiller aux bailleurs de s'assurer que leurs logements sont en ordre, au besoin en faisant appel au Service d'inspection régional. La réalité est plus complexe, poursuit le SNP. Les normes retenues par l'arrêté d'exécution du Code sont difficiles à interpréter ou parfois impossibles à respecter. Et il n'y a pas encore de jurisprudence.

Parallèlement, le SNP, se tient en contact avec les services régionaux afin d'aider les propriétaires dans les difficultés qu'ils rencontreront. Cette aide se traduira par l'attribution d'un 'label SNP' de qualité des logements. Mais, concrètement, voici les conseils du Syndicat.

Être conforme : Quelles que soient les caractéristiques des logements que vous donnez en location, assurez-vous, autant que possible, du fait qu'ils sont conformes au Code. Il faut pour cela vous procurer au minimum l'arrêté d'exécution du Code. Vous pouvez notamment en faire la demande au bureau du SNP (76, rue du Lombard, 1000 Bruxelles ; 02-512.62.87). (...)

Mise en conformité : Si vous êtes certain que votre logement n'est pas conforme et que vous pouvez sans difficulté identifier la manière de remédier aux lacunes, faites exécuter sans tarder les travaux indiscutablement nécessaires. En cas de doute. Prendre contact avec le Service d'inspection régional mais vous mettez alors le doigt dans l'engrenage administratif. En outre, vous risquez de servir de 'cobayes' et d'essayer les plâtres alors qu'il est d'ores et déjà certain que certaines dispositions du Code devront être précisées, voire aménagées. Par ailleurs, le Service ne comporte pas des effectifs illimités de sorte que le délai d'attente risque d'être fort long avant qu'il puisse procéder à une visite des lieux. Il est également possible de demander au SNP une telle visite. Elle sera réalisée par un expert, moyennant intervention financière du propriétaire. Le SNP ne pourra pas vous décerner un document qui remplace l'attestation de conformité délivrée par la Région mais il vous donnera une assurance ou des avis qui vous seront utiles et pourront vous épargner les désagréments d'une éventuelle procédure administrative (amende...). Que vous ayez ou non à obtenir ensuite un document officiel.

Amendes : Des amendes peuvent être imposées lorsque des infractions seront constatées, essentiellement en cas de mauvaise foi du propriétaire. Il vous incombe de prendre vos responsabilités.

Attestation de conformité : Si vos logements font partie de ceux qui doivent obtenir une attestation (logements d'une superficie inférieure à 28 m<sup>2</sup>, logements meublés ou collectifs), vous devrez la demander. Une question se pose toutefois : Votre logement est déjà loué, alors vous avez deux ans pour obtenir l'attestation ; votre logement n'est pas encore loué alors, vous devez demander dès à présent l'attestation de conformité au moyen des formulaires délivrés par la Région. Vous devrez faire une déclaration sur l'honneur du fait que le bien répond

aux normes. Nous vous conseillons, avant de louer, de faire réaliser un état des lieux par un expert et de demander à celui-ci de se prononcer sur la conformité du bien. Le cas échéant, des travaux seront à réaliser. (...)

#### Entretien

Frédéric Degives est responsable du Service d'inspection régional du logement. C'est ce service qui, à partir d'aujourd'hui, est chargé de recevoir les plaintes des locataires mais également de délivrer les certificats de conformité aux propriétaires. Il sera également chargé du travail d'inspection sur le terrain.

? - Vous avez reçu une formation particulière ?

FD - Pas vraiment. Les membres de l'équipe ont été recrutés via interview, sur base de leur diplôme ainsi que de leur expérience. Sur les 200 candidats, nous en avons retenu 16 dans un premier temps. Ils passeront à 21 dès demain pour atteindre à terme un cadre de 28. On y retrouve des architectes, des géomètres, des diplômés en construction mais aussi des assistants sociaux et des juristes. Car, avant d'en arriver aux sanctions (amendes, interdiction de location), il y a toute une procédure à respecter.

? - Une équipe de 28 personnes, dont 12 inspecteurs, n'est-ce pas trop peu pour couvrir les quelque 260.000 logements concernés ?

FD - Ça nous permet de démarrer en étant opérationnel tout de suite. On aura trois équipes de terrain plus trois assistants sociaux et trois juristes. Plus tard, on verra s'il faut renforcer l'équipe.

? - Ne craignez-vous pas d'être débordés, dès ce jeudi, par les appels ou les plaintes ?

FD - Très difficile à dire car il n'y a pas eu de grosses campagnes d'information. On en prévoit d'ailleurs une pour la rentrée. Parallèlement, il n'y a pas de signaux, ni des communes, ni des CPAS, ni de l'associatif qui indiqueraient une explosion des plaintes dès aujourd'hui. Et, du côté des propriétaires, on n'a encore reçu que peu de courrier et quelques coups de fil. Quoi qu'il en soit, ça reste une vraie aventure. Dont on dressera un premier bilan dans trois mois. Bilan qui sera adressé au gouvernement pour éventuellement rectifier le tir. »

\*

Logement : Le RBDH réclame des mesures contre les insalubres :

Le code n'a pas toutes les clés :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir en date du mardi 22 mars 2011

« Najat, divorcée, vit seule avec 4 enfants, dont un lourdement handicapé. Inscrite sur les listes d'attente pour un logement social depuis 2005, elle doit composer avec la réalité du marché privé. Pour 450 euros par mois, elle loue à Molenbeek un logement rongé par l'humidité, sans eau chaude, infesté de cafards...

Pour améliorer la situation, le RBDH décline un plan d'action en trois mesures :

1. Renforcer les moyens de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) pour lui permettre d'effectuer davantage de visites d'initiative et de contrôle suite au dépôt d'une plainte.
2. Modifier le Code du logement et ses arrêtés pour donner davantage de poids aux normes de sécurité et prévoir des sanctions pénales à l'encontre des propriétaires qui refusent d'effectuer les travaux nécessaires.
3. Faciliter le relogement des locataires victimes de proprios indélicats en multipliant les logements d'urgence et de transit.

Cette question des logements insalubres a trouvé un écho au Parlement, via notamment les questions du député SP.A Fouad Ahidar. Interrogé, le secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis (Ecolo) a rappelé que le nombre de plaintes introduites auprès de la DIRL est passé de 493 à 677 entre 2009 et 2010 et les visites d'initiative de 50 à 127. 'Toutes procédures confondues, 1.173 visites ont été effectuées en 2010', a synthétisé Christos Doulkeridis. Qui ne se voile pas la face : Les besoins en personnel sont bien sûr évoqués en gouvernement lors de l'élaboration des plans de recrutement annuel, mais chacune des administrations est aussi consciente des restrictions budgétaires que subit la Région actuellement.' (...)

\*

Le logement devrait changer de code, dès cette année :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du lundi 4 juin 2012.<sup>1</sup>

"Habitat. Le secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis a entamé la réforme du code du logement. Le but est d'améliorer la qualité des habitations et d'introduire de nouvelles notions.

Le code du logement, ensemble de règles régissant l'habitat, avait besoin d'un dépoussiérage. Une série de modifications introduites par le secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis (Écolo), est passée en première lecture au gouvernement. La version définitive pourrait être approuvée avant la fin de l'année. Voici déjà les grands changements et nouveautés prévues.

<sup>1</sup> Voir aussi infra : La Dernière Heure, en date du 12 juin 2012 : Un nouveau code du logement pour la fin de l'année ? Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et celle contre les logements vides, est notamment au menu.

Multiplier les contrôles. Une trentaine d'agents régionaux contrôle les logements. Avec le nouveau code, les propriétaires mettant en location des meublés ou des petits logements comme les kots sont dans la ligne de mire. Ils devront rendre un certificat de mise en location. La Région, de sa propre initiative ou sur plainte des locataires, pourra contrôler le bien sans prévenir le propriétaire.

Une amende doublée chaque année. Si le logement est jugé non conforme, le propriétaire recevra une amende qui pourra être suspendue s'il effectue les travaux dans le délai imparti. 'Le but est d'améliorer le bâti bruxellois et de faire la chasse aux marchands de sommeil, précise le secrétaire d'Etat Christos Doukeridis. Si le logement doit être fermé, il le sera par acte du bourgmestre et des scellés devront être apposés.'

Lutter contre les logements vides. Comme les promoteurs ne pourront pas construire à l'infini, il est important de remettre sur le marché des biens actuellement vides. Hydrobru et Sibelga pourront donner à la Région les consommations logement par logement. Les fonctionnaires pourront établir une amende dont 85 % du montant seront reversés aux communes. Si le propriétaire n'entame pas les travaux pour remettre le bien sur le marché, l'amende sera doublée chaque année.

Redéfinir le logement social, modéré et moyen. Les critères sont vagues pour le logement modéré et moyen. 'Nous devons inscrire des barèmes de revenus. Le gouvernement pourrait modifier le montant des revenus sans devoir rouvrir le code du logement.' Avec le bail à durée déterminée pour les logements sociaux (Le Soir du 12 avril), des bénéficiaires pourraient sortir des conditions d'attribution parce que les deux travaillent. Ils déménageraient dans le privé ce qui pourrait les mettre dans la précarité. Le logement modéré serait une étape intermédiaire. Pour ne pas créer de ghetto, les sociétés de logements sociaux géreront des logements moyens.

Attribution des logements publics. Si une personne souhaite habiter un logement géré par une AIS (Agence immobilière sociale), il devra correspondre à certains critères édités dans un règlement comme c'est le cas pour les logements gérés par les communes ou les CPAS.

Le logement intergénérationnel. Il n'est pas défini légalement. En l'indiquant dans le code du logement, la Région envoie un message au fédéral. 'Deux personnes cohabitant ne doivent pas perdre du pouvoir d'achat. Leurs droits sociaux doivent être individualisés.'

Juste propriétaire du bâti. Une nouvelle notion pourrait faire son entrée : le \*community land trust. Les acheteurs ne deviendraient propriétaires que du bâti, le terrain appartenant au public. Ainsi, les acquéreurs payeraient moins cher leur logement et pourraient le vendre ou le léguer dans les mêmes conditions. Ce point fait encore débat au sein du gouvernement. »

**\*Codemer.\*Catella Codemer. \*Catella property consultants. \*Healey and Baker.\*Cushman & Wakefield. \*Jones Lang Wootton. \*LaSalle. \*DTZ. \*Cavens. \*Courtier. \*Consultance immobilière.**

Nouvelle fusion dans le secteur immobilier belge : Catella et Codemer convolent :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 26 octobre 1999

« Codemer, l'une des principales sociétés de consultance immobilière en Belgique, fusionne avec Catella Property Consultants, filiale belge de la firme suédoise. Le nouveau holding belgo-suédois ambitionne la première place sur le marché des bureaux dans le pays.

La mariée, Codemer, est une jeune diva qui a de quoi séduire des investisseurs suédois. La société bruxelloise, dirigée par Paul Delesenne (37 ans), est née en 1991. Grâce à un marché porteur et un travail acharné, elle a conquis d'importantes parts du marché de la vente et de la location d'immeubles à bureaux dans la capitale. Son chiffre d'affaires est passé de 11 millions [de FB] en 1994 à 175 millions en 1998 et devrait dépasser les 250 millions cette année.

Le marié, Catella Property Consultants, est connu. Il possède dans son actionnariat un nom célèbre : Ikea. La société mère a son siège à Stockholm et compte à ce jour 400 collaborateurs répartis dans 9 pays d'Europe (CA de plus de 1,6 milliard). La filiale belge, lancée au début de la décennie, est surtout axée sur la gestion du portefeuille immobilier (la Blue Tower, avenue Louise).

Le nouveau holding se donne quelques mois pour opérer la fusion complète. Les deux entreprises emploient désormais ensemble 60 personnes, gèrent 600.000 m<sup>2</sup> de bureaux et ambitionnent un chiffre d'affaires de plus de 500 millions en 2.000. La cible à atteindre : devenir rapidement le premier courtier du pays.

L'annonce de cette fusion n'étonne pas la concurrence. Le secteur du bureau s'est complètement métamorphosé en deux ans. Ainsi, Healey and Baker s'est lié à Cushman & Wakefield, Jones Lang Wootton a fusionné avec LaSalle et DTZ a convolé avec Cavens. On a assisté à une internationalisation accélérée des secteurs immobiliers et financiers belges, centrés à 90% sur le marché bruxellois et sa périphérie. Il reste cependant encore d'autres courtiers belges sur le marché. Citons dont Healey and Baker s'est lié à Cushman & Wakefield, Jones Lang Wootton a fusionné avec LaSalle et DTZ a convolé avec Cavens.

*Chez Healey and Baker, on félicite les mariés. Quant à Michel Pilette, patron de Jones Lang (leader bruxellois), il souhaite au nouveau couple bonheur et prospérité... tout en précisant quelques 'points de détail': Jones Lang gère un million de m<sup>2</sup> de bureaux à Bruxelles, occupe 110 personnes (y compris son siège luxembourgeois) et s'attend pour 1999 à 650 millions d'honoraires. Son leadership n'est donc pas (encore ?) menacé... »*

**\*CODIC.<sup>1</sup>**

Groupe international actif depuis 1970.

La s.a. Codic, dont le siège est situé au 130 chaussée de La Hulpe à Watermael-Boistfort, a été constituée devant le notaire Georges Moulin le 22 octobre 1992. RC Bxl : 562.172.

Cf. notamment le complexe Henrick Conscience ou la tour Zénith, les trois complexes d'habitations construits en compensation à l'arrière dudit bâtiment, ou les complexes immobiliers Novalis construits en association avec C.D.P. sur le territoire ten-noodois.

**« CODIC INTERNATIONAL**

*Codic est une société de promotion immobilière indépendante créée en 1970. Ces dix dernières années, la société a développé plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux, parcs d'affaires, centres commerciaux et projets multifonctionnels.*

*D'abord présente en Belgique, Codic s'est intéressée très tôt aux marchés limitrophes. Après le Grand-duché de Luxembourg et la France, c'est en Hongrie, en Espagne et en Roumanie que le groupe a renforcé son positionnement européen.*

*L'année 2008/2009 a été marquée par la crise économique mondiale et l'assèchement de ses marchés. C'est la quatrième crise économique que le groupe et son management affrontent, en 25 ans.*

*Malgré cet environnement économique difficile, Codic a pu inscrire au cours de l'exercice de bons résultats. Les revenus immobiliers s'élèvent à € 31,64 millions. La marge brute se monte à € 18 millions et le bénéfice net représente € 11 millions. Grâce à ces résultats, le montant des fonds propres avoisine les € 100 millions. »<sup>2</sup>*

\*

**Ces Belges qui percent à l'étranger :**

Article de François Robert et Philippe Coulée, dans Le Soir du jeudi 21 mars 2002

*« Si l'Atelier d'art urbain doit beaucoup au Mipim dans son expansion rapide (...), il n'est pas le seul belge à utiliser le salon pour se 'vendre' à l'étranger. Ainsi le groupe Codic International (société 100 % belge, avec un actionnaire anglais majoritaire) qui développe des projets de bureaux, commerciaux et semi-industriels. Il offre au Mipim une forte visibilité et a développé des antennes en France (Lille et Paris), au Luxembourg et en Allemagne. Son stand présente plusieurs de ses réalisations belges récentes : immeubles Hendrik Conscience (bureaux) et Novalis (logement) à l'Espace Nord ... »*

\*

**Val Saint-Quentin : une signature belge à Paris :**

Euralliance à Lille, Espace Kirchberg au Grand-Duché, le 'Grand Bateau' à Düsseldorf, la rue de Rennes à Paris... Le groupe Codic illustre bien le savoir-faire belge qui s'exporte :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 17 octobre 2002

*« Sans doute à l'étroit dans notre petite Belgique, la société Codic multiplie depuis quelques années les réalisations dans les pays limitrophes. Dans la banlieue ouest de Paris débute le projet 'Val Saint-Quentin', un centre d'affaires de 44.000 m<sup>2</sup> de bureaux.*

*Qu'est-ce qui poussent les Belges à franchir la frontière ? Le marché parisien de l'immobilier est gigantesque. Il égale celui de Londres, avec 45 millions de m<sup>2</sup> de bureaux (11 millions à Bruxelles). On comprend aisément l'attrait d'un tel marché d'autant que les prix y sont notoirement plus élevés que chez nous. Le \*prime rent (loyer le plus élevé) se négocie à Bruxelles, dans le meilleur des cas, autour de 250 euros le m<sup>2</sup>. Dans le centre de Paris, il monte à 700 euros. Mais plus on s'éloigne de la Concorde, plus les prix baissent. A la Défense, les tarifs tournent autour de 500 à 550 euros. Dans la première couronne, ils descendent à 450. Plus loin (deuxième couronne), on dégringole à 300 euros. Dans les nouvelles villes de l'ouest de Paris, la moyenne est de 200 euros. Cette grande différence (de 1 à 4) est inédite en Belgique (1 à 2, maximum). En outre, contrairement à Bruxelles, le marché parisien est plus sensible à la conjoncture. Après avoir été multipliés par deux (1998-2000), les prix ont chuté cette année de 10 %, même si les spécialistes ne voient dans cette dégringolade qu'un réajustement,*

<sup>1</sup> Cf. aussi Association momentanée CDP – CODIC ; et : Cofinimmo.

<sup>2</sup> Site de Codic : [www.bois-sauvage.be](http://www.bois-sauvage.be) .

une 'correction nécessaire'. Les taux de vacance des immeubles à bureaux reste[nt] bas et le marché est fondamentalement sain.

Revenons à Codic. La société a été créée en 1970 pour exploiter les créneaux (neufs à l'époque) de la réalisation de projets de bureaux et de grands espaces commerciaux ou semi-industriels. Codic, holding belge à 90 %, avait misé juste. Les deux secteurs se sont révélés des plus dynamiques et rentables. Quinze ans plus tard, Codic se fusionne avec \*Dixons (Grande-Bretagne), actionnaire majoritaire, qui lui ouvre les horizons européens et lui permet de s'investir dans des projets de grande taille.

En 1988, le groupe installe une antenne en Allemagne. Puis, la société franchit la frontière du Luxembourg un an plus tard. En 1990, c'est la marche vers le sud : création de Codic France (un bureau à Lille). En 1998, l'ouverture d'un bureau à Paris. Pas à pas, avec méthode, le groupe étend sa toile, grignote des parts de marché, brandissant comme étendard le label 'made in Belgium', synonyme de qualité et de sérieux. Tout en bétonnant sa place en Belgique, avec des projets de prestige comme l'îlot Saint-Michel ou Belle-Ile (centre commercial) à Liège, Novalis (logements) dans l'Espace Nord (Bruxelles) ou \*Saphyre (bureaux) dans le Quartier européen. (...) De l'avis des municipalistes locaux, les Belges sont très réceptifs aux nouveaux concepts d'écologie urbaine. Leur réputation de sérieux fait le reste. »

\*

### Le 'puîné' de Codic :

Article de Charlotte Mikolajczak dans La Libre Belgique mis en ligne le 10 novembre 2008

« Une carrière fulgurante due entre autres à un sens extraordinaire de la promotion immobilière, des localisations à venir, des affectations en vue. C'est ce qu'on appelle avoir du 'nez'. Un titre à double sens pour ce portrait de Thierry \*Behiels, CEO de Codic, société de développement belge devenue internationale et au demeurant très entreprenante puisqu'entre 1997 et 2007, elle a érigé plus de 800.000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, logements.

'Puîné' ? Parce qu'il a véritablement été formé à la promotion immobilière par les fondateurs de Codic, Jacques \*Lemal, 'le décideur', et Bertrand \*Capelle, 'la sensibilité même du promoteur - il n'a jamais fait d'études - et un nez extraordinaire - il n'a jamais perdu d'argent'. 'Mes pères', insiste Thierry Behiels, sans nullement renier le sien, fonctionnaire à la Ville de Bruxelles, pour lequel il a passé plusieurs examens de l'Administration tout en sachant qu'il se destinerait au privé. Des 'pères' qui, en 1988, ont engagé ce matheux doué en poésie, ingénieur en construction et commercial, et encouragé sa progression fulgurante.

Mais 'puîné', Thierry Behiels l'est aussi, en référence précisément à ce 'nez' qu'il a, lui aussi, comme hérité. De l'avis de nombre d'observateurs extérieurs, le nouvel homme de Codic a un talent fou, des dons d'anticipation. Sentant la crise du subprime venir, n'a-t-il pas, en mars 2007 - et avec juillet 2007 pour objectif -, poussé ses ouailles à vendre tous leurs projets de bureaux : en Belgique comme en France et ailleurs, sur plan, en cours de construction ou encore vides, 'mais assortis d'une garantie locative s'entend', sourit-il.

'On a une rentabilité sur fonds propres de 50 %', ajoute-t-il avec une pointe de satisfaction, 'et on est aujourd'hui à la tête de 93 millions d'euros de capital'. Sa recette ? 'J'essaye d'être dans des lieux où les autres ne sont pas', répond-il, 'de travailler à contre-courant et de faire des projets compliqués.' Autre particularité peut-être, 'chaque responsable de projet est une mini-entreprise à lui tout seul, puisqu'il s'en charge du début à la fin, de l'acquisition du terrain à la vente du projet. Et puis, il n'y a ici que des technico-commerciaux. Tout le reste, architecture, ingénierie, commercialisation, est sous-traité. Ce qui permet d'avoir une structure légère, de minimiser les frais généraux et d'obtenir le meilleur service.'

Entré chez Codic Belgique comme responsable de projets, Thierry Behiels deviendra manager en 1990 et directeur en 1994. A son actif, il a, entre autres, signé l' \*Ikaros Business Park à Zaventem, la rue Jean Stas à Bruxelles, l' \*Airport Business center, le \*Waterloo Office Park. 'Au départ, on voulait y faire un centre commercial', raconte-t-il. 'D'un point de vue macroéconomique il avait toute sa place. Mais on a eu un 'niet' politique. On s'est alors dit : pourquoi pas un business park ? Qui a rapporté beaucoup plus. Ce fut une superbe histoire pendant 8 ans.'

En 1997, Thierry Behiels reprendra officiellement les fonctions d'administrateur délégué dévolue à Bertrand Capelle, alors malade. 'Un intérim d'un an', dira-t-il, 'pendant lequel j'ai été chez lui deux fois par semaine.' Jusqu'à son décès en 1998, où il a acquis la charge officiellement. Non sans avoir exigé la réunion des 3 unités, Belgique, Luxembourg et France (embryonnaire), sous sa direction, contrôlées par un seul département financier, et que lui-même et ses directeurs généraux deviennent actionnaires (voir ci-dessous). 'Pour une société comme la nôtre, il faut, selon moi, un management participatif.'

'A l'époque, on était 20, dit-il. Aujourd'hui, on est 65. Avec des succursales en Hongrie, Espagne, Roumanie.' Chaque fois mises en place dans le même esprit : 'Avoir une vision globale des affaires,

mondialisation oblige, mais agir localement, comme des PME, avec des personnes hypermotivées qui connaissent parfaitement leur terrain de jeu.'

Raison pour laquelle toutes sont des enfants du pays, hormis certains directeurs. 'Mais ils sont des anciens de Codic', ajoute Thierry Behiels, en qui il a entièrement confiance. 'C'est la base du métier, confie-t-il encore, car on y manipule énormément d'argent.' Ce qui lui permet de déléguer - ce dont il a absolument besoin depuis que Codic s'est internationalisé - mais encore d'insuffler une culture d'entreprise mêlant fidélité, motivation, challenge. 'Je suis exigeant, mais je le suis avec moi-même. J'écoute énormément et puis je décide.'

Aujourd'hui, non seulement il écoute, mais, crise oblige, il regarde et attend. 'Des terrains qui m'étaient proposés hier à 25 millions d'euros le sont aujourd'hui à 9 millions. Je pense qu'il va y avoir des possibilités, mais il ne faut pas se précipiter. Et puis, ce qu'on décide maintenant ne sortira pas avant 2011. L'important est de ne pas se tromper.' Ceci dit, du haut de ses 48 ans, avec beaucoup d'élégance.

#### Ses états d'âme

? - Depuis que Codic est international, vous voyagez de plus en plus...

TB - Et je suis de plus en plus pressé (mais pas stressé). Raison pour laquelle j'ai amélioré l'organigramme en demandant à Sophie \*Gobelet, CFO, de devenir secrétaire générale. Je suis ainsi certain qu'il y a au quotidien dans la maison quelqu'un qui la connaît très bien.

? - Quelqu'un qui est actionnaire, comme vous et d'autres cadres.

TB - En 1985, en quête de moyens, Jacques Lemal a vendu 90 % de Codic au groupe Dixons. En 1992, il a quitté Codic et vendu les 10 % restants. En 2000, à ma demande et avec mes 3 directeurs généraux, nous avons acheté 3 % de Codic (Ndlr: dont la majorité acquise par Thierry Behiels). Les premiers !

2003 a été une année clé : Dixons voulait céder ses parts et je ne voulais pas d'un repreneur unique afin de garder ma liberté d'action ; cette indépendance a toujours été le trait marquant de Codic.

? - Vous avez choisi \*Sofina, \*Bois Sauvage et \*Agridec.

TB - Deux holdings financières et un investisseur en immobilier. Dans la foulée, j'ai prévu que le management monte à 25 %, permettant à tous les cadres d'entrer dans l'actionnariat. Cette année, parce que la société a encore grandi et que je ne veux pas d'une gestion à deux vitesses, la participation du management va passer à 40 % (Ndlr : dont 20 % pour lui). »

#### \*Cofinimmo :

#### Cofinimmo joue avec les grands :

Article de Marc Charlet, paru dans Le Soir daté du 19 mai 2000

« Dans un autre contexte boursier, la transaction aurait été considérée comme un événement majeur. En effet, c'est pour un montant qui frôle les 35 milliards de FB, qu'Axa Royale Belge, le deuxième assureur belge, s'est défait de la majeure partie de son patrimoine immobilier. Il avait été question, il y a quelques mois, que la compagnie le transforme en sicafi, mais la décote dont ceux-ci souffrent actuellement l'a incitée à privilégier la voie de la vente directe. La cession a été scindée en deux opérations distinctes.

D'une part, le parc immobilier de Banimmo, une filiale de l'Anhyp, rachetée il a quelques mois par Axa, a été cédé à \*Pricoa, l'antenne immobilière européenne de la \*Prudential Insurance Company of America. Au total quelque 50 immeubles pour une valeur supérieure à dix milliards de FB. Mais on se rappelle que ce patrimoine est plombé par quelques hypothèques.

L'opération la plus importante porte sur des biens immobiliers appartenant en propre à l'ex-Royale Belge, en ce (...) compris son prestigieux siège social, boulevard du Souverain. Au total près de 30 immeubles, d'une superficie de 235.000 m<sup>2</sup> et d'une valeur de 26 milliards de FB. Quatre candidats acquéreurs s'étaient manifestés, et c'est \*Primaedis, société conjointe créée pour la circonstance par la sicafi Cofinimmo et la \*Belgian Office Properties (BOP), une filiale de la banque d'affaires \*Crédit Suisse First Boston, qui a emporté le morceau.

Si, dans cette opération, Cofinimmo s'est appuyée sur un groupe bancaire, c'est tout simplement parce que, légalement, les sicafi doivent limiter leur endettement au tiers de leur total bilantaire. Dans l'opération, le Crédit Suisse n'effectue pas un simple portage, il partage, comme nous, les risques de l'opération, insiste Bernard \*Cardon de Lichtbuer, directeur général de Cofinimmo. Mais il est entendu qu'endéans un certain délai, qui ne devrait pas excéder douze mois, nous rachèterons, au moyen d'une augmentation de capital, la participation de BOP et nous absorberons Primaedis, dont nous assurons déjà la gestion et qui est consolidée dans notre bilan.

Grâce à cette transaction, la plus importante réalisée dans notre pays, le patrimoine immobilier de Cofinimmo bondit de 0,95 à 1,6 milliard d'euros, ce qui lui permettra de jouer dans la cour des grands au sein d'Euronext. Mais la taille ne suffira pas à faire de nous une valeur de référence pour attirer les investisseurs étrangers,



continue Bernard Cardon. Notre objectif est de devenir une 'marque' dans le secteur immobilier, comme Coca-Cola l'est dans celui des sodas. Pour cela, nous devons mettre en oeuvre une gestion industrielle de nos immeubles, tournée vers la satisfaction des besoins spécifiques de nos clients-locataires, avec tous les services additionnels que cela comporte. Nous ne pouvons plus nous contenter de mettre des mètres carrés à disposition. »

\*

### Immobilier - Les sicafi devraient pouvoir s'endetter plus – Cofinimmo, refuge de briques quand souffle la tempête :

Article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir en date du jeudi 21 décembre 2000

« Activité. Sicafi (fonds immobilier de droit belge) investie essentiellement en bureaux en région bruxelloise. Son portefeuille d'immeubles est évalué à 1,5 milliard d'euros. Capitalisation boursière. 620 millions d'euros. Rendement net. 5,3 % l'an.

(...) ces dernières semaines, les sicafi (sicaf immobilières) ont plus que jamais bénéficié de leur image de valeurs refuge par temps de grands vents boursiers. La plus grande d'entre elles, Cofinimmo, a même réalisé une fort belle performance. Son cours est passé de 82 € fin octobre à près de 93 € hier. Une hausse qui a d'ailleurs incité la banque Degroof à réduire sa recommandation sur l'action, qui passe d'acheter à accumuler.

Nous restons quant à nous acheteurs, observe Xavier \*Servais, analyste chez Courtens, et pour plusieurs raisons: la remontée des loyers à Bruxelles (plusieurs transactions ont été effectuées à des loyers de 10.000 F/m<sup>2</sup> par an), la baisse des taux d'intérêt et le fait que le cours actuel est encore en dessous de la valeur d'actif net de la société (103,11 € par action, à la fin du mois de septembre).

Action défensive et de rendement, Cofinimmo a donc un profil fait pour séduire. Il reste cependant un point d'interrogation : comment va-t-elle financer l'absorption du parc d'immeubles de la Royale Belge, qu'elle a acquis fin mai, et qui fait passer la taille de son portefeuille de 500.000 à 760.000 m<sup>2</sup> ?

Aujourd'hui, les sicafi ne peuvent s'endetter à plus de 33 % de leur valeur d'actif. Du coup, Cofinimmo n'a pu acquérir le portefeuille de la Royale que grâce à une structure intermédiaire, financée par le Crédit Suisse First Boston. Toutefois, un groupe de travail du ministre des Finances planche sur un projet qui relèverait ce fameux 'ratio d'endettement', de 33 à 50 %. Il ne fait presque aucun doute que, bientôt, les sicafi bénéficieront d'un levier financier allongé. Mais, pour l'instant, il subsiste un petit doute. Un doute qui a suffi à ABN Amro pour émettre, à l'intention des investisseurs, un avis négatif (...) »

\*

### Cofinimmo grandit :

Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir daté du jeudi 17 octobre 2002

« Lors d'un séminaire récent sur les 'Sicafi et les investissements immobiliers en Belgique' organisé par Top Tools International, Serge \*Fautré avait annoncé que Cofinimmo cherchait à augmenter sa taille critique pour atteindre la barre fatidique du milliard d'euros.

Dexia Banque Belgique vient de céder cinq immeubles à la plus grande sicafi belge. La surface totale du patrimoine de Cofinimmo atteint aujourd'hui 800.000 m<sup>2</sup> et voit ainsi son portefeuille augmenter de 9 %. Son patrimoine total est estimé à 1,8 milliard d'euros et sa capitalisation boursière proche de 800 millions d'euros.

De là à s'intéresser aux marchés étrangers, c'est un pas que Cofinimmo ne veut pas franchir. Notre objectif est de poursuivre notre modèle opérationnel en Belgique, précise son CEO. Le marché des sicafi, ce produit encore trop souvent confidentiel, offre une grande stabilité. Le dernier return (cours + dividende) de l'indice BBL Sicafi (août 2002) est estimé à 14 %. »

\*

### Immobilier : Le poids de Fortis augmente encore –

### Cofinimmo éjecte IBA de l'indice BEL 20 :

Article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir, en date du jeudi 9 janvier 2003

« Mardi soir, Euronext a publié la nouvelle composition de l'indice BEL 20<sup>1</sup> (...). Comme on s'y attendait depuis quelques mois (...), c'est Cofinimmo qui a pris finalement la place d'IBA. L'action Cofinimmo, animée depuis quelques jours, a terminé quasi inchangée (-0,1 %). Et IBA a plongé de 9,43 %.

Cofinimmo était devenue 'éligible', à la fois parce que davantage d'actions ont été traitées et que son 'free float'<sup>2</sup> (...) dépasse désormais les 50 %. En 2002, l'actionnariat du fonds immobilier a d'ailleurs connu

<sup>1</sup> \*Indice Bel 20 ou le \*Bel 20 : indice de référence du marché belge, qui reprend les vingt principales sociétés cotées en bourse. « \*BEL20 est l'acronyme du principal indice d'actions de la bourse de Bruxelles en Belgique. » (Wikipédia).

d'importants changements : la Caisse de prévoyance des médecins a vendu les 5,8 % qu'elle possédait, Rodamco a allégé sa participation et Dexia est devenu le principal actionnaire du fonds en faisant apport de quelques immeubles bruxellois.

Le panier du BEL 20 comptera donc, à partir du lundi 3 mars, 36 actions Cofinimmo, ce qui représente, sur base du cours actuel, 0,9 % de l'indice. Ce remodelage annuel du BEL 20 se traduit par ailleurs par une (encore) plus grande présence de Fortis (qui pèsera, toujours si on se réfère à son cours de bourse actuel, 25,5 % contre 20,4 %). Les pondérations des autres grandes valeurs (Dexia, Electrabel, Solvay, Interbrew) sont en légère baisse. Dans l'indice, commente Kristof De Graeve (SG De Maertelaere), Cofinimmo est le 'petit canard' c'est une sicafi, et donc à ce titre elle doit distribuer en dividende au moins 80 % de ses bénéfices. (...)

Nom. Cofinimmo - Activités. Sicaf immobilière - Chiffres clés. Portefeuille de 787.000 m<sup>2</sup>. Paiera en mai un dividende de 7 euros (contre 6,25 l'an dernier). »

\*

### Immobilier - L'exception Cofinimmo :

Article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir daté du samedi 8 février 2003

« Dans un environnement boursier fort sombre, Cofinimmo, la nouvelle recrue du BEL 20, détonne. La principale sicafi belge, dont le portefeuille d'immeubles (essentiellement des bureaux bruxellois) était estimé, fin 2002, à 1,79 milliard d'euros, affiche sur un an une hausse de 4 %. Son return<sup>2</sup> (...) qui frôle les 10 % et paiera cette année un dividende en hausse de 12 % (à 7 euros brut), alors que les fluctuations de l'action ont soumis le rythme cardiaque de l'actionnaire à moins d'épreuves que la plupart des autres valeurs : la volatilité du cours de Cofinimmo l'an dernier était de 5,5 %, contre une volatilité moyenne du BEL 20 qui dépassait les 22 % !

Serge Fautré, l'administrateur délégué de Cofinimmo souligne par ailleurs que la hausse substantielle du dividende de la société va de pair avec la croissance importante de ses revenus au cours de ces deux dernières années. Comme toute sicafi, Cofinimmo est légalement obligée de verser en dividende 80 % de ses revenus. Or la société, qui pense encore croître cette année, a poursuivi l'an dernier sa politique de gestion dynamique : elle a cédé plusieurs immeubles pour une valeur de 41,13 millions d'euros (entre 1996 et 2002, Cofinimmo a vendu près de la moitié de la valeur de son portefeuille).

Et elle a procédé à quelques grands investissements : 114 millions d'euros dans la deuxième phase de \*Léopold Square, complexe de 38.000 m<sup>2</sup> de bureaux en périphérie bruxelloise, 10,2 millions d'euros dans trois immeubles situés dans l'ensemble 'les collines de Wavre' et, surtout, l'acquisition pour 212 millions d'euros d'un portefeuille de cinq immeubles, totalisant 76.000 m<sup>2</sup>, qui appartenaient à Dexia. Une opération réalisée dans les derniers jours de 2002, et qui commencera donc à avoir un impact sur les résultats cette année seulement. »

\*

« Le groupe immobilier Cofinimmo a réalisé, au premier trimestre 2003, un bénéfice net courant de 2,15 euros par action (-1% sur un an). Les loyers sont cependant en hausse de 15,7 % sur un an. La valeur des immeubles, occupés à plus de 96 %, est de 1,78 milliard d'euros. Le groupe prévoit un bénéfice net courant stable en 2003 (proche de 8,52 euros par action). »<sup>3</sup>

\*

« Cofinimmo, la plus grande sicafi belge, a réalisé un résultat net courant (part de groupe) de 57,9 millions d'euros, en hausse de 25,2 % par rapport à 2002. Entre-temps, suite à plusieurs apports rémunérés en titres, le nombre d'actions a cru de 24,4 %. La sicafi confirme son objectif de résultat net courant de 8,2 euros par action pour 2003, et le versement d'un dividende de 7,25 euros brut. L'actif net par action s'élève à 109,7 euros. »<sup>4</sup>

\*

### Immobilier - Mastodonte de 105.000 m<sup>2</sup> valorisé à 387 millions d'euros -

#### Cofinimmo acquiert le North Galaxy :

Article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir daté du mardi 9 décembre 2003

« La vente à Cofinimmo du North Galaxy, mastodonte de 105.000 m<sup>2</sup> qui jouxte la gare du Nord à Bruxelles, fera date dans les annales immobilières. La valeur d'investissement de ce complexe est de 387 millions d'euros :

<sup>1</sup> \*Free float : la proportion de capital aux mains d'actionnaires détenant moins de 3 %.

<sup>2</sup> \*Return : hausse de l'action + paiement du dividende.

<sup>3</sup> Immobilier - Cofinimmo s'attend à un bénéfice courant stable en 2003 / article de Philippe Servaty, dans Le Soir daté du samedi 10 mai 2003.

<sup>4</sup> Immobilier- Cofinimmo : dividende confirmé / article de Pierre-Henri Thomas, dans Le Soir daté du samedi 8 novembre 2003.

'C'est la plus grande transaction immobilière à laquelle on ait assisté pour un immeuble neuf', affirme Stéphan Sonneville, administrateur-directeur général de la holding Atenor.

North Galaxy était détenu à 47 % par Atenor, 47 % par CDP et 6 % par Dexia. Cofinimmo, la plus grande sicafi belge, qui possède déjà 820.000 m<sup>2</sup> de bureaux un peu partout à Bruxelles, va acquérir le complexe par étapes. La sicafi va d'abord acheter, à Atenor, 25 % du capital cette année. Elle va en acquérir 8 % de plus l'an prochain. Et en 2005, Cofinimmo devrait acheter le solde (soit 67 %).

L'immeuble est destiné à accueillir dans deux ans les fonctionnaires 'exilés' de la Tour des Finances. C'est un élément acquis en effet : en février dernier, un bail de 18 ans, portant sur 72 % des surfaces, avait déjà été conclu avec la Régie des Bâtiments, à un loyer (sans tenir compte des conditions faites sur les parkings, les surfaces d'archives, etc...) de 200 euros le m<sup>2</sup>. Vendredi, le conseil des ministres a donné son accord pour la location des 28 % restants.

Pour financer une telle opération, Cofinimmo a eu recours à un peu d'imagination. Statutairement, en effet, l'endettement d'une sicafi ne peut dépasser 50 % de la valeur de ses actifs. Or, pour Cofinimmo, l'absorption d'un tel morceau aurait fait éclater ce plafond. La solution pour laquelle la sicafi a opté a été de vendre à un intermédiaire financier (Fortis en l'occurrence) les revenus des loyers qu'elle va percevoir pendant 18 ans, c'est-à-dire pendant le bail signé par la Régie des Bâtiments.

Un système similaire avait d'ailleurs déjà été choisi par Cofinimmo lors de grandes transactions sur des immeubles occupés par l'Europe (le Charlemagne, les bâtiments Belliard III et IV), explique Laure le Hardy, responsable des relations avec les investisseurs chez Cofinimmo. Elle précise que dans cette opération, Cofinimmo est couverte : au cas où la Régie des Bâtiments refuserait l'immeuble, la sicafi aurait le droit de reprendre ses billes. Du côté du vendeur, Atenor, on se réjouit également. Stéphan Sonneville estime que cette vente aura (...) un impact de 33 à 37 euros sur chaque action Atenor. »

\*

#### Immobilier - Décrue pour le bureau à Bruxelles - Cofinimmo en demi-teinte :

Article de Marc Charlet, paru dans Le Soir daté du vendredi 6 février 2004

« Première sicafi belge, deuxième propriétaire immobilier du pays (derrière Fortis Real Estate), membre de l'indice BEL 20, Cofinimmo est à la tête d'un parc de bureaux de 820.000 m<sup>2</sup>, réparti sur 135 biens et localisé à 90 % dans la région bruxelloise. Sa valeur estimée est de l'ordre de 1,85 milliard d'euros.

Les dirigeants de la société ont présenté hier les comptes de l'exercice 2003 (...). Au rayon des bonnes [nouvelles], l'augmentation des loyers encaissés (128 millions d'euros), en hausse de 10 %, due principalement à l'intégration de certains immeubles du groupe Dexia acquis en 2002. Y a également contribué le faible taux de vacance locative, de l'ordre de 5 %, alors qu'il est de 10 % en moyenne à Bruxelles. Du même coup, le résultat net passe à 60 millions d'euros (+ 6,5 %).

Autre motif de satisfaction : l'augmentation des fonds propres, qui passent de 850 à 920 millions d'euros, et ce en raison de l'augmentation de capital due à l'arrivée d'AGF Belgium, deuxième actionnaire de la société, avec 10 % des parts, derrière Dexia (12 %). Le potentiel de croissance est donc consolidé. Cet élargissement du capital a évidemment son revers : comme le cercle des actionnaires s'est agrandi, le bénéfice par action est lui en léger recul : il revient à 8,21 euros, soit une baisse de 2,5 %. Que le petit porteur ne s'alarme toutefois pas : le 30 avril prochain, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale un dividende brut de 7,25 euros, en hausse de 3,6 %.

Plus inquiétant, le retournement de tendance sur le marché bruxellois du bureau. Suivant de quelques semestres le début de la détérioration de l'activité économique, le niveau des loyers est à la baisse. En 2003, le mètre carré du 'prime rent' dans le Quartier Léopold est revenu à 260 euros, contre 275 douze mois plus tôt. La tendance se poursuivra sans doute cette année et c'est pourquoi Serge Fautré, le président du Comité exécutif de Cofinimmo s'est vu contraint d'annoncer un recul de son activité opérationnelle pour 2004. Le millésime 2005 devrait par contre être meilleur. »

\*

#### Immobilier - Cofinimmo avale deux filiales :

Article de Philippe Servaty, paru dans Le Soir daté du jeudi 26 février 2004 (Belga, AFP)

« La société belge Cofinimmo, spécialisée dans les bureaux, va absorber deux filiales, Belgian Office Properties et Benelux Immo Loi. Ces opérations conduiront, notamment, à l'émission d'actions Cofinimmo privilégiées, convertibles en actions ordinaires, placées auprès d'investisseurs institutionnels pour un montant maximal de 75,8 millions d'euros. Selon la société, cette émission est susceptible d'accroître le dividende aux actionnaires actuels.

Conjoncture : La croissance s'est accélérée en Belgique au quatrième trimestre. Au cours du quatrième trimestre de l'année 2003, l'activité économique a connu une nouvelle progression, le produit intérieur brut (PIB) affichant une progression de 0,6 %, par rapport au trimestre précédent, a annoncé l'Institut des comptes nationaux (ICN). Sur l'ensemble de l'année 2003, l'activité se serait accrue de 1,1 %. (Belga)

Change : Schroeder fait baisser l'euro en faisant pression sur la BCE. L'euro a rechuté, mercredi, après les propos du chancelier allemand Gerhard Schroeder appelant la Banque centrale européenne (BCE) à se préoccuper 'de la manière la plus intensive' du taux de change euro/dollar. 'Il serait souhaitable qu'on réfléchisse là aussi à une réaction en matière de taux d'intérêt' pour faire face à la hausse de l'euro. (AFP.) »

\*

« En réalisant plusieurs acquisitions l'an dernier, le portefeuille de la plus importante sicafi belge, Cofinimmo, a passé la barre des 2 milliards d'euros. L'an dernier, le groupe a réalisé un résultat net de 68,4 millions d'euros, en hausse de 13,4 %. En raison d'un nombre plus important de titres, la hausse du bénéfice par action est moindre (il passe de 8,31 à 8,35 euros). Cofinimmo s'attend à réaliser un résultat par action du même ordre en 2005. »<sup>1</sup>

\*

« Au cours des 12 derniers mois, Cofinimmo a acquis divers bâtiments (5.900 m<sup>2</sup> à Tournai, le solde de l'immeuble North Galaxy à Bruxelles, la tour Albert à Charleroi...) pour 662 millions d'euros. Cela a renforcé les revenus locatifs de la sicafi qui, au premier semestre 2005, atteignent 68,6 millions d'euros (+ 7,3 %). Par action, le résultat net semestriel s'élève à 4,04 euros (+ 41,3 %) et l'actif net à 107,52 euros (+ 2,1 %). »<sup>2</sup>

\*

« Cofinimmo a acheté à Robelco un complexe de 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux situés à côté de la gare de Malines et baptisé 'Mechelen Station'. La majorité des surfaces est louée pour au moins 9 ans. Parmi les locataires se trouve l'OVAM (organisme flamand pour la protection de l'environnement). La valeur du complexe s'élève à 54,7 millions. Il procurera un rendement locatif initial brut de 7,12%. »<sup>3</sup>

\*

Immobilier - Pour diversifier ses rentrées, la sicafi mise aussi sur les maisons de repos - Cofinimmo, ses bureaux, ses fils :

Article de Paul Gérard, paru dans Le Soir daté du vendredi 10 février 2006

« Pas mécontent, Serge Fautré. À l'heure de tirer le portrait de 2005, le patron de la principale sicafi du marché (société d'investissement à capital fixe immobilière) a résumé ce jeudi : 'Nous avons grandi, nous nous sommes diversifiés et, de ceci, l'actionnaire bénéficie pleinement.'

Cofinimmo, c'est un portefeuille immobilier de 2,13 milliards d'euros, loué à 96%. Principaux clients : la Régie des bâtiments, le bras immobilier de l'État fédéral, Dexia, les institutions de l'Union européenne ou encore Axa. Cofinimmo joue pour l'essentiel la carte des immeubles de bureaux, à Anvers et à Bruxelles.

Mais la sicafi n'oublie pas pour autant ses envies de diversification. La liste de ses achats en 2005, d'une valeur totale de 278 millions d'euros, l'illustre : le complexe administratif North Galaxy, gare du Nord à Bruxelles (du moins les 66 % qu'il ne détenait pas encore) mais aussi la tour Albert à Charleroi, le palais de justice d'Anvers ou encore... deux maisons de repos, à Braine-l'Alleud et Molenbeek (en partenariat avec Restel, gestionnaire spécialisé).

Ça, c'est pour la croissance du portefeuille et sa diversification. Sur ce dernier point, les maisons de repos pourraient peser jusqu'à 10 % de la valeur du portefeuille de Cofinimmo d'ici 2 ans et demi. C'est que 'ce secteur est promis à un développement certain, à mesure que nous vieillissons', dicit Serge Fautré. (...) Cofinimmo a bouclé 2005 avec des revenus immobiliers de 143,45 millions d'euros (+ 11 % sur 2004). Le résultat net courant atteint 8,60 euros par action ordinaire (+ 5,9 %), dont 85 % iront à l'actionnaire sous la forme d'un dividende brut de 7,35 euros. Quant au résultat net (après plus-values et réévaluation à la hausse du portefeuille), il pointe à 9,21 euros par action (+ 22,5 %).

Et pour 2006 ? 'Le marché reste difficile', prévient Serge Fautré. Les prix des nouvelles locations restent d'ailleurs inférieurs à ceux pratiqués pour les locations qui se terminent. En y ajoutant 'une remontée progressive des taux d'intérêts, Cofinimmo s'attend, pour 2006, à un résultat net courant proche de celui de 2006'. »

\*

<sup>1</sup> Cofinimmo passe les 2 milliards / article de Pierre-Henri Thomas, dans Le Soir du samedi 29 janvier 2005.

<sup>2</sup> Le résultat par action de Cofinimmo s'épanouit / article de Pierre-Henri Thomas, dans Le Soir, vendredi du 29 juillet 2005.

<sup>3</sup> Cofinimmo acquiert un complexe à Malines / article de Pierre-Henri Thomas, dans Le Soir du jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2005.

*« Principale Sicafi cotée sur NYSE Euronext Brussels et Paris.*

*Au 31 décembre 2009, la Codic détient 4,01% de Cofinimmo.*

*La société conduit une stratégie de croissance sur 3 axes principaux : l'acquisition de bureaux loués à long terme à des occupants de premier rang, la conclusion de transactions immobilières à long terme avec des contreparties qui sont des sociétés industrielles ou de services souhaitant se concentrer sur leur métier principal et la participation à plusieurs Partenariats Publics Privés de type immobilier en Belgique.*

*Cofinimmo a enregistré pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2009 :*

*Une augmentation du résultat net courant (part du Groupe) par action à € 6,59 contre € 4,20 en 2008. La revalorisation négative des instruments financiers (IAS 39) a été nettement moindre en 2009 qu'en 2008.*

*Une augmentation de son résultat net (part du Groupe) par action ordinaire pour atteindre € 2,31 contre € -0,40 en 2008. Le résultat net par action a été moins impacté par l'effet (non cash) d'une diminution de la juste valeur du patrimoine de la société. »<sup>1</sup>*

\*

*« L'ex-patron de KBC, André Bergen, sera proposé au titre d'administrateur de Cofinimmo, selon la convocation de l'assemblée générale de la sicafi qui se tiendra le 30 avril prochain. Il y rejoindrait ainsi son ancien collègue et actuel président de Cofinimmo, André Dirckx. Tous deux avaient occupé les sièges du comité de direction de la Générale de Banque. D'autres banquiers et assureurs sont également actifs au sein du conseil d'administration de Cofinimmo, dont Xavier de Walque de Dexia, Alain Schockert de Degroof, Robert Franssen de Allianz Belgique. Le conseil compte à ce jour 12 membres. André Bergen est également annoncé au conseil de Taminco comme administrateur indépendant. Il a également été proposé comme administrateur belge au sein de NYSE Euronext. »<sup>2</sup>*

\*

*« L'immobilier de bureau n'intègre pas assez d'autres dimensions que celle de l'espace de travail', regrette Serge Fautré, à la tête de la plus importante société d'investissement immobilière du pays. 'Il faut qu'il se développe davantage comme un espace de vie plus riche et équilibré. Les grands immeubles ou les quartiers de bureaux doivent intégrer des crèches, fournir des petits services, offrir des salles de sports ou encore des cafétérias ludiques et de haute qualité.*

*En même temps, il serait souhaitable que les investissements suivent, afin d'étoffer le maillage des transports en commun. Le résidentiel non plus n'échappera pas à une restructuration, un redéveloppement. Bruxelles compte beaucoup de vieux quartiers ; pas question de les abattre, bien sûr, mais de fournir un effort en termes de qualité du bâti et des espaces publics, d'isolation et de modernité.*

*Pour moi, améliorer tous les quartiers est préférable à la construction de nouveaux quartiers. C'est à ce prix que l'on évitera l'apparition de tours. Mieux vaut un étage en plus partout qu'une tour, qui n'est intéressante qu'à la marge, pas en moyenne.' »<sup>3</sup>*

\*

**Cofinimmo fait un premier pas dans le résidentiel :**

Article paru dans Le Soir daté du jeudi 21 octobre 2010

*« C'est un véritable patchwork de produits que possède la plus grande sicafi belge : 1,7 million de m<sup>2</sup>, 1.269 immeubles (205 immeubles en prenant les cafés comme une seule entité et non pas individuellement) composés de bureaux, de maisons de repos, de cafés..., répartis en Belgique et en France.*

*'Nos priorités vont aujourd'hui vers les investissements en maisons de repos. Nous allons aussi continuer à investir dans les bureaux de grande qualité. Nous pourrions envisager d'autres pistes de diversification pour autant qu'elles représentent des caractéristiques de stabilité de revenus. Nous avons récemment renforcé dans ces buts nos fonds propres à concurrence de près de 70 millions d'euros', explique Serge Fautré, le patron de Cofinimmo. Un exemple de cette stratégie de diversification : un projet de rénovation d'un immeuble de bureaux situé à l'angle de la rue Joseph II et de l'avenue Livingstone, à Bruxelles, qui sera converti en logements. Une opportunité qui se présente comme une opération 'one shot' qui vise à créer de la valeur tout en minimisant les risques, indique-t-on chez Cofinimmo. (...)*

*Les particuliers comme les fonds de pension sont friands d'investissement en 'brique-papier'. Les sicafi leur garantissent en effet un dividende régulier sans les soucis liés à la gestion d'un bien immobilier. Mais l'absence d'évolution du cadre réglementaire inquiète le secteur. 'La Belgique a fait preuve de prescience dans le domaine des sicafi. Nous étions le deuxième pays en Europe et parmi les premiers au monde à introduire dans notre*

<sup>1</sup> Site [www.bois-sauvage.be](http://www.bois-sauvage.be) .

<sup>2</sup> André Bergen, futur administrateur de Cofinimmo ?, Le Soir du jeudi 1er avril 2010.

<sup>3</sup> Serge Fautré, administrateur délégué de Cofinimmo / article de Benoît Mathieu, dans Le Soir du jeudi 9 décembre 2010.

législation le concept de Real Estate Investment Trusts (\*Reit's). Environ 40 pays nous ont suivis. Depuis 2006, le secteur étudie un certain nombre de modifications de l'arrêté royal. Malgré quatre ans de travail et la préparation de nombreux textes, nous regrettons l'absence de prise de décision sachant que les modifications sont importantes car elles faciliteraient l'accès au marché des capitaux. La modification de la législation actuelle clarifierait aussi la législation sur l'obligation de distribution qui actuellement, dans certains cas, pourrait pénaliser certaines sicafi.'

#### Le bureau, le maillon faible ?

Vu le taux d'inoccupation important du marché des bureaux bruxellois, le locataire est roi. Des gratuités lui sont parfois accordées pour le maintenir dans un bien. 'Même si Bruxelles garde son statut de ville internationale, il existe un déséquilibre plus important que celui auquel nous étions habitués en baisse de cycle, ce qui fait qu'aujourd'hui effectivement les loyers sont plus favorables aux locataires qu'aux propriétaires. Une reprise économique sérieuse sera nécessaire pour que l'immobilier se reprenne et que les loyers remontent. Pour les valeurs immobilières néanmoins, il existe une couverture naturelle. La baisse des taux d'intérêt compense la diminution des loyers. C'est pour cela que les valeurs n'ont pas chuté. L'immobilier garde aujourd'hui tout son attrait.' »

\*

Immobilier : Cofinimmo : diversification toute ! :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du samedi 12 février 2011

« Même si ses revenus locatifs ont légèrement chuté de 0,8 % à 199,6 millions d'euros – merci le marché du bureau –, Cofinimmo a réalisé en 2010 un résultat supérieur à ses prévisions. Le résultat net courant de la première sicafi (...) du pays a grimpé de 13,85 % en un an, atteignant 119,2 millions d'euros. Ce qui, par action, représente 8,02 euros, plus que les 7,55 euros pressentis. Le dividende annoncé (6,5 euros par action ordinaire) est donc confirmé et sera distribué en mai.

L'année dernière, Cofinimmo a maintenu sa ligne de conduite : diversification toute ! La sicafi s'est séparée d'immeubles de bureau pour environ 100 millions, ses investissements ont pesé 102,1 millions. Les maisons de repos se sont adjugé la part du lion, 80,6 millions, contre 18,4 millions pour le bureau et 3,1 millions pour le portefeuille de cafés Pubstone, dont AB Inbev détient encore 10 %. Il y a cinq ans, le portefeuille de la sicafi était presque exclusivement composé de bureaux ; actuellement, la proportion est de 55,6 %. Objectif 2011 : 50 %.

(...)

De 2011 à 2013, la société dirigée par Serge Fautré entend investir 262 millions d'euros, dont 105 millions seront engloutis par des rénovations d'immeubles de bureau à Bruxelles. Les 17.700 m<sup>2</sup> du 'Science 15-17' seront démolis et reconstruits. Le 'Livingstone' connaîtra un destin plus particulier : sa rénovation lourde conservera 17.000 m<sup>2</sup> de bureaux, mais en transformera 18.000 autres en appartements, que Cofinimmo revendra à la pièce. Un bémol : pour 2011, les prévisions sont à la baisse, tablant sur un recul de 8,6 % du résultat net par action, à 7,33 euros. 'Nous espérons faire mieux', sourit Serge Fautré. Qui ne bouge par contre pas son objectif de dividende : 6,5 euros. (...). »

\*

Immobilier - La Sicafi Cofinimmo reconvertit 16.000 m<sup>2</sup> dans le quartier européen - Livingstone explore le logement :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du samedi 12 mars 2011

« La sicafi Cofinimmo fait son premier pas dans le résidentiel et le logement gagne des galons : mieux vaut transformer un immeuble de bureaux vides que de le garder trop longtemps. (...) la plus importante sicafi (société d'investissement à capital fixe immobilière) du pays, Cofinimmo, est prête à franchir le pas. 'Nous allons déposer notre demande de permis incessamment sous peu', confirme son administrateur-délégué, Serge Fautré. Si la reconversion d'immeubles de bureaux inoccupés ne résoudra pas la vacance préoccupante de Bruxelles, le phénomène prend de d'ampleur : en 2010, entre 100.000 et 120.000 m<sup>2</sup> étaient ainsi visés, a chiffré le courtier Jones Lang LaSalle. Avec le projet Livingstone porté par Cofinimmo, pas moins de 16.000 m<sup>2</sup> de bureaux vont être rayés du stock du quartier européen, pour renaître sous la forme de 125 appartements, allant du studio aux trois chambres. Serge Fautré espère pouvoir démarrer les travaux, permis en poche, lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, pour une livraison à la mi-2013. 'Cela répond au souhait de la Région de voir le résidentiel se développer à Bruxelles, tout en réduisant le surplus de bureaux'. L'excédent de bureaux en Région bruxelloise fait débat. Certains bureaux ne peuvent être réaffectés en logements. Mais ici, la localisation est intéressante, à la frontière de la partie résidentielle du quartier européen, à un jet de pierre des squares Marie-Louise et Ambiorix. Les appartements seront vendus à la pièce ; au vu de leur emplacement, ils se situeront plutôt dans le segment moyen à supérieur. Budget estimé de l'opération : entre 15 et 20 millions d'euros. L'acquisition de ce bâtiment

d'environ 33.000 m<sup>2</sup>, situé au croisement de l'avenue Livingstone et de la rue Joseph II, en contrebas du sinistre couloir de la rue de la Loi, remonte à 2003. 'A cette époque, personne n'avait prévu la faillite de Lehman Brothers en 2008', glisse le patron de Cofinimmo. Occupé par Dexia jusqu'à la fin 2011, il sera scindé en deux entités. D'un côté, la partie plus récente de l'immeuble, 17.000 m<sup>2</sup> baptisés Livingstone 2, qui sera rénovée et remise sur le marché du bureau. Ce chantier devrait débiter à la fin de l'année et durer 12 mois. De l'autre, la partie plus ancienne, Livingstone 1, qui verra fleurir le logement. La structure d'origine sera conservée. L'opération de déshabillage et de rhabillage a été confiée au bureau bruxellois dirigé par Philippe Verdussen, Archi 2000. Alors oui, la sicafi enregistrera une 'légère moins-value' sur le Livingstone 1, par rapport au prix payé 8 ans plus tôt. 'Mais cet actif aura un attrait tout particulier en résidentiel. La moins-value sera plus faible avec une fonction logement qu'en bureau.' »

\* « 238 nouveaux lits pour Cofinimmo

La plus grande sicafi du pays poursuit sa stratégie de diversification. Cofinimmo vient en effet de mettre la main sur 3 maisons de repos, totalisant 238 lits répartis sur 9.300 m<sup>2</sup>, à Bouillon, Ottignies et Spa. Montant de la transaction : 10,3 millions d'euros. Dans le même temps, la sicafi s'est débarrassée de son immeuble Royale 94, offrant 1.900 m<sup>2</sup> de bureau en plein cœur de la capitale et ce pour 3,4 millions d'euros. Depuis le début 2011, Cofinimmo a vendu pour 36,9 millions d'actifs, en ligne avec son objectif annuel de 119 millions. »<sup>1</sup>

\*

Après 10 ans à la tête de Cofinimmo, Serge Fautré vient de céder le témoin à Jean-Edouard Carboneille, jusqu'alors directeur financier de cette société immobilière cotée en bourse. Arrivé dans l'entreprise en 1998, cet ingénieur commercial de 58 ans vécut l'extraordinaire ascension de Cofinimmo. En 14 ans, la société immobilière à capital fixe (Sicafi) a triplé de volume. L'entreprise a habilement diversifié son portefeuille pour traverser les crises et assurer un bon rendement à ses actionnaires. Le nouveau CEO entend poursuivre dans cette voie.

**Cofinimmo a choisi de se détourner partiellement de l'immobilier de bureau. Pour quelles raisons ?**

A Bruxelles, depuis le milieu des années 2000, l'offre de bureaux est trop importante. Cela s'explique en partie par un changement dans les habitudes de travail : home-working, visioconférences, moins d'archives papiers... De plus, depuis la crise de 2008, les petites entreprises cherchent à faire des économies, elles sont plus vigilantes encore concernant leurs frais de location notamment. Parallèlement, Bruxelles est soumise à une pression démographique de plus en plus importante. Une manière d'y répondre est de convertir des immeubles de bureau en logements. C'est ce que nous faisons, à travers le projet Livingstone, dans le quartier européen, ou le Woluwe 34. Le premier est un immeuble de 34.000 m<sup>2</sup> dont 17.000 m<sup>2</sup> accueilleront du résidentiel. Le second est un bâtiment de 7.000 m<sup>2</sup> avec une vue verdoyante, à proximité de commerces, d'écoles et des transports en commun.

**Les maisons de repos médicalisées représentent un pan important de votre activité.**

Oui, depuis 2005, Cofinimmo a entrepris de diversifier son portefeuille dans le secteur des maisons de repos. Nous sommes aujourd'hui considérés comme un des plus gros investisseurs du secteur en Europe avec plus de 12 000 lits dans notre portefeuille répartis entre la Belgique et la France. Deux ans plus tard, nous avons poursuivi notre diversification dans les réseaux immobiliers de distribution. En effet depuis 2007, nous sommes partenaire d'AbInbev, à travers la gestion immobilière d'un parc important de leurs débits de boisson en Belgique et aux Pays-Bas. Et en 2011, nous nous sommes également associés aux assurances MAAF : nous avons racheté 282 agences du groupe MAAF répartis sur le territoire français. Les partenariats public-privé (PPP) représentent un autre créneau d'importance sur lequel nous nous concentrons. En Belgique, nous avons ainsi investi dans différents bâtiments à usage public, comme le nouveau commissariat de police de Dendermonde, qui est quasiment achevé, la prison de Leuze-en-Hainaut ou encore le palais de justice d'Anvers.

**Vous misez donc sur des valeurs sûres.**

Notre stratégie de redéploiement de notre patrimoine s'est montrée judicieuse puisqu'en 2011 la valeur de l'action Cofinimmo fut bien moins chahutée que celle d'autres sociétés cotées. Malgré la crise mondiale et grâce au travail de toutes ses équipes, Cofinimmo a pu conserver un rendement en dividende élevé et régulier pour ses investisseurs. Et le groupe n'a pas mis de côté ses objectifs de responsabilité sociétale en favorisant les constructions alliant performances énergétiques et qualités architecturales. L''<sup>2</sup>

**\*Collège d'urbanisme.**

Le collège d'urbanisme est constitué par des experts chargés d'émettre un avis dans le cadre de la suspension ou de l'annulation d'un permis (tutelle régionale), ou en cas de recours au Gouvernement

<sup>1</sup> Benoît Mathieu, dans Le Soir, daté du jeudi 7 juillet 2011.

<sup>2</sup> Studioweb.lesoir.be (avril 2012).

à l'encontre de décisions prises par une commune ou le fonctionnaire délégué, ou en cas d'absence de décision de leur part.

Le secrétariat de ce collège est assuré par des agents du ministère de la Région.<sup>1</sup>

**\*Comité d'action Marché immobilier. \*C.A.M.I. \*CAMI.**

Comité d'Action Marché Immobilier, groupe d'habitants sensibilisés aux problèmes de l'habitat et de la vie urbaine.

**\*Comité de coordination des travaux. \*C.C.T.N. \*CCTN. \*B.C.-C.T.N. \*BC-CTN. \*BCCTN. \*Bureau du comité de coordination des travaux Nord.**

A la demande des trois communes concernées et à leurs frais, ce comité comprend d'une part les architectes et urbanistes qui ont conçu le plan Manhattan (t d'autres réalisations dans le Pentagone) à savoir le groupe Structures, et d'autre part, la Sobemap. Cette association de Sobemap et du groupe Structures était chargée par les autorités publiques de coordonner la réalisation des plans approuvés par les A.R. du 17 février 1967.

**\*Comité ministériel de coordination économique et sociale. \*C.M.C.E.S. \*CMCES.**

Sorte de mini conseil de gouvernement rassemblant quelques ministres aux portefeuilles importants.

**\*Comité Supérieur de Contrôle. \*CSC. \*C.S.C.<sup>2</sup> \*Office central pour la répression de la corruption. \*OCRC. \*O.C.R.C.**

Créé par l'A.R. du 30 octobre 1910 (MB du 05 novembre 1910), le CSC est composé au départ de 3 hauts fonctionnaires et de 3 magistrats, auxquels s'ajoutera un service d'enquêtes, disposant d'un pouvoir d'investigation et d'enquêtes au sein d'une, puis rapidement de plusieurs administrations ou régies, puis de l'ensemble des départements ministériels, pour devenir un service de police spécialisé en matière de corruption, de fraudes aux marchés publics et aux subventions.

En 1998, le service d'enquêtes du CSC est absorbé par la police judiciaire, perd ses compétences administratives et devient l'Office central pour la Répression de la Corruption habilité à effectuer des enquêtes judiciaires.

\*

« L'OCRC est compétent pour la recherche et l'appui à la recherche des infractions commises aux préjudice des intérêts de l'Etat, ainsi que des infractions de corruption complexes et graves... »<sup>3</sup>

\*

Il apparaît donc comme un service d'enquête central, indépendant, spécialisé en matière d'abus et de comportements infractionnels en matière de marchés publics, de législation relative aux subsides d'agrément et de permis.

**\*Commission bancaire, financière et des assurances. \*CBFA. \*C.B.F.A. \*Autorité des services et marchés financiers. \*FSMA. \*F.S.M.A.**

« La Commission bancaire, financière et des assurances (...) était l'autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique. Le 1<sup>er</sup> avril 2011, ses compétences ont été partagées entre la Banque nationale de Belgique et une nouvelle institution, l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

La C.B.F.A. a été constituée pour assurer la protection des épargnants et des assurés et appuyer la confiance du public dans les institutions, les produits et les services financiers. Pour la réalisation de ces objectifs, la CBFA assure trois types de contrôle :

- le contrôle dit prudentiel des établissements financiers,
- le contrôle de l'information et du fonctionnement des marchés financiers,
- le contrôle du statut d'autres professionnels du secteur financier (courtiers, agents et sous-agents). »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notamment : *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

<sup>2</sup> Ne pas confondre avec la C.S.C. (confédération des syndicats chrétiens).

<sup>3</sup> Site de la police fédérale : [www.pol.fed-fedpol.be](http://www.pol.fed-fedpol.be), sur lequel on peut trouver tous renseignements complémentaires.



**\*Commission de concertation.**

La commission de concertation est une instance consultative où siègent les représentants de la commune et de la Région (administration régionale, IBGE, SDRB..).

Elle se réunit au plus tard dans les 30 jours qui suivent l'enquête publique et entend les défenseurs du projet et tout citoyen qui s'est manifesté durant l'enquête et souhaite intervenir. Elle rédige, à huis clos, un avis motivé et non contraignant qui n'est requis que pour certains dossiers.<sup>2</sup>

*« Chaque commune de la Région bruxelloise possède une 'commission de concertation'. Il s'agit d'une instance consultative composée de 8 membres représentant la commune (3 membres) et la Région : l'urbanisme (DU), le patrimoine (direction des monuments et sites), l'économie (SDRB) et l'environnement (Bruxelles-environnement).*

*Son avis est requis notamment préalablement à la délivrance des permis soumis aux mesures particulières de publicité. Il est également requis préalablement à l'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol, d'un plan d'expropriation pris en exécution d'un tel plan ainsi que d'un règlement communal d'urbanisme.*

*Au cours des réunions (accessibles au public), le projet est présenté aux participants qui ont l'occasion de poser toutes les questions utiles à la compréhension et à l'appréciation du dossier et de faire entendre leurs éventuelles revendications.*

*Après une délibération à huis clos, la commission de concertation rend son avis. Il s'agit d'un avis consultatif (non contraignant). Environ 60 % des dossiers sont soumis à la procédure de l'avis de cette commission. »<sup>3</sup>*

**\*Commission française de la Culture. \*COCOF. \*C.O.C.O.F. \*VGC. \*V.G.C. \*COCOM. \*Vlaamse gemeenschapcommissie.**

Le conseil d'Agglomération, bilingue, n'est pas compétent en matière de culture ni en matière de santé, dites 'compétences personnalisables'. Les conseillers francophones forment donc une nouvelle assemblée, avec président et exécutif, appelée Commission française de la culture. Les conseillers néerlandophones font de même au sein de leur commission.

Pour le contrôle ou la subsidiation de certaines institutions qui s'adressent aussi bien aux citoyens francophones que néerlandophones (exemple : hôpitaux, seniories...), c'est une troisième assemblée qui est compétente, la \*Commission commune !

L'Agglomération ayant disparu, ce sont désormais les députés francophones et néerlandophones qui composent les trois commissions : une \*commission communautaire française, une \*commission communautaire flamande, une \*commission communautaire commune...

**\*Commission locale de développement intégré. \*CLDI. \*C.L.D.I.**

Elle s'intègre dans le contrat de quartier.

*« La CLDI assure un suivi régulier de l'élaboration du programme. C'est un lieu d'information et de dialogue entre les différents représentants, qui doit permettre une meilleure adaptation du programme aux besoins du quartier. La CLDI est composée [...] :*

- environ pour moitié, de représentants des pouvoirs publics communaux, régionaux et communautaires;
- environ pour moitié, de représentants des habitants du quartier et du monde associatif, scolaire et économique, désignés directement par l'Assemblée Générale de quartier ;

*1 représentant par opérateur chargé de la mise en oeuvre d'un ou plusieurs projets.*

*Au cours de cette période d'élaboration du programme, la CLDI rendra un avis sur l'étude de base et sur le projet de programme. Elle se réunira au minimum 3 fois.*

*La composition minimale de la CLDI*

*8 représentants des habitants du quartier ;*

*2 représentants du monde associatif, scolaire ou économique du quartier ;*

*3 représentants de la commune ;*

*1 représentant du CPAS ;*

*1 représentant de la Mission Locale ;*

<sup>1</sup> Wikipédia.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir notamment : *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

<sup>3</sup> *L'urbanisme en région de Bruxelles-Capitale*. – 2011. - Op.cit. P. 9. Voir bibliographie.

1 représentant de \*OOTB (\*Overleg Opleidings en Tewerkstellings Projecten Brussel), s'il mène un travail d'insertion socioprofessionnelle dans le quartier ;  
 2 représentants de la Région de Bruxelles-Capitale ;  
 1 représentant de la COCOF, Commission Communautaire Française ;  
 1 représentant de la VGC, Vlaamse Gemeenschapscommissie ;  
 2 représentants désignés par le Réseau Habitat + 1 représentant pour chaque opérateur chargé de la mise en oeuvre du programme. »<sup>1</sup>

**\*Commission royale des monuments et sites. \*C.R.M.S. \*CRMS. \*Roggemans Marie-Laure. \*Permis unique**

La CRMS est composée d'experts chargés d'émettre un avis sur les demandes de permis d'urbanisme qui concernent les biens classés et protégés. Cet avis est conforme et s'impose donc au fonctionnaire délégué chargé de la délivrance du permis. Il peut également être assorti de conditions.

Le permis est dit 'unique' dans la mesure où il regroupe les volets urbanisme et patrimoine. Il concerne donc les biens inscrits sur la liste de sauvegarde, ou en voie de classement ou d'inscription.  
 2

\*

« Madame Europe est aussi depuis quelques semaines 'Madame Patrimoine'. Marie-Laure Roggemans vient de prendre la tête de la très sérieuse CRMS, la Commission royale des monuments et sites.

Avec discrétion mais efficacité, Marie-Laure Roggemans travaille au service de la Région depuis plus de deux décennies. Peu de gens, à Bruxelles, ont une connaissance aussi pointue de l'urbanisme qu'elle. Issue de la Fondation Roi Baudouin, elle a été choisie, dès les premières années d'existence de la Région, par Charles Picqué pour être la coordinatrice du Plan régional de développement. Puis, on l'a vue dans l'organisation de l'opération 'Bruxelles 2000, Capitale européenne de la culture'. Elle a également participé à la réflexion sur la revalorisation de sites prestigieux tels que le Mont des Arts et le parc du Cinquantenaire.

Son sobriquet de Madame Europe date d'il y a six ans, lorsque Marie-Laure Roggemans reçut pour mission de recréer une unité urbanistique dans le quartier Schuman si malmené. Son schéma directeur du Quartier européen a été approuvé par le gouvernement régional l'année passée. Logée à l'\*ADT, l'\*agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles, elle est aussi la cheville ouvrière du plan urbain Loi, le PUL. Un vaste projet qui a fait l'objet d'un concours d'architecture et qui vise à redonner une âme à cette autoroute urbaine.

Mais elle a désormais une nouvelle corde à son arc : la CRMS. Une institution à la fois indispensable mais controversée, pas toujours en phase avec la réalité urbaine, affirment ses détracteurs. Pour rappel, elle est l'organe d'avis au gouvernement en matière de patrimoine. Composée de 18 membres, elle veille à la sauvegarde des biens classés. Elle donne par exemple des avis motivés sur des propositions de protection, classement ou sauvegarde. Ses membres sont assistés par un secrétariat permanent. Ils travaillent en étroite collaboration avec la Direction des Monuments et des Sites de la Région, organisme que l'on confond souvent avec la CRMS.

Sa secrétaire Anne Van Loo est une personne redoutée. Mais les prises de position radicales et figées de l'institution agacent de nombreux politiques, tous partis confondus d'ailleurs. Sa réticence (un euphémisme) à l'égard de l'évolution technique (la plupart des bâtiments classés sont des gouffres énergétiques), par exemple, est bien connue et a mené des décisions extrêmement coûteuses pour les deniers publics. L'institution, c'est clair, va devoir évoluer tout en ne reniant pas son combat patrimonial. Pas toujours facile de faire la part des choses... »<sup>3</sup>

**\*Commodat.**

Procédé tendant à mettre provisoirement des logements, inoccupés en raison de leur non-conformité au Code du logement, à la disposition de certaines familles.

<sup>1</sup> Site de la ville de Bruxelles : [www.bruxelles.be/artdet.cfm/4918](http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/4918).

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir notamment : *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

<sup>3</sup> *Urbanisme - Marie-Laure Roggemans à la tête de la CRMS : De l'Europe et du Patrimoine* / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 3 août 2011.

**\*Communautés.<sup>1</sup>**

Les réformes institutionnelles ont transformé la Belgique en pays fédéral comprenant des Régions et des Communautés. Les Communautés (française, flamande et germanophone) sont des institutions comprenant des assemblées démocratiques (Parlement) composés d'élus régionaux du régime linguistique correspondant, d'un gouvernement (ministres) et d'une administration. Leurs compétences recouvrent essentiellement les matières 'personnalisables' : la Culture, l'enseignement, l'aide à la jeunesse, la santé, le sport...

Leur territoire de compétence s'étend à la fois sur la région correspondante et sur un certain nombre d'institutions situées à Bruxelles. Ainsi les bibliothèques publiques situées en Région de Bruxelles sont reconnues et subsidiées soit par la Communauté française, soit par la Vlaamse gemeenschap. La compétence de la Communauté germanophone est limitée aux territoires des cantons d'Eupen et de Saint-Vith.

**\*Communauté flamande. \*Vlaamse gemenschap. \*Vlaamse overheid.**

La Communauté flamande a fusionné avec la Région flamande pour former la Vlaamse overheid (l'autorité flamande). Elle a choisi Bruxelles pour capitale.

**\*Communauté française de Belgique. \*Fédération Wallonie Bruxelles. \*Communauté Wallonie-Bruxelles.**

Elle a parfois été appelée 'communauté Wallonie-Bruxelles', et plus récemment rebaptisée 'Fédération Wallonie-Bruxelles'

Son parlement est l'assemblée représentative de la population de la Région wallonne de langue française et des francophones de la Région de Bruxelles-Capitale. Il comprend 94 parlementaires, à savoir 75 membres élus en qualité de membres du parlement de la Région wallonne et 19 membres élus par le groupe linguistique français du parlement de la Région de Bruxelles-Capitale en son sein. La durée du mandat est de 5 ans.

**\*Communauté germanophone de Belgique.**

Entité politique indépendante reconnue par l'article 2 de la constitution belge actuelle, elle concerne environ 74.500 personnes habitant la région de langue allemande (9 communes, 854 km<sup>2</sup>). La langue officielle en son sein est l'allemand. Le Parlement compte 25 députés directement élus tous les cinq ans. Les dernières élections ont eu lieu le 7 juin 2009.

**\*Compagnie intercommunale bruxelloise de distribution d'eau. \*CIBE.\*C.I.B.E.\*IBDE. \*I.B.D.E. \*Vivaqua. \*Intercommunale bruxelloise de distribution d'eau. \*Hydrobru.**

Comme son nom l'indiquait, la CIBE est une compagnie créée par les communes bruxelloises pour assurer la captation, le contrôle, l'épuration et la distribution de l'eau potable dans tous les foyers. Aujourd'hui scindée en Vivaqua et Hydrobru, également compétente pour le réseau des égouts.

\*

« ...Ne dites plus IBDE, dites Hydrobru. Hier, le conseil d'administration de l'intercommunale en charge de la distribution et de l'assainissement de l'eau en région bruxelloise a officialisé son nouveau patronyme. En marge de cet aspect tout à fait superficiel, les membres du CA ont annoncé que l'investissement de trois milliards d'euros nécessaire à la rénovation des égouts bruxellois prévus durant ces vingt prochaines années serait financé par deux biais : Hydrobru contactera un emprunt auprès de la Banque européenne d'investissement pour la moitié de l'investissement (1,5 milliard d'euros). L'autre moitié sera prêtée par des banques classiques. »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Bruxelles.

<sup>2</sup> La Dernière heure, 9 juin 2010.

**\*Compte de chèques postaux : \*Office des chèques postaux. \*OCP. \*O.C.P.**

Une polémique musclée entre la poste et les banquiers :

Article de Jean-François Lanckmans paru dans Le Soir daté du vendredi 31 janvier 1992

*« Pour l'Association belge des banques, l'Office des chèques postaux coûte plus à l'État qu'il ne lui rapporte (...) Les banquiers supportent mal la concurrence, jugée déloyale, des Chèques postaux. (...).*

*L'Office des chèques postaux (OCP) n'est pas une banque, mais il se comporte comme telle. L'OCP n'est donc pas soumis aux mêmes contraintes légales ou financières que les banques, mais il grignote le terrain de ses grandes soeurs. Pour les banques privées, il s'agit là d'un cas exemplaire de concurrence déloyale, puisque l'OCP joue le jeu des banques sans devoir en respecter les règles de base. Et tout cela avec la bénédiction bienveillante de l'État, le Trésor bénéficiant à peu de frais des avoirs des particuliers déposés en comptes à vue auprès de l'OCP. Cette situation n'a guère titillé le secteur bancaire, jusqu'au jour où l'Office des chèques postaux a annoncé qu'il offrirait désormais un taux de 4 % sur le solde mensuel minimum du compte courant de leurs clients, qui possèdent en outre une carte de crédit. La réaction fut alors cinglante. Et violente. La concurrence de l'OCP n'est pas correcte, s'époumonnaient les banques. Pourquoi ? Car les chèques postaux ne font qu'un avec la Poste, qu'il n'y a donc pas de bilan séparé et que le bras financier profite largement de l'infrastructure de la Poste. Car l'OCP échappe aux contraintes légales (le contrôle de la Commission bancaire, par exemple) et financières (le respect de certains ratios en matière de fonds propres, par exemple), auxquelles sont soumises les banques. Car l'Office bénéficie d'une rente de situation en la personne de l'État et des parastataux, etc. Autant d'arguments, qui ne sont pas rejetés par la Poste. Mais on y remarque qu'elle doit aussi tenir compte d'autres contraintes. Au premier rang desquelles le fait que la loi en a fait une entreprise monoproduit : le compte à vue et rien que le compte à vue. C'est-à-dire un produit moins rémunérateur pour une banque que le compte d'épargne, le bon de caisse ou encore les sicav.*

*Pour les banques, la concurrence n'est pourtant pas le coeur du débat. Certes, on ne cache pas que l'initiative de l'OCP d'accorder un taux de 4 % sur son compte courant et d'élargir ses facilités de crédit n'ont pas été accueillies dans l'enthousiasme. Mais cela n'a pas sérieusement bouleversé l'équilibre du marché, dit-on. Ces derniers mois, plusieurs banques ont visé un créneau particulier, en proposant des conditions attrayantes pour l'un ou l'autre produit. Il s'agit d'une saine concurrence. Il n'y a rien à dire, car tous les acteurs sont soumis aux mêmes règles du jeu. Ce qui n'est pas le cas pour l'Office des chèques postaux.*

*A plusieurs reprises, l'an dernier, l'Association belge des banques (ABB) avait ainsi attaqué (...) le manque de transparence des comptes de l'OCP. Allant même jusqu'à porter l'affaire devant les services de la Commission européenne. A l'époque, le ministre des Postes, Marcel Colla, avait répliqué très fermement, défendant 'sa' Poste bec et ongle. Mais l'ABB ne se décourage pas. Pour nous, le débat est lancé. Car il s'agit d'un véritable problème de société, expliquait hier Michel De Smet, directeur général de l'ABB, l'absence de transparence des comptes de l'OCP est incompatible tant avec les exigences d'un État démocratique qu'avec celles d'une économie de marché. Et il apporte un nouvel élément au contentieux. Les relations privilégiées entre l'OCP et l'État (ndlr: l'État accorde à l'OCP une subvention de fonctionnement en échange de la disposition des milliards récoltés auprès des particuliers) devraient être décortiquées, indique-t-il, et on s'apercevrait alors que le statut particulier de l'OCP est nettement moins profitable pour l'État que celui-ci le pense.*

*D'après les calculs de l'ABB, le Trésor aurait ainsi pu économiser environ 3 milliards [de FB] entre 1986 et 1990 s'il avait emprunté sur le marché les fonds qui lui ont été fournis par l'OCP. Autrement dit, les Chèques postaux auraient davantage coûté à l'État qu'ils ne lui auraient rapporté. En outre, si on suppose qu'entre 1986 et 1990, les taux belges à court terme ont été les mêmes que les taux allemands, ce qui est grosso modo le cas aujourd'hui et ce sera le cas demain, la 'perte' pour l'État n'aurait pas été de 3 milliards, mais de 9 milliards. L'OCP peut donc devenir un gouffre financier.*

*À l'heure où le gouvernement a mis en oeuvre des outils plus dynamiques de sa politique monétaire, il y a là, pour l'ABB, une contradiction. Il n'est pas normal, dit-on, que l'État gaspille encore son argent en subsidiant l'OCP. Qu'on se souvienne de l'exemple de l'Office central du crédit hypothécaire. Pendant des années, les banques avaient dénoncé la gestion de l'OCCH. En vain. Jusqu'au jour où la vérité a éclaté... »*

\*

Les services de l'Office ont été transférés au WTC en 1992<sup>1</sup>. L'office a été supprimé dans le cadre de la privatisation de la Poste, partiellement transformée en Banque de la poste (du groupe Fortis) et en bpost.

<sup>1</sup> Voir notamment l'article du Soir daté du samedi 12 octobre 1991.

**\*Comuélé<sup>1</sup> \*Immobilière Comuélé. \*Comuele.\* Société commerciale et minière de l'Uélé. \*Portes Jacqmain. \*Atlantic building. \*Manhattan junction s.a. \*Hôtel queen Anne. \* \*Queen Anne. \*Cohoja. \*Jabru. \*Mac. \*Boulevard Emile Jacqmain. \*Quartier Alhambra. \*Alhambra.**

Anhyp : traitement de choc pour l'immobilier - Création d'une société foncière et constitution de six milliards de provisions : Anhyp paye la crise immobilière :

Articles de Béatrice Delvaux, Jean-François Lanckmans, Sylvain Piraux,  
Jean Wouters, parus dans Le Soir daté du jeudi 22 juin 1995

« La crise immobilière rimait jusqu'à présent avec Paris, où elle avait fait de nombreuses victimes bancaires. Aujourd'hui, Bruxelles est contaminée et c'est l'Anhyp, banque anversoise spécialiste de ce secteur, qui paye l'addition. Hier, c'est un véritable traitement de choc qui a été présenté par l'équipe directionnelle Anhyp, sous le ferme gouvernail de Maurice Lippens. Un président ff décidément très présent dans ce qui ressemble de plus en plus à une opération 'reprise en main'.

Pour celui qui est surtout le patron de Fortis, actionnaire à 10 % d'Anhyp, il n'est pas étonnant que la banque, leader du financement des grandes promotions immobilières (dont elle détient 20 %), soit plus que d'autre exposée à une crise qui frappe surtout l'immobilier de bureaux bruxellois (...). Nous espérons que 1995 marquera la fin de la récession. Mais les crédits immobiliers sont confrontés à de graves difficultés et Anhyp est obligé de donner des réponses.

Selon le premier volet du plan, les crédits immobiliers comportant des risques importants seront restructurés et sortis du bilan, de manière à être dissociés du reste de l'activité bancaire chaque fois que cela se justifie. La prise de contrôle ou le rachat des actifs immobiliers sous-jacents devrait permettre le remboursement - rapide - de ces crédits. Ces actifs immobiliers seront alors logés dans une société foncière, baptisée Banimmo, afin d'y être gérés et valorisés au cas par cas, 'suivant les formules les plus appropriées et dans des conditions financières acceptables', précise l'Anhyp. En fait cette foncière visera 40 % de l'encours des crédits immobiliers au secteur professionnel, soit environ 30 milliards de FB, une somme qui recouvre des crédits à risques comme de première qualité. Cette formule, précise Maurice Lippens présente trois avantages :

- 1) elle évite le bradage des actifs gagés en organisant leur portage et leur réintroduction en temps opportun sur le marché ;
- 2) elle autorise des partenariats avec les banques créancières et des investisseurs institutionnels ;
- 3) elle ouvre des perspectives en matière de titrisation (sicav immobilière ou certificat immobilier).

La foncière Banimmo a en fait pour objectif de réduire les pertes potentielles sur ces crédits à risque. De manière à ce que le second volet du plan - la constitution de 6 milliards [de FB] de provisions - ne soit pas complètement utilisé. (...)

Ces six milliards de provisions seront-ils suffisants ? Oui, assure la banque qui précise qu'elles incorporent quelques centaines de millions complémentaires pour couvrir les dossiers français. Le sort de la société Comuélé, un des gros dossiers à problèmes d'Anhyp, qui se joue aujourd'hui ne devrait pas non plus avoir d'impact supplémentaire sur l'ardoise immo. Dont acte.

Le message du jour est difficile pour une banque dont l'atout principal est la confiance de sa clientèle, à nouveau ébranlée par de récentes perquisitions anversoises pour motifs fiscaux. C'est pourquoi l'équipe directionnelle veut à tout prix rassurer : Anhyp est une banque solide qui connaît un contrecoup après une période de prospérité. Les perspectives 1995 s'annoncent par ailleurs bonnes. Les perquisitions ? Elles portent sur un litige ancien de... 23 millions [de FB] avec l'administration fiscale.... »

\*

### L'immobilière Comuélé en faillite : Les grands perdants de la faillite

Article de Marc Charlet, paru dans Le Soir daté du vendredi 23 juin 1995

« Les banques ayant fermé le robinet, il n'y avait pas d'autre issue que la clef sous le paillason. (...) Hier, devant l'assemblée générale, le conseil d'administration de Comuélé n'a pu qu'avouer l'échec des négociations menées avec les créanciers. Voilà déjà quelques mois que, pressée par un endettement de sept milliards [de FB] et des charges financières annuelles de l'ordre du demi-milliard, la société immobilière bruxelloise tente d'associer ses banquiers à un plan destiné à assurer la continuation de ses activités. Au premier rang des créanciers, la banque anversoise Anhyp, chef de file, ainsi que la CGER, la KB, la Banque Degroof et la Cera.

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : An-Hyp ; ou : Banimmo.

Chacun y a été de ses plans et de ses contre-plans, avec des propositions de rééchelonnement des dettes, de cessions d'actifs, de renforcement des fonds propres, d'élargissement de l'actionnariat à des institutionnels étrangers, rien n'y a fait. (...), les responsables de Comuélé ont dit n'avoir pas d'autre choix que de faire aveu de faillite, aujourd'hui, devant le tribunal de commerce. Ce matin, le Comité de la cote de la Bourse de Bruxelles a décidé de suspendre, jusqu'à nouvel ordre, l'action Comuélé, cotée au comptant.

Première grande victime de la crise de l'immobilier, Comuélé portait, lors de sa création en 1919, le nom de Société commerciale et minière de l'Uélé. Après la décolonisation, elle a été reprise, à l'état de coquille vide, par des investisseurs anversois et liégeois. Elle s'est alors tournée vers l'immobilier, les certificats fonciers dans un premier temps, l'investissement direct dans des immeubles de bureaux ensuite. Parmi ses actifs actuels, une dizaine d'immeubles situés dans le quartier des affaires à Bruxelles, rue de la Loi, rue Belliard et le long du parc du Cinquanteaire.

Ce qui a emporté Comuélé, c'est, outre son surendettement et le refus des banquiers d'accorder un ballon d'oxygène, la crise de l'immobilier bruxellois. Quasiment impossible, à un moment où les transactions se raréfient, de réaliser certains actifs dans des conditions acceptables. D'autant qu'un cinquième du parc de la société était inoccupé.

Comuélé est contrôlée par des groupes familiaux belges, représentés par Bruno Goldberger et Arthur Fogel, dont la société Parom exerçait les fonctions d'administrateur délégué. Une autre partie des titres est détenue par des investisseurs institutionnels, parmi lesquels Définance, dont l'administrateur délégué, Stéphane Descheemaeker, est aussi administrateur de Comuélé. Les autres actions sont réparties dans le grand public.

Une autre issue était-elle envisageable ? Selon les dirigeants de Comuélé, le front bancaire n'était pas unanime, mais l'attitude intransigeante du chef de file des banquiers, a empêché qu'une solution puisse être mise en oeuvre. En fait, la dernière position d'Anhyp ne leur aurait jamais été communiquée.

Comuélé est un holding contrôlant des sociétés immobilières propriétaires chacune d'un immeuble. Sa faillite va-t-elle entraîner celle de ses filiales ? Les juristes se penchent d'ores et déjà sur la question. Mais il se pourrait que certaines d'entre elles continuent leurs activités en tant que telles, quitte à changer de propriétaires. Pour les locataires en tout cas, rien de changé, si ce n'est qu'ils auront dorénavant affaire à un autre interlocuteur, en l'occurrence le curateur désigné par le tribunal de commerce. Au demeurant, des négociations sont toujours en cours pour la location d'un immeuble inoccupé. Faillite ou pas faillite, la vie continue.

De mémoire d'opérateur boursier, on n'avait jamais vu cela : une société cotée en Bourse en faillite ! Même si le sort de Comuélé paraissait scellé depuis quelques semaines, cela fait quand même désordre. D'ailleurs, dès aujourd'hui, le titre est radié de la cote. Et non pas suspendu. Voilà qui ne fera pas l'affaire des détenteurs d'actions Comuélé, qui, après les trois salariés de la société, sont les grands perdants de la débâcle. Il y a un an, le titre valait encore 2.400 FB et, avant-hier, jour de la dernière cotation, il était tombé à 304 FB. Aujourd'hui, il ne vaut plus rien. Ou pratiquement, puisque les actionnaires passent après les créanciers dans la répartition des actifs. Sale coup pour les petits porteurs et aussi pour les gros actionnaires, comme Définance. Certes, celui-ci avait déjà opéré des réductions de valeur sur cette participation, qui n'était plus valorisée qu'à 300 FB par titre. Soit, pour ses 70.000 titres, un peu plus de vingt millions [de FB].

Priorité, donc, aux créanciers. C'est-à-dire, pour l'essentiel, aux banquiers, auxquels Comuélé doit environ sept milliards de FB. Quel espoir peuvent-ils entretenir ? D'après le bilan consolidé 1994, établi dans la perspective de la continuité de la société et que, pour cette raison, le reviseur a refusé d'entériner, le patrimoine immobilier de la société pèse quelque six milliards, auxquels il faut ajouter deux milliards de participations et de placements divers. Mais, en l'état actuel du marché immobilier bruxellois, une décote d'au moins 20 % est à appliquer. Sans oublier qu'une partie de ce parc est inoccupé et ne trouvera preneur qu'après rénovation. Les banquiers en sont très conscients. Peut-être imprudents lorsqu'ils ont octroyé leurs crédits, ils ont d'ores et déjà provisionné leurs créances devenues plus que douteuses. Quitte à opérer, plus tard, des reprises de provisions.

En réalité, leur sort dépendra du rythme auquel les actifs seront réalisés. Le scénario catastrophe, ce serait une vente massive à court terme, qui ne pourrait que déboucher sur des moins-values importantes. Mettre d'un seul coup sur le marché près de cent mille mètres carrés accentuerait l'actuelle baisse des prix, au détriment non seulement des créanciers de Comuélé, mais aussi de tous les acteurs de ce secteur en crise. Mais les banquiers sauront-ils attendre ? »

\*

**Incarcération à Verviers du Liégeois Jacques Schevenels : Chaud ! Le « Mercure » remonte... :**  
Article d'Alain Lallemand, paru dans Le Soir daté du samedi 9 décembre 1995

« Le dossier Mercure pèse pour l'heure un demi-milliard [de FB]. Mais il est lourd de règlements de comptes à venir dans l'immobilier. S'il vient un jour à son terme, c'est un dossier énorme que porte depuis plusieurs mois le

Parquet de Verviers, et que le juge d'instruction Vieillevoye vient de concrétiser par l'arrestation attendue de l'homme d'affaires liégeois Jacques Schevenels, écroué à la prison de Verviers. Le dossier 'Mercure-Schevenels', auquel on peut prédire pour 1996 le même succès médiatique que celui du duo 'Smag-Lewalle', pèse en l'état un demi-milliard de nos francs et pourrait même s'alourdir en cours de route. Sans compter qu'il pourrait donner lieu à un règlement de compte en ordre serré entre les anciens partenaires des OPA immobilières d'hier, ennemis déclarés aujourd'hui.

Explication : Jacques Schevenels est inquiet dans le cadre de la faillite frauduleuse, en 1993, de la société d'assurances liégeoise 'Mercure'. Cette société s'était illustrée fin des années '80, à Bruxelles, dans des OPA de certificats immobiliers, dont les fameux 'Joseph II' (du nom de la rue dans lequel se trouvait l'immeuble sujet à certificats) pour lesquels 'Mercure' s'allia à la société immobilière Comuelé (laquelle a jeté l'éponge en juin dernier). Visiblement, le panache financier de la 'Mercure', dont les offres avaient surpris le petit monde de l'immobilier au tournant de la décennie, reposait sur des indécidables qu'il reviendra à la justice de détailler. De source intérieure à l'opération, on nous signale que le monde bancaire pourrait avoir, lui aussi, à répondre pour la caution qu'il apporta implicitement à des opérations. Sur des montants d'investissements de plus de sept milliards, Schevenels laisse en tout cas un trou d'un demi-milliard. (...)

Ce dossier ne porte pas a priori sur les opérations Comuele et M S International, du nom de cette société anversoise en liquidation et autrefois liée à la mafia russe. Si l'hypothèse d'une connexion judiciaire entre les trois dossiers a fait surface, c'est que les enquêteurs du parquet de Liège, à l'origine en charge du dossier, se sont aperçus à un moment donné de leur enquête 'Mercure' qu'il n'était pas impossible qu'à un stade quelconque de l'instruction, une perquisition (jamais effectuée à notre connaissance) soit nécessaire au domicile d'un des tenants supposés du dossier, par ailleurs époux d'une juge d'instruction liégeoise... Chaud.

Le dossier devait donc, sous un prétexte ou un autre, quitter Liège pour un autre parquet. Bruxelles a notamment été pressenti, sous condition de déceler des faits qui amèneraient à une globalisation des dossiers. Et, au moment de dresser l'organigramme de toutes les sociétés évoluant dans la nébuleuse Wolf-Schevenels, on s'est aperçu de curieuses connexions (comme celle de M S) qui ont avivé la curiosité des analystes judiciaires. On a même cru déceler à un moment donné, derrière le duo, une possible connexion intermafieuse, qui aurait rapproché certains acteurs du dossier 'Electrorail' et du dossier 'russe'. Un PV au moins, rédigé en 1994, rassemble tous ces noms. Mais toutes ces pistes, pour stimulantes qu'elles aient été, se sont rapidement dégonflées et faute de base judiciaire susceptible de faire partir le dossier de Liège vers Bruxelles, c'est en définitive la Cour de cassation qui a transféré le dossier vers Verviers, tout en conservant en place les enquêteurs liégeois d'origine.

Il reste, malgré ces précisions, que l'opération 'Mercure' et ses développements judiciaires valent d'être tenus à l'oeil pour ce qu'ils représentent intrinsèquement : une occasion unique de plonger dans l'un des dossiers financier les plus étonnants de ces dernières années. A suivre, dès lors. »

\*

### Encore un projet immobilier du Pentagone qui périlite – Les 'portes Jacquain' sont oubliées :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 31 janvier 1996

« Fin décembre, 23 mois et 30 jours après avoir obtenu son permis d'urbanisme (soit à un jour de la date d'expiration du permis), la société immobilière Jabru s'est soudain décidée à entamer des travaux sur un de ses terrains, à l'angle du boulevard Emile Jacquain et de la rue de Malines. Trop tard, a cependant estimé l'échevin de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles Henri Simons. Ces travaux (pas très énergiques d'ailleurs) n'ont pas été considérés comme significatifs et ne sont qu'un simulacre de chantier. Conséquence : le permis d'urbanisme est désormais caduc. Encore un chancre du Pentagone qui a de belles années devant lui...

Si l'îlot Central (face à la Bourse) paraît pour l'instant voué à une rénovation à moyen terme, il n'en va pas ainsi d'une bonne dizaine de chancres du Pentagone. C'est clairement le cas des 'portes Jacquain'. Il s'agit là manifestement de l'un de ces 'héritages pourris' de l'ancienne législature : la construction de deux tours à bureaux à l'entrée du Pentagone, à hauteur du boulevard d'Anvers.

Les deux tours auraient dû être reliées par une passerelle, formant une sorte de porche. Hélas ! La réalisation du projet n'a jamais dépassé le stade du dessin ou de la maquette. Jabru fait partie d'une nébuleuse de sociétés en difficulté. Le projet s'inscrit dans le cadre d'un PPAS qui fait la part belle aux bureaux. Le permis de bâtir expirait le 23 décembre. Les travaux ont débuté le 22 : quelques colonnes de béton ont été coulées.

Ce projet avorté a de lourdes conséquences. Il est lié à un autre projet de construction de logements. De plus en plus souvent en effet, la construction de bureaux implique des charges d'urbanisme (construction d'une contrepartie - aux frais de la société - de logements). Ce complexe de logements aurait dû se réaliser sur le terrain de la Coojah, à proximité immédiate des deux tours.

Bref, le dépassement du délai du permis d'urbanisme marque la fin de deux projets immobiliers issus du boom éphémère de la fin des années '80. C'est aussi la mort d'un espoir architectural qui aurait peut-être permis un renouveau de la porte nord du Pentagone. A qui la faute ? Incriminer la Ville est inutile. Un simulacre de chantier à la dernière minute ne suffit pas à prouver la bonne foi des investisseurs.

Reste qu'il faudra bien trouver autre chose. Le site garde une certaine séduction aux yeux des promoteurs puisqu'il fait l'objet d'un PPAS qui favorise les bureaux. Mais il ne faudrait pas que ceux-ci traînent trop. Le PRD (plan régional de développement) fait de ce secteur du Pentagone une zone de protection accrue du logement. La commune pourrait fort bien un jour décider de réviser le PPAS et le mettre en concordance avec le tout-puissant PRD... »

\*

**Une vaste affaire de banqueroute frauduleuse - Perquisitions chez un avocat liégeois –  
Visite délicate pour un juge bruxellois : à Tilff, le domicile de  
Me Guy Wolf est également celui de son épouse... juge d'instruction :**

Article d'Alain Lallemand, Olivier Van Vaerenbergh, paru dans Le Soir daté du jeudi 21 mars 1996

« Des enquêteurs de la section financière (3<sup>ème</sup> SRC) de la BSR de Bruxelles, épaulés de deux enquêteurs de l'Ocdefo (Office central de lutte contre la délinquance économique et financière organisée), ont procédé hier vers 15 h, et durant plus de deux heures, à une série de perquisitions à travers le pays, dont une perquisition au domicile de l'avocat liégeois Guy Wolf, rue de la Charette, à Tilff, où ils sont retournés en début de soirée ; conséquence sans doute de l'autre perquisition, qui avait débuté presque au même moment et duré de longues heures, dans les bureaux de l'avocat, au centre de Liège, avenue Blonden.

Particularité : Guy Wolf étant le conjoint de la juge d'instruction liégeoise Martine Doutrewe, c'est donc formellement au domicile d'un magistrat-instructeur que cette perquisition se déroulait ! Mme Doutrewe n'a, elle, aucun lien avec le dossier financier, dit 'Mercure', dans le cadre duquel, entre autres, la perquisition était ordonnée.

Pourquoi, dans un dossier liégeois, un instructeur verviétois et des enquêteurs bruxellois interviennent-ils ? Ce mic-mac juridique mérite quelques explications : 'Mercure' est un dossier liégeois de banqueroute frauduleuse (survenue en 1993) pesant, selon les estimations, entre 400 et 600 millions de FB. L'homme-clé du dossier, Jacques Schevenels, a été appréhendé fin novembre et son mandat d'arrêt a, depuis, été régulièrement confirmé. Mais les enquêteurs, depuis plusieurs mois, s'intéressent aussi à la personnalité ambiguë de son conseil, Guy Wolf, soupçonnant qu'il soit lui aussi impliqué dans les opérations frauduleuses. Problème de conscience des enquêteurs de la police judiciaire de Liège : Mme Wolf - Martine Doutrewe - est un magistrat-instructeur de leur Parquet ! Et elle est aussi une femme au-dessus de tout soupçon qui ne peut que difficilement faire l'objet d'une perquisition à domicile de la part de ses 'voisins de palier'.

Les perquisitions effectuées hier ont en outre un lien étroit avec le dossier dit 'Comuélé', qui, lui, dépend de Bruxelles : Jacques Schevenels et ses associés auraient provoqué un trou financier de plusieurs milliards de FB à la suite d'opérations visant à racheter des immeubles des quartiers Schuman et Léopold à Bruxelles, via le groupe Comuélé. Là encore, le dossier est en charge de Jean-Claude Van Espen.

L'ensemble de l'affaire et ses complexes ramifications ont donc été transmis à Bruxelles pour y examiner dans quelle mesure des faits postérieurs à la saisie liégeoise ne pourraient pas justifier un transfert vers Bruxelles. Pas de chance, l'astuce ne prend pas : question de dates. Il reviendra alors au procureur général de Liège Léon Giet d'invoquer la suspicion légitime en saisissant du dossier la Cour de cassation. Laquelle rend un arrêt transférant l'instruction à Verviers, le magistrat Viellevoye, de Grand-Rechain, héritant du bébé. Les hommes de la PJ de Liège continuent donc à travailler sur le dossier 'Mercure', tout en dépendant d'un magistrat verviétois. Entre-temps, comme on le sait, le juge bruxellois Van Espen et la 3<sup>ème</sup> SRC s'intéressaient, eux, à d'autres aspects de la personnalité de Jacques Schevenels. D'où la forme quelque peu alambiquée des perquisitions d'hier. On a appris ce jeudi matin, au parquet de Bruxelles, que trois personnes avaient été mises à disposition du parquet et étaient entendues. Aucune identité n'a été précisée. Les perquisitions devraient en outre se poursuivre, aujourd'hui encore : à Ostende et Anvers cette fois. »

\*



**MM. Wolf, Golberger et Fogel inculpés –  
Comuélé : les premières têtes sont tombées à Bruxelles :**

Article d'Olivier Van Vaerenbergh, Alain Lallemand, Eric Renette, dans Le Soir daté du vendredi 22 mars 1996

« Après les perquisitions effectuées mercredi par le juge d'instruction Jean-Claude Van Espen, du parquet de Bruxelles, à Liège et à Tilff, respectivement au bureau et au domicile de Guy Wolf, avocat liégeois, (...) les autorités judiciaires du pays redoublent de discrétion.

Les perquisitions de mercredi prennent en réalité place dans le cadre du dossier 'Comuélé', un dossier financier pour le moins complexe et aux innombrables ramifications. Jeudi, trois personnes étaient mises à disposition du parquet de Bruxelles et entendues par le juge Van Espen pendant de longues heures. A l'issue desquelles les trois hommes ont été libérés sous condition et sous caution. Selon nos informations, il s'agit de Guy Wolf, l'avocat précité, de Bruno Goldberger et Arthur Fogel, ces deux hommes d'affaires incarnant la tête de la société immobilière Comuélé.

Un dossier avait été ouvert au parquet de Bruxelles suite à la banqueroute, en juin 1995, de la société Comuélé, très active dans le secteur de l'immobilier européen bruxellois. A la suite d'opérations visant le rachat d'immeubles dans les quartiers Schuman et Léopold à Bruxelles, le groupe Comuélé se déclarait en banqueroute, laissant derrière elle un passif de plusieurs milliards de FB.

Bruno Goldberger, important homme d'affaires d'origine new-yorkaise dirige en compagnie d'Arthur Fogel, son 'éminence grise', la société Parom, elle-même administrateur délégué de Comuélé. Le nom de Comuélé avait également été particulièrement lié à la banque anversoise Anhyp. Cette dernière, spécialisée dans l'immobilier, avait en effet accordé de nombreux crédits au groupe de Goldberger.

Un courant d'affaires qui est partiellement à l'origine des problèmes actuels de cette institution financière, qui annonce des pertes pour '94 et envisage de licencier la moitié de son personnel. Maurice Lippens, un des administrateurs d'Anhyp, s'était récemment interrogé sur les motifs de ces engagements 'disproportionnés', affirmant qu'une enquête interne avait été menée afin de s'assurer qu'Anhyp, dans la foulée de l'équipée Comuélé, n'avait pas de liens souterrains avec la mafia russe. (...) »

\*

**Guy Wolf, Bruno Goldberger et Arthur Fogel inculpés :**

**Comuélé : banqueroute frauduleuse et escroquerie présumées :**

Articles de Olivier Van Vaerenbergh et Alain Lallemand, dans Le Soir du samedi 23 mars 1996

« Il aura fallu deux jours au parquet de Bruxelles pour lever un coin du voile recouvrant pudiquement le complexe dossier Comuélé, du nom de cette société immobilière faillie depuis juin dernier. Deux jours, 17 perquisitions et suffisamment d'éléments concrets pour inculper Guy Wolf, avocat d'affaires liégeois, ainsi qu'Arthur Fogel, homme d'affaires israélien, et Bruno Goldberger, juriste et homme d'affaires d'origine new-yorkaise, ces deux hommes incarnant la tête de la société immobilière Comuélé SA, via la Parom SA. (...)

Ces mercredi et jeudi, (...) les parquets de Bruxelles et de Verviers organisaient ces perquisitions à Liège, Bruxelles, Anvers et Knokke. Parmi les lieux visités figuraient les bureaux et les domiciles de Bruno Goldberger, Arthur Fogel, Guy Wolf et Jacques Schevenels. Coactionnaire de Comuélé, celui-ci dort depuis novembre déjà en prison, dans le cadre cette fois du dossier 'Mercure', là encore pour des faits (distincts) de banqueroute frauduleuse.

Arthur Fogel et Bruno Goldberger sont en réalité les dirigeants de la Parom, une société elle-même administrateur délégué de la Comuélé. Guy Wolf, également époux d'un juge d'instruction liégeois, est, pour sa part, l'ex-avocat d'affaires de Schevenels.

Jeudi, Wolf, Goldberger et Fogel étaient longuement auditionnés à Bruxelles par le juge d'instruction Van Espen. A l'issue de cette audition, le magistrat a inculpé les trois hommes pour faux et usages de faux, faillite frauduleuse, faillite simple, escroquerie et infractions aux lois sur la comptabilité. Les trois inculpés ont pu néanmoins repartir libres sous condition et sous caution - respectivement de 4, 8 et 8 millions. (...)

Et la mafia russe dans cette histoire ?

Depuis mercredi court le bruit selon lequel les perquisitions décrites ci-dessus seraient liées à un dossier de mafia russe. Dans le cadre d'une analyse du dossier Comuélé, le juge Van Espen ne peut ignorer que l'une des opérations de rachat de la Comuélé, ces dernières années, portait sur une petite société d'import-export anversoise utilisée au moins par trois branches de la 'mafia russe', M S International.

Mais, d'une part, le dossier 'M S', instruit par le parquet d'Anvers, est un dossier distinct du dossier bruxellois. D'autre part, l'opération 'M S', même si elle apparaît un jour liée au coeur du dossier Comuélé, porte au maximum sur 100 millions de FB par opposition à une enveloppe frauduleuse qu'on estime globalement à six milliards. L'éventuelle connection Comuélé-mafia russe est donc tout à la fois annexe et accessoire.

*La confusion naît de différents rapprochements. (...)*

*Plus ambigu : en janvier 1995, à un moment où il était clair déjà, ne fût-ce que par les articles du ' Soir', que 'M S' avait été (au mieux) torpillée par la mafia russe, Bruno Goldberger accepte d'accompagner l'ex-patron de M S à Paris pour négocier 'entre juristes', dans une chambre d'hôtel, la récupération de certains actifs moscovites tombés aux mains de la mafia. En face de qui se retrouve-t-il ? D'un des nouveaux parrains de la mafia moscovite : Anton Malevsky, chef du puissant groupe mafieux 'Ismailovo', et dont le repaire est généralement situé à Tel-Aviv. Pour un homme d'affaires de la carrure de Goldberger, le principe de cette rencontre - où il a visiblement été piégé par son partenaire anversois - est une monstrueuse erreur.*

*Il n'en reste pas moins que l'analyse rigoureuse de la chronologie 'Comuélé - M S' démontre (jusqu'à preuve contraire) que ni Goldberger ni Fogel n'ont partie liée avec la mafia. »*

\*

### 3,9 milliards de francs de passif - Comuélé : Goldberger se défend de toute fraude :

Article d'Alain Lallemand, paru dans Le Soir du mardi 26 mars 1996

*« (...) Bruno Goldberger, aujourd'hui inculpé pour banqueroute (simple ou frauduleuse) et escroquerie, a accepté de nous donner sa position générale dans ce dossier. (...) il dit aujourd'hui que le dossier instruit par le juge Jean-Claude Van Espen porterait, selon les éléments que lui ont communiqués les enquêteurs, sur un passif de quelque 3,9 milliards de FB. Il dit encore apprécier la correction avec laquelle la 3<sup>ème</sup> SRC (BSR de Bruxelles) a effectué son travail.*

*L'ancien directeur de la Parom ne conteste aucunement l'existence éventuelle des délits que semble avoir qualifié le magistrat instructeur, il dit même ne pas avoir la compétence pour ce faire : il s'étonne seulement d'y être assimilé. Donc d'être lui-même inculpé et, en outre, de devoir verser une caution de huit millions de FB.*

*Explication : la Comuélé est une entreprise dont tant le capital que le travail a été scindé historiquement en deux groupes distincts, celui des 'Anversois' (le pôle 'Parom' détenant alors 20,3 % des actions) et celui des 'Liégeois' (le pôle 'Eleucom' de Schevenels et consorts pesant le même poids).*

*Comme les délits présumés sont exclusivement financiers et administratifs (le domaine réservé des 'Liégeois'), Goldberger - qui se présente comme un 'Anversois', pur 'commercial' centré sur sa seule compétence, l'immobilier - dit n'avoir aucune connaissance des manipulations éventuellement réalisées au niveau administratif : Qui était dans ce secteur ? Guy Wolf, Jacques Schevenels, son comptable de Liège, et le fils de Schevenels. Moi, j'étais dans le commercial et eux dans l'administratif. Et c'est logique : il y avait l'avocat belge qui s'occupait de la paperasse, il y avait le génie financier qui était dans les assurances et savait lire un bilan, et celui-là amène son propre comptable. Moi, je jouais dans le rôle pour lequel j'étais le plus fort, l'immobilier pur, primitif. Quand ces gens partent, dès 1994, je les remplace par de nouveaux administratifs. J'ouvre les portes grandes au réviseur - qui a eu accès à tous les livres - et je demande à Definance de m'envoyer quelqu'un pour trois mois. Sous-entendu : je n'aurais pas remplacé ces administratifs si j'étais capable d'assumer ce genre de travail, et je n'aurais pas dévoilé mes batteries si j'avais eu connaissance de fraudes.*

*Goldberger fait également valoir une série d'arguments de bonne foi, indiquant qu'il n'a pas eu depuis 1994 le comportement du gangster - on ne tente pas le sauvetage de sa société si on est un gangster -, et que malgré de nombreux voyages à l'étranger (une vingtaine depuis la faillite) il ne s'est jamais envolé du territoire. D'où son acrimonie à l'égard du principe même de la caution.*

*Ses autres activités privées, hors Comuélé, ne rendent-elles pas cet argument caduc ? Ça ne tient pas : Anhyp, qui ne finançait que 50 % des affaires de la Comuélé assure le financement, à quasi 100 %, des autres sociétés privées. Suis-je assez bête pour penser, s'ils coupent les vivres à la Comuélé, qu'ils vont laisser les autres sociétés en vie ?*

*A la question de savoir si, face aux enquêteurs, il avait chargé Jacques Schevenels dans ce dossier, Goldberger répond : Sur Schevenels, je ne suis pas là pour dire des choses sur le dos de quelqu'un, mais j'ai présenté les faits de manière à ce que, raisonnablement, ils puissent comprendre le dossier.*

*Nous prenons acte de cette version des faits. Précisons par ailleurs que la justice n'a jusqu'à présent procédé à aucune confrontation. »*

\*

### Les travaux ont démarré vendredi, place Fontainas - La mise à mort d'un chancre :

Article de François Robert, Roger Milutin, paru dans Le Soir en date du mardi 7 mai 1996

*« C'est vendredi à 14 h que la démolition du chancre Philips, place Fontainas, a débuté. Comme elle l'avait annoncé quelques jours plus tôt, la Ville de Bruxelles a fait procéder à la destruction de l'ancien immeuble Philips. Celle-ci avait été interrompue durant l'été '94, parce que le promoteur, la SA Moot Investments, était incapable de payer le démolisseur, la SA Froidecoeur. Pour achever la destruction des pans de murs encore*

debout, la Ville a dû avancer sur fonds propres les 2 millions nécessaires à Froidecoeur. Les travaux comprennent également la pose d'une couche de terre arable sur le site et sa clôture. Le chancre se transformera donc en terrain vague (c'est mieux que rien). Si tout va bien, le chantier sera achevé dans une quinzaine de jours.

C'est la première fois dans l'histoire récente que la Ville de Bruxelles décide de raser d'autorité un chancre. Il est vrai que l'état d'abandon de l'immeuble Philips était scandaleux et que la commune a dû recourir à l'extrême urgence. En outre, la situation paraissait totalement gelée, malgré la condamnation de la SA Moot à payer le démolisseur par le tribunal de commerce en septembre '95.

Le chancre Fontainas fait partie des terrains acquis par la nébuleuse Comuélé, bien connue des autorités de Bruxelles-Ville, car également propriétaire de biens à l'abandon au boulevard Jacqmain et dans le quartier de l'Alhambra. Tous ces terrains avaient été achetés à des fins spéculatives, semble-t-il, lors du boom immobilier, au début des années '90. Comuélé avait alors obtenu plusieurs permis de bâtir qui ne se sont jamais concrétisés. Comuélé a fait faillite en '94. Depuis, la Ville tentait en vain d'agir. Les différentes sociétés dépendantes de cette nubuleuse doivent d'ailleurs plusieurs millions à Bruxelles-Ville, pour non-paiement de la taxe sur les immeubles abandonnés. La Ville compte-t-elle s'arrêter en si bon chemin ? Le tandem PRL-Ecolo apparemment contre nature de Donnea-Simons semble en tout cas bien décidé à abattre les principaux chancres du centre-ville... »

\*

## Une page de l'histoire de la spéculation se tourne à Bruxelles –

### Le boulevard Jacqmain met ses chancres aux enchères :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 21 juin 1996

« Cinq îlots à l'abandon en vente publique. Les nouveaux acheteurs rénoveront-ils ?

Il y avait les rédactions de journaux et les imprimeries. Il y avait aussi les étudiants, qui louaient des chambres dans les maisons de maître. Il y avait le tram. Il passait par le boulevard et déversait son flot de promeneurs qui flânaient alors devant les devantures des magasins. Le soir, on allait à l'Alhambra ou au cinéma. Et la bourgeoisie bien pensante s'indignait de la vie nocturne du quartier...

Tout cela n'existe plus. Le boulevard Jacqmain est mort ou presque. Les belles façades se sont écaillées. Les hautes fenêtres des maisons de maître ont été maçonnées. La végétation a rongé les murs. Dans sa partie proche du boulevard d'Anvers, l'artère est méconnaissable. Quelques péripatéticiennes rappellent la vie nocturne passée.

« Ce qui a tué le boulevard ? Dans les années '60 s'est créé le quartier Nord. On rasait les maisons pour construire une forêt de tours. Certains se sont dit : 'Pourquoi ne pas prolonger le quartier de l'autre côté du boulevard d'Anvers ?'. Un plan naquit. On rêva bientôt de construire une 'porte Jacqmain', avec deux grandes tours.

Années '80. Le quartier périlite. Des spéculateurs entrent en scène. Ils flairent la bonne affaire. Le diamantaire anversoise Arthur Fogel et l'avocat new-yorkais Bruno Goldberger débarquent en 1987. Ils s'intéressent au boulevard Jacqmain. Ils créent une série de sociétés anonymes qui ont toutes la même adresse (la nébuleuse Comuélé, 243, chaussée de Vleurgat) et rachètent 5 blocs de maisons au boulevard.

Trois sociétés, Jabru, Cohoja et Mac, naissent. Valse de millions. A chaque fois, ils présentent à la Ville des projets mirobolants de reconstruction ou d'érection de tours. La Ville y croit. L'échevin de l'urbanisme Michel Demaret taille des permis de bâtir faits sur mesure. Apparemment, les deux hommes d'affaires ont les reins solides. N'ont-ils pas derrière eux la banque anversoise Anhyp ?

Mais tout cela, c'était de la poudre aux yeux. Comuélé tombe en faillite l'année suivante. Un peu plus tard, Fogel et Golberger sont inculpés d'escroquerie et de faillite frauduleuse. Les rêves de renouveau du boulevard s'écroulent. La Ville se retrouve avec ses chancres. Elle taxe les immeubles abandonnés. Les trois sociétés ne paient évidemment pas. Les dettes s'accumulent : 55 millions [de FB] à ce jour... (...)

La situation semblait bloquée jusqu'à ces dernières semaines. Le bailleur de fonds Anhyp décide de récupérer une partie de ses billes. Fin mai, la banque met les chancres en vente publique. Objectif ? Récupérer un maximum d'argent. Elle a rapporté 66 millions, ce qui est loin de couvrir les frais du créancier. Mais de nouvelles enchères sont encore possibles. Anhyp a obtenu 8 millions pour le terrain Mac, 15 millions pour celui de Cohoja et respectivement 10, 20 et 13,5 millions pour les chancres Jabru. Quant à la ville de Bruxelles, elle va récupérer 6 millions suite au retrait d'une action en résolution contre la société Mac.

Ces ventes sont-elles le point de départ du renouveau du boulevard ? En tout cas, les acheteurs (3 sociétés immobilières de taille moyenne, semble-t-il) sont tenus de respecter des règles de rénovation que la Ville avait imposées naguère aux sociétés Mac, Jabru et Cohoja. Sinon, ils devront à leur tour payer des indemnités à la ville de Bruxelles. Et puis, on peut rêver. On peut supposer que les acheteurs ont une idée derrière la tête et qu'ils comptent rentabiliser rapidement leurs investissements en présentant de nouveaux projets de rénovation ou de construction. »

\*

**La fin d'un chancre boulevard Jacqmain ? :**  
Article paru dans Le Soir daté du jeudi 20 août 1998

« A quelques pas des rutilantes tours du quartier Nord, au carrefour entre les boulevards Emile Jacqmain et d'Anvers, un chancre défigure tout un quartier depuis de nombreuses années. Mais il pourrait bientôt disparaître, grâce aux nouvelles règles du jeu urbanistique édictées par le ministre Hasquin.

La saga débute en 1987, quand deux spéculateurs feignent de vouloir métamorphoser ce quartier à l'instar de ce qui se fait de l'autre côté de la petite ceinture. Ils jettent leur dévolu sur cinq blocs de maisons du boulevard Jacqmain par le biais de plusieurs sociétés différentes formant la nébuleuse Comuélé.

En 1993, la Ville leur taille des permis de bâtir sur mesure. Ceux-ci font la part belle aux bureaux. Pourtant, aucun chantier ne débute. Le vrai visage du projet Comuélé se dessine progressivement : la spéculation !

Fin 1995, la Ville décide de ne pas prolonger le permis de bâtir, arrivé à expiration. C'est qu'entre-temps, le Plan régional de développement (PRD) a supplanté le Plan particulier d'affectation du sol élaboré par l'autorité communale. Fini les bureaux : la priorité est maintenant donnée aux logements, ce qui ne cadrait pas du tout avec les desseins de Comuélé... Ce coup dur - et d'autres déboires financiers - met le promoteur sur la paille. Ses terrains sont mis en vente mais leur prix a tellement chuté que c'est Anhyp (banquier de Comuélé) qui, pour limiter les dégâts, se charge de les racheter par le biais de sa filiale immobilière Banimmo. Depuis lors, le chancre s'étiole.

Mais, on l'a dit, le dossier a aujourd'hui de bonnes chances de se débloquer. De l'avis même de l'échevin Henri Simons, le nouveau PRAS qui sera bientôt d'application à cet endroit s'avère en effet plus en concordance avec la réalité socio-économique que son prédécesseur. En clair, les bureaux seront à nouveaux majoritaires par rapport aux logements, ce qui devrait inciter Banimmo à sortir le dossier du placard dans lequel il moisit. Si la démolition des ruines dev[r]ait être ordonnée cette année encore, à l'heure actuelle, aucun calendrier n'a toutefois été arrêté quant à la phase 'reconstruction'. »

\*

**Bruxelles-ville : Impossible de voir clair dans la législation urbanistique :**

**Refermer la porte béante du boulevard Jacqmain :**

Article de François Robert dans Le Soir daté du mercredi 14 octobre 1998

« Bonne nouvelle pour le boulevard Jacqmain. La société Banimmo, qui a racheté les deux terrains d'angle à hauteur du boulevard d'Anvers, est prête à y construire du bureau et des logements. Mais avant, il faudra y voir un peu plus clair dans les plans particuliers, PRD et autre PRAS qui se contredisent allègrement, créant un écheveau juridique difficile à dénouer.

Au début des années '90, passé la barrière du boulevard d'Anvers vers le centre-ville, le boulevard Jacqmain s'écaillait brusquement en chancres purulents. Le quartier sombra dans les années '70 et les spéculateurs suivirent, flairant la bonne affaire. En 1987, cinq blocs de maisons le long du boulevard furent rachetés par des sociétés ayant une même adresse (243, chaussée de Vleurgat). On les appela la 'nébuleuse Comuélé'. De nouvelles sociétés (Jabru, Cohoja et Mac) furent créées pour chaque terrain acheté. Elles sollicitèrent des permis de bâtir pour ériger des bureaux. Ils furent octroyés par Michel Demaret qui fit dessiner des P.P.A.S. (plans d'aménagement) sur mesure. Mais ces sociétés n'avaient pas les reins solides et tous les projets sombrèrent. Un naufrage aux lourdes conséquences pour le boulevard : terrains gelés et grevés d'hypothèques. Bref, l'imbroglio juridico-urbanistique le plus complet. Le bailleur de fonds de ces sociétés, Anhyp, estima qu'il était temps de faire le ménage. La banque anversoise mit les cinq terrains en vente publique à l'été 1996. Parmi les acheteurs, Banimmo qui s'octroya les deux terrains d'angle à l'entrée du boulevard. Cette vente a contribué à sauver le boulevard.

Banimmo a aujourd'hui un nouveau projet mixte bureaux-logement pour fermer la porte aujourd'hui béante du boulevard Jacqmain. Encore faut-il savoir si un tel projet est conforme à la législation. Entre le PRD (tout en logement), les plans particuliers (tout en bureau) et le PRAS (entre les deux), il faut y voir plus clair et c'est ce que tentent de faire pour l'instant l'urbanisme de la Ville de Bruxelles et Banimmo. Autre point d'interrogation : le lien juridique existant dans les P.P.A.S entre les terrains Banimmo et un autre, voisin de quelques dizaines de mètres sur le boulevard Jacqmain. Si ce lien se confirme, il permettrait de rénover deux chancres d'un coup. En fait, Banimmo a trois possibilités. Un, attendre que le plan communal de développement confirme son projet.

*Option peu séduisante à cause de sa durée (un voire deux ans). Deux, la commune supprime le P.P.A.S. Trois, Banimmo rachète le terrain en question et rénove le tout. Ce nœud juridique devrait être tranché bientôt. »<sup>1</sup>*

\*

### Place nette boulevard des chancres :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 20 novembre 1998

*« Depuis le début de la semaine, les bulls sont en action boulevard Jacquain, à l'angle du boulevard d'Anvers. La société Banimmo fait raser l'un des chancres les plus laids du centre-ville. Ce bâtiment ruiné avait été racheté fin des années 80 par une société écran appartenant à la 'nébuleuse Comuélé'. En principe, on aurait dû ériger là un complexe de bureaux. Mais le projet imaginé en pleine période spéculative sombra corps et biens. Un nouveau chancre venait d'être créé. En 1996, la banque Anhyp, le bailleur de fonds de la nébuleuse, mit les biens en vente publique et c'est la société Banimmo<sup>2</sup> qui racheta le chancre. Cette fois, le promoteur semble avoir les reins solides et compte déposer une demande de permis d'urbanisme (bureaux et logements). En attendant, elle a entrepris la démolition du chancre, avec la bénédiction de la Ville de Bruxelles. Banimmo se donne un an pour élaborer un projet cohérent qui tienne la route et réponde aux obligations légales. Quant aux panneaux publicitaires qui camouflent le chancre, ils vont disparaître. Il n'en subsistera qu'un seul, de 10 m<sup>2</sup>. »<sup>3</sup>*

\*

### Fraude - La faillite de la société immobilière avait fait grand bruit -

Le juge Van Espen a clos le dossier 'Comuélé' qui compte cinq inculpés :

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir daté du samedi 1<sup>er</sup> mars 2003

*« Le volumineux dossier judiciaire de faillite frauduleuse, dénommé 'Comuélé', ouvert en 1996, vient de se clore et de quitter le cabinet du juge d'instruction bruxellois Van Espen. Il est désormais dans les mains de la section financière du parquet qui va être amené à prendre ses réquisitions. Cinq personnes sont inculpées dans cette affaire qui porte sur la faillite frauduleuse d'une importante société immobilière oeuvrant dans les quartiers européens de la capitale. (...) Au terme de six ans et demi d'enquête, impliquant de nombreuses auditions et des dizaines de perquisitions, le juge a finalement inculpé six personnes de faux et usage de faux, faillite frauduleuse, faillite simple, escroquerie et infractions comptables.*

*Deux des hauts responsables de la S.A. Comuélé, qui intervenaient via Parom S.A., figurent au nombre des suspects. Il s'agit d'un homme d'affaire israélien, Arthur Fogel et de Bruno Goldberger, juriste et homme d'affaires d'origine new-yorkaise. Autres personnalités dont la responsabilité présumée dans la faillite a été pointée du doigt par le magistrat : Guy Wolf, un avocat d'affaires liégeois, ainsi qu'un membre de sa famille, Michal. Ces inculpations sont à lier à l'identité de l'un des clients de l'avocat, Jacques Schevenevels, considéré comme l'un des piliers de cette affaire comportant des liens ténus avec d'autres dossiers.*

*En 1989, une vieille société coloniale dénommée Comuélé et cotée en Bourse de Bruxelles, est reprise en main, au titre de simple coquille vide, notamment par des diamantaires juifs anversois de tout premier plan. Ils veulent la transformer en une société essentiellement immobilière et se font représenter pour cela par deux personnages clés : Arthur Fogel et son alter ego Bruno Goldberger. Ces deux-là représentent le groupe dit des 'Anversois'. Concurrents sur une même offre publique d'achat (OPA), les 'Anversois' viennent à faire la connaissance d'un groupe de 'Liégeois' : Jacques Schevenevels et son avocat, Guy Wolf.*

*Entre 1990 et 1993, Liégeois et Anversois, pour compte de leurs puissants commanditaires, se lancent de concert dans l'acquisition d'immeubles ou de certificats fonciers. La structure d'investissement est opaque : il s'agit en l'occurrence d'une société suisse - l'ABN Trust Company - qui crée une société luxembourgeoise - la Juroso SA -, laquelle crée presque autant de sociétés belges qu'il y a d'immeubles à acheter. Les opérations vont se poursuivre, pour s'arrêter brusquement en 1995. L'argent avait disparu du territoire belge. »*

\*

### L'Atlantic Building - du logement neuf dans le Pentagone :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 22 avril 2003

*« Au croisement des rues Saint-Jean Népomucène et Pélican, le boulevard Jacquain meurt entre deux terrains vagues. Cette situation anormale en plein centre-ville touche à sa fin. Dans quelques semaines, débutera le chantier de l'Atlantic Building. Il effacera une bonne partie du chancre et créera 40 logements neufs. Cet îlot est complètement délabré. Seule une façade (côté Jacquain) reste debout, le reste n'étant que caillasse. Le site est*

<sup>1</sup> Nous corrigeons 'Banimo' en 'Banimmo', filiale d'Anhyp.

<sup>2</sup> Nous corrigeons 'Banimo' en 'Banimmo', filiale d'Anhyp.

<sup>3</sup> Le Soir, 20 novembre 1998.

un point de repère urbain et l'une des 'portes' du Pentagone. Juste en face, de l'autre côté du boulevard, commence la somptueuse allée du boulevard du Roi Albert II.

Cette porte du Pentagone fut jadis prestigieuse, puisqu'elle abrita les Manufactures royales de corsets P. Dutoict, implantées là autour des années 1880. Celles-ci s'étendirent rapidement au point de dévorer le logement des alentours. Après la Première Guerre, le grignotage reprit et les propriétaires de la corsetterie acquirent les immeubles voisins de la rue du Pélican. Dans les années '60, la manufacture connut son extension maximale. Ensuite, ce fut le déclin. Les corsets étaient passés de mode et la manufacture sombra. Les différents plans particuliers, rigides, ne permirent pas de réaffecter le site. La Ville racheta l'ancienne usine puis la revendit aux nouveaux propriétaires, avec obligation de rénover le site. Mais le projet ne se concrétisa jamais. Un autre échoua en 1993 et il fallut abattre les bâtiments qui menaçaient.

Heureusement, les jours du chancre sont comptés. La ville de Bruxelles a délivré en mars un permis d'urbanisme à la société Manhattan Junction SA, créée par le propriétaire anglais City & General. Le projet (...) évalué à 8,5 millions d'euros (terrain non compris) a été dessiné par l'architecte Emmanuel Bouffioux. Il prévoit 6.500 m<sup>2</sup> d'appartements plutôt spacieux (souvent 1, 2 et 3 chambres), 1.400 m<sup>2</sup> de parking et de caves, et 1.000 m<sup>2</sup> de commerces au rez-de-chaussée. Bien qu'il s'agisse d'un projet privé, les prix pratiqués semblent très corrects. Les façades néogothiques du boulevard Jacquain seront préservées. Pour le quartier, qui hésite entre la déprime et le renouveau, ce projet est une bénédiction. La rue des Commerçants a été refaite, mais la présence de poches de prostitution est un frein. La proximité immédiate avec le centre-ville (on est à 100 mètres de la rue Neuve et à 5 minutes à pied de la Grand-Place) est par contre un atout inestimable. Ces logements devraient vite trouver des acquéreurs. Tous les projets de logements (réclamés à cor et à cri par le monde politique et les associations du quartier) qui se sont concrétisés dans le quartier (rue de Laeken, notamment) ont été de belles réussites. »

\*

Urbanisme - Le projet 'Queen Anne' ne plaît pas à l'Arau : Un hôtel de plus à Jacquain ?

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du mardi 14 juillet 2009.

La Commission de concertation de Bruxelles examine ce mardi le projet de rénovation de l'hôtel Queen Anne (58 chambres) et de construction d'un nouvel hôtel de 75 chambres (le Cohoja) et de 22 logements, boulevard Jacquain. Les hôtels Queen Anne et Cohoja seraient situés sur le boulevard et les logements prendraient place à l'arrière, sur la rue Saint-Roch. Ce projet suppose la démolition des immeubles de logements existants du boulevard et des rues Saint-Roch et du Pélican. Il est issu de la bruxellisation. Dans les années '60, en effet, les propriétaires étaient sous la menace d'une expropriation (construction d'une autoroute aboutissant au quartier Nord) et ont laissé pourrir le site. Mais depuis la fin de ce projet chimérique, il y a 20 ans, rien n'a été fait. Chancre au cœur de la ville.

L'ARAU (...) n'apprécie pas beaucoup le projet. Il illustre selon lui la politique de réhabilitation du boulevard des promoteurs qui relèguent progressivement le logement dans les rues adjacentes. Il demande le maintien des façades actuelles et du logement. L'ARAU craint la transformation progressive de l'équipement de la rue Saint-Roch en un hôtel qui s'intégrerait au Queen Anne. On fusionnerait les deux hôtels, renforcés par l'exploitation des logements en appart-hôtels. Vue de l'esprit ? Aux auteurs de défendre leur projet en concertation.

\*

Urbanisme - Concertation animée - L'îlot Fallstaf rénové sous conditions :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 15 juillet 2009.

La Commission de concertation s'est penchée hier sur deux projets urbanistiques d'envergure du centre-ville: l'îlot Falstaff et le projet Queen Anne. Ce dernier projet (rénovation de l'hôtel du même nom, construction d'un autre de 75 chambres, le Cohoja et de 22 logements à l'arrière), boulevard Jacquain, a reçu un avis favorable. Il est vrai que la Ville se débarrasse d'un chancre vieux de 30 ans. Elle n'a pas écouté l'Arau qui craint que les logements neufs deviennent à terme des chambres d'hôtels. (...)

**\*Conseil consultatif des immigrés. \*CCI. \*C.C.I.**

La présence plus ou moins importante de travailleurs immigrés n'ayant pas le droit de vote ni sur le plan communal, ni sur le plan national ou autre, incita des conseils communaux à créer un conseil consultatif des immigrés, organe n'ayant aucun pouvoir décisionnel mais qui pouvait rencontrer le bourgmestre et porter à sa connaissance un certain nombre de problèmes, souhaits, suggestions qui lui permettraient de prendre des mesures ou de présenter des propositions au conseil communal.

Par la suite, la loi dite Moureaux<sup>1</sup> accorda d'office la nationalité belge, sans naturalisation, et donc tous les droits et devoirs y attachés, à tous les enfants issus de l'immigration mais nés sur le sol belge. Une génération plus tard, ces 'nouveaux belges' avaient l'âge de voter et d'être élus, ce qui fit entrer dans les assemblées démocratiquement élues, compte tenu des dispositions électorales, des 'nouveaux' belges. Les conseils consultatifs des immigrés disparurent parallèlement.

#### **\*Conseil d'Etat.**

Le Conseil d'Etat est une pièce importante dans la construction institutionnelle belge. Il donne en effet un avis sur tout projet de loi d'une part, et c'est un avis contraignant. D'autre part, il constitue une chambre de recours en matière administrative. Ces arrêts ont valeur de jugement. Exemples : une entreprise qui a déposé une offre dans le cadre d'un marché public peut introduire un recours auprès du Conseil pour faire annuler un marché qu'elle a perdu à cause d'irrégularités. Une commune peut introduire un recours devant le Conseil d'Etat contre un arrêté d'annulation, par l'autorité de tutelle, d'une de ses décisions. Il ne s'agit pas d'une Cour constitutionnelle.

#### **\*Contrats de quartier. \*Contrat de quartier.**

*« Les contrats de quartier permettent d'investir dans un quartier donné en agissant à la fois sur les logements, sur les espaces publics et sur la vie sociale du quartier. Cet outil s'est imposé progressivement comme le principal instrument de la revitalisation urbaine à Bruxelles. Ce concept de revitalisation va plus loin que la 'simple' rénovation urbaine : non seulement il agit sur les 'briques', mais il prend également en compte l'aspect humain. C'est pourquoi une place importante y est faite à la cohésion sociale et à la participation des habitants... »<sup>2</sup>*

\*

Vague d'espoir pour de tristes terrains vagues : 'Il faut y croire sans être naïfs' :

Articles de Alain Gérard et Jean Wouters, dans Le Soir en date du vendredi 7 février 1997

*« Le centre-ville veut éradiquer ses chancres les plus célèbres. Bilan à mi-parcours de deux contrats de quartier... Depuis 1994, les contrats de quartier de la Région bruxelloise œuvrent sur le front de la rénovation immobilière et la lutte contre les chancres urbains avec, en toile de fond, un volet socio-professionnel (redynamisation d'associations, création d'emplois...). Parmi les six contrats en cours, ceux des quartiers 'Anvers – Alhambra' et 'Anneessens – Fontainas' poursuivent leur immense ouvrage, entre deniers publics (Région - Bruxelles-Ville) et privés. Le principe de base du contrat de quartier étant, précisément, d'attirer le secteur privé dans l'aventure. Ce qui est loin d'aller de soi...*

*(...) Près de 400 millions mis sur la table par la Région et la ville de Bruxelles et une manne espérée de 310 millions du secteur privé (on en est actuellement à un peu plus de 100 millions [de FB]) : telles sont les balises financières du contrat de quartier 'Anvers – Alhambra'. Ce dernier s'étend entre la rue de Laeken et le boulevard Jacquain, le long duquel se concentre tout un chapelet de dents creuses, vestiges de spéculations qui, dans les années '60, rêvaient d'étendre l'urbanisme du quartier Nord jusqu'à la place de Brouckère. Le programme d'action vise en priorité à terminer la rénovation d'îlots, côté Laeken, et à éradiquer les chancres 'Jacquain' via des négociations, parfois aux forceps et sous la menace d'expulsions, dans un contexte lié à la faillite récente de sociétés propriétaires comme Jabru, Mac, Cohoja et compagnie.*

*Globalement, le contrat de quartier prévoit la construction de 52 logements et quelques commerces dans les rues de Laeken - Pont-Neuf, Epargne - Echelles et Pont-Neuf - Pélican. Actuellement, des négociations sont en cours pour la rénovation de 52 logements et rez commerciaux disséminés entre les rues Saint-Roch, Pélican et le boulevard Jacquain. (...)*

*Outre les briques, la spécificité des contrats de quartier réside dans leur volet 'cohésion sociale et culturelle'. C'est-à-dire que l'on ne se contente pas de construire ou de rénover, mais on essaie de recréer tout un tissu socioprofessionnel pour redonner vie au quartier. Pour les contrats 'Anvers – Alhambra' et 'Anneessens – Fontainas', de par leur proximité géographique, ce volet a été couplé. Point de chute : le 148 rue d'Anderlecht. Dans le rôle centralisateur : la Régie de quartier.*

<sup>1</sup> Philippe Moureaux.

<sup>2</sup> Site de la Région de Bruxelles-Capitale : [www.quartiers.irisnet.be](http://www.quartiers.irisnet.be), sur lequel on trouvera davantage de détails.

- Cette Régie a pour but la réinsertion socioprofessionnelle des habitants du quartier en les impliquant dans des projets qui concernent leur quartier, explique Sadok Boudoukhane, coordinateur de la Régie. (...) Sur le fond, conclut Sadok Boudoukhane, le principe de ce volet social est bon. Mais il est loin d'aller de soi car il n'y a pas encore les outils adéquats pour le mener à bien, ni les mentalités. Notre initiative est pilote. Il faut y croire, sans pour autant être naïfs : nous n'allons pas pour autant résoudre la crise... »

\*

### Bruxelles-ville : Un chancre en moins : Des logements boulevard Jacqmain :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 23 juillet 1998

« Les chancres ont tendance à disparaître au centre-ville. Ils étaient une bonne trentaine il y a deux ans. Ils sont moins de vingt aujourd'hui. En outre, c'est par dizaines que se construisent de nouveaux appartements dans le pentagone et le nord-est. Deux dossiers viennent encore de se débloquer, l'un au boulevard Jacqmain et l'autre rue Froissart. Le collège de la Ville de Bruxelles, juste avant de partir en vacances, a donné son feu vert pour les permis d'urbanisme.

La création des 'contrats de quartier', payés par la Région bruxelloise, a permis de nombreuses rénovations, malgré la lenteur administrative. En outre, le marché remet naturellement en selle des dossiers jugés 'pourris'. L'embellie économique actuelle sur Bruxelles redonne des couleurs au centre-ville. Une fois sur deux, ce sont des projets de bureaux qui débloquent des projets gelés depuis des années. Grâce au système des compensations : pour chaque m<sup>2</sup> de bureau neuf construit, on verse un dixième de la somme au profit de la construction de logements. Le bureau honni par certains se révèle parfois une manne fort intéressante : il génère des taxes... et de nouveaux logements !

C'est exactement ce qui se passe au boulevard Jacqmain, artère martyrisée s'il en est. L'un de ses chancres se trouve à l'angle du boulevard et de la rue du Pont-Neuf (32-34). C'est le dossier AG 1924. Les compensations liées à la rénovation du complexe de bureaux 'Bon Marché' permettent de reconstruire un immeuble à appartements au boulevard Jacqmain. Le nouvel immeuble devrait accueillir 480 m<sup>2</sup> de logements et quelques commerces. (...) »<sup>1</sup>

\*

### Contrat de quartier de 400 millions –

#### Une pluie d'investissements dans le quartier Verte-Brabant :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du samedi 10 juin 2000

« Peu d'espaces publics et des rues étroites. Une population jeune mais un bâti très ancien. Une animation permanente en rue... Le quartier Brabant-Verte s'étend depuis le talus du chemin de fer (gare du Nord) jusqu'à la rue Royale. Là s'élaborent deux contrats de quartier mitoyens (un sur Saint-Josse et l'autre sur Schaerbeek), susceptibles de revitaliser cette zone abandonnée par les urbanistes depuis 1960.

Ce quartier est très original. Côté schaarbeekois s'étend l'essentiel de la rue de Brabant, l'une des artères les plus commerçantes de la capitale. Côté ten-noodois se maintient une activité vieille comme le monde : la prostitution. Celle-ci, notons-le, ignore les frontières communales et les carrées débordent donc légèrement sur Schaerbeek.

Le contrat ten-noodois (près de 250 millions) a été approuvé par son conseil communal le 17 mai et nous en avons déjà fait écho. C'est au tour de Schaerbeek de faire de même. La somme engagée est énorme : 413 millions, financés par la Région (215 millions), la commune (94 millions) et le privé (103 millions). Le contrat durera 4 ans et les réalisations devront impérativement être achevées deux ans plus tard, soit en mai 2006.

L'artère aorte du nouveau contrat de quartier schaarbeekois est la rue Verte. Elle irrigue un triangle de 11 îlots (14,5 hectares) habité par 3.500 personnes. En principe, le contrat aurait dû englober la rue d'Aerschot, réputée pour ses bars à filles. Mais la commune a finalement préféré l'extraire du contrat. L'intégrer aurait obligé Schaerbeek à limiter ses investissements, la somme disponible n'étant pas extensible. La rue d'Aerschot fera l'objet de soins attentifs plus tard, promet l'échevin de l'urbanisme Bernard Clerfayt.

Les opérations envisagées ? D'abord, la création d'un parc de 4.000 m<sup>2</sup> dans l'ancien jardin de la RTT, reliant la rue des Palais à la rue Verte. C'est la seule opportunité pour le quartier de bénéficier d'un espace vert. Autre projet original : le 'palais des enfants'. Ce 'kid's club' réservé aux chalandes de la rue de Brabant devrait permettre de renforcer la fonction commerciale de l'artère.

<sup>1</sup> Nous sommes ici de l'autre côté du boulevard Baudouin, dans le Pentagone, sauf erreur, là où les extensions du plan Manhattan prévoient des tours de 135 mètres (voir, dans ce même titre, les articles : SNCI, ou : Boudewijngebouw, ou : Euroclear).



*La rue de la Fraternité deviendra semi-piétonne. La rue Dupont sera réaménagée (oreilles, plantations) pour valoriser sa perspective saisissante depuis la crête de la rue Royale vers la vallée de la Senne. Les axes Brabant et Verte connaîtront un traitement semblable. Les trottoirs de la petite rue de la Chaumière (et de la rue Verte) seront refaits par l'association 'Jeunes Schaerbeekoïses au travail'.*

*Ce contrat de quartier s'intègre dans un ensemble plus vaste. Une série d'autres investissements importants sont ou seront menés dans la zone, rappelle Bernard Clerfayt. Je cite le contrat de quartier mitoyen de Saint-Josse bien sûr, l'achèvement du tracé royal, le programme européen Objectif 2 (rénovation du talus du chemin de fer, Mobile Village) et des opérations du Fonds pour la politique des grandes villes.*

*Enfin, la SNCB, dans son 'master plan, prévoit une rénovation en profondeur de la gare du Nord : réaménagement complet de l'intérieur (qui en a bien besoin) et déplacement, rue d'Aerschot, des entrées (dont celle, principale, à hauteur de la rue Allard), afin de les situer dans l'axe des couloirs donnant accès aux voies et aux zones commerciales. »<sup>1</sup>*

\*

Revitalisation urbaine - Depuis 1994, une trentaine de projets régionaux ont fleuri aux 4 coins de la capitale - Quartiers 'en crise' sous contrat –

Manque d'investissements privés, de participation active des citoyens, 'retards de réalisation'... Pour en finir avec les critiques des dernières semaines, le ministre Tomas a organisé un petit tour des contrats de quartier. En prise directe :

Dossier d'Alain Gérard, paru dans Le Soir en date du mardi 13 novembre 2001

*« Lancés en 1994 par Charles Picqué, alors ministre-président de la Région bruxelloise, les contrats de quartier ont pour objectif de revitaliser à moyen terme les quartiers dits 'en crise'. Avec le logement comme fer de lance et l'espoir - peu concrétisé - d'être un incitant pour des investissements privés. Associant Région, communes, habitants, mondes associatif et économique, en 7 années, si l'on tient compte des programmes des 'quartiers d'initiatives' (...), ce sont 37 projets qui ont été mis sur rails. Un investissement global de près de 12 milliards [de FB].*

*En 2001, 5 nouveaux contrats ont été lancés. Pour 2002, Eric Tomas, ministre en charge de cette revitalisation, vient de décrocher un budget régional d'un milliard. Quatre ou cinq nouveaux contrats de quartier devraient ainsi voir le jour. Comme pour Matonge<sup>2</sup>, à Ixelles - mais aussi à Saint-Josse, Anderlecht ou Molenbeek. (...)*

*Près de 85 % des programmes ont été réalisés, explique le ministre, aux abords du contrat de quartier Houwaert-Bossuet, à Saint-Josse. Si le privé n'investit pas dans ces quartiers, c'est pure frilosité. C'est par peur d'une rentabilité non assurée. La preuve, c'est qu'il investit ailleurs dans Bruxelles. Nous donnons des incitants - comme l'achat de terrains au quart de leur valeur... On peut difficilement faire plus. Quant aux retards de réalisation, poursuit le ministre, cet exemple, à Saint-Josse, montre combien il est complexe d'acquérir un bien. En effet, depuis 1999, la Région tente de racheter l'école de la Sagesse appartenant à l'évêché de Malines. Le contrat de quartier y prévoit un projet école-logements.*

*A Schaerbeek, le contrat Coteaux-Josaphat, lancé en 1998, est un bel exemple achevé de réaménagement de l'espace public (voiries, trottoirs, plantations...) en collaboration avec la Mission locale pour l'emploi. Plus loin, le contrat Brabant, lancé en 2000, vise à éliminer les chancres de coins de rues, là où le privé n'investit pas parce que ça lui coûterait trop cher, précise Patrick Crahay, du Service rénovation urbaine. Il y aura aussi un effet visuel d'embellissement via l'éclairage des talus du chemin de fer et du tunnel. Et le directeur de poursuivre en expliquant que parfois le privé investit : Comme pour le contrat Anvers-Alhambra, sur Bruxelles-Ville. Ici, les AG ont investi des millions pour du logement. Quant au public, il a mis 300 millions pour des appartements et l'aménagement de l'espace public. Un aménagement auquel participent également les Régies de quartier. Comme celle créée en 1996 dans le cadre du contrat Anneessens-Fontainas.*

*Nous remettons au travail des personnes sans qualifications, minimexées ou émargeant au CPAS, confie Patrick Lalieux, coordinateur. En 5 ans, 150 personnes sont passées chez nous.*

*D'emploi, il en est encore question avec le contrat de quartier Chimiste à Anderlecht ou Saint-Jean-Baptiste à Molenbeek. Avec des fonds européens, deux centres d'entreprises y ont été créés. Il s'agit de mettre en contact le public du quartier avec les nouvelles technologies de communication, rapporte José Menendez, directeur du centre Alchimiste. Tout en donnant l'opportunité à de jeunes entreprises, sans moyens, d'avoir un espace tout équipé pour débiter. (...)*

<sup>1</sup> Nous n'entrons pas dans le détail de ce qui fut réellement réalisé et de ce qui sera rangé dans le placard du 'bluff du futur'.

<sup>2</sup> Quartier de la porte de Namur, rebaptisé ainsi en raison de la forte présence congolaise qui s'y est implantée.

*Ce soir-là, autour de la table, à la maison communale de Schaerbeek, il est 20 heures. La plupart des gens présents, des représentants communaux et régionaux, des commerçants, des associations et des habitants, auraient peut-être préféré être chez eux. Mais ils sont là. Non pour refaire le monde mais, simplement, leur quartier. Un quartier, celui de la Cage aux Ours, qui bénéficie d'un '\*quartier d'initiatives'. (...)*

*De manière générale, les \*quartiers d'initiatives ont été mis sur pied par la Région bruxelloise pour revitaliser, en deux ans, les quartiers en crise. Et ce, à la suite des événements de Cureghem (émeutes après la mort d'un dealer) en 1997. L'an prochain, ils seront repris sous l'appellation des contrats de quartier. (...)*

**Contrats de quartier.** *Promus par la Région (1994), en partenariat avec les communes et le privé, les contrats durent 4 ans. Ils permettent 5 types d'intervention ou 'volets'.*

*Volet 1. Création de logements 'sociaux' et d'espaces à vocation communautaire. Investissements publics afin d'accroître le parc locatif destiné à des ménages à faibles revenus.*

*Volet 2. Création de logements conventionnés. La commune acquiert ou exproprie un terrain ou un bâtiment pour l'assainir et le mettre à disposition d'investisseurs, privés ou publics, afin d'y réaliser du 'logement moyen'.*

*Volet 3. Partenariats entre le public et le privé. La commune prend en emphytéose des logements réalisés par un privé pour en faire du logement social. Une manière de garantir un rendement minimal à une opération privée dans un quartier 'difficile'.*

*Volet 4. Intervention sur l'espace public : réaménagement des rues, places et espaces verts ; verdurisation d'intérieurs d'îlots.*

*Volet 5. Revitalisation sociale via la participation des habitants et le soutien financier de projets d'insertion socioprofessionnelle. »*

\*

Bruxelles : Inauguration d'un immeuble sur le site de l'ancien dépôt  
Sarma avenue de l'Héliport - Le nouveau standing du quartier Nord :  
Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir, daté du vendredi 28 octobre 2005

*« Sur les 24 appartements, il n'en reste plus que deux à vendre. Un trois chambres et un penthouse. Le prix ? Environ 300.000 euros pour le premier, pour une surface de 130 m<sup>2</sup>, plus la terrasse, précise Michaël Schneider, directeur la SA Limmart, qui a développé le projet. Pour le deuxième, qui compte quatre chambres et un volume quasiment double, il faudra compter quelque 650.000 euros. Mais, comme on peut le lire sur le site internet de Limmart, il s'agit d'un immeuble présentant des espaces lumineux, de grandes hauteurs de plafond et une vue à couper le souffle.*

*Situé 7 [avenue] de l'Héliport, l'immeuble offre il est vrai une vue imprenable sur le parc Maximilien... et sur la sortie du tunnel Léopold. La même perspective ou presque que depuis tours de logements 'Amelinckx' sur la droite. L'architecte Eugene Liebaut a cependant réussi à donner à cet immeuble un tout autre cachet. Il s'agit d'un style contemporain mais assurant un confort et une qualité moderne, avance Michaël Schneider, tels que le recherchent les Bruxellois aujourd'hui. Lesquels ? Ceux qui ont acheté dans le Brabant wallon, dont les enfants ont grandi et qui souhaitent vivre à nouveau en ville mais dans un cadre relativement vert, résume schématiquement Henri Simons, échevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles. On peut s'interroger sur le prix mais ils restent compétitifs pour du logement privé de cette qualité. Pour l'échevin écolo, la présence de logements de ce type dans ce quartier longtemps marginalisé n'est pas incongrue. Le contraste semble saisissant avec certains immeubles à caractère social situés à quelques centaines de mètres de là ? Il y va de la mixité sociale, a-t-on entendu.*

*Les pouvoirs publics ne peuvent pas empêcher ceci, estime pour sa part Henri Simons. Le logement privé de ce type amène à Bruxelles des habitants qui ont un pouvoir d'achat plus élevé. Non, notre rôle, c'est d'encourager le logement subsidié, comme le prévoit d'ailleurs la déclaration gouvernementale : le logement social, qui propose un loyer adapté aux revenus, les agences sociales immobilières, qui permettent de travailler avec des propriétaires privés, et les logements conventionnés. Pour Henri Simons, l'inauguration de l'immeuble, sur le site de l'ancien dépôt Sarma, était plutôt l'occasion de mettre en valeur la politique de revitalisation de la Ville entre 1999 et 2003 sur le périmètre du contrat de quartier Nord, dans lequel il se trouve. Une des caractéristiques de ce contrat et en partie de ce périmètre était d'ailleurs de compter de nombreux investisseurs privés, précise-t-il. Et de rappeler que les bâtiments inaugurés sont entourés d'interventions reprises dans le contrat de quartier, comme le réaménagement complet de la rue du Frontispice. »*

\*

## Bruxelles se met au vert :

Série d'articles de Nathalie Cobbaut et Gabrielle Lefèvre, parus dans Le Soir daté du 4 septembre 2008

« Des quartiers, des écoles, des crèches se mettent au vert : le durable a le vent en poupe. Pouvoirs publics et habitants relèvent les défis énergétiques et environnementaux. Pages 2 à 8.

Des luttes de quartier aux contrats de quartier, la mobilisation des habitants de Bruxelles débouche sur les 'quartiers durables' aidés par des 'facilitateurs' -  
Inspiration 'durable' dans les quartiers

« Est 'durable' ce qui améliore notre qualité de vie au point de vue écologique, économique et social, ce que nous serons heureux de léguer aux générations futures. Et cette philosophie imprègne des pans entiers de notre mode de vie. Elle est stimulée, il est vrai, par la crise énergétique et les initiatives d'associations de citoyens, de divers pouvoirs publics belges et européens. Les initiatives se pressent au portillon, les mentalités changent doucement. Mais il reste des freins, et le plus important est la complexité des institutions belges et plus particulièrement bruxelloises. Compétences fédérales, régionales, communales s'interpénètrent jusqu'à l'incohérence ou l'incompréhension. Des administrations ne suivent pas les demandes nouvelles des citoyens et peinent à se maintenir à un niveau suffisant de formation et même d'information.

### Exemplaires : les contrats de quartier

Pourtant, le mouvement se poursuit et les réalisations se multiplient sur le terrain. Ainsi, dès 1993, la Région bruxelloise sous la houlette de son ministre-président Charles Picqué lançait les 'contrats de quartier' afin de travailler de manière cohérente, à la fois sociale, économique et environnementale, sur des morceaux de ville à retisser avec la population, les pouvoirs publics et économiques de l'endroit. On quittait ainsi le mode de la confrontation entre habitants et pouvoirs publics, qui avait abouti à la création de procédures de concertation et à la mise au point de plans d'urbanisme consultables par les gens. Les combats des comités de quartier se poursuivent mais l'atmosphère politique a bien changé depuis les années '80.

Cette politique de revitalisation de certains quartiers en difficulté se caractérise par sa transversalité : on y traite en même temps des aspects sociaux et de la vitalité économique, de l'urbanisme et de la mobilité, etc. La participation citoyenne est un élément fondamental du contrat qui implique ainsi les divers acteurs locaux.

Quant au caractère 'durable' de ces contrats de quartier, il est résumé ainsi :

- rénover plutôt que démolir et reconstruire ;
- réhabiliter des chancres, friches et dents creuses mais en privilégiant un logement de qualité et une amélioration du cadre de vie ;
- soutenir des projets portés par les entreprises d'insertion socioprofessionnelle (JST, Recyclart, Polybonnevie, etc.) et par le Réseau Habitat pour les informations et conseils aux habitants qui veulent rénover ;
- soutenir la cohésion sociale dans les quartiers et la vie collective.

Ce modèle de contrat de quartier (près de 50) est devenu un exemple d'efficacité étudié par d'autres pays européens. Il est sans cesse remis à jour. C'est ainsi que Charles Picqué a obtenu que les nouvelles constructions dans ces contrats de quartier devront répondre à un niveau d'isolation thermique global de K30 au maximum, donc supérieur au K40 exigé par la réglementation 'Performance énergétique du bâtiment', applicable depuis juillet 2008<sup>1</sup>. L'objectif est de permettre à tous les locataires de profiter à la fois du confort et d'une réduction importante des coûts de l'énergie.

### Des 'facilitateurs' pour quartiers durables

On le voit, le sujet est d'une extrême complexité et les intervenants nombreux : les communes, quatre ministres et des administrations différentes. Plus les associations d'habitants, les commerçants, les architectes et entrepreneurs...

<sup>1</sup> Directive européenne 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments : tous les bâtiments neufs et les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation lourde nécessitant la délivrance d'un permis d'urbanisme et dont la superficie totale est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, devront respecter les exigences PEB fixées par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, à partir de juillet 2008.

Certificat : tous les nouveaux bâtiments (logements, bureaux...), tous les bâtiments publics et tous les bâtiments existants loués ou achetés devront disposer, en 2009, d'un \*certificat énergétique.

Infos : [http://www.curbain.be/fr/energie/information/directiveeuropeenne\\_REG.php](http://www.curbain.be/fr/energie/information/directiveeuropeenne_REG.php) .

*C'est Bruxelles Environnement qui s'est chargé de la mise en pratique des principes environnementaux. Cette administration de l'environnement et de l'énergie de la Région bruxelloise, créée en 1989, est en effet très spécialisée et possède des compétences étendues en matière de contrôle et de lutte contre les pollutions de l'air, de l'eau et du sol, le bruit, les déchets... mais aussi en distribution locale de gaz, d'électricité, de sources nouvelles d'énergie, de gestion des eaux souterraines, etc. Une de ses missions est aussi l'information et la sensibilisation des habitants afin de mieux respecter l'environnement.*

*Bruxelles Environnement a créé ces dernières années 5 services facilitateurs (Energie secteur tertiaire, Energie logements collectifs, Cogénération, Energie renouvelable grands systèmes et écoconstruction). Vient d'être lancé un sixième service facilitateur pour les quartiers durables. Sa démarche traverse les matières environnementales, et sa réflexion se passe à l'échelle du quartier, afin d'apporter son expertise pour identifier et évaluer les potentiels durables d'un projet à Bruxelles, sur les grands sites non bâtis mais aussi au sein des quartiers existants.*

*Judith le Maire et Kiran Katara, toutes deux architectes et chercheuses à l'Ecole d'architecture La Cambre associée à Sint-Lucas architectuur, font partie de ce service 'facilitateur'. Ils sont six 'au front' qui apportent leur expertise en urbanisme, architecture et écoconstruction, en expériences participatives mais aussi pour recourir à des expertises en sociologie, en droit... En effet, la réflexion porte tant sur les problématiques environnementales que sociales ou économiques.*

*'Concrètement, le service facilitateur 'quartiers durables' conseille administrations, promoteurs, développeurs, associations. Nous sommes consultés pour faire une lecture critique lors de l'élaboration des plans d'aménagement, des prescriptions, de problématiques précises comme la gestion des eaux... Il n'est pas question de créer des quartiers ghettos, même verts, mais bien de favoriser la mixité au point de vue âge, statut social, logement, commerces...'*

*'Cela nous permet d'accompagner les gens dans leur participation réelle au projet car, on peut apporter la meilleure technologie environnementale dans un quartier, si elle n'est pas portée par les habitants, elle ne sera pas acceptée et donc pas efficace. Rien ne sert de mettre des chaudières hyperperformantes si elles ne sont pas entretenues régulièrement ou des locaux de tri si les occupants n'y sont pas sensibilisés ! On peut aussi favoriser des partenariats publics-privés, inciter des promoteurs à consulter les riverains pour leurs projets, ou les impliquer dans la gestion d'espaces restés publics dans leur réalisation', expliquent nos facilitatrices.*

*Un autre aspect important est l'emploi : 'On peut prévoir des chantiers avec par exemple 10 % de travailleurs en réinsertion ou formation professionnelle, ou une enveloppe particulière afin de créer une formation socioprofessionnelle pour la réhabilitation de citernes d'eau de pluie. S'il y a un projet de rénovation de rue, pourquoi ne pas y prévoir des dalles de gazon et autres systèmes d'infiltration de l'eau de pluie ?'*

*D'autre part, Bruxelles Environnement 'répond aux demandes sur des thématiques précises, émanant de particuliers ou de professionnels qui veulent écoconstruire, revoir les cheminements piétons dans le quartier, réhabiliter les citernes d'eau de pluie... ou développer un projet original pour leur quartier comme de lancer une équipe de ramassage scolaire à vélo', explique Judith le Maire.*

*Un appel à projets de 'quartiers durables' portés par les habitants eux-mêmes (avec des partenaires comme la commune, des entreprises, des écoles, etc.) a été lancé par Bruxelles Environnement. Pour 2008, cinq projets ont été retenus : le quartier Kersbeek à Forest, le quartier Helmet à Schaerbeek, le quartier 'autour de la ligne du tram 81' à Saint-Gilles, le quartier Flagey à Ixelles, le quartier Pinoy à Auderghem. La créativité est reine mais aussi la compétence ; les initiatives des habitants sont accompagnées d'animations, de visites, de conférences. Un journal de quartier durable, un site internet avec un forum permettent de dynamiser la participation d'un maximum de gens. Le soutien technique et financier est prévu pour des projets d'intérêt collectif comme plantations, range-vélos, compostage collectif, reportage vidéo, voyage d'études, etc. La convivialité accrue, dans un environnement plus sain, c'est aussi un enjeu du 'durable' à côté des économies d'énergie et des luttes contre les gaspillages et les pollutions.*

#### Comment s'y prendre ?

– Consulter le site internet de Bruxelles-Environnement : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be).

– Téléphoner au 0800.85.775 et choisir dans le menu le facilitateur qui correspond le mieux au projet.

*Pour le facilitateur 'quartiers durables', les professionnels développeurs publics et privés peuvent également envoyer un courriel à [fac.qdw@ibgebim.be](mailto:fac.qdw@ibgebim.be).*

– Les particuliers peuvent aussi se rendre au guichet du Centre urbain et de l'Agence bruxelloise de l'énergie (Abea), dans les Halles Saint-Géry, à proximité de la Bourse (du mardi au vendredi, de 10 à 18 h, le samedi, de 14 à 17 h).

### *L'architecture dans les contrats de quartier*

« Le rôle des architectes est particulièrement important lorsqu'il s'agit de concrétiser des contrats de quartier et la réalisation d'aspects durables dans le mode de vie des habitants. C'est bien ce qui est mis en évidence dans le livre passionnant de l'architecte Maurizio Cohen, abondamment illustré par l'excellente photographe Marie-Françoise Plissart dont le regard sur la ville en révèle la poésie, l'humanité profonde.

Par la description de projets et par thèmes, on comprend fort bien la dynamique des contrats de quartier et l'ingéniosité des solutions ainsi trouvées. De quoi donner de bonnes idées à tous ceux qui veulent s'impliquer dans une opération de quartier durable ou qui veulent comprendre l'esthétique de transformation et de rénovation urbaine. Une belle démonstration aussi que le meilleur de l'architecture moderne peut s'exprimer dans les quartiers les plus défavorisés.

A Bruxelles, près de chez nous. *L'architecture dans les contrats de quartier*. Par Maurizio Cohen et Marie-Françoise Plissart. Edité par le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, direction de la rénovation urbaine, CCN, rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles. (...)

### *Deux crèches passives pour Schaerbeek*

« La commune de Schaerbeek a pris le parti du passif pour ses constructions de bâtiments publics. Cela vaut également pour deux projets de crèches, développés par le bureau MDW Architecture.

Le premier projet prend racine dans le cadre de la reconversion d'un quartier à deux pas de la gare du Nord. Dans cette partie de Bruxelles, des îlots entiers de maisons ont été rasés pour faire place à des projets urbanistiques plus ou moins grandioses. Les investisseurs privés, désireux de développer des projets de logements<sup>1</sup> et de bureaux, se voient imposer des charges d'urbanisme grâce auxquelles une crèche d'une capacité de 48 places pourra être érigée.

Le choix d'une architecture passive n'a rien de mystérieux : au Service des crèches de la commune, on explique que la consommation énergétique est un problème crucial étant donné la nécessité de chauffer de manière importante ces locaux. Les coûts explosent dès lors et le passif s'avérait donc la stratégie la plus rentable et la plus efficace. (...)

C'est dans ce sens que le bureau d'architectes retenu suite à un appel à projets lancé par Codic, le maître de l'ouvrage, a développé la crèche 'Etoile du nord' qui doit venir s'insérer dans un espace en forme de 'U' composé par des immeubles de bureaux et de logements.

Comme l'explique Xavier De Wil, architecte associé chez MDW, 'la crèche devait prendre place au milieu de ce jeu de quilles, entourée d'immeubles beaucoup plus imposants. L'option a donc été d'adopter une architecture quasi paysagère, avec un développement très horizontal du bâtiment et le choix de toitures végétalisées, de façon à faire disparaître l'édifice vu des tours avoisinantes.

D'une superficie de 875 m<sup>2</sup>, le bâtiment s'organise sur deux étages, avec les sections d'accueil au rez, ainsi que le bureau de la directrice, la biberonnerie, le local à poussettes, etc. A l'étage, une cuisine, une buanderie et une douche, ainsi que l'accès à un appartement trois chambres destiné au concierge du bâtiment.

Les principes du passif sont couplés à des choix architecturaux : fermeture de la façade avant située au nord, ouvertures vers le sud ; structure mixte bois-béton avec une isolation sous forme de caissons remplis de flocons de cellulose, une ventilation double flux, des châssis triple vitrage, ainsi qu'une toiture plate sur laquelle une membrane d'étanchéité a été installée, ensuite une natte drainante, puis un support troué dans lequel prennent place des plantations de sedum'. (...)

L'autre projet, conçu par l'architecte Gilles Debrun de MDW Architecture, est actuellement en suspens suite à un recours en annulation du permis de bâtir, déposé par des voisins. Pourtant, ce projet de crèche d'une capacité de 38 places est audacieux. (...) La commune croit à son projet et l'échevin des crèches Michel De Herde soutient l'initiative, malgré l'effet Nimby et la frilosité du voisinage. La décision du Conseil d'Etat est donc attendue avec impatience. MDW Architecture, boulevard de la Cambre 33 à 1000 Bruxelles, tél. 02/428.73.76,

[mdw@mdwarchitecture.be](mailto:mdw@mdwarchitecture.be) (...). »

\*

« ... A travers des exemples concrets, le texte illustre en particulier comment les pratiques d'aménagement d'espaces publics se sont constituées de manière agrégée, dans un premier temps à travers des projets qui visaient simplement à un meilleur équilibre dans le partage de l'espace public, puis progressivement à travers des projets intégrant des questions d'usage et de qualité architecturale des aménagements. L'auteur montre en particulier l'influence qu'a eue l'outil de revitalisation urbaine 'contrat de quartier' dans cette évolution... »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> A notre connaissance, les charges d'urbanisme ne frappent pas les maîtres d'ouvrage qui construisent des logements.

<sup>2</sup> Christophe Mincke, présentation du numéro 50 de Brussels Studies (21 juin 2011) : *Concevoir et aménager les espaces publics à Bruxelles* / par Benoît Moritz.

\*

« ... Il est ensuite étonnant d'identifier le côté particulièrement 'localisé' de l'ensemble des projets précédemment énoncés (...). Il s'agit le plus souvent de projets d'aménagement de places, parcs, rues, réalisés dans le cadre de programme de contrats de quartier. Cet outil institué par la Région à l'échelle des quartiers s'avère ainsi être un dispositif de projet précurseur des nouvelles pratiques de conception de l'espace urbain. Le nouveau modèle de conception de l'espace public qui a émergé dans le cadre des contrats de quartier a ainsi contaminé quelque peu l'échelle régionale des projets d'aménagement d'espaces publics (place Flagey par exemple). Cette 'contamination' reste cependant fragile et demande aujourd'hui à être confirmée en particulier dans les territoires de deuxième couronne de la ville. Ces territoires n'ont en effet pas été concernés par les pratiques de contrats de quartier et ne peuvent ainsi prétendre à une capitalisation des acquis méthodologiques apportés par ce dispositif. »<sup>1</sup>

\*

### Vous avez dit Divercity ? :

Article de Régine Lejeune, paru dans La Dernière Heure, en date du 28 février 2012

« Contrat de quartier Forest. Le contrat de quartier Primeurs-Pont de Luttre vient, ce week-end, de prendre une tournure décisive. Deux ans que les élus forestois, Magda De Galan (PS), Marc-Jean Ghysse (PS) et Annie Richard (Ecolo) bossent dessus ! Au centre de ce contrat de quartier : le projet Divercity. Au départ, un terrain vague de 6.000 m<sup>2</sup>, situé le long de l'avenue du Pont de Luttre, acquis récemment par la commune et amené à devenir un espace composé d'équipements collectifs. L'objectif de la commune : que ce chancre encore marqué par son passé industriel devienne un endroit convivial et investi par la population forestoise. Concrètement, on pourra découvrir dans cet espace des aires de jeux, un restaurant pédagogique, une crèche d'au moins 36 places, un centre de jour pour personnes âgées, une antenne de la Maison des Jeunes et la mise en lumière du Pont de Luttre.

C'est le projet immobilier de l'association momentanée de deux bureaux d'architecture et d'urbanisme – Vers + de bien-être et M.S.A. – qui a été sélectionné par la Commune à l'issue d'une procédure exemplaire, accompagnée par le Maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale. La qualité architecturale du projet a constitué le critère principal pour le choix de l'auteur de projet.

Pour faire connaître le projet aux riverains, la commune a mis en place une série d'événements. Ainsi, ce samedi, le projet a été présenté par la commune et les architectes. Pour ce faire, le module d'animation bluub s'installera du 25 février au 4 mars 2012, boulevard de la 2<sup>ème</sup> Armée Britannique, pour mettre en route la démarche de participation et d'information des habitants. Toute cette semaine, de 16 h à 18 h, bluub accueillera petits et grands avec un film spécialement réalisé pour l'occasion avec les habitants du quartier ainsi qu'une petite bibliothèque et ludothèque autour du thème de l'architecture et l'urbanisme. Enfin, le dimanche 4 mars, de 15 h à 18 h, les habitants seront conviés à une grande réunion de participation avec les architectes en charge du projet et l'équipe du contrat de quartier Primeurs-Pont de Luttre... »

\*

### « Nouveau \*parc Petite Senne

Un parc récréatif et un bâtiment de trois appartements communaux ont vu le jour, à la Petite Senne, sur une ancienne parcelle industrielle de Molenbeek. Des aménagements que l'on doit au contrat de quartier \*Ateliers-Mommaerts. »<sup>2</sup>

\*

### « Molenbeek-St-Jean - La \*Petite Senne a son parc

Alors qu'y reste perceptible le tracé du cours d'eau, l'ancien site industriel du 19 rue des Houilleurs s'est officiellement ouvert aux jeux. Trois logements invitent à la découverte de la Petite Senne. Fruit du contrat de quartier Ateliers-Mommaerts, l'ensemble dessiné par B-Architecten doit son originalité à son règlement d'ordre extérieur. Un ours, conceptualisé, dessiné par les élèves de l'école 7 (Arc-en-ciel) dans le cadre d'un 'mini-contrat de quartier' se fait en effet le héros d'une fresque aussi colossale que colorée. »<sup>3</sup>

\*

« Beliris investira 566 millions entre 2012 et 2014 dans les infrastructures de la capitale. (...) Le gouvernement fédéral a donné son feu vert vendredi aux investissements de Beliris dans les infrastructures de la capitale pour

<sup>1</sup> Benoît Moritz, Brussels studies n° 50. Ibidem.

<sup>2</sup> La Capitale, datée du 29 mars 2012.

<sup>3</sup> La Libre Belgique, en date du 2 avril 2014.

les trois années à venir. Le nouvel avenant porte sur 375 millions d'euros auxquels s'ajoutent 191 millions de budgets non utilisés des années précédentes. (...)

Beliris participera à concurrence de 62 millions au financement de quatre contrats de quartiers. Il soutiendra la rénovation de cinq nouveaux projets de logements sociaux à Schaerbeek, Ixelles, Anderlecht, Jette, et à la Ville de Bruxelles (35,1 millions d'euros) ... »<sup>1</sup>

**\*Contrat de quartiers durables. \*CQD. \*C.Q.D. \*Contrat de quartier Masui. \*Parc de la Senne. \*Masui. \*Contrats de quartier durable.**<sup>2</sup>

Région : Des opérations pilotes démarrent dans 4 projets 'durables' -

Les quartiers se mettent au vert :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du vendredi 4 février 2011

« Les contrats de quartier existent depuis 1994. Pendant 15 ans, ils ont permis de réparer des quartiers balafrés par l'urbanisation brutale et la paupérisation galopante de Bruxelles. Depuis 2009, la gestion en incombe à Evelyne Huytebroeck. Touche écolo oblige, elle y a ajouté le qualificatif 'durable'.

Un simple vernis sur un processus intangible ? Pas pour la ministre, qui parle plus volontiers d'un tournant. 'La ville est le lieu où s'exerce une pression sociale, démographique, immobilière, environnementale. Nous allons en faire un plus à travers des Contrats de quartier durables. Nous sommes passés à une phase où il ne s'agit plus seulement de 'revitaliser', mais de 'renforcer' en partant des forces vives présentes dans les quartiers'. Avec une touche environnementale marquée dans chacun des nouveaux projets adoptés.

Dès ce mois de février, quatre chantiers sont lancés à Bruxelles, Anderlecht, Schaerbeek et Saint-Josse (...). Ils mobilisent des moyens supérieurs à 70 millions d'euros et devraient trouver leur aboutissement d'ici 2015. Parallèlement, d'autres projets sont en gestation (...)

Masui : une épine dorsale verte le long du tracé de la Senne

Le tracé historique de la Senne – qui restera enfouie, ne rêvons pas –, constitue la colonne vertébrale du projet où seront investis au total 25,7 millions d'euros. L'idée est d'y créer un 'couloir de mobilité douce' en forme de serpent. Une friche verte y servira de fil rouge pour désenclaver ce quartier du nord de Bruxelles vers le parc Gaucheret et le centre-ville. C'est à partir de cet axe que va se développer le contrat de quartier durable, illustration parfaite pour la ministre Evelyne Huytebroeck que 'le vert n'est plus un vernis, mais l'épine dorsale de ce que nous faisons'. Masui se veut à cet égard exemplaire de l'esprit qui porte la réforme des contrats de quartier durables : renforcer les quartiers et leurs habitants plutôt que les faire 'renaître' ou les 'revitaliser' ; réorienter les opérations par rapport à des enjeux urbains nouveaux ; placer les actions environnementales au centre du projet. A Masui, de nombreuses opérations seront menées : 60 logements à haute performance énergétique vont être érigés et des équipements vont voir le jour (crèche, extension de l'école primaire, salle de gym, maison de jeunes, locaux d'éducateurs de rue...). Des potagers seront également implantés. Dont coût, pour ce projet pilote : 17 millions d'euros. »<sup>3</sup>

\*

Gaucheret, le parc urbain :

Série (3/5) Mini-Central Park, c'est le paysage le plus new-yorkais de Bruxelles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 16 août 2011

« (...) Les abords du parc réservent une autre surprise. Lorsqu'on quitte Gaucheret et que l'on traverse la rue de l'Héliport vers le quartier densément peuplé de Masui (sur Bruxelles-Ville), on bute sur un minuscule carré de verdure de 15 m de côté, fermé au fond par un mur. Bizarrement, on a l'impression que l'espace vert se prolonge bien au-delà. Qu'il a été 'muré'. 'C'est exact, note Antoine Crahay, du cabinet de la ministre Evelyne Huytebroeck (environnement). En fait, c'est ici que coulait la Senne avant qu'elle ne soit canalisée. Cet ancien lit passe à l'arrière des jardins, coupe la rue Masui puis l'avenue de la Reine et termine sa course en bordure du chemin de fer. Pour des raisons faciles à comprendre, il fut déclaré zone interdite de construction. Si bien que derrière ce mur serpente un espace vert de plus de 2 km de long, mais large de moins de 20 m !' Ce long

<sup>1</sup> Le Soir, vendredi 8 juin 2012 : [Beliris investira 195 millions dans la mobilité à Bruxelles.](#)

<sup>2</sup> Voir aussi la brochure : [Contrats de quartiers durables : ensemble mieux vivre dans nos quartiers](#) / introduction par Evelyne Huytebroeck ; illustrations de Carole Verbyst. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale : Patrick Crahay, 2012 ; ou le site : [www.quartiers.irisnet.be](http://www.quartiers.irisnet.be).

<sup>3</sup> On est loin des projets de jonction entre l'axe autoroutier Nord-Sud et les autoroutes de Paris – WTC - Anvers – Amsterdam...

*spaghetti vert doit être réhabilité et rendu aux promeneurs dans le cadre du contrat de quartier Masui, sur Bruxelles-Ville.*

\*

30 novembre 2011 - Contrat de Quartier Durable - Masui (Ville de Bruxelles) : le lit de la Senne transformé en parc urbain, au profit de la cohésion sociale, la mobilité douce et la biodiversité  
: discours d'Evelyne Huytebroeck,

Ministre bruxelloise de l'Environnement, de l'Energie et de la Rénovation urbaine

*" ... C'est avec Masui que se clôturent les visites de terrain des quatre premiers contrats de quartiers durables (CQD). Avec Liedekerke (Saint-Josse), Canal-Midi (Anderlecht) et Helmet (Schaerbeek), Masui fait partie de la première série des contrats de quartiers durables (2010-2014) élaborés sous le régime de la nouvelle ordonnance régionale adoptée début 2010. Tout en conservant la transversalité des contrats de quartier (logement, espaces publics, équipements, actions socio-économiques), cette réforme met l'accent sur le développement durable en l'intégrant dans toutes les interventions mais aussi sur la participation citoyenne au sein des quartiers.*

#### *1. Pourquoi Masui ?*

*Le périmètre du contrat de quartier durable Masui comprend une dizaine d'îlots se situant sur le quartier nord du territoire de la Ville de Bruxelles, à la jonction avec la commune de Schaerbeek. Il est délimité à l'ouest par l'Allée verte, au nord par la rue des Palais, au sud par la rue Masui et à l'est par la frontière communale. Densément bâti, le quartier se caractérise par la présence de nombreux logements mal équipés, trop petits ou insalubres et l'existence d'anciens sites d'activités économiques et industrielles aujourd'hui à l'abandon. Le quartier, traversé par de grands axes métropolitains, est aussi enclavé par un lourd réseau de circulation routière et ferroviaire et des infrastructures industrielles. Masui est par ailleurs un quartier très minéral qui souffre de l'absence d'espaces verts et de zones de respiration.*

*D'un point de vue social et démographique, le périmètre compte 3.184 habitants dont une proportion élevée d'enfants et de jeunes adultes. Il se situe dans le croissant pauvre de la Région de Bruxelles-Capitale et est marqué par de fortes inégalités sociales et un taux de chômage particulièrement élevé. Celui-ci s'élève à 40% chez les jeunes âgés de 18 à 24 ans.*

*Masui possède également de nombreux atouts : une grande mixité fonctionnelle, un potentiel foncier important, la présence du lit de la Senne qui constitue un joyau de verdure, un tissu associatif dynamique et expérimenté notamment en matière d'aide au logement, une grande diversité culturelle et des citoyens investis dans la vie du quartier. Notre objectif est de nous appuyer sur ces atouts pour renforcer durablement ce quartier, en améliorant l'environnement et les conditions de vie de ses habitants.*

#### *Concrétisation des opérations*

*Comme on a pu s'en apercevoir lors de la visite du quartier, de nombreuses opérations sont inscrites au programme. Nous sommes désormais rentrés dans la phase opérationnelle, celle d'exécution de ces opérations, qui durera quatre ans. La Région bruxelloise, la Ville de Bruxelles et l'ensemble des acteurs associés au contrat de quartier durable vont travailler ensemble sur la qualité environnementale, le logement, les équipements, l'espace public et la cohésion sociale. Dans l'esprit de la réforme de l'ordonnance, un projet-phare a été choisi pour incarner ce contrat (...). Intégrant l'ensemble des dimensions de la durabilité, les projets-phares des CQD consistent en une combinaison d'opérations urbaines (logement, espace public, équipement, cohésion sociale...) autour d'une problématique environnementale. Ils incarnent par excellence les outils de mise en oeuvre de la ville durable à l'échelle des quartiers.*

*A Masui, c'est le projet Senne qui illustre le mieux la volonté de développer un projet global intégrant pleinement les exigences environnementales indispensables à la création d'une Ville durable. Le projet s'articule autour du tracé historique de la Senne qui traverse le cœur des îlots du quartier Masui. Cette longue friche verte de plus de 10.000 m<sup>2</sup> sera aménagée en parc urbain, créant un couloir de mobilité douce de haute valeur écologique. Cet aménagement s'intègre dans le maillage vert régional et permettra de relier, à terme, Laeken au centre-ville. Il offre l'opportunité de créer de nouveaux cheminements piétons et de renforcer le réseau cyclable de la capitale. Le parc de la Senne offrira aux habitants un espace vert convivial, un lieu de détente et de rencontre générateur de lien social. Il constituera une zone de respiration et de calme dans un quartier qui subit les nuisances des infrastructures qui l'enserrent.*



*La Senne constitue un espace précieux qui permet de créer un lien inédit entre Ville et nature. Son rôle de poumon vert et de réservoir de biodiversité sera valorisé. Des potagers collectifs et des aires de jeux seront également aménagés sur le site et gérés en lien avec les habitants. Ces espaces de vie partagés seront le théâtre d'animations citoyennes tournées vers la découverte de l'environnement et de la nature en Ville. Piloté par mon administration Bruxelles Environnement, ce projet d'espace vert d'intérêt régional renforcera l'identité du quartier et constituera un véritable joyau de verdure pour tous les habitants.*

*Mais ce n'est pas tout. La valorisation de l'ancien tracé du lit de la Senne comprend également l'implantation de nombreux logements et d'équipements qui permettront de renforcer le centre du quartier et de favoriser l'animation et le contrôle social dans le nouveau parc.*

*Au total, le projet Senne prévoit la création d'environ 70 nouveaux logements destinés aux bas et moyens revenus. Qu'il s'agisse de rénovations ou de nouvelles constructions, ces opérations immobilières intégreront des critères stricts en matière d'éco-construction et de performance énergétique. Parmi ces projets, il faut relever en particulier un projet pilote inspiré du modèle de Community Land Trust visant à permettre aux familles à revenus modestes d'acquérir des logements sans devoir assumer les coûts du terrain sur lequel ces logements sont construits.*

*Le projet Senne prévoit également la production de nombreux équipements au service du quartier :*

- l'extension d'une école maternelle ;
- la création d'une salle de gym et d'un espace polyvalent ouvert sur le quartier ;
- une maison des jeunes et des locaux d'éducateurs de rue ;
- une Maison des acteurs et des initiatives de cohésion sociale ;
- la création d'une crèche ;
- une antenne du contrat de Quartier Durable pour accueillir les acteurs sociaux et informer les habitants.

*En tout, ce sont plus de 20.000.000 € qui seront investis dans les différentes opérations du projet Senne, le projet-phare de ce contrat de Quartier Durable. Mais le contrat de Quartier Durable Masui, c'est aussi des projets sociaux et économiques, portés par la Ville et par des associations dont certaines sont présentes aujourd'hui :*

- un projet de rénovation de 40 logements insalubres réalisé par le secteur de l'insertion socioprofessionnelle ;
- des opérations de projet de lutte contre les marchands de sommeil et de relogement des personnes ;
- un guichet 'logement' durable ;
- différentes filières de formations tournées vers les métiers de l'éco-construction, de la propreté et de la petite enfance ;
- des projets d'accompagnement et de guidance des jeunes vers l'emploi ;
- un projet 'éducateurs de rues' visant à renforcer la prise en charge sociale des publics fragilisés ;
- un projet de santé publique visant à récupérer les seringues usagées et à sensibiliser les consommateurs de drogues dures ;
- une plateforme de services à destination des familles ;
- un projet de développement interculturel visant à favoriser la cohabitation entre les communautés ;
- des activités de soutien scolaire et de loisirs ;
- des animations et des fêtes de quartier pour renforcer la cohésion sociale ;
- une étude de faisabilité urbanistique pour le développement d'un parc mixte d'activités comprenant du logement et des PME sur l'îlot Navez (situé entre le chemin de fer et le boulevard Lambermont) en partenariat avec la SDRB (...).

*Le contrat de Quartier Durable Masui est financé à hauteur de 17.000.000 € par la Région bruxelloise (dont 6.000.000 € de Bruxelles Environnement pour l'aménagement du parc) et de 2.750.000 € par Beliris. A cela s'ajoute le cofinancement de la Ville de Bruxelles de 14.000.000 €. Au total, c'est donc plus de 33.750.000 € qui seront investis à Masui. Le projet-phare de la Senne en est la preuve : les contrats de Quartiers Durables constituent les principaux outils de mise en œuvre de la Ville durable à l'échelle des quartiers populaires de Bruxelles, dans un esprit de justice environnementale et de justice sociale. Si la Ville Durable est un objectif, les contrats de Quartiers Durables sont déjà une réalité. La participation des habitants et forces vives est sollicitée et encouragée tout au long du processus pour que ce projet soit celui de toutes et tous. Et c'est ensemble, la Région de Bruxelles-Capitale, la Ville de Bruxelles, les habitants et associations que nous ferons de Masui un quartier durable. (...) <sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Plus d'infos : [www.elyne.huytebroeck.be](http://www.elyne.huytebroeck.be) . Voir aussi La Capitale, datée du 3 décembre 2011.

\*

### Nouveaux quartiers durables :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du 22 décembre 2011 (d'après Belga)

*“Quatre nouveaux projets ont été retenus par Evelyne Huytebroeck dans le cadre des quartiers durables. Quelque 56 millions d’euros seront débloqués.*

*Le gouvernement bruxellois a sélectionné 4 quartiers qui bénéficieront d’une attention financière particulière durant quatre ans à partir de 2013 dans le cadre de sa politique des \*contrats de quartiers durables, a annoncé lundi la ministre de la Rénovation urbaine, Evelyne Huytebroeck. Un montant de 44 millions d’euros leur sera alloué. Beliris, qui gère les montants liés à l’accord de coopération entre Bruxelles et le gouvernement fédéral, ajoutera 12 millions d’euros à ce montant. Il s’agit des quartiers*

*‘Autour de Léopold II’ à Molenbeek,*

*‘Reine Progrès’ à Schaerbeek,*

*‘Albert’ à Forest et*

*‘Bosnie’ à Saint-Gilles.*

*Ces quatre quartiers vont entrer, en 2012, dans une période de 9 mois de gestation du contrat, durant laquelle on préparera le programme de rénovation urbaine en s’appuyant sur un diagnostic du quartier complet. La phase de mise en œuvre, d’une durée de 4 ans, débutera en 2013.*

*Depuis 1993, la Région de Bruxelles-Capitale rénove et renforce ses quartiers anciens par des interventions ciblées : les ‘contrats de quartiers’. Ces contrats, auxquels les habitants sont étroitement associés, permettent d’améliorer le cadre de vie par l’aménagement d’espaces publics et de parcs, et la production de logements et d’équipements collectifs. Ils fédèrent également une large gamme d’actions contre la précarité et l’insalubrité dans les logements, menées par de nombreuses associations.*

*Depuis 2010, les contrats sont devenus des ‘contrats de quartiers durables’, intégrant l’environnement et le développement durable au cœur des projets. Performance énergétique des bâtiments, gestion de l’eau et de la biodiversité dans des quartiers denses, gestion des déchets, deviennent des leviers sur le plan socio-économique, et contribuent à développer de nouveaux métiers de l’environnement dans la construction, des entreprises d’insertion, etc. De plus, la participation citoyenne est encore davantage sollicitée.”*

\*

*“... Parmi les projets en route, je citerai le parc de la Senne, dans le contrat de quartier durable Masui, pour lequel Bruxelles-Environnement a désigné un auteur de projet... (...) Intégrer leur création dans les contrats de quartier est une solution. La création du parc de la Senne, à Bruxelles-Ville, a par exemple été inscrite dans le cadre du contrat de quartier durable Masui...”<sup>1</sup>*

\*

*“Masui : assemblée.*

*C’est ce jeudi 22 mars, à 19 h, qu’aura lieu l’assemblée générale du Contrat de quartier Masui. Sera présenté l’état d’avancement des projets immobiliers dont le futur parc de la Senne. ‘Sur place, les riverains pourront en savoir plus et donner leur avis sur les différents projets en cours’ (...). Lieu : rue de l’Eclusier Cogge, 18.”<sup>2</sup>*

#### **\*Coordination sociale Quartier Nord.**

Voir [www.quartier-nord.be](http://www.quartier-nord.be) .

#### **\*Cooremans Lucien.**

Lucien Cooremans « est né à Saint-Gilles (...) le 1<sup>er</sup> septembre 1899. Il fait des études primaires au Collège Saint-Michel et poursuit des études moyennes à l’Athénée de Bruxelles. Lors de la réouverture de l’Université libre de Bruxelles après la guerre de 1914-1918, il s’inscrit à la faculté de droit et entre au Barreau de Bruxelles en 1923. En 1927, il obtient une licence en économie financière. Attiré par le monde du théâtre, il interprète plusieurs pièces en amateur. Il mène parallèlement une carrière d’avocat et de secrétaire de Louis Hymans, ministre des Affaires étrangères. Dès les années 1920, il s’intéresse à la politique. La rencontre avec Adolphe Max en 1932 confirme son choix.

<sup>1</sup> Evelyne Huytebroeck, in La Capitale, en date du 14 mars 2012.

<sup>2</sup> La Capitale, en date du 20 mars 2012.

*En janvier 1933, il devient conseiller communal. Peu avant la deuxième guerre mondiale, il occupe une place de suppléant au Parlement. Il occupe un siège effectif après la guerre. Lorsque la guerre éclate, il suit le gouvernement à Bordeaux mais ne rejoint pas l'Angleterre pour des raisons familiales. Il entre alors dans la Résistance. Après la guerre, il est nommé échevin. Sous son impulsion, le service des Sports voit le jour en 1945. La Ville se dote ensuite de nombreuses infrastructures sportives. Au cours de son mandat comme échevin des œuvres sociales, il réorganise le réseau de crèches et satisfait à l'obligation légale de créer un centre de santé, organe d'inspection médicale scolaire. En 1953, il accède à l'échevinat de l'Instruction publique. Il procède à une profonde mutation de l'enseignement à Bruxelles, offrant aux étudiants une multitude de nouvelles options. Il étend également le réseau scolaire vers Laeken.*

*Il prête serment de bourgmestre de la Ville de Bruxelles le 25 février 1956. En tant que chef de la police, Cooremans va modifier ses structures par la création d'une brigade anti-agression et de protection de la jeunesse, la remise en fonction d'une brigade canine, l'enseignement de la sécurité routière dans les écoles et la centralisation des services de police dans le bâtiment de la rue du Marché au Charbon.*

*Il est aussi soucieux de la sauvegarde du patrimoine et suggère la protection de huit sites : la Grand-Place, la Vieille Halle aux Blés, le Grand Sablon, le Béguinage, les places des Martyrs, des Barricades et du Congrès et le Parc de Bruxelles. (...) Le nom de Lucien Cooremans est attaché à une école de traducteurs-interprètes. »<sup>1</sup>*  
Membre constituant du wtc-club of Brussels asbl.

#### **\*Cour des comptes.**

Institution créée par la loi du 29 octobre 1846, 'indépendante', nationale, aujourd'hui fédérale, elle exerce un contrôle budgétaire et financier sur les dépenses et recettes de l'Etat et, depuis la fédéralisation de la Belgique, sur les différentes entités fédérées. Elle joue un rôle important dans les marchés publics, réalise des audits thématiques...

#### **\*Crédit communal de Belgique. \*Dexia. \*Belfius.**

Société publique bancaire finançant l'Etat, les provinces, les villes et communes. Le C.C.B. a été repris par le groupe français Dexia avant d'être racheté en catastrophe par les pouvoirs publics belges en 2011.

La nouvelle Dexia banque Belgique comprend aussi Crefius, Elantis, Dexia auto lease, Dexia lease, Dexia commercial finance, Dexia insurance Belgium. Actuellement Belfius.

\*

Dexia Banque Belgique : la nuit du suspense :

Article de Joan Condijs, paru dans Le Soir daté du lundi 10 octobre 2011

« Le conseil d'administration du groupe Dexia a débuté dimanche à 15h00, à Bruxelles. Il devait avaliser le plan de cession de Dexia Banque Belgique à l'Etat belge pour 4 milliards d'euros. Une conférence de presse est prévue ce lundi à 09h00.

*Il est 01h00 dans la nuit de dimanche à lundi : le futur de Dexia Banque Belgique demeure subordonné à la décision des administrateurs du groupe Dexia. Réunis depuis dimanche 15h00 au trente-troisième étage du siège de l'institution, l'une des tours de la place Rogier à Bruxelles, ces derniers tardent à se décider. Selon des sources 'proches du dossier', l'examen du projet de cession est long 'mais cela devrait passer'.*

*Une conférence de presse est prévue lundi à 9h00, dans la Dexia Tower, place Rogier à Bruxelles, à l'issue du conseil d'administration, a annoncé Dexia par voie de communiqué peu avant 02h00. Cette rencontre sera organisée en présence de Jean-Luc Dehaene, président du conseil d'administration, et du CEO Pierre Mariani. Des communications émanant de Dexia et du gouvernement fédéral sont également attendues dans le courant de la nuit.*

4 milliards d'euros

*Selon nos informations, les négociateurs belges, français et luxembourgeois se sont accordés dans l'après-midi sur la vente par Dexia SA, le groupe bancaire binational, de sa branche bancaire belge, soit Dexia Banque Belgique. Le prix de cette transaction s'élève à 4 milliards d'euros. L'Etat belge en sera le seul actionnaire, par le biais de son bras financier, la Société fédérale de participation et d'investissement (SFPI).*

<sup>1</sup> Site de la ville de Bruxelles, archives : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm> .

« Un accord global »

‘Nous avons beaucoup parlé ces derniers jours avec nos collègues français. Il y a maintenant un accord sur une proposition commune des gouvernements’, avait déclaré dans l’après-midi le Premier ministre Yves Leterme, parlant d’un ‘accord global’. A la question de savoir si une solution interviendrait encore dimanche soir sur Dexia, le Premier ministre belge avait répondu que ‘cela dépendra du conseil d’administration’ du groupe franco-belge.

‘Il y a un accord entre les trois gouvernements pour poursuivre la démarche de soutien à l’ensemble du groupe Dexia’, a pour sa part confirmé le ministre des Finances, Didier Reynders. ‘C’est maintenant au conseil d’administration de prendre attitude.’

Aucun détail de la proposition commune présentée par les gouvernements aux administrateurs de Dexia n’a été rendu public. Ces détails devraient vraisemblablement être communiqués à l’issue du conseil d’administration du groupe. Toutefois, selon nos informations, la répartition des garanties que les Etats apporteront afin d’assurer le financement d’une structure de défaillance dans laquelle seront logés les produits ‘problématiques’ (crédits à long terme, etc.), sera la suivante : 60 % pour la Belgique, soit quelque 54 milliards d’euros, 36,5 % pour la France, ou 33 milliards d’euros, et 3,5 % pour le Luxembourg, soit 3 milliards. »

\*

Failite de Dexia : les responsables ont fait fortune.

A l’origine de l’écroulement de la banque : les erreurs stratégiques d’ex-patrons très bien payés :

Article de Marie-Pierre Gröndahl, paru dans Paris-Match daté du 14 octobre 2011

« Dexia n’en finit pas de mourir. Après les 6 milliards d’euros investis en pure perte dans le ‘sauvetage’ raté de 2008, la banque franco-belge va bel et bien être démantelée, moyennant un nouveau fardeau financier pour les deux pays – et leurs contribuables. Dans cette agonie aussi lente que coûteuse, la plus grande faillite bancaire tricolore depuis le Crédit Lyonnais, un mystère : les deux précédents dirigeants de l’établissement, le Français Pierre Richard (...) et le Belge Axel Miller (...) sont bizarrement peu mis en cause.

Alors que les critiques pleuvent sur l’actuel patron, Pierre Mariani, aux manettes depuis la fin de 2008, et ses équipes. ‘On peut reprocher à Mariani de ne pas avoir agi assez vite et d’avoir cru qu’on reviendrait à des conditions normales de marché rapidement, commente un banquier parisien. Mais oublier, dans ce désastre, la responsabilité des deux précédents dirigeants est un scandale à part entière.’

Mégalomanie, erreurs stratégiques, avidité : le polytechnicien Pierre Richard (‘Il n’a jamais digéré de ne pas être inspecteur des finances’, observe un ancien de Dexia) accuse un lourd passif. Celui qui a créé de toutes pièces un groupe tentaculaire, à partir du modeste et solide Crédit local de France, faute de remporter à l’époque la présidence de la Caisse des dépôts qu’il convoitait, a bénéficié d’une largesse exceptionnelle. ‘En 2006, au moment où Pierre Richard quitte son poste de P-DG pour devenir président du conseil, Dexia a provisionné 11,8 millions d’euros pour sa retraite chapeau’, soit... une rente annuelle de 600.000 euros sur vingt ans, rappelle un vétéran du groupe, qui souligne que le salaire du n° 1 atteignait 1,775 million d’euros en 2005.

Mieux, Pierre Richard cumule alors cette retraite avec sa nouvelle rémunération de ‘chairman’, de 400.000 euros annuels. Quant à son jeune successeur de 2006, le juriste Axel Miller (aujourd’hui une star de la finance en Belgique, où il est l’un des associés de la banque d’affaires Petercam), il a signé son départ en empochant 825.000 euros, auxquels s’ajoutaient 636.500 euros au titre de salaire pour les neuf premiers mois de 2008... ‘Il a fallu se battre pour qu’Axel Miller renonce à son parachute doré de 3,7 millions d’euros. Lui ne voulait rien savoir, puisque cette somme lui était garantie par contrat. Mais personne n’aurait compris qu’on la lui verse, alors que les deux Etats investissaient 6 milliards d’euros pour tenter de sauver la banque’, se souvient l’un des négociateurs français, encore sidéré, intervenu pendant la première faillite de Dexia en 2008.

Des montants difficiles à justifier pour cet établissement qui a fait ‘tous les mauvais choix’, des collectivités locales japonaises aux assurances ‘monolignes’ aux Etats-Unis (via sa filiale FSA), en passant par des investissements dans des fonds de... Bernard Madoff ou les dettes souveraines. De 1995 à 2007, sous la houlette de Pierre Richard, la banque multiplie par sept le montant de ses en-cours. En 2008, Dexia croule sous un bilan de 650 milliards d’euros, dont 220 milliards à risques et un besoin de financement de 265 milliards, en décembre 2008, ce qui correspond à la dette grecque de l’époque. A son arrivée, Pierre Mariani, venu de BNP Paribas, découvre qu’il a quatre jours de liquidités devant lui. Chaque premier mercredi du mois, au dîner du Siècle, qui rassemble le gratin de l’establishment, Pierre Mariani croise Pierre Richard. Sans le saluer. »

\*

Dexia sombre :

Article paru dans Métro, en date du mercredi 21 décembre 2011

*“Deux ans après Fortis, un nouveau symbole de l'économie belge est emporté par la tourmente financière. Le 3 octobre, la banque franco-belge décide de son propre démantèlement. Le lendemain, le titre perd 22 % en bourse. L'Etat belge rachète finalement Dexia banque Belgique pour un montant de 4 milliards d'euros. Cette faillite menace directement le holding communal. Quelques jours plus tard, celui-ci approuve la proposition de liquidation volontaire conclu entre le gouvernement fédéral, les Régions et Dexia banque Belgique, évitant ainsi la cessation de paiement et l'aveu de faillite.”*

\*

*“ING, la banque de la Flandre*

*La Région flamande a choisi l'ING comme sa banque de gestion à la place de Dexia, au terme, certes, d'un appel public. Néanmoins, certains soupçonnent la Flandre, par ce choix en faveur d'une banque néerlandaise, de vouloir amadouer les Hollandais pour qu'ils acceptent de laisser passer sur leur territoire la ligne de chemins de fer Anvers-Rhin (le '\*Rhin de fer') qui éviterait la ligne de fret existante passant par la Wallonie.”<sup>1</sup>*

\*

Belfius : BEL pour Belgique, FI pour finances, US pour nous  
Dexia Banque Belgique s'appelle désormais Belfius.

Le nom et le logo seront officiellement présentés ce jeudi matin :

Article de Patricia Labar, paru dans Le Soir daté du jeudi 1<sup>er</sup> mars 2012

*« Cela fait 5 mois que des publicistes planchaient sur le nouveau nom de Dexia. Le nom de Belfius a été choisi pour BEL, qui symbolise la Belgique, FI pour finances et US, pour nous en anglais, a commenté la porte-parole de Dexia sur la Première. 'Belfius banque et assurance est un groupe bancaire et d'assurances belges avec un ancrage local qui est là pour et grâce à la communauté', a déclaré la porte-parole de Dexia. Un nom qui ne fait pas l'unanimité (...).*

*Combien coûte le changement de nom ? 'Tout dépend de l'entreprise', déclarait dans le Soir de mercredi Marc Fauconnier, patron de l'agence Famous. ' Cela peut revenir très cher si celle-ci – et c'est le cas de Dexia – exerce une activité de détaillant. Il faut alors changer toutes les enseignes des points de vente (NDLR : il y en a 820 chez Dexia Belgique). Ensuite, si vous voulez que votre marque figure dans le top trois des noms qui viennent à l'esprit des gens quand on parle de banque, vous devez investir beaucoup en communication. Au total, pour une entreprise comme Dexia qui a de l'ambition, je dirais qu'il faut investir entre 20 et 50 millions d'euros sur un an.' 'Un changement de nom nécessaire'. Pour l'expert financier, Bruno Colmant, 'il sera plus facile de changer de nom que de remettre la banque en bon état'. 'Il fallait faire la distinction entre Dexia Holding qui a subi 12 millions de perte et la banque nationalisée qui est maintenant sous contrôle. Afin d'éviter la confusion et de rétablir la confiance, il fallait changer de nom. C'est un bon choix', a déclaré Bruno Colmant. »*

\*

*« Dexia : paie et tais-toi !*

*La formidable saga de Dexia continue : on nous annonce maintenant un trou de 12 milliards d'euros pour l'exercice 2011 ! Les administrateurs quittent le navire les uns après les autres, comme des rats. On les savait incompetents et avides, on les découvre également lâches, ce qui n'étonnera personne. Le vrai drame est ailleurs : ce sont les contribuables belges, notamment, qui devront régler la note laissée par MM. Dehaene, Mariani (une créature de Sarkozy) et leurs prédecesseurs... »<sup>2</sup>*

**\*C.T.L. a.s.b.l.**

Mouvement d'action socioculturelle, travaillant dans le sens d'un projet de société socialiste 'autogestionnaire'.

**\*Cudell Guy (1917-1999).**

*« ... Guy Cudell est surtout connu en Belgique pour avoir été un bourgmestre socialiste de la plus petite (1,5 km<sup>2</sup>), de la plus allochtone (3/4 de la population y serait issue d'au moins un grand-parent né hors de Belgique, le plus souvent au Maroc ou en Turquie) et de la plus pauvre (3 habitants sur 5 ont des revenus au-dessous du seuil imposable) des communes du Royaume, Saint-Josse-ten-Noode, de 1954 à sa mort.*

<sup>1</sup> Le Vif/L'Express, 23 décembre 2011, n° 51, page 15.

<sup>2</sup> Le Soir magazine, semaine du 3 au 9 mars 2012.

Un film documentaire réalisé en 1996 par Marie-Hélène Massin, 'Le bourgmestre a dit', a immortalisé pour la postérité ce personnage haut en couleurs dans des scènes de la vie politique quotidienne. Guy Cudell fut le dernier à porter l'uniforme de bourgmestre avec une épée et un bicorne.

Il avait été élu pour la première fois au conseil communal de Saint-Josse après les élections de 1947, devenant aussitôt échevin de l'enseignement, pour succéder sept ans plus tard au bourgmestre PSC André Saint-Rémy. Son successeur en 1999 fut Jean Demannez, échevin et député régional également affilié au Parti socialiste.

Guy Cudell fut aussi à plusieurs reprises élu à la Chambre des représentants, et même secrétaire d'État aux affaires bruxelloises dans d'éphémères gouvernements nationaux, celui d'Edmond Leburton en 1973-1974, et 2 de Wilfried Martens (Martens I, 3 avril 1979 - 16 janvier 1980, et Martens II, 23 janvier 1980 - 9 avril 1980).

Guy Cudell fut également un militant internationaliste... »<sup>1</sup>

\*

### Dettes communales épongées - La régionalisation a sauvé Saint-Josse ! :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du lundi 14 juin 1993.

« Comme la plupart des autres communes bruxelloises, Saint-Josse a adhéré à la convention sur le refinancement des trésoreries communales. Enfant gâtée du Fonds, la plus petite commune de l'agglomération va épargner 554 millions sur les 645 millions [de FB] qui lui restent à déboursier des emprunts Hatry I et II. Mais ce n'est pas tout. Vendredi, au conseil communal, le bourgmestre Guy Cudell a fait ses comptes. Si l'on ajoute à cette somme le milliard et demi des dettes de l'emprunt Nothomb pris en charge par la Région, on se rend compte que c'est la tutelle qui a épongé les dettes de Saint-Josse.

Pourtant, il y a six ans à peine, la commune était secouée par une série de grèves sauvages. Le personnel communal partait en guerre contre les baisses de salaires proposées par Guy Cudell. Les fournisseurs n'étaient plus payés. On parlait alors ouvertement de banqueroute, si du moins un service public peut faire faillite. Les 35 années de pouvoir de Guy Cudell semblaient avoir miné définitivement les finances communales ! Mais les temps ont changé. Aujourd'hui, Guy Cudell est triomphant.

- La régionalisation a sauvé Saint-Josse, a-t-il déclaré vendredi. Je veux rendre hommage à ceux qui en ont été les artisans. Toutes les critiques de l'opposition tombent à l'eau. Il a fallu 30 ans pour que l'on admette enfin de prendre en compte les réalités spécifiques de communes comme la nôtre.

L'opposition SJ 2000 ne partage cependant pas l'optimisme du bourgmestre. Elle a souligné que le redressement des finances n'était pas dû à une quelconque discipline budgétaire mais bien à la générosité débordante régionale. Et de conclure en affirmant que la régionalisation ruinait le pays. Le pays peut-être. Mais certainement pas Saint-Josse... »

\*

### Un budget en déficit de 350 millions [de FB] !

Saint-Josse est un bateau ivre qui fonce droit sur les récifs :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du lundi 14 juin 1993

« C'est avec six mois de retard que Saint-Josse, bonne dernière commune bruxelloise, a voté son budget 96 mercredi soir. Un budget qui confirme les scénarios les plus pessimistes. Avec 173 millions de déficit à l'exercice propre et 350 millions au cumulé, la commune s'enfoncé un peu plus. Et il n'est pas sûr que la tutelle accepte le budget : la commune n'a toujours pas présenté son plan d'assainissement. Il ne serait prêt que pour la mi-juillet. Pourtant, n'a pas manqué de rappeler Guy Cudell au conseil communal, Saint-Josse a fait un effort sans précédent. Si l'on avait laissé 'courir' les dépenses, la commune présenterait un budget en déficit de 300 millions à l'exercice propre. On a donc fait 130 millions d'économies diverses. Hélas, cet effort semble insuffisant. Dans l'opposition, les critiques ont fusé.

- Il y a deux ans, lors des élections communales, a dit Jean Renard (FDF), vous avez trompé les électeurs en leur faisant croire que la situation financière était saine. Ils vous ont cru. Au lieu de gérer convenablement pendant la période de vaches grasses, vous avez dépensé sans compter. Vous avez lancé des grands travaux, poursuivi une politique de prestige. Aujourd'hui, vous présentez un budget sans cohérence.

Même langage de la part de SJ 2000. Robert Wauters parlant, lui, 'd'escroquerie morale'. Thomas Nagant (FDF), quant à lui, a mis les pendules à l'heure : 'Ce qui est en jeu, c'est la survie de Saint-Josse. Le FDF est prêt à aider la majorité pour trouver de nouvelles économies et sauver la commune.'

Enfin, les Ecolos ont rappelé quelques faits. Si l'on ne parvient pas à enrayer le mécanisme, Saint-Josse aura un déficit cumulé de 928 millions en 1998. A ce moment-là, il sera trop tard.

<sup>1</sup> Wikipédia.

- Le moins que l'on puisse dire, c'est que le bateau coule. Ce qu'Ecolo ne peut comprendre, c'est que l'équipage du bateau ne s'émeuve pas outre mesure. Le naufrage est évident mais nous n'entendons pas de messages de détresse envoyés par le capitaine. Nous courons droit sur les récifs.

Le vieux timonier Guy Cudell ne s'est pas laissé ébranler par tous ces propos défaitistes.

- Depuis 1953, depuis que je suis à la tête de cette commune, Saint-Josse n'a connu que des déficits. Et nous n'avons que très rarement présenté notre budget dans les temps. La seule éclaircie (1989-1994), on la doit à la création de la Région qui a mis en place la solidarité des communes par l'intermédiaire du Fonds des communes et en remboursant nos emprunts. Nous présenterons un plan d'assainissement rapidement.

On passa ensuite au vote du budget, page par page. Le FDF présenta une bonne quinzaine d'amendements, qui furent tous repoussés, sauf un. Pour finir, l'opposition s'est prononcée contre ou s'est abstenue. »

\*

SJTN en 82, SJTN en 88 et SJTN en 94

Le même trio depuis 12 ans : Cudell, Demannez et Dradin :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 7 juillet 1994

« Puisque la formule a donné satisfaction, il n'y a aucune raison de changer, s'est dit Guy Cudell. C'est pourquoi le maître incontesté de Saint-Josse (41 années de pouvoir sans discontinuité) reprend en 1994 la liste d'intérêt communaux SJTN (deux tiers de PS et un tiers de PSC) qui lui a apporté la majorité absolue en 1982 et 1988. Seul coup de canif aux bonnes habitudes : l'absence des Flamands sur la liste. Mais ce n'est qu'une apparence. Le (petit) sosie flamand de SJTN (SJTN Plus) a récemment vu le jour et un accord électoral a déjà été signé.

Que vise SJTN ? La majorité absolue, évidemment. Malgré la montée des écolos et la percée du Front national, Guy Cudell sait qu'il restera le maître du jeu. En fait, il semble plus sûr de lui en 1994 qu'en 1988. Cette année-là, il avait par excès de prudence signé un accord pré-électoral avec le PRL qui lui assurait une large majorité absolue. Cette fois, pas de préaccord. Ce faisant, le maître de céans ne risque pas grand-chose. Les relations avec les libéraux sont bonnes et la reconduction d'un collègue SJTN-PRL n'est pas exclue.

Quant à la liste elle-même, elle ne diffère peu de celle de 1988, du moins pour les premiers. On retrouve le trio de tête Cudell (PS)-Demannez (PS)-Dradin (PSC). Seul l'ordre diffère. Demannez passe Dradin. Jean Demannez devient plus que jamais le successeur logique de Guy Cudell. Premier échevin, il sera désormais, en cas d'absence du mayeur, le bourgmestre ff. Si toutefois Guy Cudell daigne s'absenter, lui qui ne quitte jamais de son plein gré sa vraie demeure, l'hôtel de ville de Saint-Josse...

(...) Et le programme ? Au pouvoir depuis 12 ans, SJTN mise évidemment sur la poursuite des réalisations passées. Saint-Josse est une commune propre. Avec Saint-Gilles, elle a mis en chantier de remarquables opérations de rénovation urbaine.

Enfin et surtout, c'est elle qui a poussé le plus loin la politique de cohabitation. Le pari était risqué (il aurait dû lui coûter des voix), mais il s'est finalement révélé indolore électoralement. Reste que tout n'est pas parfait à Saint-Josse. Malgré sa police renforcée, Guy Cudell est loin d'avoir gagné la bataille de la sécurité. »

\*

La Région bruxellois estime insuffisant le plan d'assainissement de la commune –  
Saint-Josse condamnée à de nouvelles économies – La tutelle renvoie la copie de Guy Cudell  
- L'arithmétique n'est pas son fort. Prochaine échéance : à la mi-novembre :

Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 29 octobre 1996

« C'était déjà la commune la plus pauvre du pays (revenu annuel moyen de 179.000 FB par habitant). Au rythme où Saint-Josse s'engluie, elle sera bientôt la commune la plus endettée du royaume ! Après quelques années mirages, la commune s'est enfoncée dans des sables mouvants dont elle semble incapable de s'extraire seule. La Région est cependant prête à lui tendre une branche salvatrice. Mais elle a son prix. Saint-Josse doit présenter un plan d'assainissement étalé sur quatre ans (1997-2000), démontrant sa volonté de faire ces économies et de parvenir à un retour à l'équilibre financier. Las, Charles Picqué a jugé nettement insuffisante la première mouture présentée, la semaine passée, par la commune. (...)

Depuis janvier, Saint-Josse vit de douzièmes provisoires. Son budget 1996 sera finalement approuvé à la fin de l'année... par dépassement de délais ! Tous les postes ont connu un tour de vis. On vit chichement, avenue de l'Astronomie. Les travaux publics fonctionnent au ralenti, les engagements ont cessé, la police ne recrute plus, les partants ne sont pas remplacés.

Or, chaque effort écorne davantage la politique sociale et le consensus politique : deux idées chères à Guy Cudell. On s'en est rendu compte voici dix jours, quand la commune a adopté le budget 1996 de son CPAS. Pour la première fois depuis des lustres, la majorité s'est divisée et le mayeur a eu toutes les difficultés à faire accepter l'austérité. C'est que toutes les économies 'faciles' ont déjà été réalisées. Il s'agit maintenant de sabrer

*dans le social. Il est vrai que les finances de Saint-Josse ont dérapé au-delà de tout ce qui était raisonnable et tolérable. Il y a quelques mois, les projections ont été faites. Elles montraient que si on laisse aller les choses, la petite commune connaîtra en l'an 2000 un déficit cumulé de 1,1 milliard [de FB]. Inimaginable ! Et si cela devait se produire, on assisterait à une faillite, puis à la vente publique des biens communaux.*

*Ces solutions extrêmes, personne ne les souhaite. Guy Cudell et ses échevins ont donc accepté de se serrer la ceinture une nouvelle fois. D'où le fameux plan d'assainissement 1997-2000. Objectivement, les efforts réalisés sont déjà impressionnants : d'un déficit de 300 millions début 1996, on est déjà tombé à 120 millions. Saint-Josse bénéficie en effet de traitements de faveur. Sa part dans le Fonds des communes a encore augmenté de 50 millions. La Région est prête à utiliser temporairement le produit de la taxe sur les bureaux pour combler son déficit. Elle pourrait enfin profiter partiellement des 'discriminations positives' (une bourse de 250 millions) pour les communes les plus pauvres.*

*D'autres 'bonnes' nouvelles sont attendues. La vente de 30 % des actions du Crédit communal éliminera 30 millions de dettes annuelles. En 1997, Saint-Josse bénéficiera d'une trentaine de millions de la Morgan Bank, qui commence à payer ses taxes. Ensuite, Saint-Josse a attaqué Belgacom (la firme refusait de payer ses impôts locaux sous prétexte qu'elle est société publique !). Cela devrait lui rapporter 60 autres millions en 97.*

*Pourtant, la Région exige encore plus. Et cette fois, il faudra faire des choix politiques très délicats. Comme toucher à l'enseignement, retarder l'application de la charte sociale, vendre une partie du patrimoine et céder une maison de jeunes au privé... La Région et Saint-Josse doivent se revoir à la mi-novembre. Cette dernière devrait présenter de nouvelles économies.*

*Guy Cudell demeure persuadé que l'on est à deux doigts d'un accord avec la Région :*

*- Je suis confiant et optimiste, dit-il. Nous y parviendrons. Petit à petit, nous arrêtons l'hémorragie financière. »*

*\**

### Au pouvoir depuis 44 ans, Guy Cudell joue l'éléphant blanc de la politique Bruxelloise face caméra - Le maire du dernier village dans la ville :

Article de Daniel Couvreur et René Breny paru dans Le Soir daté du mardi 22 avril 1997

*« Ecrasé par un gratte-ciel à l'américaine, l'hôtel de la commune la plus pauvre de Belgique est à l'image du bourgmestre qui l'habite : désuet. Un kilomètre carré de 'strotjes'<sup>1</sup> bruxelloises ! C'est toute l'étendue du royaume urbain de Guy Cudell, bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode depuis 44 ans. Dans sa petite maison communale héritée du violoniste Bériot, Guy Cudell fait partie des meubles. Comme l'archet d'un requiem, le zoom avant de Marie-Hélène Massin rend aujourd'hui un hommage intimiste à ce héros de la politique locale. A 80 ans, il est craquant comme le parquet. Monument du patrimoine politique, il rappelle Paul-Henri Spaak par ses accents de tribun humaniste. Un tribun qui préfère l'arène de la rue aux salons feutrés de l'Onu. Ses grands discours, Guy Cudell les réserve à son peuple : les Ten-Noodois, 22.500 habitants dont trois sur cinq sont incapables d'acquitter l'impôt.*

*Saint-Josse est un cas social et son bourgmestre un cas politique. Il savoure sa fierté d'être le seul élu capable de faire lever une assemblée de jeunes immigrés au roulement des tambours de la Brabançonne ! Là où un autre se ferait entarter, Guy Cudell improvise un hymne européen qui rassemble les citoyens du Cap Nord au Tropicque du Capricorne sur l'air d'un chant patriotique ! (...)*

*Pour tenter de redresser sa balance des paiements, il a 'bruxellisé' sa commune. L'hôtel de ville est cerné par les tours Astro et Madou. La Prévoyance Sociale et le Centre Rogier, deux des premiers buildings bruxellois, sont nés à Saint-Josse. Bilan de ce baby-boom administratif ? Plus de 15.000 employés envahissent chaque jour les rues de la commune, mais aucun ne veut y habiter. Pourtant, on fait la file pour avoir l'oreille de Guy Cudell. Il se fait une gloire de rester accessible à chacun de ses sujets. La commune, c'est le pays proche pour les 65 % de Ten-Noodois d'origine étrangère. A l'heure où l'on mondialise, Guy Cudell veut rester à l'écoute, raconte Marie-Hélène Massin. Il a toujours à cœur de traiter ses habitants sur un pied d'égalité. Quel que soit leur sexe ou leur langue, tous les hommes sont bienvenus dans le cabinet mayoral. (...)*

*Gestionnaire dépassé ? Saint-Josse fait de la corde raide budgétaire depuis un demi-siècle et l'essentiel est ailleurs. Guy Cudell n'a jamais été un homme de chiffres. La monnaie unique ? Ce n'est pas elle qui financera l'Europe sociale. L'être est trop profondément humain pour frémir à la vue de quelques zéros. Il sait que la fortune a cessé de sourire à Saint-Josse au XIX<sup>ème</sup> siècle, à l'époque où Bruxelles-Ville a spolié la commune de la moitié de son territoire pour tracer l'aristocratique quartier Léopold.*

*Le personnel communal ne cache pas son admiration pour cet octogénaire têtue, dont la vie s'identifie désormais à celle de la commune. Respectueux des traditions mais brouillé avec les conventions, il célèbre les mariages en*

<sup>1</sup> 'Petites rues' en dialecte bruxellois.



costume d'apparat, sabre mayoral à la ceinture. Et, sous l'oeil de la caméra, il préfère glisser à l'oreille des époux qu'ils seront solidaires plutôt que d'avoir beaucoup d'enfants.

Par un singulier raccourci de l'histoire, Saint-Josse aujourd'hui, c'est Guy Cudell. Mais dans le monde politique où l'orthodoxie financière règne en maître, le folklore de la proximité n'a plus vraiment sa place. Certains, sans doute, verraient bien disparaître la commune avec lui au son de la fanfare de Frida Oum Papa.

Guy Cudell ? C'est encore et peut-être le dernier obstacle vivant à la fusion de la plus infortunée des communes bruxelloises et Marie-Hélène Massin vient de l'immortaliser. La vie en face : 'Le bourgmestre a dit' : Arte, 20 h 45. »

\*

### Bruxelles a perdu un de ses géants politiques :

Article de François Robert et René Breny paru dans Le Soir daté du lundi 17 mai 1999

« Bourgmestre durant plus de 46 ans, Guy Cudell s'était totalement identifié à sa commune de Saint-Josse. Vaincu par le cancer, il est parti discrètement, au petit matin, ce dimanche.

Guy Cudell avait deux résidences : celle de la rue de la Pacification (son domicile) et celle de l'avenue de l'Astronomie (la maison communale). Des deux, c'était celle de l'hôtel communal qui était son véritable 'chez soi'. Il y passait au moins douze heures par jour et ses vacances se résumaient à de courtes escapades. Il rêvait de mourir dans son fauteuil mayoral, après une journée de travail bien remplie. Le destin ne l'a pas voulu tout à fait ainsi.

Guy Cudell a présidé son dernier conseil communal en février et il avait alors semblé fatigué. Il se savait atteint du cancer et condamné. Depuis, on ne l'avait plus vu en public. Peu après sa dernière apparition, il délégua discrètement ses pouvoirs au premier échevin, Jean Demannez. Voici quinze jours, il avait été transféré à la clinique des Deux Alices, à Uccle. Aux dires de ses amis, il était épuisé, mais conscient. Lui qui n'avait plus d'âge, qui s'identifiait totalement à sa commune, renonçait à la vie. (...)

L'aspect, d'abord. Ses gestes onctueux imposaient plutôt l'image d'un père jésuite ou d'un officier de marine. Il portait souvent un complet bleu très sombre, classique et bien taillé, assorti à ses cheveux d'un noir de jais et d'une cravate tout aussi foncée. Parfois, il admettait un pull à col roulé ou une tenue stricte, façon clergyman. Guy Cudell respirait le raffinement des salons et parlait avec ses mains, comme un comédien.

Mais cet homme élégant ne fréquentait ni les navires, ni les salons, ni même les planches. Sa vie s'est enroulée autour des tables de négociation, s'est prolongée au-delà du raisonnable dans son bureau de l'hôtel communal de Saint-Josse, quand le dandy se mua en vieux chêne.

Le style, maintenant. Guy Cudell le diplomate. Un regard d'écureuil, attentif à toute chose, malicieux, un brin mélancolique, séducteur. C'était aussi, on le sait moins, un adepte de la moto (une Yamaha 750) : il fut même, dans ses années fougueses, membre du Club des joyeux pistons !

Doté d'une exceptionnelle intelligence pratique, calculateur-né, il se faisait comprendre de tous, de l'enfant d'immigré au noble à particule. Capable de résumer en quelques mots une note politique totalement indigeste. Capable de transformer un désastre politique en fulgurante victoire diplomatique. Virtuose de la causerie, merveilleux pédagogue, artiste hors pair de la vulgarisation de la chose politique.

Guy Cudell a présidé des conseils communaux mémorables. Par sa gouaillerie, il faisait s'effondrer de rire les journalistes. Mais jamais, jamais, il n'était ridicule. Tyranneau, il menait le monde comme il l'entendait : par le bout du nez. Ses colères phénoménales et célèbres faisaient trembler tout le premier étage de l'hôtel communal. Passionné, infatigable et intraitable, Guy Cudell ne s'avouait jamais vaincu. Il avait un incroyable bagou, un aplomb extraordinaire.

Guy Cudell est entré en politique comme un novice embrasse la religion : c'était un convaincu qui n'avait peur de rien. Jeune faucon rouge, il n'hésitait pas à traiter Paul-Henri Spaak de gros bourgeois. Il était pétri d'idéologie. C'était un trotskiste et il le disait. Avec l'âge, il a arrondi les angles, ce qui lui permit de donner toute la mesure de ses talents politiques.

Peu d'hommes ont été animés comme lui d'un tel esprit de justice et d'égalité. Guy Cudell se mettait toujours du côté du plus faible et du petit. Il ne se renia jamais. Son combat, aux côtés de Jean Van Lierde, de Serge Moureaux, de Pierre Legreve et d'autres Belges pour les rebelles algériens lui valut d'être inscrit sur la liste noire de l'OAS (Organisation de l'Armée Secrète, mouvement français clandestin contre l'indépendance de l'Algérie), au point d'être obligé, durant des années, d'avoir à portée de main une arme.

Un tel homme devait forcément faire des jaloux. On se moqua de son style maniéré, on le surnomma bientôt 'le patron de Saint-Josse' puis le 'fantôme de l'opéra' (l'opéra étant évidemment l'hôtel communal de l'avenue de l'Astronomie). Guytounet (sobriquet souvent utilisé) était en 1953 devenu bourgmestre tel un seigneur prenant possession de son fief. Et puis, il a passé à sa maison communale plus de la moitié de sa vie. Une telle durée déteint forcément sur le personnage. Un tantinet atteint de la folie des grandeurs, sensible aux hommages,

*l'Inoxydable se permit en 1993, pour ses 40 ans de mayorat, 6 mois de festivités qui culminèrent par un feu d'artifice. Nul ne sut jamais le montant exact dépensé lors de ces fastes.*

*A Saint-Josse, orphelin, Guy Cudell était tout. Big Brother doté du don d'ubiquité, aimant l'apparat, les beaux décors et la pompe. Il est, avec Georges Désir (mais celui-ci n'apprécia pas la surprise des organisateurs d'un cortège woluwéen du Chien noir, avenue Georges Henri), le mayer bruxellois qui a vu, lui avec plaisir, de son vivant, un géant en carton-pâte à son effigie. On le sort chaque année aux braderies locales. »*

\*

### L'homme des grands défis :

Article de François Robert et René Breny paru dans Le Soir daté du lundi 17 mai 1999

*« Sa vie commence à Woluwe-Saint-Pierre, le 12 février 1917. Son père, négociant en textile, lui fit faire des études chez les jésuites de Saint-Michel. Orphelin de sa maman à l'âge de 16 ans, il apprend à se débrouiller seul. Ses rencontres le poussent vers le socialisme. Le voilà 'faucon rouge' (membre des jeunesses socialistes) dans une école catholique, en 1935. Mal dans sa peau, il doit partir. Il passe ses humanités au jury central en 1937, tout en travaillant au POB (Parti ouvrier). Il fait son service militaire. Au terme de la campagne des 18 jours, il est fait prisonnier et déporté en Allemagne, d'où il est rapidement libéré.*

*Après des études supérieures, il décroche un diplôme de licencié en histoire à l'UCL. Achille Van Acker le place comme secrétaire d'administration au service du rapatriement. Ensuite, Victor Larock, ancien ministre et directeur du journal 'Le Peuple', le charge en 1945 des rubriques politiques dans l'organe du PSB (Parti socialiste).*

*Sa carrière politique démarre vraiment fin 1946 quand il est élu conseiller communal à Saint-Josse et promu immédiatement échevin de l'Instruction publique. Entretemps, Guy Cudell se marie et devient père de trois enfants : Françoise, John et Arnaud. Son épouse, Marthe, décédée avant lui, le seconda fidèlement jusqu'au bout de son existence écourtée.*

*Il se lance dans des batailles difficiles. Il ne crie pas 'A bas l'armée' mais prône une armée de volontaires. En fait, il a 50 ans d'avance. Camille Huysmans, le vieux patriarche du socialisme, dira de lui qu'il a la ruse d'un jésuite, il est moderne et pragmatique tout en ruant dans les brancards sans en avoir l'air!*

*Le nouvel échevin de l'Instruction est membre d'une coalition PSC-PSB dirigée par le bourgmestre catholique Saint-Rémy. Comme il a promis la mixité dans les écoles communales, il se rend, en septembre 1947, le jour de la rentrée, au lycée communal pour contrôler de visu sa politique. Il devra menacer le directeur de révocation pour faire admettre ses vues !*

*La Question royale ébranle bientôt la coalition. Le PSB local, Cudell en tête, prend position contre Léopold III. Aux élections communales de 1952, Cudell négocie une alliance avec les libéraux ! Il l'emporte de justesse. Le 11 février 1953, il est le premier bourgmestre socialiste de Saint-Josse ! Pour longtemps ! 52 ans de pouvoir communal, dont 46 en tant que bourgmestre.*

*Après avoir gagné ses deux premiers combats politiques, Guy Cudell entreprend deux autres croisades qui feront de lui une légende dans les milieux de gauche. Chef de la police, il est un pionnier en introduisant dans ce corps masculin des femmes, dès 1956.*

*Guy Cudell a aussi connu des revers. Dans l'ivresse des années 60 et 70, on construit place Rogier le Manhattan Center : le plus grand hôtel du pays (500 chambres) affublé d'un complexe de bureaux et de salles de congrès. Le projet est une catastrophe financière. L'indéracinable bourgmestre perd sa majorité absolue en 1976 mais sa petite commune est sauvée de la banqueroute grâce à une intervention de l'Etat. Remis en selle, Guy Cudell prend un nouveau départ. Et ce quartier Nord qui lui a causé tant de soucis va bientôt devenir sa vitrine. A contre-courant, devant l'échec de l'urbanisation du quartier Nord, il permet la construction de bureaux et éradique le quartier 'chaud' de Saint-Josse. Entre 1990 et 1995, il gagne son pari, transformant le boulevard Jacquain en Cinquième Avenue bruxelloise. (...)*

*Guy Cudell n'a pas été que bourgmestre. Il fut, par exemple, président de la Confédération nationale des travailleurs indépendants, directeur de la Stib, président périodique de la Conférence des bourgmestres, président du Botanique, président de la Cibe (la compagnie des eaux), député de 1954 à 1977, sénateur ensuite, honoraire depuis 1985, ministre des Affaires bruxelloises (1973-1974), secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise (1979-1980)...*

*Bien qu'ils soient très différents, la comparaison saute aux yeux. Depuis 1945, Bruxelles a connu deux vrais dinosaures politiques (plutôt des tyrannosaures d'ailleurs) : Guy Cudell et VDB. La comparaison ne tient pas seulement à la stature politique des deux hommes : ils ont été tous les deux... enlevés. La vie de Guy Cudell ne tient qu'à un fil le 24 juin 1984, lorsqu'il est enlevé de façon rocambolesque par un Everois, René Busschot. Libéré par son ravisseur - il exigeait une rançon de 5 millions [de FB] - deux jours après sa disparition et retrouvé à Tellin, près de Rochefort, il a raconté en long et en large les conditions de son évasion de la villa de Tellin où il*

était séquestré. Busschot fut condamné en mai 1988 à trois ans de prison avec le sursis pour ce qui excédait la préventive : le tribunal correctionnel de Mons écarta la thèse de Busschot qui, après des aveux, invoqua un coup électoral monté avec sa victime. »

\*

## Il s'est lancé le premier dans la politique d'intégration :

Article de François Robert et René Breny paru dans Le Soir daté du lundi 17 mai 1999

« A la fin des années 80, Guy Cudell n'avait politiquement plus rien à prouver. Et pourtant, c'est en 1988 qu'il a tout remis en cause, faisant preuve d'un courage politique digne de son tempérament : il se lance dans la politique d'intégration comme personne n'avait osé le faire avant lui et tend la main aux immigrés.

Au fil des décennies, Saint-Josse, la plus petite commune du royaume (110 hectares !) mais surpeuplée (22.000 habitants), n'avait cessé de s'appauvrir : elle est depuis 30 ans celle dont le revenu par habitant est le plus pauvre du pays. Terre d'immigration de sa proximité avec la gare du Nord, elle a accueilli les plus déshérités des déracinés : Marocains de l'Atlas, Turcs d'Anatolie, Kurdes, Araméens persécutés, Noirs d'Afrique centrale et de l'Ouest chassés par les guerres civiles ; parents qui ne savaient ni lire ni écrire, enfants ballottés entre cultures diamétralement opposées, livrés aux tentations de la drogue et autres commerces inavouables. Avec le regroupement familial, la population immigrée explosa. Tant et si bien que, dès les années 80, plus de la moitié de la population ten-noodoise était étrangère, situation unique (et c'est toujours le cas) dans le pays. Que faire ? Abandonner le terrain aux loups ? Fusionner avec une commune plus grande ? Procéder au repli sur soi ? Copier Roger Nols ?

La controverse du quartier Nord, dans les années 70, était bien peu de choses face à ces nouveaux défis. Face à la montée des extrémismes et du rejet, Guy Cudell choisit son camp, en 1988 : celui des démunis. Quitte à subir une raclée électorale que certains lui prédisaient, il s'est engagé totalement dans une politique d'intégration et de cohabitation. Ce pari, il l'a gagné puisqu'il fut plébiscité six ans plus tard, en 1994. La politique qu'il a menée reste un modèle du genre. Avec des moyens dérisoires, copiant (mais en l'amplifiant) le modèle saint-gillois de Charles Picqué, il a multiplié les initiatives : création de maisons de jeunes, encadrement par des éducateurs de rue, fêtes populaires, tolérance, etc. Début des années 90, à Saint-Josse, le nom de Guy Cudell est devenu presque magique. (...)

Depuis 1995, son image s'est un peu ternie. On lui reproche d'avoir voulu trop durer. Ayant (très) largement dépassé l'âge-limite au vu des statuts du PS, il utilisa l'artifice d'une liste communale pour se maintenir au pouvoir à tout prix. Les quatre dernières années ne furent guère glorieuses. Saint-Josse a dû faire face, une nouvelle fois, à d'épouvantables difficultés financières. Les dépenses furent rabotées de façon linéaire de 10 %. La grogne s'installa et se matérialisa par une série de grèves du personnel communal, signe d'un malaise profond trop longtemps étouffé par une personnalité hors du commun. Même la police débraya.

Et quelques scandales (mauvaise utilisation des fonds d'intégration), dépenses prestigieuses (un désormais célèbre défilé de mode patronné par la commune) et émeutes ont montré que l'usure du pouvoir agissait aussi à Saint-Josse, qui connut deux années noires en 1996 et 1997. Certains trouvaient Guy Cudell fatigué, méconnaissable. Quand il fut gravement malade voici trois ans, quelques-uns de ses adversaires l'enterrèrent même un peu vite.

Une législature de trop? Peut-être. Il aurait sans doute dû céder sa place à son éternel dauphin Jean Demannez, en 1994. Mais Guy Cudell, homme de pouvoir, était quelqu'un d'entier et Saint-Josse sa raison d'être. De toute façon, il laisse derrière lui un héritage exceptionnel. Les obsèques civiles auront lieu ce jeudi 20, à 11h. La population est invitée à lui rendre un dernier hommage à l'hôtel communal, 13, avenue de l'Astronomie, ce mardi 18, de 12 à 19h et ce mercredi 19, de 9 à 19h. »

Philippe Moureaux rend hommage - Sous des dehors légers, Guy Cudell était un homme de fortes convictions, dit le président de la Fédération bruxelloise du PS. On retiendra sa lutte incessante contre les discriminations. Il fut pionnier dans le combat pour l'égalité des hommes et des femmes dans le monde du travail. Il a accepté le fait multiculturel au moment où un racisme larvé embrumait les esprits de beaucoup de gens de gauche.

Philippe Busquin salue un ami - Le président du PS salue la mémoire d'un ami et d'un socialiste de toujours qui appliquait et respectait les valeurs de solidarité, de justice sociale et de fraternité, tant dans sa vie personnelle que dans ses actes professionnels et politiques.

Hubert Dradin, vieux compagnon - Très affligé par la mort de Guy Cudell, Hubert Dradin, échevin PSC de Saint-Josse, qui le côtoyait depuis cinquante ans, est l'un des derniers à lui avoir parlé : 'Je l'ai revu jeudi, à l'hôpital, et il m'avait donné l'impression d'aller bien. Je veux rendre un hommage à un homme profondément généreux, même à l'excès. J'éprouve énormément de respect pour cet homme. C'était une personnalité hors du

commun. Passer une soirée avec lui était un plaisir. Je n'oublierai jamais son enlèvement, ces heures d'angoisse et puis l'explosion de joie à l'annonce de son retour à Saint-Josse.

*Charles Picqué plein de respect - J'ai le souvenir du premier homme politique d'importance qui m'ait reçu et écouté, quand j'étais encore militant, à la fin des années 70. Cudell était à la fois un visionnaire et un homme de proximité. Il a eu avant les autres une conception de la ville, s'est lancé dans la rénovation. Bruxelles lui doit beaucoup : le plan de secteur, c'est lui !*

*Jean Demannez salue les médias - Jean Demannez, premier échevin de Saint-Josse et bourgmestre f.f., salue les médias pour leur discrétion durant ces trois derniers mois très pénibles : 'C'est un monument qui disparaît et la soudure ne sera pas facile. Il va falloir gérer une période difficile mais je crois que le personnel communal pourra l'affronter.' »*

\*

### Saint-Josse - Le dernier hommage des habitants : Au revoir, Monsieur Guy Cudell :

Article de François Robert dans Le Soir du mercredi 19 mai 1999

*« Elle est à genoux et prie son dieu : Allah est grand. Elle est prostrée, semble gémir. Elle a les paumes des mains face à elle, comme si elle lisait le Coran. Elle sanglote puis se relève difficilement. C'est une personne anonyme parmi tant d'autres qui se recueillent depuis hier devant la dépouille de Guy Cudell.*

*Le cercueil se trouve au premier étage, dans la salle du conseil, merveilleusement fleurie. Pour l'atteindre, les habitants s'arrêtent d'abord devant le livre des condoléances. Les petits mots s'y bousculent en français, en turc, en arabe, en anglais, en néerlandais. Saint-Josse est un village du monde. Epitaphes toutes simples de citoyens respectueux envers un homme qui les respectait. Au revoir, Monsieur Guy Cudell. Nous ne vous oublierons jamais. Avec tout notre respect et notre estime. Merci pour tout. Au-dessus du livre, une photo récente du bourgmestre bienveillant.*

*Il pleut sur Saint-Josse. La foule est fluide. Elle coule doucement, avenue de l'Astronomie. Depuis ce mardi, c'est le lent défilé, le dernier hommage des habitants à leur mayer qu'ils croyaient presque immortel. Encadrant les visiteurs, quelques policières les guident vers le premier étage. Ils empruntent l'escalier monumental dont ils ont tous un jour ou l'autre grimpé les marches. Parce que Guy Cudell les a mariés, les a écoutés, les a aidés. Ils suivent alors le chemin balisé qui mène à la salle du conseil. Ils s'y recueillent et les yeux piquent : cette salle en fleurs est si belle. Et puis ils sortent par le couloir où sont accrochés les portraits de tous les bourgmestres qui se sont succédé à Saint-Josse. On peut y ajouter celui de Guy Cudell, 1953-1999. (...)*

*Le décès de Guy Cudell marque la fin d'une époque à Saint-Josse. Le bourgmestre était physiquement présent partout, contrôlait personnellement tous les services communaux et n'hésitait pas à remettre sur la bonne voie l'échevin qui s'écartait de la route tracée. Seules quelques personnalités échappaient à son emprise: Hubert Dradin (travaux publics, compagnon de Guy Cudell depuis toujours), Jean Demannez (urbanisme) et Anne Mouzon (CPAS).*

*Cette omniprésence a été de longue date critiquée par l'opposition. Celle-ci (FDF, SJ 2000 et écolo), très minoritaire au conseil communal, voyait son rôle se limiter à de la figuration. Si la mort de Guy Cudell la plonge dans la consternation, elle espère que le futur bourgmestre lui prêtera une oreille plus attentive. Ainsi, SJ 2000 (très à droite) estime que le successeur de Guy Cudell mettra fin aux excès qui ont marqué la fin de règne et la gestion au jour le jour de l'ancien mayer. Quant au FDF, qui a toujours pratiqué ces dernières années une 'opposition constructive', il attend des changements dans la gestion quotidienne. Le groupe tient cependant à saluer la politique de cohabitation que Guy Cudell avait mise en place et il rend hommage à ses engagements militants qui ont fait de lui un homme politique hors du commun. L'héritage qu'il laisse, dit le FDF, mérite certainement d'être préservé sur plusieurs points essentiels : police de proximité, aide à la jeunesse, dialogue entre les différentes communautés, même si sa disparition entraînera sans doute l'émergence d'une nouvelle génération et de nouvelles inflexions dans la politique locale. »*

\*

### Schaerbeek - Les magnifiques funérailles de Guy Cudell -

Des milliers de Ten-Noodois ont accompagné le bourgmestre vers sa dernière demeure :

Article de François Robert et Roger Milutin paru dans Le Soir daté du vendredi 21 mai 1999

*« Saint-Josse a fait le plus beau cadeau qui soit aux proches de Guy Cudell : un extraordinaire enterrement. Emouvant ? Plus que ça. Les funérailles de Guy Cudell ont rassemblé les habitants de Saint-Josse comme aucune fête populaire ne l'avait fait auparavant. La veille au soir, jusqu'à 3 heures du matin, des habitants avaient veillé devant l'hôtel communal de l'avenue de l'Astronomie. Et ce jeudi matin, dès 10 heures, il y avait au moins un millier de personnes massées devant les grilles de la maison communale.*

Une foule à l'image de cette ville plurielle : nombreuse, brassée, colorée, métissée. Guy Cudell aurait été fier de lui s'il avait vu l'adieu que lui ont réservé les Ten-Noodois. Au fil des minutes, ils ne cessaient d'affluer, ou attendaient patiemment le départ du convoi mortuaire. Tout l'héritage politique du bourgmestre défunt tenait dans cette foule bigarrée et reconnaissante. (...)

Dans l'enceinte de la maison communale, le personnel communal au bord des larmes. Les officiels, eux aussi, étaient en nombre. Pas un seul conseiller communal ne manquait à l'appel. Parmi les personnalités politiques, les Schaerbeekoïses (le grand village d'à côté) étaient les plus nombreux. De toute façon, les 19 communes étaient bien représentées, sans oublier plusieurs centaines de militants socialistes anonymes venus saluer un homme courageux.

Vinrent ensuite les discours retransmis dans la rue par des haut-parleurs. On a entendu Jean Demannez (bourgmestre faisant fonction), l'échevin Jean Sauwen (président de la section du PS de Saint-Josse), Philippe Busquin (président du PS), Philippe Moureaux (président de la fédération bruxelloise du PS) et Charles Picqué, ministre-président de la Région bruxelloise. L'un après l'autre, ils ont parlé de l'homme politique et de son destin ten-noodois, de ses combats, de ses croyances, de sa profonde humanité... La foule, de plus en plus nombreuse, applaudit, même si la qualité de la sonorisation rendait à peu près inaudible la moitié des discours.

Peu avant midi, le cortège s'est mis en branle pour descendre la chaussée de Louvain vers la place Saint-Josse. Moments très émouvants mais presque joyeux, tant la houle humaine était puissante : près de cinq mille personnes. Parmi elle, beaucoup d'enfants et une délégation de la communauté congolaise de Saint-Josse, qui a métamorphosé la cérémonie. Elle brandissait un magnifique calicot ('Guy Cudell, tu as été pour nous un père') et les femmes se sont mises à danser, chanter et scander le nom de Guy Cudell tout au long du parcours, rythmant la marche du cortège. Et tandis que cette foule impressionnante mais bon enfant, suivait le corbillard et les voitures couvertes de couronnes de fleurs, tout Saint-Josse était à sa fenêtre ou sur le pas de la porte. Tous les commerces de la chaussée de Louvain, sans une seule exception, étaient en berne et présentaient en vitrine un portrait de Guy Cudell. (...)

Le cortège s'est disloqué place Saint-Josse, sans aucun incident, ce qui est étonnant au vu de cette marée humaine. La présence policière, discrète et débonnaire, parvint facilement à la canaliser. Des bus de la Stib attendaient ceux qui désiraient se rendre au cimetière, à proximité de la place Meiser, sur le territoire de Schaerbeek. Là-bas, plusieurs centaines de personnes attendaient déjà, devant la pelouse mortuaire. Un calme respectueux remplaça l'exubérance de la chaussée de Louvain. Le cercueil de Guy Cudell fut porté et les proches se recueillirent. Puis, chacun put déposer une rose rouge sur la bière. Cérémonie digne et triste, sous un ciel menaçant. (...)

Il est plutôt rare qu'une section syndicale soit bouleversée par le départ de son patron. C'est pourtant le cas de la CGSP de Saint-Josse. Celle-ci lui a adressé un émouvant message dont voici un extrait : 'Au-delà de vos sautes d'humeur insupportables et de votre caractère parfois imbuvable, vous avez toujours été à l'écoute du travailleur. Aujourd'hui, le plus bel au revoir que nous pouvons vous adresser, c'est vous dire: 'Merci, camarade.' »

#### **\*Culot Maurice.**

"Maurice Culot, primé par-delà nos frontières.

Le 5 février prochain, le ministre français de l'Urbanisme et du logement, Paul Quillès, remettra le prix de la critique architecturale à Maurice Culot. Ce prix consacre sa contribution à la réflexion sur la ville et au rôle de l'architecte pour sa conservation.

Membre-fondateur de l'ARAU, directeur des Archives d'architecture moderne et responsable du département des archives à l'Institut national d'architecture de Paris depuis 1980, c'est par-delà les frontières de notre pays que Maurice Culot et son oeuvre auront reçu l'une des meilleures marques de reconnaissance. Toutes nos félicitations."<sup>1</sup>

#### **\*Décrets.**

Ils sont aux Communautés et aux Régions<sup>2</sup> ce que les lois sont à l'Etat fédéral. Ils ne sont pas soumis à la signature royale mais publiés obligatoirement au Moniteur belge.

<sup>1</sup> *Ville et Habitant* n° 124, 1er février 1985

<sup>2</sup> Sauf la Région de Bruxelles-Capitale

**\*de Donnée François-Xavier.<sup>1</sup>**

François Xavier Gustave Marie Joseph Corneille Hubert (chevalier) est né à Edegem le 29 avril 1941. Professeur d'université, il partage sa carrière d'homme politique libéral en tant que député, secrétaire d'Etat, ministre, bourgmestre de la ville de Bruxelles (de 1995 à 2000), député européen, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale (du 18 octobre 2000 au 6 juin 2003).

En juillet 2008, le roi Albert II le charge d'une mission de médiation avec Raymond Langendries et Karl-Heinz Lambertz afin de préparer une nouvelle réforme de l'État.

François-Xavier de Donnea est Grand Officier de l'Ordre de Léopold, Grand Croix de l'Ordre de Léopold II et récipiendaire de la Médaille civique de première classe. Il a été nommé ministre d'État le 17 juillet 1998.

\*

*« François Xavier de Donnea de Hamoir est né Edegem (province d'Anvers) le 29 avril 1941. Titulaire de plusieurs diplômes universitaires à caractère économique et financier, il a été professeur dans plusieurs universités. Il est professeur émérite depuis 2006. Il a rempli de nombreux mandats politiques au niveau national : membre de la Chambre des Représentants, Sénateur, député européen, ministre fédéral et régional bruxellois, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale. Il est conseiller communal à Bruxelles de 1983 à 2006.*

*De janvier 1995 à octobre 2000, il est bourgmestre de la Ville de Bruxelles, succédant à Michel Demaret. (...) En 2008, le roi Albert II lui confie la mission de médiateur royal en vue d'une nouvelle réforme de l'Etat. »<sup>2</sup>*

\*

Bruxelles-ville - Pour dégager la vue du balcon de l'hôtel de ville,  
De Donnea veut étêter la tour de l'hôtel Westbury :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 7 octobre 1998

*« Les architectes Goffaux et Heywang, en 1962, ne signèrent sans doute pas leur chef-d'oeuvre en érigeant la tour de l'hôtel Westbury (rebaptisée tour du Lotto), à l'angle des rues Loxum et Cardinal Mercier, près de la gare Centrale. Cet immeuble de 23 étages dépare singulièrement le paysage urbain du Pentagone. Un véritable coup de poing dans l'oeil. Son seul 'rival' n'est autre que la tour Stevens, place Vandervelde, en bas du Sablon, qui se dresse sur les ruines de la Maison du Peuple de Victor Horta. La tour du Lotto doit cependant subir un lifting complet. La CIB (Compagnie immobilière de Belgique), son propriétaire, a décidé de la rhabiller entièrement. Elle n'a pas lésiné sur les moyens puisqu'elle a lancé pour ce faire un concours européen d'architecture qui a réuni 60 participants, dont la moitié était de nationalité étrangère.*

*Les résultats de ce concours sont connus : ce sont les bureaux d'architecture Henri Montois et Art & Build, associés pour la circonstance, qui ont été choisis. Leurs travaux doivent être exposés dans quelques jours. Pourtant, ce projet primé, la CIB peut le jeter au panier. La Ville n'en veut pas !*

*Le bourgmestre François-Xavier de Donnea se montre intraitable, inflexible : il veut raboter les deux grandes erreurs architecturales du centre-ville (tour du Sablon et tour centrale). Il raconte à qui veut l'entendre la même rengaine : lorsque ses hôtes viennent contempler Bruxelles, du balcon du premier étage de l'hôtel de ville, le premier des Bruxellois se fait tout petit quand on lui demande quelles sont ces deux tours monstrueuses qui gâchent le paysage. Alors, en accord avec son échevin de l'urbanisme Henri Simons, il veut leur couper la tête : quel que soit le projet d'Art & Build, qu'il soit bon ou mauvais, il n'en veut pas et ne délivrera pas de permis d'urbanisme. Il annonce urbi et orbi qu'il ne changera pas son point de vue d'un iota : il raser au moins sept étages de façon à remettre en valeur la maison des ducs de Brabant, Grand-Place.*

*Je sais que la CIB s'apprête à exposer les résultats du concours, mais je ne fléchirai pas. Ces deux tours doivent disparaître, dit FXDD laconiquement.*

*Voilà qui est clair. Le bourgmestre ne veut toutefois pas précipiter la CIB vers la faillite. Il promet que les pertes en m<sup>2</sup> pourront être compensées en élargissant l'assiette de l'immeuble et se dit prêt à renoncer aux charges d'urbanisme. »*

<sup>1</sup> Voir aussi [www.dedonnae.irisnet.be](http://www.dedonnae.irisnet.be)

<sup>2</sup> Site de la ville de Bruxelles, archives : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm>

**\*Deleuze Philippe.**

En appel, peine confirmée et partie civile mieux indemnisée -  
L'ex-avocat bruxellois Deleuze condamné :

Article de Jean-Pierre Borloo, paru dans Le Soir daté du mardi 11 mars 1997

« Confirmation de la peine, en appel, pour Philippe Deleuze : 30 mois avec sursis. L'ex-avocat et conseiller communal PSC de Bruxelles devra cependant rendre plus de comptes à la partie civile (...) qui avait interjeté appel suite au jugement de première instance. Pour la Cour, Philippe Deleuze a coopéré aux infractions commises par son client (L.). En première instance, celui-ci avait été condamné à dix ans de prison, notamment pour avoir réalisé une double vente de la maison de M. (...). Mais avant de pouvoir encaisser l'acompte du second acquéreur, L. a été arrêté. C'est donc sa compagne et Philippe Deleuze qui ont encaissé les 400.000 FB. de l'acompte dont le dernier a soutiré 150.000 FB pour ses honoraires.

L'ex-avocat devra donc indemniser la partie civile (...) et verser, à titre provisionnel, une somme de 75.000 FB. Un premier pas pour les B. qui, depuis cette escroquerie ne connaissent que des problèmes. Les candidats acquéreurs floués se sont retournés contre eux ; la maison, toujours en vente, se délabre à cause d'un début de mэрule. L., en proposant ces maisons à la vente, n'avait d'ailleurs pas signalé la présence du champignon.

Philippe Deleuze était poursuivi pour de nombreux faits de faux et usage de faux, escroqueries, abus de confiance... En première instance, il avait été acquitté d'une prévention de faux ; le tribunal s'était déclaré incompétent pour établir certains liens avec les activités illégales de son client de l'époque, L. Ce que M. B. est parvenu à renverser en plaidant, seul, que l'ex-avocat était bel et bien au courant des activités de son client.

Le premier jugement stigmatisait aussi l'attitude globale de Philippe Deleuze. En soulignant son besoin affirmé d'avoir toujours plus d'argent afin de couvrir ses dépenses croissantes relatives tant à sa vie privée qu'à sa carrière politique.

De plus, ajoutait encore le jugement de la 54<sup>ème</sup> chambre, il n'a pas hésité à abuser de la confiance qui entourait sa qualité d'avocat pour détourner des fonds qui lui avaient été confiés. Comme mandataire public, Deleuze était aussi le président de la caisse publique de prêt de la Ville de Bruxelles. Une fonction de confiance. »

\*

Justice -Trois condamnations en correctionnelle à Bruxelles pour des faux à la commune de Saint-Gilles - Une filière d'inscription de Pakistanais munis de faux papiers :

Article de Jean-Pierre Borloo, paru dans Le Soir daté du mardi 4 novembre 2003

« Le tribunal correctionnel de Bruxelles a jugé, lundi, une filière de faux documents passant par la maison communale de Saint-Gilles et ayant permis l'inscription d'une cinquantaine de Pakistanais dans la deuxième moitié des années 90.

Etaient poursuivis : K.T., le rabatteur de Pakistanais sans papiers, I.M. un commerçant pakistanais, L.S. un fonctionnaire communal et feu Philippe Deleuze, ex-avocat et ancien conseiller communal. (...) »

**\*Demannez Jean.**

Jean Demannez est né le 15 février 1949. Membre du parti socialiste, il a exercé des fonctions d'échevin ten-noodois de 1978 à 1999, notamment compétent en matière d'urbanisme ; il fut aussi président de la Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux.

Jean Demannez devint bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode en 1999. Il fut par ailleurs député régional bruxellois de 1989 à 2001. Il s'est lancé dans la réalisation d'un musée du jazz – dont il est un passionné – et dans la réhabilitation de l'ancienne gare de la chaussée de Louvain (\*Jazz Station). Il a dû céder son poste de bourgmestre à la suite des élections communales d'octobre 2012 au profit de son colistier Emir Kir.

\*

Saint-Josse - Jean Demannez est favori – L'après-Cudell se prépare déjà :

Article de François Robert, dans Le Soir du mardi 18 mai 1999

« Qui va succéder à Guy Cudell ? Le nom de Jean Demannez (50 ans) est sur toutes les lèvres. Le premier échevin a dans ses attributions l'urbanisme et la propreté. Il a l'expérience requise puisqu'il est impliqué dans la vie locale et politique depuis 1976. Jean Demannez était le dauphin tout désigné de Guy Cudell jusqu'en juin 1984, date de son enlèvement. A tort ou à raison, Guy Cudell soupçonna son protégé d'avoir sablé le champagne à l'annonce de sa disparition, ce que Jean Demannez a toujours nié. S'ensuivit une longue période d'hostilité entre

les deux hommes. Mais leur popularité et leur appartenance commune au PS ont rendu la cohabitation obligatoire.

Si l'audience de Guy Cudell était immense à Saint-Josse, Jean Demannez est incontestablement le n° 2. La bisbrouille n'empêcha pas Jean Demannez de progresser à chaque élection et il est actuellement conseiller régional. En 1995, il est devenu le premier échevin de Saint-Josse, ce qui faisait de lui le bourgmestre faisant fonction en cas de vacance du pouvoir.

Fin 1998 eut lieu la réconciliation des deux hommes. Réconciliation un peu forcée, mais faite devant les pairs du PS. En mars 1999, lorsque Guy Cudell, malade, s'est retiré des affaires, il a d'ailleurs délégué ses pouvoirs à Jean Demannez, qui fait donc office de bourgmestre ad intérim, en vertu de l'article 14 de la loi communale. Légalement, c'est au conseil communal de présenter un successeur à Guy Cudell. Pour cela, il faut réunir 14 des 27 voix. Le successeur sera de toute façon un PS, en vertu des accords de majorité signés entre le PSC et le PS, qui composent la liste SJTN de Guy Cudell.

Et Anne Mouzon ? La présidente PS du CPAS de Saint-Josse fait figure d'outsider. Elle entretient d'exécrables relations avec le premier échevin, n'a pas sa popularité mais a les dents très longues, dit-on. Anne Mouzon possède sa petite cour parmi les conseillers PS. Va-t-elle provoquer une guerre de succession au sein du PS et détourner suffisamment de voix pour empêcher la désignation de Jean Demannez par le conseil communal ? Nous avons tenté de la joindre. Elle était en 'réunion'... »

\*

Saint-Josse - Un véritable plébiscite en faveur du premier échevin – Jean Demannez succédera à Cudell – Ce week-end, le PS de Saint-Josse a réglé la succession de Guy Cudell.

Les espoirs d'Anne Mouzon sont anéantis :

Article de François Robert et Alain Dewez, dans Le Soir du mardi 25 mai 1999

« Qui va succéder à Guy Cudell ? (...) le PS (...) vient de désigner en son sein et à une écrasante majorité Jean Demannez comme le candidat socialiste au poste de mayor. Ce qui fait de lui, de facto, le prochain bourgmestre de Saint-Josse.

Le premier échevin est la personnalité la plus connue et la plus populaire à Saint-Josse. Il fut longtemps désigné par Guy Cudell lui-même comme son dauphin (...). Après les élections d'octobre 1994, Guy Cudell fit de Jean Demannez son premier échevin. Avant cette date, c'était Hubert Dradin (PSC), chef de file de l'aile catholique de la liste SJTN, qui avait joué ce rôle. Fin 1998, les deux ennemis se réconcilièrent officiellement, devant le PS bruxellois réuni pour l'occasion. Réconciliation importante puisque l'accord PS-PSC qui a scellé la liste SJTN précise clairement que de toute façon, le mayorat de Saint-Josse doit revenir à un socialiste.

Pourtant, Anne Mouzon, juriste de formation, n'a cessé de contester Jean Demannez. Elle provoqua des divisions au PS, lors de plusieurs votes importants au conseil communal. Guy Cudell laissait faire, miné par la maladie qui, on le sait aujourd'hui, le rongait depuis 1995.

Anne Mouzon bourgmestre ? C'était crédible. Elle fait partie du clan de Philippe Moureaux, qui fait pour l'instant la pluie et le beau temps à la Fédération du PS bruxellois. Cependant, électoralement, Anne Mouzon n'a jamais pesé lourd. Et si elle est député bruxellois à l'instar de Jean Demannez, elle ne le doit pas à ses voix de préférence, mais à sa bonne place (première ou seconde) à la suppléance. (...)

Légalement, un bourgmestre doit être proposé par une majorité des élus communaux (14 sur 27, dans le cas de Saint-Josse) au gouverneur. En outre, le candidat doit bénéficier de la majorité de la liste dont il fait partie. Face aux rumeurs et devant le risque d'une guerre de succession, Jean Sauwen, le président du PS ten-noodois, a convoqué une réunion extraordinaire du PS ce vendredi pour désigner le successeur de Guy Cudell. Bien qu'Anne Mouzon ait plaidé la non-légalité de cette réunion, elle n'a pas été suivie. Elle a ensuite subi un terrible camouflet puisque c'est par 87 voix et deux abstentions que Jean Demannez s'est imposé. Ajoutons que les rumeurs de la semaine passée ont manifestement créé un électrochoc, à Saint-Josse. A l'exception d'Anne Mouzon, tous les membres de la majorité ont déjà signé la lettre de présentation de Jean Demannez au gouverneur.

Même dans les partis de l'opposition, la perspective d'une 'guerre des Deux Roses' a fait peur. Si bien que tous les conseillers de l'opposition (à l'exception du conseiller écolo qui doit encore s'en remettre à son parti) ont déjà signé la lettre de présentation. Bref, ce dernier dispose de toutes les signatures voulues pour que sa candidature soit acceptée. Il bénéficie même d'un soutien presque unanime dans la commune. Un véritable plébiscite. Plutôt qu'une guerre de succession, c'est la meilleure chose qui pouvait arriver à Saint-Josse. »

\*



L'après-Cudell avec le PS, à Saint-Josse : les naturalisations massives ont modifié sensiblement l'électorat de la commune. Les socialistes sont donnés largement gagnants :

Article de François Robert, dans Le Soir en date du samedi 30 septembre 2000

« Saint-Josse est la commune des records : c'est la plus petite du pays (en superficie), la plus pauvre (en revenu par habitant) et la plus densément peuplée (22.000 habitants au km<sup>2</sup>). Elle comptait en outre 55 % d'étrangers parmi sa population dans les années 90, avec pour corollaire une extrême faiblesse du corps électoral : 7.000 votants aux élections de 1994... sur 24.000 habitants ! Les naturalisations de ces dernières années ont cependant fait augmenter le nombre de votants de façon spectaculaire, à 8.870 unités. Aucune commune bruxelloise ne compte autant d'électeurs d'origine étrangère ! Comment vont voter les nouveaux Belges ? C'est un des grands enjeux de cette élection.

Dans les années 80, le bourgmestre Guy Cudell créa la liste SJTN (Saint-Josse-ten-Noode), où le PS dominant cohabitait avec le PSC. Il se lança dans une ambitieuse politique d'intégration. Plus qu'aucun autre bourgmestre bruxellois, il accueillit les communautés marocaine et turque (plus de 20 % de la population chacune).

Guy Cudell obtint la majorité absolue en 1988, qu'il conforta en 1994, ce qui ne l'empêcha pas, d'élargir son collège au PRL. Le succès de SJTN ne tenait pas seulement au charisme quasi magique de Guy Cudell (il récolta en voix de préférence près d'un tiers du vote populaire !). L'extrême droite avait été éliminée du scrutin (de fausses signatures pour la présentation des listes) et la section écolo ten-noodoise était faiblarde.

Guy Cudell a propulsé le PS à des sommets. Au printemps 1999, il mourait, et son enterrement fit date dans la mémoire collective bruxelloise. Tout porte à croire cependant que Saint-Josse restera un bastion du PS : le vote des nouveaux Belges ne modifiera pas sensiblement le rapport des forces. Jean Demanze, le successeur de Guy Cudell, a repris en douceur les rênes du pouvoir. La guerre des chefs (...) n'a pas eu lieu. Le nouveau mayor (batteur de jazz à ses heures !) apparaît comme l'homme incontournable de Saint-Josse, encore que l'une ou l'autre personnalité d'origine immigrée pourrait se rapprocher de lui en voix de préférence, le 8 octobre. Le vote des minorités pèsera d'un tel poids que l'on sait déjà que le prochain collège ten-noodois comptera un, voire deux échevins d'origine immigrée.

Quant aux libéraux, entrés par la petite porte, ils sont sur le point d'éjecter le PSC du pouvoir : la 'liste du bourgmestre' leur a réservé une large place. Les libéraux, enfin ouverts à la population immigrée, devraient assurer à Jean Demanze la majorité absolue. D'autant que le FDF (qui fait partie de la fédération FDF-PRL) renforcera probablement la coalition.

Y a-t-il une alternative au PS ? Ecolo devrait percer (il vient de presque nulle part). Il peut compter sur le vote des minorités grâce à une liste qui leur est largement ouverte. Le PSC, après 18 années de vie commune avec le PS, s'apprête à connaître une cure d'opposition. Quant à l'extrême droite, elle est profondément divisée. »

\*

Saint-Josse - Le budget 2002 est voté : un tout petit boni pour un grand miracle :

Article de François Robert, dans Le Soir daté du lundi 18 février 2002

« Grand miracle à Saint-Josse : la commune la plus pauvre du pays sera en boni cette année. Un tout petit boni, il est vrai, plus symbolique que réel, qui se chiffre tout juste à 26.000 euros. A l'exercice cumulé cependant, le déficit tombe à 2 millions d'euros. Six fois moins qu'en 2000 ! Le budget 2002 n'a suscité aucune polémique et l'opposition s'est abstenue (tout au plus les écologistes ont-ils suggéré d'imposer un peu plus les parkings). Elle pouvait difficilement faire plus. La fin du déficit va permettre à Saint-Josse de développer des politiques nouvelles et de recruter du personnel. Le spectre du plan d'assainissement et des coupes claires s'éloigne.

Cet excellent résultat a été obtenu sans toucher au précompte immobilier (2.980 centimes tout de même) ni à l'IPP (l'impôt sur les personnes physiques plafonne à 7 %). Le budget (49 millions d'euros) en équilibre intègre même la dotation prévue pour la police. Mais il demeure fragile, à la merci d'un dérapage des dépenses de la zone de police.

Comment expliquer le redressement des finances ? On pourrait certes parler de meilleure gestion. Mais il y a d'autres raisons objectives : recettes grandissantes tirées des taxes sur les bureaux (le Boréal), fonds des communes à la hausse (319.000 euros), bonus financier des accords du Lombard lié à la présence d'un échevin néerlandophone et augmentation de la taxe sur les chambres d'hôtel.

Les perspectives à terme restent bonnes, grâce à la réalisation de grands projets immobiliers. Saint-Josse semble durablement sorti de l'ornière. A l'avenir, les taxes sur les bureaux sont appelées à soutenir toute la politique sociale de la commune. Etonnant paradoxe !

Commentaire du bourgmestre Jean Demanze : 'Grâce à ce budget en boni, nous montrons une autre image de Saint-Josse que la paupérisation. Avec une gestion correcte et l'aide de la Région, nous allons pouvoir faire face aux défis qui nous attendent.' »

\*

Région : Nouveaux critères pour l'aide régionale de 30 millions aux 19 communes –  
Des sous contre des chiffres... :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du lundi 22 novembre 2010

« Les finances des 19 communes bruxelloises ne sont pas au beau fixe. En 2010, il aura fallu le versement exceptionnel du dividende Interfin (€ 32 millions) pour leur permettre de limiter la casse avec un déficit global de € 2,176 millions. Mais, selon les plans budgétaires transmis à la tutelle régionale, le trou devrait se creuser à environ € 28 millions en 2011 et 2012 en raison des charges toujours plus lourdes qu'elles doivent supporter : zones de police, CPAS, etc.

La Région n'est pas insensible à cette précarité budgétaire. À côté d'autres dispositifs, le ministre-président Charles Picqué (PS) a instauré dès 2007 une dotation annuelle de 30 millions, coulée dans une ordonnance, qui vise à améliorer la situation financière des communes. Jeudi dernier, le gouvernement a décidé de la reconduire pour trois ans. Un montant qui permet grosso modo de combler le trou des déficits communaux...

Cette dotation ne constitue toutefois pas un chèque en blanc. En contrepartie, les communes doivent s'engager par contrat avec la Région à stabiliser ou à améliorer leur situation. 'Si le plan financier n'est pas respecté, nous avons la capacité d'interroger le collège pour en déterminer les causes, explique Charles Picqué, lesquelles peuvent être imputables à la gestion ou à des phénomènes extérieurs comme l'effondrement des dividendes Dexia après la crise financière de 2008'. Le cas échéant, la dotation peut être supprimée, mais aucune dérive n'a été constatée par la tutelle lors des trois premières années de son application.

A l'heure où l'on parle beaucoup de 'responsabilisation', ce mécanisme permet à la Région de tenir à l'œil les comptes communaux. Des sous contre des chiffres, en quelque sorte. 'L'idée de mettre les communes dans le giron du champ d'analyse régional risque bientôt de s'imposer dans le cadre européen (du SEC 95 des efforts de convergence sur la maîtrise des dettes)', annonce encore Charles Picqué. 'A cet égard, il est important pour la Région de disposer des infos sur les finances communales'.

Nouveaux critères

La répartition du subside de 30 millions s'opère en vertu de plusieurs critères. Ils sont d'abord liés à la santé financière des communes. Une partie du montant est ainsi affectée aux communes placées sous plan d'assainissement et pour lesquelles il existe déjà un contrôle renforcé : Anderlecht, Berchem, Etterbeek, Jette, Forest, Ganshoren, Saint-Gilles, Schaerbeek et Watermael-Boitsfort. Une autre partie du subside est distribuée en tenant compte des déficits sur plusieurs exercices. Le critère socio-économique est également retenu pour une partie du montant alloué : population, nombre d'allocataires sociaux, d'élèves, de chômeurs, rendement de l'impôt...

Mais, par rapport à la précédente mouture, deux nouveaux critères ont été pris en compte. D'abord, l'essor démographique : les communes qui vont faire face à des dépenses importantes (crèches, écoles) reçoivent une aide complémentaire. On pense aux communes du nord-ouest. Ensuite, l'importance du parc de logements à gestion publique et à finalité sociale. Les communes qui ont investi massivement dans cette politique se voient récompensées. C'est le cas de Saint-Josse ou de la Ville de Bruxelles, par exemple.

Aucune des 19 communes bruxelloises n'a repoussé le contrat régional qui donne droit à la dotation. En fonction de sa situation spécifique, c'est Anderlecht qui tire son épingle du jeu. »

\*

Emir Kir réussit « son putsch » :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, le mardi 16 octobre 2012.

« L'actuel bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demannez (PS), est furieux. Même si le PS a obtenu la majorité absolue (16 sièges sur 29), le siège de bourgmestre ne va pas automatiquement à Jean Demannez. Avec 1.916 voix, Kir évince Demannez. Il vient d'obtenir l'accord de la fédération bruxelloise du PS pour devenir dès le 1er décembre, bourgmestre de Saint-Josse de plein exercice. Il quitte donc son poste de secrétaire d'État à la Région.

Pour rappel, les deux colistiers avaient conclu un accord avant les élections. Jean Demannez commençait la législature et Emir Kir la terminait. Seulement, avec cette différence de voix, Emir Kir s'est vu bourgmestre immédiatement, devenant ainsi le premier maire d'origine turque dans la partie francophone du pays.

'La donne a changé, commente le secrétaire d'État. Les électeurs ont montré qu'ils souhaitent clairement que je prenne plus de responsabilités au sein de la commune. Ils ont fait de moi le leader du parti socialiste et je vais les écouter. Il faut respecter la démocratie.'

*Ce n'est un secret pour personne, les deux hommes ne s'apprécient guère. Leurs avis divergent sur de nombreux dossiers : la gestion du quartier Nord, de la mobilité, du piétonnier Madou, de la gestion publique... Dès dimanche soir, Jean Demannez savait qu'il serait difficile pour lui d'imposer son style dans ce nouveau collège. Finalement, Emir Kir, sûr de sa légitimité, a proposé à Jean Demannez d'être son bourgmestre faisant fonction jusqu'aux élections régionales de 2014. 'C'est une insulte, une trahison pour moi. Une sorte de putsch. Comment a-t-il simplement pu y penser, s'insurge Jean Demannez. Mais je partirai et pas seul. Il n'aura alors plus la majorité absolue. C'est la guerre ottomane.'*

*Au PS bruxellois, Rudi Vervoort a tenté de calmer le jeu. 'Je comprends qu'il soit difficile de passer le flambeau entre une ancienne et une nouvelle génération', explique le président des socialistes bruxellois.*

*Finalement, Emir Kir a décidé d'aller s'installer à la maison communale de Saint-Josse. 'J'ai pris mes responsabilités. J'ai pris le temps de la réflexion. J'ai aimé mon travail à la région, mais la commune est ma passion, et j'ai bien entendu les nombreux appels de la population. je prendrai très à coeur mon rôle de bourgmestre'. Emir Kir déposera dès demain son acte de présentation comme bourgmestre, cosigné par 15 élus socialistes sur 16, et les 5 CDH. Seul Jean Demannez s'est abstenu. »*

### **\*Demaret Michel. \*Dikke Mich. \*Monsieur 10 %.**

Michel Demaret reste une figure emblématique du folklore bruxellois. Ses amis l'appelaient *Dikke Mich*<sup>1</sup>. Son nom fut cité dans des affaires de détournements de fonds, ce qui lui valut le sobriquet de 'Monsieur 10%'. On lui doit cette phrase mémorable : 'À la Ville de Bruxelles il y a 1.800 policiers, on ne peut pas demander à tous d'être intelligent.'

\*

*« Michel Demaret est né à Uccle (...) le 18 janvier 1940. Il entre au Conseil communal en 1977 et se voit confier en même temps l'échevinat de l'Etat civil jusqu'en 1983. Par la suite, il est en charge des échevinats du Personnel, des Propriétés communales, des Espaces verts, de l'Economat, de l'Urbanisme et des Travaux publics. Il assure la fonction de bourgmestre par délégation de novembre 1992 à avril 1993 pendant la maladie de Hervé Brouhon. Lors du décès de celui-ci, il devient bourgmestre de la Ville de Bruxelles. Il exerce cette fonction jusqu'à sa démission le 29 mars 1994. Il continue à siéger comme conseiller communal jusqu'à son décès le 8 novembre 2000. Il est installé comme conseiller provincial en 1985. Il siège au Parlement régional bruxellois de 1989 à 1999. »<sup>2</sup>*

\*

### **Bruxelles en mal de bourgmestre :**

Enquête<sup>3</sup> de Daniel Couvreur, Michelle Lamensch, François Robert et Jean-Claude Vantroyen,

*« Hervé Brouhon est malade. Hier, au collège de Bruxelles, il a annoncé sa mise en congé pour quelque temps. VDB se voit déjà bourgmestre.*

*Il y a d'abord la santé d'Hervé Brouhon. (...) Il est lucide, sans aucun doute - plus que jamais même, ajoutent certains - mais il ne peut travailler qu'assis et se fatigue très rapidement. Hier, au collège, il a annoncé sa mise en congé pour 'un certain temps'. Michel Demaret, premier échevin, sera bourgmestre faisant fonction. Une sorte de transfert implicite de pouvoirs, au jour le jour...*

*Il y a ensuite la réhabilitation judiciaire de Paul Vanden Boeynants, le 'fraudeur invétéré' - d'après le commentaire du juge Amores y Martinez - condamné à trois ans de prison avec sursis le 25 juin 1986. Et puis il y a les spéculations, les ambitions, les fantasmes des uns et des autres. Qui mènent à des scénarios, à des stratégies, à des calculs.*

*Depuis quelques jours, la politique grenouille à Bruxelles-Ville. On fait de la futurologie. On fait aussi dans le morbide et l'inconvenant : on enterre déjà Hervé Brouhon. On parie sur sa succession. Ou plutôt, on se dit qu'un seul homme est capable de la prendre : VDB.*

*Le vieux crocodile s'y voit déjà. Il a eu 73 ans hier, mais il se sent encore assez vert pour s'installer à l'hôtel de ville. Il cultive ce rêve toutes les nuits. Il avait déjà tenté de le concrétiser au lendemain des dernières élections communales. Sa condamnation l'avait fait redescendre les marches du septième ciel. Sa réhabilitation lui permet aujourd'hui de les remonter. (...)*

<sup>1</sup> Le 'gros Michel'. Le journaliste Julien Semninx, lui a consacré un ouvrage intitulé 'Michel Demaret, un 'drol' de bourgmestre' (Editions de l'Arbre – Jourdan éditeur, 2008. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Voss Fred.

<sup>2</sup> Site de la ville de Bruxelles, archives : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm> .

<sup>3</sup> Parue dans Le Soir du samedi 23 mai 1992.

Rien de tout ceci, évidemment, n'est officiel. Les hommes politiques concernés gardent motus et bouche cousue. Officiellement, aucune négociation n'a été entamée en vue de la succession de M. Brouhon. Celui-ci est toujours bourgmestre et tant qu'il est là... Dans certains cénacles, cependant, on ne se retient pas de converser. On dessine des avenirs roses. Avec VDB en maïeur. Mais VDB pourrait-il un jour devenir maïeur ? C'est toute la question. Et ce n'est pas qu'une question morale. C'est aussi une question politique. VDB rassemblerait-il les voix d'une majorité nécessaire pour le présenter au ministre de l'Intérieur ? Rien n'est moins sûr.

- Il est indécent de spéculer sur la santé des gens, s'écrie Yvan Mayeur, député PS et secrétaire politique de la section socialiste de Bruxelles-Ville. Et si le départ d'Hervé Brouhon se posait, il y aurait un problème politique qui va bien au-delà de la personne de VDB.

Voyons les chiffres. Il y a 47 conseillers à Bruxelles. Majorité : 24. Où VDB peut-il trouver ces voix ?

Au PSC ? Il occupe 16 sièges. Cela fera-t-il 16 voix pour VDB ? Sans doute, malgré les réticences des jeunes loups démocrates-chrétiens comme Christian Ceux, Guy Levaq et Jacques Lebegge. Guy Levaq paraît le plus hésitant. Mais osera-t-il s'élever seul contre celui qui reste le patron de la section locale du PSC. D'autant que l'étoile de Michel Demaret pâlit. Les huiles du PSC et de la CSC lui ont conseillé de mettre la pédale douce dans sa gestion 'trop personnelle' des affaires. Et puis, c'est toujours VDB qui dirige les réunions de section, chaque jeudi soir. Michel Demaret peut-il marcher contre la volonté du 'parrain' ? (...)

Au PS ? Le parti occupe 7 sièges. Cela ne fera pas 7 voix pour VDB, c'est certain. Mais rien ne dit que cela fera 7 contre. Autant la régionale bruxelloise du PS, et ses chefs de file, Philippe Moureaux et Charles Picqué, refusent d'entendre prononcer le nom de VDB. Autant, dans la section locale, de vieilles sympathies unissent l'ancien premier ministre au président socialiste du CPAS Jean Tahon et à l'échevin de l'Instruction publique Jean Schouppe. Reste l'échevin des Beaux-Arts, Freddy Thielemans, qui se voyait dauphin d'Hervé Brouhon et à qui le retour de VDB barre la route. Mais quel est son poids ? Prendrait-il le risque de jouer les francs-tireurs et de perdre son strapontin ? Peu probable.

Chez Écolo ? Les verts occupent trois sièges, dont un fauteuil d'échevin. Cela devrait faire trois voix contre VDB, symbole exacerbé de la vieille garde politique. Les Écolos sortiraient de la majorité, si VDB revenait aux affaires. Or, sans leurs voix, point de majorité. Écolo a cependant goûté aux délices du pouvoir. Les écologistes rêvent d'un statu quo et d'une reconduction, après 1994, de la majorité actuelle. Mais sans VDB. À qui l'écharpe alors ? L'échevin PS, Jean Schouppe, ferait l'unanimité chez les verts et au PSC... mais pas au PS ! (...)

Au FDF ? Les six élus avaient négocié ferme pour rester dans la majorité au lendemain des dernières élections communales, mais leurs exigences n'avaient pas été satisfaites et ce sont finalement les Écolos qui étaient entrés au collège. Au vu de ce qui s'est passé ensuite, les amarantes sont fort aises de ne pas être dans le panier de crabes. Et ils clament bien haut leur intention de rester à l'écart de toute tractation jusqu'en 1994. Rendez-vous donc après les prochaines élections.

Et au PRL ? Les bleus occupent 13 sièges. Le sentiment général ? Que la majorité se débrouille toute seule pour régler la succession ! Mais les libéraux affûtent leurs armes pour la législature suivante, même s'ils affirment que le mayorat n'est pas, pour eux, une condition sine qua non du retour au pouvoir. Cette éventualité n'aurait pas encore fait l'objet d'une discussion, ce qui n'interdit pas les contacts individuels...

En attendant, pour Claude Michel, VDB est un homme qui aime Bruxelles en dehors de toute volonté de pouvoir. La porte n'est sans doute pas verrouillée et VDB pourrait être tenté de tirer la chevillette. (...)

Devant le mayorat de la Ville de Bruxelles, Paul Vanden Boeynants est un peu comme un chat qui hume un grand bol de lait chaud. Il en meurt d'envie. Il se poulèche les babines à l'idée de laper l'onctueux nectar. Pourtant, à 73 ans depuis hier, VDB n'est pas pressé. (...) Le président de la Foire de Bruxelles affirme en outre qu'il se sent très bien dans son bureau du plateau du Heysel.

- Je suis très heureux, ici. Je suis parvenu, en 10 ans, à multiplier par 4 le chiffre d'affaires de la Foire. Et tout ce que nous avons acquis et réalisé retournera finalement à la Ville.

VDB, même s'il a une mauvaise ouïe, n'est cependant pas sourd. Il a entendu les rumeurs alarmistes sur la santé d'Hervé Brouhon, les bruits de remodelage au sein de la majorité.

- Tous ces bruits, ce n'est pas sérieux. On dit les conneries les plus invraisemblables. J'en suis très affecté. Hervé Brouhon est le bourgmestre et il le reste. Je refuse de considérer une autre hypothèse. Je peux vous assurer que dans mon groupe, personne ne m'a parlé d'une éventuelle succession en ma présence. Je n'aurais d'ailleurs jamais admis qu'elle soit posée. Je souhaite sincèrement qu'Hervé achève son mandat. Tout le reste n'est que spéculations auxquelles je ne me mêlerai pas.

*Et si Hervé Brouhon s'en allait néanmoins ? Soyons clair : le vieux crocodile saisirait sa chance. Pour l'après '94, VDB est plus volubile. Il brigue le pouvoir. Le vieux crocodile a vu le mayorat lui passer sous le nez à deux reprises, en 1982 et en 1988. Il a une revanche à prendre. Il s'est juré de devenir bourgmestre.*

*- Quand je me suis fixé un objectif, je n'ai pas l'habitude d'abandonner. Sauf si des preuves me démontrent que c'est impossible. La passion de certains, ce sont les femmes. Pour d'autres, c'est l'alcool. Pour moi, c'est la politique. Je ne suis pas un hypocrite. Je veux ce mayorat. Même si j'y tiens moins qu'en 1982, je briguerai le poste de bourgmestre. Même si mon entourage comprend parfois mal la rage qui me pousse à continuer.*

*Physiquement, VDB se sent en pleine forme. Il rappelle qu'Adenauer est devenu chancelier à 73 ans et qu'il le resta dix ans.*

*Son objectif lui semble à portée de main. Tous les membres de la majorité actuelle ont signé sa liste de présentation en 1988, souligne-t-il.*

*- Je n'ai rien à me reprocher. J'ai été réhabilité. Si le ministre de l'Intérieur refusait de signer ma nomination, cela signifierait que le droit n'aurait plus de signification. Je signale d'ailleurs que mes droits civils et politiques n'ont jamais été atteints. C'est purement une affaire fiscale qui m'a été reprochée. Je suis persuadé que mon groupe me soutiendra. Il n'y aura pas de problèmes. J'ignore bien sûr ce qui se passe dans les autres partis. Mais je suis confiant. (...)*

*La Ville de Bruxelles, c'est un secret de polichinelle, n'est pas dirigée d'une main de fer. Bien sûr, il y a d'autres grandes communes dans le cas. Mais la maladie d'Hervé Brouhon amplifie le phénomène. Elle grippe les rouages. On a l'impression très nette qu'il y a déjà vacance du pouvoir. Toute décision est suspendue à l'amélioration de l'état de santé du bourgmestre.*

*Qu'est-ce que le collège de Bruxelles-Ville, actuellement ? Non pas une équipe au pouvoir, mais un bourgmestre et 10 échevins. Ceux-ci mènent leurs politiques comme ils l'entendent. Ils ne s'en plaignent pas mais, vu de l'extérieur, ça donne une impression de cacophonie. Si VDB arrive, ce sera le séisme assuré au sein de l'orchestre bruxellois. Le crocodile mettra de l'ordre, accordera les violons. Les solistes rentreront dans le rang. Mise au pas forcée de tous les échevins ! Et le monde jouera la même partition. Sa partition. Le problème, c'est que le séisme est déjà là. Il a suffi d'évoquer sa venue pour semer le désordre dans la majorité. Personne ne veut parler tout haut, mais tout le monde a sa petite idée et fait ses comptes. Deux scénarios fleurissent.*

*Premier scénario, le plus simple. Hervé Brouhon reste bourgmestre jusqu'en 1994. Personne n'y trouverait à redire. Le respect dû à cet homme devrait suffire pour apaiser la tourmente. C'est la solution préférée par VDB lui-même.*

*Deuxième hypothèse : il part. VDB prend le mayorat et l'on redistribue les cartes au sein du collège. Première urgence : rétablir l'équilibre entre PS et chrétiens. C'est impératif car Michel Demaret (l'actuel premier échevin PSC) accumule aujourd'hui les compétences. Comment réduire la force du PSC-CVP ? En bonne arithmétique, un échevin PSC passerait par la fenêtre. Qui ? Il faudra en tout cas l'appâter par une belle carotte. La présidence de la Foire de Bruxelles, par exemple. On a donné des noms (...) lancés à la cantonade. Guy Levacq, le plus cité avec Michel Demaret, n'apprécie vraiment pas ces calculs d'apothicaire. Et puis, il n'aime pas les carottes.*

*Le PS, maintenant. Il bénéficierait d'un échevin supplémentaire. Carine Vyghen, en bonne logique. Mais sa venue pourrait en heurter plus d'un au sein du collège. Elle ne fait pas l'unanimité. Trop individualiste.*

*Autre question : la couleur du premier échevin. Un PSC ou un PS ? Si l'on veut respecter le sacro-saint équilibre, ce serait un PS. Jean Schouppe ? Freddy Thielemans ? Encore un conflit en perspective. Pas si gagnant que cela, tout compte fait, le PS. D'ailleurs, que gagne-t-on à perdre un mayorat ? »*

\*

Michel Demaret a prêté serment, mardi, au palais du gouverneur -

Le premier bourgmestre catholique de Bruxelles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 22 juillet 1993

*« Le portier de la 'Frégate' est devenu bourgmestre de Bruxelles ! C'est un peu le rêve américain. Parti de rien ou presque (il a terminé ses humanités, sans plus), Michel Demaret a accédé mardi au mayorat le plus convoité du pays. Averti à 10 heures, il a prêté serment à 11 heures au palais du gouverneur de la province de Brabant. Mais là s'arrête toute comparaison avec l'outre-Atlantique. L'univers de Michel Demaret s'arrête aux 19 communes. Plus Bruxellois que lui, tu meurs. Presque une caricature, Michel Demaret. Un ventre de buveur de bière, un accent des Marolles et un gros cigare éteint éternellement fiché au milieu de la bouche, comme pour affirmer son ascension sociale.*

*Michel Demaret n'a rien d'un intello. Il ne fait pas de 'Hiroshima mon amour' sa tasse de thé. Il le dit et s'en glorifie. Son style ? Plus celui d'un bulldozer que d'une dentellière. Mais c'est surtout un homme proche du petit peuple, des petites gens qui forment l'essentiel de son électeurat. (...) Complétons le portrait : il est né le 18*

janvier 1940 dans une famille de quatre enfants. Éducation catholique. Ambiance Jeunesse ouvrière catholique. Jeunesse au Mouvement ouvrier chrétien. Marié depuis 32 ans. Quatre enfants et 7 petits-enfants. Fonctionnaire depuis toujours. Et même tout un temps portier d'un ancien dancing de la rue Neuve, la 'Frégate', la nuit, pour mieux boucler ses fins de mois.

Et l'homme politique ? C'est là qu'il sort de la mêlée. C'est là qu'il est vraiment très fort. Poulain de VDB, il a connu une carrière fulgurante qui se mesure par le nombre des voix de préférence. Aux communales de 1976, il en fait 1.309. À celles de 1982, il en obtient 3.656. En octobre 1988, il frôle la barre des 5.000. Barre qu'il dépasse aux régionales de 1989, pour atteindre 5.535 voix. D'où viennent-elles ? Sûrement pas de son physique peu séducteur. Mais plutôt de son étonnante écoute des petites gens. (...)

- Ma nomination, c'est la victoire de la démocratie ! clame-t-il deux heures à peine après être sorti du palais du gouverneur André Degroeve, où il a prêté serment. Je ne suis pas un notaire, ni un comte, ni un ministre d'État. Et voilà que j'arrive à la haute fonction de bourgmestre de Bruxelles ! Cette nomination, c'est un peu la victoire des petites gens que je représente. Je remercie tous ceux qui m'ont aidé, particulièrement ma femme, mes enfants et mes amis.

Michel Demaret jure aussi qu'il gouvernera en démocrate.

- J'ai eu l'exemple d'Hervé Brouhon. C'est un homme qui a toujours respecté les autres. Si je suis aujourd'hui le premier bourgmestre catholique de cette ville, il n'y aura de ma part aucune sorte de revanche.

Affirmation déjà vérifiable dans les faits. Depuis hier, Bruxelles-ville est un peu moins 'Demaret City' ! Conséquence indirecte de sa nomination, il cède quelques-unes de ses attributions. Il ne phagocyte plus la bonne moitié des compétences du collègue ! L'urbanisme reviendra au PSC Jean De Hertog (qu'il supervisera néanmoins en tant que bourgmestre). Les affaires sociales ont été déléguées ce vendredi à Freddy Thielemans (PS), en attendant que Carine Vyghen soit désignée comme échevin. Michel Demaret a un mois pour se roder à sa nouvelle fonction. Mais il a déjà sa petite idée sur les priorités à venir.

- Je veux une police proche des gens. Je vais créer des antennes dans certains quartiers. Il faut aussi augmenter le nombre de policiers !

Mais la bête politique n'est cependant jamais loin. Le mayorat, il se le construit au-delà d'octobre 1994.

- Je compte aussi diminuer les taxes des Bruxellois, susurre-t-il autour de son gros cigare... »

\*

La majorité de Bruxelles-ville secouée - L'affaire Deleuze au PSC, l'affaire Artiges au PS :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 14 janvier 1994

« L'année électorale commence mal pour la majorité de Bruxelles-ville. Ses deux composantes les plus importantes, PSC-CVP et PS sont confrontés à des choix délicats.

Le PSC, d'abord, avec l'affaire Philippe Deleuze. Le conseiller communal, accusé de faux en écriture et d'escroquerie, est sorti de prison le 29 décembre. Il n'a pas encore été jugé. Le groupe PSC l'a convoqué hier. Imprudence peut-être, malversation certainement pas, a plaidé M. Deleuze. Qui a décidé de ne pas achever son mandat communal : il veut retrouver sa complète liberté d'expression pour sa défense. Et cette démission volontaire lui permet de ne pas être démissionné d'office par le PSC. De toute façon, il ne figurera pas sur la liste PSC pour les élections communales.

Deuxième problème : le CVP. Johan Van Hecke, président du CVP depuis septembre, réclame lui aussi l'intégrité publique des mandataires. Il refuse une liste bruxelloise PSC-CVP ayant comme chef de file VDB ou Demaret. Le PSC de Demaret et de VDB ne veut pas de Deleuze, mais le CVP ne veut pas de Demaret et de VDB !

- Ce n'est pas la première fois, répond laconiquement Michel Demaret. En 1988, le CVP a dit la même chose. Heureusement, il y a des CVP à Bruxelles qui ne pensent pas comme M. Van Hecke. Nous ferons une liste commune PSC-CVB, comme en 1988.

Voilà pour les problèmes de conscience des chrétiens. Passons aux socialistes. Là aussi, il est question d'intégrité politique. Marc Artiges, bien qu'en disgrâce, veut redevenir échevin et remplacer Jean Schouppe, démissionnaire. Mais mardi soir, le comité directeur du PS a refusé de le suivre. Marc Artiges est vraiment gourmand. Son appétit personnel choque le parti. Outre la vice-présidence de la foire de Bruxelles, il réclame maintenant un échevinat. Trop pour un seul homme. Le 20, une assemblée générale de la section locale devrait désigner un candidat à la succession de Jean Schouppe. En principe. Plusieurs scénarios sont possibles.

Un : la candidature de Marc Artiges est refusée et le PS ne présente aucun candidat. D'après la nouvelle loi communale, Jean Schouppe, bien que démissionnaire, reste échevin (mais sans attributions). Solution absurde puisque Jean Schouppe vit actuellement dans le sud de la France...

Deux : la candidature de Marc Artiges est refusée mais celle d'un autre candidat est acceptée. Le candidat du PS se fait élire le 24 janvier au conseil communal et devient le 10<sup>ème</sup> échevin. Solution douteuse car elle risque de déchirer un peu plus le PS.

Trois : le PS renonce au troisième échevin. La paix au sein du groupe revient mais le rapport de force au sein du collège penche nettement en faveur du PSC. C'est la solution préconisée par Jean Tahon (le président du CPAS). Le collège ne compte plus que 9 échevins (plus le bourgmestre).

Que vont faire les socialistes ? La cohésion du groupe fait pencher la balance en faveur de la troisième solution. Celle-ci est discutée au collège aujourd'hui. »

\*

### Le strip-tease verbal du bourgmestre de Bruxelles fait rougir le PSC -

Michel Demaret : une carrière qui capote :

Article de Luc Delfosse, paru dans Le Soir daté du mardi 15 mars 1994

« La pittoresque partie de catch électoral qui oppose le tandem Michel Demaret-Paul Vanden Boeynants à Gérard Depez, le président du PSC, ne cesse de rebondir. Tout avait commencé en janvier lorsque, dans le droit fil de la grande campagne du blanc qui agite le landerneau, Johan Van Hecke, le patron du CVP, avait déclaré, que tout candidat sur une liste CVP doit être au-dessus de tout soupçon. A ses yeux, il était donc hors de question qu'une liste électorale commune avec le PSC à Bruxelles-ville soit 'entâchée' par les noms de Michel Demaret et surtout de VDB, le parrain politique de l'actuel bourgmestre de Bruxelles.

Gérard Depez embrayait : Cette position relève d'abord d'un choix politique pour l'avenir de Bruxelles et d'une stratégie de renouvellement des sociaux-chrétiens. Bref : les deux 'crocodiles' peuvent faire le deuil du label social-chrétien.

Ostracisme, répliquaient Demaret et l'ancien Premier ministre, l'un tonitruant, l'autre blessé mais tous deux persuadés que Depez reviendrait vite sur sa décision. Sinon ? Nous sommes capables de mener une liste à nous, clamait Demaret dans 'Le Soir'. Je suis même capable de dire zut au PSC, de renvoyer ma carte. Et d'ajouter, façon Happart : Quand on fait un paquet de voix comme moi, on a des possibilités.

Lundi, Pierre Jonnart, le président du PSC de l'arrondissement de Bruxelles, est intervenu lors du comité directeur du PSC pour demander que le président national rencontre dès cette semaine une délégation de la section de Bruxelles-ville pour trancher l'affaire en douceur.

Mais du côté de la rue des Deux-Eglises, on n'en démord pas : Cette solution respectera évidemment l'autonomie des sections locales pour la constitution des listes en vue des élections communales. Cependant, le président Depez a la ferme intention de faire clairement comprendre à la délégation bruxelloise qu'il maintient sa position.

Ce 'niet' se trouve d'ailleurs renforcé par les déclarations qualifiées - doux euphémisme - de déplaisantes de Michel Demaret au 'Soir illustré' (...). Entre autres énormités et pieds de nez au... pape, Demaret déclarait qu'il n'avait aucune confiance en la justice. Pour lui, les magistrats sont les premiers fraudeurs car, avant d'être magistrats, ils ont été avocats et les avocats ne déclarent presque rien au fisc.

Le ministre (PSC) de la Justice, Melchior Wathelet, répliquait dans un communiqué au vitriol : Je suis indigné par les 'déclarations inacceptables du bourgmestre de Bruxelles qui porte un discrédit injuste et sans fondement sur l'institution judiciaire dans son ensemble, les juges et les avocats en particulier. Il est indigne du premier magistrat de la capitale de salir ainsi, par des déclarations à l'emporte-pièce et vulgaires, un pilier institutionnel de notre démocratie dont il se veut être un représentant.'

Toujours dans la foulée de cette 'interview tonique', Brigitte Grouwels, membre CVP du Conseil régional bruxellois, vient d'écrire à ses présidents national et régional pour leur signifier qu'il était hors de question qu'elle se présente sur une liste sur laquelle figure également monsieur Demaret.

Cet hiver à Bruxelles, l'orange se portera assurément ton sur ton. (...)

Michel Demaret, bourgmestre PSC (mais pour combien de temps encore ?) de Bruxelles et (bon dieu, pourvu que cela ne tombe pas dans toutes les oreilles....) de la capitale de l'Europe, est à la poésie ce que le doryphore est au plant de pomme de terre. Ou à la finesse d'analyse ce que le coton-tige est au cérumen.

Comme vient de le démontrer ce maïeur hybride (un tiers de l'agent 15 de 'Quick et Flupke', un tiers du 'beauf' de Cabu, un tiers de Bérurier et... un dernier tiers de mon oncle Albert un soir de communion) dans une interview au 'Soir illustré', le pire, c'est qu'il fait remarquablement passer pour bon sens 'belche' et pure candeur, des tomberaux d'insanités.

Morceaux choisis de ce dialogue 'carabiné':

? - Vous mettez des préservatifs ?

MD - Hé ! je ne vais pas avec n'importe qui ! Mais (rires) je vais y penser ! Et puis je ne pense pas qu'à ça !

? - Ses obsessions laissent-elles à cet épicurien le temps de lire ?

MD - Quand je lis un livre, je ne regarde pas qui l'a écrit et, d'ailleurs, j'ai peu de temps pour lire sauf les journaux et la BD (qui ont sans doute l'immense avantage d'être pré-coloriée).

? - Que VDB, son gourou (avec lequel il partagerait bien les six prochaines années de maïorat) ait été condamné pour fraude, ne dérange pas Demaret?

- Je m'en fous ! Un homme d'affaires aurait été acquitté mais un homme politique, on ne l'a pas raté... (..)

? - Vous avez déjà fraudé le fisc?

MD - Si j'en avais eu l'occasion, je l'aurais fait ! Vous savez, les juges sont les premiers fraudeurs car avant ils étaient... avocats et les avocats ne déclarent presque rien.

LS - On a lu plus haut combien le ministre Wathelet a adoré cette saillie. Mais, pas de panique : il y a en a charitablement pour tout le monde, comme pour lui-même. La preuve par la gomina :

MD - Quand je reçois des personnes importantes, j'essaie d'être bien peigné et d'être élégant (rires)... dans la mesure où cela m'est possible ! Le bleu m'amincit. Mais je suis comme je suis et - qui l'eût cru ? - je n'ai pas l'intention de changer. Pour être bourgmestre, faut-il être grand, mince et sans âme ?

LS - A qui pense-t-il ? Ben tiens : à de Donnea ! Mais, au désespoir de la rue des Deux-Églises, de ses oeuvres et de ses organes, le chéri des chéris de Demaret, c'est assurément Jean-Paul II. Le maieur catholique suit-il, en effet, les conseils du Pape ?

MD - De qui ? (Rires) Qui est cet homme qui ne sait pas employer une capote et qui la met à l'index. (Rires).

? - Vous allez vous confesser?

MD - Ça existe encore ? Non je ne vais pas derrière un guichet ! J'essaie seulement d'être chrétien.

LS - Au fond, le PSC devrait y réfléchir à deux fois avant d'exclure cette montagne de suavité de ses prudes rangs. Gérard Deprez ne dispose-t-il pas d'assez de 'divisions' pour imposer le zivereer<sup>1</sup> dans un 'one peï show' quotidien à la RTBF ? Puisque les Snuls coûtent si cher, essayons Demaret ? »

\*

Thielemans maieur faisant jonction – Le brusseleir<sup>2</sup> polyglotte pile et face :

Articles de Daniel Couvreur, Rudolf Marton, parus dans Le Soir daté du lundi 21 mars 1994

« Demaret cède ses pouvoirs à Thielemans. Jeudi, on saura s'il démissionne ou non. Accablé par les critiques allumées par son président Gérard Deprez, Michel Demaret restera au lit jusqu'à jeudi. Il a fait dire que Bruxelles devrait patienter jusque-là pour savoir s'il renvoyait son écharpe au Roi. En attendant, dans le souci de ne pas handicaper la gestion de la Ville, le bourgmestre a accepté de déléguer tous ses pouvoirs à l'échevin Freddy Thielemans. La confirmation écrite de cette décision a été déposée sur la table du collège lundi matin.

Cette réunion exceptionnelle a permis de définir un nouvel équilibre au sein de la majorité, a déclaré Thielemans à l'issue du collège. Le PSC a redistribué certaines des compétences de Demaret à ses échevins Leroy (propriétés communales), Levacq (urbanisme), De Hertog (centrale d'achats) et Lebegge (personnel), tandis que je deviens personnellement bourgmestre faisant fonction.

Au PSC, l'échevin Levacq, un des principaux artisans de la solution Thielemans, s'est dit satisfait de la cohérence rétablie entre les partis de la majorité :

- Cette formule permet d'assurer la continuité de gestion. Elle se prolongera jusqu'aux prochaines élections si Demaret démissionne et que nous ne trouvons personne au sein de notre groupe pour lui succéder. Nous ne voulons pas créer de problème au sein de la majorité en imposant un nom qui ne ferait pas l'unanimité. Par ailleurs, compte tenu des délais administratifs extrêmement longs pour la nomination d'un nouveau bourgmestre, il semble que nous resterons avec un bourgmestre ff jusqu'à la fin de la législature.

Pour la première fois depuis longtemps, le chef de groupe du PSC, Paul Vanden Boeynants, est resté en retrait dans les négociations. Gérard Deprez ne voyait plus en VDB un homme d'avenir. L'aile démocrate-chrétienne vient-elle de prendre le pouvoir au sein de la section bruxelloise ? VDB reste notre chef, a déclaré Levacq, mais il a préféré céder son rôle de négociateur à d'autres pour faciliter les discussions.

Tout de même, VDB qui s'efface, ce n'est pas dans ses habitudes ! Des contacts doivent avoir lieu avec Deprez dans les prochains jours, ajoute Levacq, pour définir la stratégie future du PSC bruxellois. La question de la présence et de la place de VDB sur la liste sera très certainement évoquée.

Le troisième pilier de la majorité, Ecolo, est également content de voir Thielemans présider le conseil communal. La nouvelle répartition des compétences est un acte politique qui engage la majorité dans le sens d'un retrait en douceur de Demaret. Un bourgmestre ff pour 6 mois me semble la plus sage des solutions. Thielemans jusqu'au bout, qu'il soit nommé ou non, cela nous convient très bien.

<sup>1</sup> 'Beau parleur', 'bavard', en dialecte bruxellois.

<sup>2</sup> 'Bruxellois', en dialectes bruxellois et wallon.



*Entre-temps, Demaret n'a pas encore perdu son titre mais, sur l'insistance de Deprez, il devrait démissionner jeudi. Que se passera-t-il le jour de son retrait officiel ? Thielemans peut-il rester 'faisant fonction' ? Il faudra voir ce qu'en pense le ministre de l'Intérieur, conclut le secrétaire politique du PS bruxellois, Yvan Mayeur. Tobback a esquissé une réponse sur les antennes de la BRTN<sup>1</sup> dimanche :*

- *Dans l'hypothèse du départ de Demaret, il faudrait désigner un bourgmestre à part entière pour le remplacer.*

*Un bourgmestre ff peut-il être bourgmestre à part entière ? 'That's the question', doit se dire l'ex-prof d'anglais assis à la place du maieur. (...) Fini les plattekeis<sup>2</sup> gloutémaltèques à l'hôtel de ville de Bruxelles. Si Thielemans zwanze<sup>3</sup> aussi en brusseleir<sup>4</sup>, il est d'abord parfait trilingue...."*

\*

Il avait été le seul bourgmestre social-chrétien de Bruxelles avant d'être surnommé 'Monsieur 10 %'<sup>5</sup>

- Demaret, le drôle de paroissien sans-culotte, est mort :

Article de Michelle Lamensch, Alain Dewez, paru dans Le Soir du jeudi 9 novembre 2000

*« Michel Demaret est décédé mercredi à Bouge où il avait été hospitalisé au cours du week-end.*

*D'un reportage télévisé, au début des années '70, sur ses activités de fonctionnaire zélé au ministère des Pensions, à une interview de presse écrite dans lequel le (premier) bourgmestre social-chrétien de la capitale de l'Europe brocarde, en 1994, le fisc, la justice et le pape, la carrière publique de Michel Demaret a débuté et fini dans les médias. En moins d'un an, ce drôle de paroissien 'sans-culotte' aura brûlé toutes ses bougies politiques : du... 14 juillet 1993, qui le vit succéder officiellement au bourgmestre socialiste (décédé) Hervé Brouhon, au 24 mars 1994 où Gérard Deprez, lui retira l'écharpe mayorale pour - officieusement - pratiques douteuses dans la gestion de la ville. Puissant à l'hôtel de ville et incontrôlable dans ses propos, l'homme était en réalité devenu terriblement gênant pour les stratèges du PSC soucieux de rendre sa virginité à ce parti, après les écarts de l'ère Vanden Boeynants.*

*Né en 1940, à Neder-over-Heembeek (Bruxelles), dans une famille d'origine modeste, dirigée par un père délégué syndical CSC, Michel Demaret entre tout naturellement à l'école catholique. Mais le voyou se fait mal au cours de religion. Les leçons de morale de l'enseignement officiel - Quelle intolérance ! - ne lui conviendront cependant pas plus. Et voilà le 'ketje'<sup>6</sup> sautant, à 18 ans, dans le monde du travail, dans le sillon paternel de la fonction publique. C'est à la Tour des Pensions, que le réalisateur à la RTBF Manu Bonmariage croque le gentil monsieur à moustaches qui rend simplement service aux 'petites gens'. Le succès est immédiat auprès des retraités. Peu de temps après, en 1972, la télévision relance le héros naissant pour une séquence - fabriquée - dans un camping de Blankenberge, avec sa femme et ses quatre enfants, le temps d'un week-end. Michel critique cette société de loisirs qui fait croire que c'est ça le bonheur. L'homme politique est né. De repos, il n'en connaîtra plus beaucoup. (...)*

*Le PSC comprend vite tout le parti qu'il peut tirer de cet homme proche du peuple de Bruxelles et d'origine chrétienne. Le voilà, en 1977, conseiller communal et échevin - sens des contacts oblige - de l'état civil. Il préside aussi la société de logements sociaux le Foyer laekenois. La gouaille du fonctionnaire à l'écoute continue de faire recette dans les permanences sociales que Michel Demaret multiplie, aux Marolles, 'le' quartier populaire de Bruxelles, et ailleurs.*

*Un coup de pouce au logement ou au boulot, un billet de 1.000 FB dans le creux de la main, etc, gonfleront, au scrutin suivant, son portefeuille de voix. Si bien qu'en 1983, l'élu rafle aussi les échevinats des propriétés communales et du personnel, auxquels viendront s'adjoindre, 6 ans plus tard, ceux des travaux publics et de l'urbanisme. Beaucoup - beaucoup trop - pour un seul homme.*

*Demaret se met ostensiblement au cigare et est amené à fréquenter de plus en plus les milieux de la construction et des affaires. Certains voient en lui l'héritier de VDB, l' 'ami' des promoteurs immobiliers.*

<sup>1</sup> Radio télévision flamande, équivalent de la RTBF, privatisée par la suite (VRT).

<sup>2</sup> 'Fromage blanc' en dialecte bruxellois.

<sup>3</sup> Gouaille typiquement bruxelloise.

<sup>4</sup> Dialecte bruxellois, parler typique des vieux bruxellois, surtout dans les couches populaires, mélangeant allègrement le flamand et le français, saupoudré d'un accent particulier et facilement reconnaissable. Hergé utilise le dialecte bruxellois dans certains de ses albums, comme Objectif Lune.

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Voss Fred.

<sup>6</sup> 'Gamin' en dialecte bruxellois.

L'échevin travaille aussi énormément parce qu'il tient à conserver ses permanences sociales, et parce qu'il a, au fond de lui-même, horreur de ces 'stoefers'<sup>1</sup> de l'establishment, lui qui se souvient d'avoir été, un temps, portier de boîte de nuit.

Pêche-t-il néanmoins par cupidité ? Les premiers bruits circulent autour de 'Monsieur Dix pour cent', devenu grand manitou de l'aménagement du territoire dans le pentagone bruxellois. De nombreux témoins l'attestent en tous cas : son coeur est d'or et sa parole donnée est en béton. Ce rondouillard adore boire, manger et faire la fête. (...)

Michel Demaret se laisse prendre au plaisir du pouvoir et de ses ors. Au décès de Hervé Brouhon, à l'été 1993, il reprend son écharpe mayorale, reçoit les présidents Clinton, Eltsine et Mitterrand et l'empereur du Japon sous les lambris de l'hôtel de ville.

Et c'est tout juste s'il surveille un peu sa rhétorique. Pour la circonstance seulement car, pour le reste, le propos est franchement débridé. Lui dont on sait qu'il a la dérive verbale facile se fait littéralement piéger lors d'un entretien avec un hebdomadaire de la capitale, se moquant ouvertement du pape et qualifiant magistrats et avocats de fraudeurs. C'en est trop pour son coreligionnaire Melchior Wathelet, ministre de la Justice... Et pour celui à qui il commence à faire de l'ombre, Grand-Place, son président Gérard Deprez.

Alors, 'on' se souvient opportunément de certaines pratiques du bourgmestre, sans doute pas très... catholiques. Il y a toujours ces rumeurs de corruption dans la passation de marchés publics. Le parquet ouvre des informations. En mars 1994, le premier magistrat de la ville est prié de prendre la porte, pour laisser entrer l'échevin socialiste Freddy Thielemans.

Il n'y aura pas de poursuites judiciaires à l'époque, mais le PSC boudera pour de bon sa brebis noire - qui en concevra, beaucoup d'amertume. Une amertume ravivée par la clameur qui ne cessera de (re)monter du quartier des Marolles, son terreau d'élection.

Aux communales de 1994, Michel Demaret, toujours excommunié, se fera réélire sur une liste 'BSC-CVB', où le B de Bruxellois remplacera subtilement le P de parti... Son 'parrain', VDB, abandonnera le conseil communal en début de législature.

Demaret, qui était aussi, jusqu'aux dernières élections régionales, député bruxellois, multipliera alors les coups de gueule droitiers, à la recherche désespérée d'une aura populaire fanée. A l'issue du dernier scrutin d'octobre, il s'était retrouvé seul élu de sa liste Union des Bruxellois sur les bancs du conseil.

Depuis 1996, la justice enquêtait de nouveau sur ses pratiques de gestionnaire à la ville. Il avait été récemment inculpé de corruption passive, abus de confiance, faux et usage de faux, faux fiscal, infraction à la législation sur les droits d'enregistrement et blanchiment d'argent. Les interrogatoires serrés s'étaient succédé ces dernières semaines, mais la Justice n'avait pas encore tranché. Michel Demaret sera donc mort avec le bénéfice de la présomption d'innocence. »

\*

Justice : Le 'système' Demaret : 'Une véritable blanchisserie' :  
Article de Jean-Pierre Borloo, paru dans Le Soir daté du vendredi 9 mai 2008

« Le 'système Demaret' a été décortiqué par le procureur du roi, jeudi matin, lors de son réquisitoire. Un système mis en place au début des années 90 par Michel Demaret, échevin puis bourgmestre de Bruxelles, et des entrepreneurs de la construction espérant profiter de largesses.

Des plaintes ont été déposées autour de deux chantiers européens. Afin de pouvoir construire des bureaux dans des zones destinées au logement, des entrepreneurs suédois ont versé des commissions à l'échevin Demaret, une fois un million de FB, et une autre 20 millions. C'est un architecte, M. V., qui servait de courroie de transmission. Un système de fausses factures devait servir à dissimuler les montants versés à l'échevin, explique le procureur.

Jean-Michel Verelst évoque ensuite les travaux de rénovation effectués dans les villas de la famille Demaret. Une manière de blanchir de l'argent perçu illégalement. Impliqué dans cette opération : l'entrepreneur J.D., dont l'entreprise était occupée à rénover l'hôtel de ville de Bruxelles. Là aussi, des fausses factures étaient censées réinjecter de l'argent sale dans le circuit officiel.

'Au départ, il y avait 13 inculpés, rappelle le procureur, maintenant il en reste 6 devant le tribunal. Pour les principaux corrupteurs et pour l'architecte, les faits sont prescrits. Michel Demaret, lui, est mort en 2000. Ceux qui restent ont surtout profité de ses largesses.'

<sup>1</sup> 'Vaniteux', 'm'as-tu-vu', 'vantard', en dialecte bruxellois.

*Le procureur détaille alors le reste du gâteau. 'Dans le cadre de travaux à la ferme de Ramillies, destinée à la fille de Michel Demaret, G.C. a commis un faux rapport d'expertise pour justifier une note de crédit. Certes, il était un peu poussé dans le dos par l'entrepreneur J. D. qui voulait faire plaisir à Michel Demaret, mais les faits sont établis', ponctue le procureur.*

*La fille du bourgmestre, N.D., et son époux J.B. doivent répondre de blanchiment. 'C'est en parfaite connaissance de cause qu'ils ont blanchi des sommes élevées', estime l'accusation. (...)*

*L'épouse de Demaret, F. V., a largement bénéficié de l'argent sale, par millions de FB, 'une véritable blanchisserie', a osé le procureur.*

*Enfin, l'entrepreneur J. D. 'avait établi une véritable convention de corruption. Pourquoi la mettre sur papier ? 'Pour pouvoir également déduire fiscalement les montants versés à Michel Demaret, soit 4,168 millions de FB.'*

*Restait encore à examiner un autre dossier de blanchiment annexe. 'R.V. a confectionné un faux reprenant la signature de Michel Demaret alors qu'il était dans le coma. Ceci pour récupérer de l'argent saisi.'*

*Vu l'ancienneté des faits, le procureur ne requiert qu'une peine de principe, une forte amende et une interdiction professionnelle. Et il demande au tribunal de confisquer les sommes blanchies. »*

\*

Justice - Le 'système Demaret' était bien réel, mais le dossier est trop ancien pour être jugé – Pas de sanction pour la corruption :

Article de Jean-Pierre Borloo dans Le Soir daté du jeudi 26 juin 2008.

*« Une fois de plus, une affaire financière est jugée près de 15 ans après les faits à Bruxelles. Le principal prévenu, Michel Demaret, ancien échevin des Travaux publics, puis bourgmestre de la capitale, est d'ailleurs décédé depuis près de 8 ans. Les autres prévenus, jugés dans son sillage, ont bénéficié de peines clémentes, en raison de l'ancienneté des faits... Ils étaient poursuivis pour des faits de corruption, de fausses factures... dans le contexte de passage de marchés publics et privés avec des entrepreneurs amis. Dans le milieu, on parlait du 'système Demaret' qui consistait à empocher une partie de l'argent de la transaction. Et l'échevin Demaret était également taxé de 'Monsieur 20 %'. En l'absence de feu Michel Demaret, c'est son épouse, sa fille et son beau-fils qui étaient notamment jugés. Pour avoir participé à la gestion de l'argent noir de l'homme politique social-chrétien. Ou pour avoir profité de cet argent, injecté dans le patrimoine familial.*

*Les débats judiciaires ont notamment porté sur des biens immobiliers achetés et rénovés à Malèves-Sainte-Marie, Ramillies et Eghezée. Ou encore sur des enveloppes d'argent liquide dissimulées dans une valise, puis transférées en Suisse. 'Il y avait 100 millions de FB' (près de 2,5 millions d'euros !), a précisé le beau-fils.*

*Enfin, tout un volet traitait des 'bonnes relations' entretenues avec certains entrepreneurs de la construction. Le dossier révèle que l'échevin était arrosé afin d'autoriser la construction de bureaux, dans le quartier européen, alors que le plan d'affectation prévoyait des logements.*

*L'entrepreneur J.D.P., qui avait conclu un pacte de corruption avec Demaret, a été reconnu coupable, mais il bénéficie de la suspension du prononcé de la condamnation. L'épouse de l'ex-bourgmestre écope aussi de la suspension, pour des faits de blanchiment. Quant à la fille et au beau-fils, le tribunal reconnaît la prescription des poursuites et quelques acquittements. »*

#### **\*Démographie.<sup>1</sup>**

*« Au 1<sup>er</sup> janvier [1965], la population belge s'élevait à 9.428.100 habitants. Par rapport à 1963, on note une augmentation de près de 100.000 unités. L'accroissement est dû pour une bonne part au phénomène migratoire, au recours accru à la main d'oeuvre étrangère. »<sup>2</sup>*

\*

Démographie - La population s'accroît : + 5,6 % en dix ans :

Article de Eric Deffet, paru dans Le Soir daté du mercredi 30 mars 2011

*« Au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (dernières statistiques livrées par le SPF Economie), la Belgique comptait 10.839.905 habitants. La courbe ascendante se confirme d'année en année. Nous étions par exemple 10.666.866 en 2008 et 10.757.866 en 2009. Si le coup d'œil dans le rétroviseur porte sur les dix derniers exercices, la progression est*

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Bruxelles : 6. Démographie et autres réalités sociologiques très loin des idéologies du passé ?, ou : Population.

<sup>2</sup> Le Soir : un siècle d'actualités. – Op.cit. p. 327 (Voir bibliographie). Nous sommes en 1965, au moment où le plan Manhattan est approuvé par les communes. Il est clairement affirmé que l'afflux de main d'œuvre étrangère explique en bonne partie l'augmentation de la population. Affirmer quelques années plus tard que c'est un petit comité de gauchistes qui a fait venir des immigrés dans le quartier Nord pour contester le projet urbanistique est tout bonnement risible.

*réellement spectaculaire : + 5,6 %. Nous n'étions que 10.263.414 à nous partager notre petit territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2001.*

*Sur la même période, les différences sont notables entre les trois régions du pays. C'est à Bruxelles que la hausse de la population est la plus forte, et de loin : + 13 %. Le 1<sup>er</sup> janvier 2010, on dénombrait 1.089.538 personnes sur le territoire des dix-neuf communes. Des chiffres qui attestent de l'énorme défi démographique auquel est confrontée la Région-Capitale.*

*Les hausses en Flandre et en Wallonie sont assez comparables : respectivement 5 % et 4,5 %. Les populations sont de 6.251.983 individus au nord et 3.498.384 au sud du pays. »*

\*

#### *« Un habitant sur 10 n'est pas belge.*

*Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 1.057.666 personnes n'ayant pas la nationalité belge habitaient en Belgique, soit un habitant sur 10, indiquent des statistiques publiées hier par le SPF économie. Cette proportion grimpe à un habitant sur 6 (16 %) dans la tranche d'âge des 30-34 ans.*

*C'est la Région de Bruxelles-Capitale qui compte le plus d'étrangers (30 %) devant la Région wallonne (9,5 %) et la Région flamande (6,4 %) Les variations entre les provinces et communes d'une même région sont très importantes. Ainsi les Italiens sont-ils les plus nombreux, devant les Français, les Néerlandais suivis des Marocains, des Espagnols, des Turcs, des Allemands et des Polonais.*

*Le cap du million a été franchi à la fin 2008. »<sup>1</sup>*

\*

#### *Un habitant sur dix n'est pas Belge :*

##### *Article paru dans La Libre Belgique datée du 4 mai 2011*

*« Il y a trois fois plus d'étrangers à Bruxelles qu'en Wallonie ; quatre fois plus qu'en Flandre. A Saint-Josse, Saint-Gilles, Ixelles..., on en compte 40 %.*

*Colorée, multiethnique et interculturelle, la Belgique ? Sûr ! C'est une nouvelle fois confirmé par les statistiques publiées mardi par le SPF-Economie : au 1er janvier 2010, 1.057.666 personnes n'ayant pas la nationalité belge habitaient dans notre pays, sans compter le registre d'attente.*

*Le cap du million d'étrangers vivant en Belgique avait été franchi fin 2008. Les Italiens sont les plus nombreux citoyens étrangers résidant en Belgique (169.027 en 2008), suivis par les Français (130.568), les Néerlandais (123.454), les Marocains (79.867), les Espagnols (42.712), les Turcs (39.954), les Allemands (38.370) et les Polonais (30.768).*

*Autrement dit : un habitant sur dix n'est pas Belge mais possède une autre nationalité. Cette proportion grimpe même à un sur six (16 %) dans la tranche d'âge des 30-34 ans. A l'inverse de la population totale, la population étrangère présente une légère surreprésentation des hommes par rapport aux femmes : 537.233 hommes (50,8 %) contre 520.433 femmes (49,2 %).*

*La Région de Bruxelles-Capitale compte trois fois plus d'étrangers (30 %) que la Région wallonne (9,5 %) et plus de quatre fois plus que la Région flamande (6,4 %).*

*Le SPF Economie relève des différences à l'intérieur même des Régions : en Flandre, le Limbourg est la province qui présente le plus fort pourcentage d'étrangers (9,1 %) ; il est suivi par la province d'Anvers (8,6 %) et le Brabant flamand (7,5 %). Nettement moins d'étrangers sont domiciliés en Flandre orientale (4,1 %) ou en Flandre occidentale (2,8 %).*

*En Wallonie, le Hainaut (11,3 %) et la province de Liège (10,5 %) sont les provinces qui abritent les plus fortes proportions d'étrangers. Viennent ensuite le Brabant wallon (8,8 %), le Luxembourg (6,1 %) et Namur (4,4 %).*

*La variation, entre les communes, est encore plus forte (...). Ainsi, à Raeren, un habitant sur deux est étranger (49,6 %). Cette commune est frontalière avec l'Allemagne et abrite pratiquement autant d'Allemands que de Belges. Autre exemple : Baarle-Hertog, une enclave belge sur le territoire néerlandais, où vivent également de nombreux non Belges (des ressortissants néerlandais dans ce cas).*

*Les communes bruxelloises sont nettement plus diversifiées. A Saint-Gilles se côtoyaient, en 2008, 6,1 % de Français, 5,9 % de Portugais, 5,4 % de Marocains, 4,1 % d'Espagnols, 3,7 % d'Italiens, 2,8 % de Polonais et 1,4 % de Grecs). Ixelles comptait la même année 10,1 % de Français, 3,5 % d'Italiens, 2,5 % de Portugais, 2,2 % d'Espagnols, 2,1 % de Britanniques et 1,9 % d'Allemands). On trouvait à Etterbeek 6,8 % de Français, 3,4 % d'Italiens, 3,4 % de Polonais, 2,4 % d'Espagnols, 2,1 % de Portugais et 1,9 % d'Allemands. A Saint-Josse-ten-Noode résidaient 6,1 % de Marocains, 6,0 % de Turcs, 2,7 % de Français, 1,9 % d'Italiens, 1,8 % de Polonais et 1,3 % de Roumains. Toutes ces communes bruxelloises comptent environ 40 % d'étrangers. »*

\*

<sup>1</sup> Métro n° 2339 mercredi 4 mai 2011.

Maurice Weber: "Il faut prolonger la durée de carrière" :

Article de Stéphanie Bocart, paru dans La Libre Belgique datée du 13 juillet 2011

« Le Comité d'étude sur le vieillissement a présenté son 10<sup>ème</sup> rapport annuel. Le coût budgétaire projeté du vieillissement recule de 0,5 % du PIB.

Alors que l'OCDE alertait hier que "le niveau élevé de la dette publique (de la Belgique) et le vieillissement de la population rendent urgent l'assainissement des finances publiques", le Comité d'étude sur le vieillissement (CEV) présentait son 10<sup>ème</sup> rapport annuel.

Pour rappel, le CEV a pour mission d'établir annuellement un rapport sur les conséquences budgétaires et sociales du vieillissement. Qu'en est-il pour 2011 ?

1. Le coût budgétaire du vieillissement régresse légèrement, de 0,5 % par rapport au coût projeté dans le rapport précédent pour la même période 2010-2060, pour atteindre 5,6 % du Produit intérieur brut (PIB). Les raisons ? "Avec les nouvelles perspectives de population 2010-2060, on constate une augmentation du taux de fécondité des femmes belges (1,86 en 2060) et une hausse du solde migratoire, en particulier des jeunes de 15 à 34 ans", explique Maurice Weber, membre du CEV. Conséquence ? "Le coefficient de dépendance des âgés (Ndlr : le ratio entre la population de 65 ans et plus, et la population de 15 à 64 ans) augmente moins rapidement que lors du précédent rapport. Cela ne signifie pas qu'il y a moins de pensionnés, mais bien un accroissement plus soutenu de la population active et de l'emploi, ce qui entraîne une croissance économique plus forte qui permet de diminuer le poids des prestations sociales."

2. Le CEV recommande : "Le taux d'emploi des personnes âgées de 55 à 64 ans étant très faible en Belgique, un relèvement de l'âge effectif du retrait du marché du travail est particulièrement indiqué." De fait, selon le scénario de référence du CEV, caractérisé par une croissance annuelle de 1,5 % de la productivité du travail, l'âge effectif de retrait du marché du travail augmente de près de trois ans entre 2010 et 2060, passant de 58,6 ans à 61,3 ans. Mais à la lumière de deux analyses de sensibilité du CEV, Maurice Weber nuance : "En l'absence de mesures visant à améliorer de manière structurelle le fonctionnement du marché du travail, l'introduction d'une condition de carrière de 40 ans dans les différents régimes de pension et dans la branche prépension ne devrait avoir qu'une incidence limitée sur le coût budgétaire du vieillissement."

3. Selon l'enquête EU-SILC 2009, près de 15 % des Belges sont menacés de verser dans la pauvreté. "Or, les revenus du travail semblent la meilleure protection contre le risque de pauvreté même si 4,6 % des travailleurs sont exposés à un risque de pauvreté", avance Jan Verschooten, vice-président du CEV. Socio-économiquement, ce sont les 65 ans et plus (21,6 %), dont plus particulièrement les femmes (22,3 %), ainsi que les 75 ans et plus (24,7 %) et les isolés (21,9 %) qui sont les plus exposés à un risque accru de pauvreté.

Quant aux pensionnés, ils sont 17,8 % à être confrontés à un risque de pauvreté "mais ce pourcentage se réduit pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive", pointe M. Verschooten. De fait, il faut y voir les effets "de la hausse des pensions minimums par année de carrière et la revalorisation de la garantie de revenu aux personnes âgées (Grapa) de près de 14 % fin 2006", explique-t-il. Et si, en 2008, "les pensions minimums sont inférieures au seuil de pauvreté (Ndlr : 966 euros par mois), l'écart entre le seuil EU-SILC et les minima devrait diminuer en 2009-2012", ajoute-t-il.

Par ailleurs, en regard d'autres indicateurs, les 65 ans et plus exposés à un risque de pauvreté semblent dans une situation de revenu moins précaire que les 18-64 ans actifs confrontés à un risque de pauvreté. Et si l'on tient compte de la propriété du logement par le biais d'un loyer imputé, le risque accru de pauvreté chez les seniors "disparaît alors presque complètement" de 21,6 % à 11,8 %, contre 12,1 % à 11,4 % pour les 18-64 ans.

Enfin, sur le long terme, les perspectives du risque de pauvreté chez les pensionnés indiquent une baisse entre 2006 et 2030, en raison de deux facteurs : le relèvement de la Grapa fin 2006 et la progression du taux d'activité féminin. Et "entre 2030 et 2050, le risque de pauvreté des pensionnés devrait rester stable à 3 %, soit un niveau plus faible que celui pour les travailleurs", précise encore M. Verschooten.

4. Pour le secrétaire d'Etat au Budget, Melchior Wathelet (CDH), même si le coût du vieillissement diminue à 5,6 % du PIB, "cela reste extrêmement important" et "beaucoup plus élevé que l'effort de 3,3 % ou 3,4 % du PIB pour arriver à l'équilibre en 2015". Il voit deux possibilités : 1) renouer avec l'équilibre budgétaire et 2) prolonger la durée de carrière entre 55 et 65 ans. "Même si budgétairement nous faisons mieux que ce que demande l'Europe, il faudra poursuivre nos efforts", conclut-il. »

\*

Démographie - En route vers les 12 millions<sup>1</sup>

	2020 en millions	% par rapport à 2010	2030 en millions	% par rapport à 2010	Taux de croissance annuel moyen	
					2010-2020	2020-2030
Belgique	11,6	+ 6,9	12,2	12,6	0,26	
Europe <sup>2</sup>	514,4 <sup>3</sup>	+ 2,6	522,3	4,2	0,67	0,52

**\*De Pauw Alain. \*Fonds Alain De Pauw.**

Fils de Charles De Pauw, frère de Patrick De Pauw. Promoteur immobilier. Commandeur de l'ordre de Léopold II<sup>4</sup>.

*"Le Fonds Alain De Pauw*

*Depuis sa création au sein de la Fondation Roi Baudouin en 2001, le Fonds soutient des projets de personnes dotées de capacités de leadership qui veulent prendre une initiative concrète visant à amener des changements positifs et durables dans leur quartier mais n'ont pas les moyens financiers d'y arriver.*

*L'appel à projets s'adresse à des personnes qui ont un esprit créatif et qui par leur personnalité mobilisent les énergies autour d'elles pour faire bouger les choses. Le Fonds veut encourager ces entrepreneurs sociaux à développer leurs capacités de leadership et à optimiser leurs autres compétences.*

*Le Fonds soutient plusieurs projets par an. L'accent et le thème de l'appel sont fixés au préalable..."<sup>5</sup>*

**\*De Pauw Charles.<sup>6</sup> \*De Pauw Charly. \*De Pauw Charlie. \*Charlie De Pauw.**

Né à Uccle le 25 août 1920, décédé en décembre 1984.

*« Charly De Pauw, homme d'affaires remarquable, promoteur immobilier doué d'un sens inné des affaires, a ouvert le premier musée de l'Automobile de Bruxelles en mai 1984. Ce bruxellois entreprenant a estimé qu'il fallait faire un cadeau à la ville alors qu'il dépassait la soixantaine. En réalité, cette idée a véritablement germé lorsqu'il a eu un véritable coup de foudre pour la voiture ancienne.*

*Sans perdre un instant, il a pris conseil auprès de spécialistes, d'amateurs éclairés, comme ceux qui animent le Royal Veteran Car Club de Belgique, s'est entouré d'hommes versés en la matière et a procédé à de remarquables achats. Parallèlement, il entreprenait la transformation d'un des espaces sous-terrain de la Place Rogier, le faisant aménager avec beaucoup de goût en prévision d'une exposition qu'il voulait être de qualité. Charly De Pauw considérait les voitures anciennes comme des œuvres d'art, ce qui constituait un éloge de taille pour un amateur de Rubens de son envergure.*

*Avançant vite, selon son habitude, il a racheté des voitures de classe (...) Admirablement aidé par le Royal Veteran Car Club, Charly De Pauw a tenu parole. Il a inauguré son musée en grande pompe et les invités ont découvert, sous terre, un endroit chaud, accueillant, élaboré pour ces voitures prestigieuses (...)*

*Hélas, Charly De Pauw était miné par une terrible maladie et sa disparition, deux ans plus tard, a sonné le glas du premier musée de l'automobile de Bruxelles. (...) »<sup>7</sup>*

**\*De Pauw Charles.**

Petit-fils de Charly De Pauw.

*« Un contrôleur TVA arrêté - Il avait été corrompu par le petit-fils de Charly De Pauw et un lobbyiste (...)*

*La juge d'instruction bruxelloise Françoise Roggen a placé jeudi sous mandat d'arrêt un contrôleur de la TVA de Zaventem, un fonctionnaire âgé d'une cinquantaine d'années, qui a été inculpé de corruption. Dans les bureaux de la PJ de Bruxelles puis dans celui du juge, le quinquagénaire a admis avoir reçu des cadeaux de grande valeur*

<sup>1</sup> D'après Le Vif/l'Express, en date du 28 août 2012.

<sup>2</sup> 27 états.

<sup>3</sup> 501,1 millions en 2010.

<sup>4</sup> Arrêté royal daté du 28 novembre 2008 (M.B. daté du 9 mars 2009).

<sup>5</sup> [www.upexperiences.be](http://www.upexperiences.be).

<sup>6</sup> Voir aussi : *Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires* ; ou, *Paul Vanden Boeynants sa carrière* ; ou : *Main basse sur la ville* / Georges Timmerman ; ou : *VDB, un citoyen au-dessus de tout soupçon* / Jan Willems ; ou encore : *Sur la piste du crocodile : VDB de 1919 à nos jours* / Pierre Havaux et Pierre Marlet. Voir notre bibliographie.

<sup>7</sup> Alain P.A. van den Abeele: *Autoworld Brussels* / Jacques Kupelian, Alain Van den Abeele; photos de Louis-Philippe Breydel, Serge Marteau. – Bruxelles : Centre mondial de l'automobile, [s.d.]. - page 159.

Charles De Pauw a été enterré au cimetière de Laeken, où l'on trouve des galeries funéraires datant du 19<sup>ème</sup> siècle et où reposent quelque 4.000 personnes (voir notamment La Capitale, en date du 18 août 2012).

pour fermer les yeux sur les irrégularités commises par les responsables de la firme Action Trading, une société de Zaventem qui serait au centre d'un vaste carrousel à la TVA sur les GSM portant sur plusieurs milliards de francs.

Les responsables d'Action Trading sont de vieilles connaissances de la justice: Koen Blijweert, un lobbyiste réputé proche du CVP et notamment de l'ancien ministre Leo Delcroix, et Charles De Pauw, le petit-fils du promoteur immobilier bruxellois, son homonyme, décédé il y a une dizaine d'années. Blijweert, qui nie les faits, a été placé sous mandat d'arrêt le 25 septembre dernier. Charles De Pauw, qui les reconnaît, a été longuement entendu hier par la PJ. En fin d'après-midi, il se trouvait à disposition du parquet.

A l'heure de mettre sous presse, on ignorait la décision prise à son égard par le juge d'instruction. L'enquête, menée de front par les juges Roggen et Leys avec le concours de deux équipes de la PJ de Bruxelles, remonte déjà à la fin de l'année 1997 lorsque plusieurs fabricants de GSM ont informé l'Inspection spéciale des impôts (Isi) de la vente, en France, de téléphones portables à des prix défiant toute concurrence. Ils étaient d'ailleurs tellement bon marché qu'ils étaient vendus à perte. L'enquête a alors permis de révéler que ces GSM ransaient via un gigantesque carrousel à la TVA au travers duquel les portables étaient fictivement exportés à l'étranger via des sociétés bidon et de fausses factures. A chaque fois, les exportateurs récupéraient la TVA. En bout de course, les GSM étaient revendus au noir. A des prix, en effet, défiant toute concurrence: pas trop difficile puisque les GSM étaient déjà remboursés par la perception indue de la TVA.

A la mi-mars 1999, Charles De Pauw était interpellé une première fois et écroué, en même temps que cinq autres complices, des hommes de paille. Koen Blijweert avait lui-même été interpellé et inculpé mais n'avait pas été arrêté à l'époque. Depuis lors, les enquêteurs ont effectué de nombreuses commissions rogatoires, un peu partout en Europe, et ont pu déterminer que Blijweert avait menti à plusieurs reprises. Il a donc été placé sous mandat d'arrêt. »<sup>1</sup>

\*

*"Carrousel à la TVA - Fraude et corruption : Charles De Pauw sera jugé au tribunal correctionnel (...)*

*L'homme d'affaires Charles De Pauw, petit-fils du grand promoteur immobilier bruxellois des années 1960 et 1970 Charly De Pauw, sera jugé par le tribunal correctionnel de Bruxelles, et ne sera pas seul.*

*L'affaire, qui porte sur l'un des plus importants carrousels à la TVA découvert en Belgique, implique aussi M. Koen Blijweert, lobbyiste ami proche de l'ancien ministre de la Défense (CD&V) Léo Delcroix, ainsi qu'un fonctionnaire de l'administration de la TVA, Freddy De Metsenaere, qui dirigeait comme receveur principal le bureau de Zaventem. Les trois inculpés comparaitront bien devant le tribunal correctionnel. L'information a été confirmée par le parquet de Bruxelles. La décision résulte d'une ordonnance prise par la chambre du conseil de Bruxelles, à l'issue d'une procédure qui durait depuis dix ans et avait également vu la mise en cause de l'avocat Marc S., du barreau de Bruxelles.*

*Ce carrousel à la TVA sur des GSM porte sur les activités d'une société bruxelloise, Action Trading, et des montants de plusieurs dizaines de millions d'euros. Encore à l'époque des francs belges, le montant de 2 à 3 milliards était cité. C'est un dossier de faux, de fraudes et de corruption, avec de "petits cadeaux" offerts au contrôleur pour acheter son silence.*

*La date du procès n'est cependant pas encore connue. Le dossier était traité depuis... 1999 par la juge d'instruction, Mme Françoise Roggen. Les trois hommes avaient été placés sous mandat d'arrêt et Charles De Pauw le fut même à deux reprises, en mars 1999 puis octobre et novembre 2000. Koen Blijweert, un homme à relations, n'avait quitté la cellule 833 de la prison de Forest qu'après le versement d'une caution de 75.000 euros. On rappelait à l'époque que la famille De Pauw, l'une des plus fortunées du pays, possédait, entre autres, la tour WTC. »<sup>2</sup>*

\*

Bruxelles: l'affaire De Pauw reportée à septembre prochain

Article paru dans La Capitale, en date du mercredi 7 mars 2012

*"... L'affaire De Pauw, qui porte sur l'un des plus importants carrousels à la TVA découverts en Belgique, a été remise en date relai à septembre 2012, mercredi, par le tribunal correctionnel de Bruxelles. Charles De Pauw, petit-fils d'un grand promoteur immobilier bruxellois entre 1960 et 1980, ainsi que 21 autres personnes, sont prévenus de faux, d'usage de faux, de fraudes et de corruption. Les prévenus avaient, via la SA \*Action Trading, fraudé pour plusieurs dizaines de millions d'euros.*

*L'affaire implique Charles De Pauw, petit-fils du "baron du béton", Charly De Pauw. Ce dernier était un des plus importants promoteurs immobiliers bruxellois dans les années 1960 et 1970. Il avait fait de sa famille l'une des*

<sup>1</sup> *Une grosse fraude aux GSM qui a coûté des milliards à la TVA /* article de Philippe Crêteur, paru dans La Dernière Heure, en date du 7 octobre 2000.

<sup>2</sup> Article de Gilbert Dupont, paru dans La Dernière Heure, en date du 15 mai 2009.

plus riches de Bruxelles, propriétaire notamment de la tour WTC. Koen Blijweert, lobbyiste fréquentant les milieux politiques dans les plus hautes sphères, est également prévenu dans ce dossier. Mais aussi, Freddy De Metsenaere, fonctionnaire de l'administration de la TVA, qui était receveur principal du bureau de Zaventem. Celui-ci est prévenu pour avoir été corrompu.

L'affaire, qui date de la fin des années 1990, a été remise au mois de septembre prochain étant donné l'encombrement du rôle de la chambre financière du tribunal correctionnel de Bruxelles. Vu la consistance du dossier, pas moins de 18 audiences sont prévues. Le tribunal rendra toutefois une décision dans cette affaire le 5 avril prochain. Celle-ci portera uniquement sur la prescription ou non des faits pour l'un des prévenus".

#### **\*De Pauw Patrick.**

Promoteur immobilier. Fils de Charly De Pauw, né le 8 avril 1950.

Chevalier de l'Ordre de Léopold, Officier de l'Ordre de la Couronne, Commandeur de l'Ordre de Léopold II<sup>1</sup> (en Belgique). Officier de l'Ordre des Arts et des Lettres, Chevalier dans l'Ordre national de la Légion d'Honneur (France).<sup>2</sup>

« 20 ans après ! Celui qui écrirait l'histoire du quartier Nord pourrait paraphraser Alexandre Dumas en titre du chapitre 87-88. Vingt ans après les énormes projets qui devaient faire un nouveau Manhattan de ce quartier de Bruxelles, en effet, les promoteurs s'intéressent à nouveau à cet ensemble déshumanisé de tours, de terrains vagues et de voiries inachevées. Tout a commencé avec l'installation de la Communauté flamande à front du boulevard Baudouin, entre le boulevard Jacqmain et la chaussée d'Anvers. Une réalisation en cours, due à Patrick De Pauw, le fils de Charlie, le thuriféraire du Manhattan bruxellois.

Ça continue aujourd'hui avec des tas de projets. Sur le territoire de Bruxelles : des bureaux derrière la Communauté flamande ; un énorme centre sportif entre les tours du World trade center et le canal de Willebroeck<sup>3</sup>. Sur Saint-Josse : des bureaux à front du boulevard Baudouin, entre le boulevard Jacqmain et la rue du Marché<sup>4</sup>. Sur Schaerbeek : une tour entre le Centre de communication Nord et le W.T.C.

Et demain ? Si on écoute Patrick De Pauw, ce sera le moment de raser<sup>5</sup> toutes les vieilles maisons entre les rues du Progrès et des Croisades et les boulevards Jacqmain et Bolivar, l'actuel 'quartier chaud' de Saint-Josse.

Les années de toutes les promesses ou les années de tous les dangers ? C'est selon. Qu'on soit investisseur ou qu'on habite dans le coin. D'un côté, les promoteurs, Patrick De Pauw en tête. De l'autre, les habitants, comité de quartier Harmonie en fer de lance.

En association avec la société Blaton, la Compagnie de promotion, présidée par Patrick De Pauw, achète un énorme terrain<sup>6</sup>, 2,7 ha entre le boulevard Jacqmain, la chaussée d'Anvers, la rue du Peuple et l'arrière des bâtiments de la Communauté flamande, qui se construisent actuellement à front du boulevard Baudouin.

Des terrains quasi nus. Achetés 12.750 FB le m<sup>2</sup>. Un contrat de quelque 360 millions. 'Plus les frais d'enregistrement', insiste Patrick De Pauw. 'Plus l'obligation de construire des logements<sup>7</sup> à front de la chaussée d'Anvers'. Le contrat de vente n'est pas signé. Mais le conseil communal l'a approuvé. Que va y faire De Pauw ? Des bureaux. Ce n'est pas conforme au plan de secteur<sup>8</sup>, qui prévoit des bureaux, des entreprises et du logement

<sup>1</sup> Arrêté royal daté du 28 novembre 2008, paru au Moniteur belge daté du 9 mars 2009.

« Double décoration. C'est dans les salons de la présidence, que M. Armand De Decker, le président du Sénat, a organisé une brillante réception pour célébrer la remise des insignes de commandeur de l'ordre de Léopold II à MM. Alain et Patrick De Pauw. Les deux frères ont pris la succession de leur père, Charly, tycoon de l'immobilier belge et responsable de la rénovation réussie du quartier Nord de Bruxelles. » (Frédérique Dedet, photos de Violaine le Hardy de Beaulieu, dans Point de vue, page 79, date non précisée).

« Superbe assistance dans les salons de la présidence du Sénat : Armand De Decker, le président du Sénat, y a organisé une brillante réception, à laquelle une kyrielle d'hommes d'affaires étaient conviés. C'est que la capitale de l'Europe fêtait ce jour-là deux de ses businessmen les plus importants : Alain et Patrick De Pauw. Ceux-ci se sont vu remettre les insignes de commandeur de l'ordre de Léopold II. » (Paris-Match, date non précisée).

<sup>2</sup> D'après Wikipédia.

<sup>3</sup> Projet avorté et bluff du futur.

<sup>4</sup> Euroclear.

<sup>5</sup> Demain on rase gratis (c'est le contribuable qui paye) quelques îlots de plus à côté des terrains vagues !

<sup>6</sup> Sauf erreur le projet North Gate.

<sup>7</sup> Logements revendus au Foyer laekenois.

<sup>8</sup> A quoi sert un plan de secteur si l'on accorde des dérogations au gré des demandes de bâtir introduites par les promoteurs de bureaux.



aussi à front du boulevard Jacquain. D'où l'obligation de réviser le plan particulier d'aménagement. Ce qui fait enrager les habitants du coin. (...)

Parcelle après parcelle, en effet, les promoteurs recommencent à grignoter le quartier nord. Tapis derrière leurs volets, les habitants observent, inquiets. La ville de Bruxelles s'était engagée à respecter le plan de secteur, privilégiant habitat et commerces. Elle semble avoir oublié ses promesses<sup>1</sup>.

Dans les années '60, il y avait 15.000 bruxellois au Nord. Ils ne sont plus que 4.000 aujourd'hui<sup>2</sup>. Mais ils ne veulent pas finir leurs jours écrasés par les bureaux. Ils reprochent à l'échevin PSC des propriétés communales, Michel Demaret, d'avoir élaboré des conditions de vente contraires au plan de secteur. Et ils n'acceptent pas la précipitation de l'échevin, pressé de conclure un contrat de vente avec les promoteurs dans le dos de la commission de concertation qui se réunit demain sur ce dossier.

Pour Patrick De Pauw, cependant, pas de problèmes : 'Le PPA est réaliste et tient compte d'une mixité de fonctions. Le quartier Nord a pour vocation l'installation de grandes firmes belges et internationales<sup>3</sup>. Il est logique d'y insérer du logement. Mais je ne crois pas que, si la ville veut réaliser les investissements qu'elle a effectués en expropriant les terrains, elle puisse le faire uniquement en habitat<sup>4</sup>. Vous savez qu'il y a 2.000 logements actuellement au quartier Nord. Les 10.000 m<sup>2</sup> de logements que nous serons amenés à construire seront une perte financière pour nous. Mais c'est un service que nous rendons à la communauté.'

Merci M. De Pauw ! Qui s'installera dans les logements ? Des gens de standing ! Et dans les bureaux ? La Kredietbank, plus que vraisemblablement. Derrière la communauté flamande, ça s'impose...

Et Télé city ? C'est un projet de centre de télématique, bureautique, informatique qui devait prendre place sur ces terrains, si son promoteur trouvait des supports financiers importants : il s'agissait de 100.000 m<sup>2</sup> ! Patrick De Pauw n'exclut pas de s'entendre avec le promoteur de Télé city, pour un projet moins ambitieux. Il semble bien cependant – c'est en tout cas ce qui se dit à la ville de Bruxelles – que les investisseurs ne se pressent pas au portillon. »

#### Parachever l'œuvre du père

Vingt et unième étage de la tour 1, World trade center, boulevard Emile Jacquain, 162. Des Primitifs flamands au mur. Un portrait du père Charlie De Pauw, des œuvres d'art. Superbe.

'Je suis content que cela vous plaise.' Patrick De Pauw, le fils de Charlie, vient chercher son visiteur pour le mener chez lui, au bout du couloir. Sur le bureau du fils, joliment encadrée, une photo du père. Le patron de C.D.P., initiales de Charlie de Pauw et de compagnie de promotion, est un homme jeune, tout sourire.

Il souligne souvent ses phrases d'un 'quoi ?', comme s'il voulait renvoyer à l'interlocuteur la question qui vient d'être posée. Il est tout tourné vers un seul but : parachever l'œuvre de son père, au quartier Nord. Et il est bien près d'y parvenir. Son gros coup, ce qui a tout fait redémarrer autour des tours du W.T.C., c'est l'installation de la communauté flamande à front du boulevard Baudouin. Depuis lors, les investisseurs s'interrogent. Et pourquoi n'irions-nous pas, nous aussi, de ce côté ? Et Patrick De Pauw s'approche, de jour en jour, du pari gagné.

'Le quartier Nord a reçu pour plus de 30 milliards [de FB] d'investissements', raconte-t-il. 'En expropriations, viabilisations, Centre de communication Nord (plus de 5 milliards [de FB], infrastructures, réalisations immobilières. Pour le bien-être du quartier, il faut penser à son parachèvement. Vous savez que ceci, c'est la plus grande rénovation au monde par rapport à la taille de la ville. Une opération qui porte sur 56 ha dans une ville d'un million d'habitants, alors que la Défense à Paris porte sur 120 ha dans une ville de 10 millions d'habitants, et celle-ci a mis 20 ans pour se réaliser.'

Patrick De Pauw est parti : il a enfourché son cheval de bataille. Insatiable. (...) 'A Paris, la Défense s'est faite. Parce qu'il y avait une volonté politique unique. Il fallait terminer la Défense avant d'installer des bureaux ailleurs. A Bruxelles, avec 19 bourgmestres, il n'y a pas de volonté politique. Vous savez que mon père ne voulait pas, au départ, s'installer au quartier Nord. Il avait acheté des terrains dans la vallée du Maelbeek : il a été exproprié<sup>5</sup> pour cause de C.E.E. Et c'est la ville de Bruxelles<sup>1</sup> qui lui a conseillé le quartier Nord. Les plans particuliers d'aménagement étaient déjà dessinés.

<sup>1</sup> Pas possible !

<sup>2</sup> C'est plus que le chiffre officiel donné par les autorités bruxelloises en 1967 et suivantes, et ce malgré toutes les démolitions déjà pratiquées !!!

<sup>3</sup> L'avenir nous donnera les noms de ces grandes firmes belges et internationales : la Vlaamse Overheid, les ministères de la Justice, de l'Intérieur, des affaires économiques, des finances, etc. !!!

<sup>4</sup> A fortiori quand on connaît les conditions de bail emphytéotique de la tour du WTC 1 (voir livre 1).

<sup>5</sup> Qu'on se rassure ! Il n'a pas été exproprié de son logement comme un peïke ou meïke de la kassei ; il s'agissait de terrains destinés aux investissements. L'expropriation ne l'a mis ni sur la paille ni sur la rue.

*Dompage que cette volonté politique n'ait pas été suivie d'effets. Bien sûr, il y a eu la crise immobilière. Mais il y a eu aussi un urbanisme laxiste, qui a permis l'installation de bureaux avenue Louise<sup>2</sup>, boulevards du Souverain ou de la Woluwe, dans les quartiers résidentiels. Dompage aussi que les communes n'aient pas pris conscience que cet aménagement devait être réalisé d'un seul bloc. Saint-Josse a laissé des îlots vétustes, désuets, qui ne sont pas de nature à attirer l'investisseur. Quand on prend une décision politique de cette importance, bonne ou mauvaise, il faut l'assumer : on rase<sup>3</sup>, on aménage, on viabilise, on crée les voiries, on plante. Et alors, ça attire les investisseurs<sup>4</sup>. Mais ici on a travaillé bout par bout.'*

*Négatif-positif. Patrick De Pauw reprend vigueur. Ah ! Le quartier Nord, quelle position géographique remarquable, à un kilomètre de la place de Brouckère, de la Bourse et de la Grand-Place, des communications rapides grâce au Centre de communication Nord, au train vers Zaventem, au métro... Et le T.G.V.<sup>5</sup> 'qui doit', dit M. De Pauw, 'arriver en gare du Nord...' »<sup>6</sup>*

\*

*« ... L'arrivée de Patrick De Pauw dans ce projet n'étonnera pas. L'Espace Nord, c'est presque sa chasse gardée. Pas un seul building construit sur le boulevard qui n'ait été conçu ou pensé par lui... »<sup>7</sup>*

\*

*« S'il fallait citer un nom évoquant l'Espace Nord, c'est bien celui de Patrick De Pauw. Il a orchestré pratiquement tous les développements du quartier d'affaires, depuis les deux tours du World Trade Center où il possédait ses bureaux (...) Patrick De Pauw est à l'origine de la plupart des développements du quartier Nord. 40 ans pour construire l'Espace Nord, c'est un peu long. Le premier plan d'aménagement date effectivement de 1967. Mais construire un quartier de 1,2 million de m<sup>2</sup> de bureaux auxquels s'ajoutaient du logement et des commerces relevait de la gageure.*

*? - Au décès de votre père en 1984, quelles ont été les idées maîtresses qui vous ont guidé pour le renouveau du quartier Nord ?*

*PDP - Il fallait créer une liaison avec la gare du Nord et élaborer de nouveaux plans d'aménagement assurant une mixité des fonctions dans le quartier. À la fin des années 1980, les premières réalisations sont sorties de terre. Je pense au centre administratif de la Communauté flamande ou à Euroclear. Ils ont constitué la porte de l'Espace Nord. Ensuite, les immeubles ont remonté de chaque côté du boulevard vers le World Trade Center. Notre volonté était de créer un nouveau quartier d'affaires contemporain et convivial, conçu dans des gabarits aux proportions humaines, où le piéton est privilégié.*

*? - Vous avez imaginé un partenariat pour financer le jalonnement de l'artère d'œuvres d'art.*

*PDP - Le souci d'embellir le site était l'une de nos préoccupations. Nous avons demandé à l'architecte Jacques Wirtz de réaménager la berme en espace vert. Nous avons ensuite exploité le mécénat d'entreprise pour les œuvres d'art. En 1995, Prométhéa nous a remis un Cāius de l'environnement pour cet aménagement.*

*? - Vous avez cédé les deux derniers projets de l'Espace Nord, en bordure du boulevard Bolivar à Fortis Real Estate. Pourquoi ?*

*PDP - Nous avons d'abord commandé une analyse au courtier Richard Ellis qui a conclu en ce sens. Fortis pourrait utiliser ces immeubles pour son propre compte... ou pour y attirer la Commission européenne. Le potentiel des environs de l'Espace Nord s'élève à 400.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Je suis un chaud partisan de la venue de l'Europe dans le quartier Nord.*

*? - Boucle bouclée pour CDP ?*

*PDP - C'est la dernière page pour notre groupe CDP. Nous avons fait ce que nous croyions devoir faire. Je quitte l'Espace Nord le cœur léger, heureux d'avoir participé activement à son développement. »<sup>8</sup>*

<sup>1</sup> La ville de Bruxelles ? Un échevin des Travaux publics peut-être ?

<sup>2</sup> Ce qui a permis à M. Charlie De Pauw de réaliser quelques bénéfices non négligeables. Voir notre livre 1. Voir aussi : *Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires* (voir bibliographie).

<sup>3</sup> Manifestement pour Patrick De Pauw, on n'a pas rasé suffisamment. Le grand désert urbain qui s'étendait sur Bruxelles et Schaerbeek et une partie de Saint-Josse aurait dû être encore plus important ! Dont acte.

<sup>4</sup> Le coût des expropriations difficile à supporter pour les promoteurs s'ils veulent engranger un maximum de bénéfices a été mis à charge de l'ensemble des contribuables. Cela n'est guère suffisant. Les deniers publics auraient dû être dépensés en priorité, non pas pour reloger les familles expulsées, pour construire du logement, « et là surtout du logement social », comme le promettait l'échevin CVP De Rons en 1966, mais bien pour préparer un joli environnement qui attire les investisseurs, qui, affirmait-on en 1966-1968, se seraient pourtant presque battus pour obtenir quelques cm<sup>2</sup> dans ce fameux projet Manhattan. Bluff du futur !

<sup>5</sup> Bluff du futur. Le TGV n'arrive pas en gare du Nord.

<sup>6</sup> Le Soir, 15 février 1988.

<sup>7</sup> Le Soir, 14 septembre 1999.

<sup>8</sup> Le Soir, 25 août 2008.

\*

*“Du beau monde à l’anniversaire de Patrick De Pauw  
vendredi 14 mai 2010 à 11h19*

*Patrick De Pauw, un des promoteurs incontournables du marché immobilier bruxellois, a fêté ses 60 ans, très bien entouré, au célèbre restaurant parisien Jules Verne (3 étoiles), situé au 2ème étage de la tour Eiffel et qui offre une vue panoramique sur Paris. De nombreuses personnalités belges avaient été conviées aux festivités. Outre son frère Alain, on y a notamment croisé Maurice et Léopold Lippens, l’homme d’affaires Aldo Vastapane, ainsi que Philippe Bodson et Axel Miller (Petercamn ex-Dexia). Dora Jansen, la veuve du fondateur de Janssen Pharmaceutica, faisait également partie des invités, tout comme les deux galeristes Rodolphe Jansen et Guy Pieters. Des personnalités du monde des médias comme – entre autres – Philippe Delusinne (RTL), Philippe Bouvard ou encore John-Alexander Bogaerts (Père Ubu) étaient également de la partie. Sans oublier le comédien Jean Piat. (...)”<sup>1</sup>*

### **\*Députation permanente.**

Pour faire simple, la députation permanente est à la province ce qu’est le collège échevinal à la commune.

### **\*De Saeger Joseph. \*De Saeger Jozef.**

*« Joseph (Jos) De Saeger (Boom (Belgique), 3 août 1911 - Malines (Belgique), 7 avril 1998) est un homme politique belge du Parti social-chrétien.*

*Quand il était ministre des Travaux publics (1966-1973), il y avait à peine 300 kilomètres d’autoroutes en Belgique et le réseau routier avait une réputation peu flatteuse. Sous son impulsion, cela changea rapidement. Les voies navigables et les ports maritimes retinrent également son attention.*

*Plus tard, il devint ministre de la Santé publique et de la famille. À ce titre, il transforma les Commissions d’assistance publique en centres publics d’action sociale (CPAS). Le minimum d’existence (devenu revenu d’intégration en 2002) a été créé à son initiative.*

*Il n’était pas en faveur du fédéralisme mais voulait donner plus de pouvoirs aux provinces dans les domaines de l’économie régionale, l’enseignement technique, l’éducation populaire et la culture, la construction de routes, l’agriculture, le logement et le tourisme. Plus tard, il a vu que le fédéralisme était la seule manière de préserver l’unité du pays. Il fut nommé Ministre d’État le 4 octobre 1978. (...)*

*1961 - 1963 : Président de l’aile flamande du Parti-social chrétien (CVP)*

*1965 – 1973 : ministre des Travaux publics*

*1973 : Ministre de la Santé publique et de l’Environnement*

*1973 – 1974 : ministre de la Santé publique, de l’Environnement et de la famille*

*1974 – 1977 : ministre de la Santé publique et de la famille. »<sup>2</sup>*

\*

*« ... L’importante présence d’étrangers<sup>3</sup> (...) on la doit à l’exploitation des charbonnages, jadis. Bon nombre d’entre eux occupent des logements sociaux (on en compte un millier dans la commune), construits grâce à une aide exceptionnelle de l’Etat après les inondations catastrophiques de 1964. Venu visiter les sinistrés, le Roi était alors intervenu auprès du ministre des travaux publics, Jos de Saeger, pour que l’effort soit important et immédiat. Dans la foulée, les patrons charbonniers soutinrent le plan global et facilitèrent l’accès de leurs travailleurs aux nouveaux logis. 450 de ceux-ci leur revinrent d’ailleurs d’office compte tenu des crédits CE CA<sup>4</sup> alloués.... »<sup>5</sup>*

\*

*« ... Dans les années ‘60, la Flandre rêvait au Texas tandis qu’elle appâtait les multinationales US. Sous la houlette de Jos De Saeger, bétonneur fédéral en chef des Travaux publics, le Nord a converti ses bourgs ruraux, massés autour de l’église et du bistrot qui lui faisait face, en banlieues dignes des ‘road movies’. Les commerces, les écoles et toute la vie se sont alignés le long de deux voies rapides villageoises, ponctuées de gros carrefours flanqués de feux. Le paysage flamand s’est remodelé sous forme d’une urbanisation en ruban (‘lintbebouwing’)*

<sup>1</sup> Confidentiel paru dans le n° 19 du magazine Trends-Tendances, daté du 13 mai 2010.

<sup>2</sup> Wikipédia.

<sup>3</sup> A Farciennes.

<sup>4</sup> CECA : Communauté européenne du charbon et de l’acier. Pour plus de détails, voir dans ce même titre, l’article correspondant.

<sup>5</sup> Le Soir, 9 janvier 1995.

dont se raillent ses écrivains. (...) Ce qui était l'apogée de la modernité est devenu le cauchemar de la Flandre. Les routes de transit ('doortochten') des villages font beaucoup de victimes... »<sup>1</sup>

\*

« ... Jean-Luc Dehaene reproche aussi aux francophones d'avoir refusé, dans les années '60, qu'une série de communes bénéficient de facilités...

En 1962, le Premier ministre CVP Théo Lefèvre (CVP) a proposé de créer une agglomération bruxelloise regroupant 25 communes. Mais le ministre De Saeger, également CVP, a refusé. Pour résoudre la crise, un compromis a été trouvé (six communes ont été exclues de l'agglomération, mais on a conféré des facilités à leurs habitants) et voté, malgré des protestations francophones... »<sup>2</sup>

\*

« ...7 avril. Ministre à plusieurs reprises et ancienne grande figure de la démocratie-chrétienne flamande, le ministre d'Etat Jos De Saeger meurt à l'âge de 86 ans... »<sup>3</sup>

#### **\* Dotation publique.**

« En Belgique, la dotation publique est le nom donné à la somme d'argent que l'État donne aux principaux partis politiques afin que ceux-ci puissent assurer leur 'promotion' et leur bon fonctionnement et ne doivent pas trop dépendre de financements privés, considérés dans ce contexte comme des sources potentielles de corruption.

Cette dotation est donnée aux partis qui disposent d'un ou plusieurs sièges à la Chambre ou au Sénat. Les montants sont déterminés par siège obtenu, ainsi que 1,5 € par voix engrangée. Pour bénéficier de la dotation, un parti doit également s'être engagé à respecter la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Le système de dotation publique des partis politiques a été mis en place en 1989. La loi permettant cette dotation a été modifiée en 1999, afin de prévoir le cas de la suppression de la dotation de partis politiques qui, par leurs programmes ou leurs mandataires, portent atteinte aux droits de l'Homme. Mais cette modification de la loi n'était jamais entrée en vigueur.

Ce n'est que le 13 octobre 2005 que le Parlement a voté la nouvelle loi<sup>1</sup> ainsi que son entrée en vigueur. En vertu de cette nouvelle loi, un tiers des parlementaires siégeant à la Commission de contrôle des dépenses électorales ont désormais la possibilité de demander au Conseil d'État la suppression pour une période de 3 mois à un an de la dotation publique des partis politiques dont le programme est manifestement contraire à la Convention européenne des droits de l'Homme. C'est ainsi que les deux principaux partis d'extrême-droite belges (le Vlaams Belang en Flandre et le Front national en Wallonie) sont menacés de voir leur dotation suspendue, au vu de leurs publications et de leurs déclarations respectives.

Les parlementaires peuvent ainsi déposer plainte dans les 60 jours qui suivent la survenance d'un indice ou d'un fait établissant que les actes ou paroles d'un parti politique violent les droits de l'Homme. Le dossier de plainte pourra en outre invoquer tous les éléments établis à l'encontre de ce parti politique et survenus après 1999, date d'entrée en vigueur de la loi du 12 février 1999 modifiant la loi du 4 juillet 1989 relative au financement et à la comptabilité des partis politiques.

La dotation publique désigne également les sommes d'argent reçues par les médias publics (VRT, RTBF) de la part de la Communauté flamande et de la Communauté française respectivement. »<sup>4</sup>

#### **\*Doulkéridis Christos.**

« Christos Doukeridis, né en mars 1968, est un homme politique belge, membre du parti écologiste Ecolo au sein duquel il a occupé une série de fonctions avant de devenir député en 1999. En juin 2004, il est devenu Président du Parlement francophone bruxellois après avoir participé aux négociations régionales en vue de la Constitution du programme et du Gouvernement régional bruxellois.

Fonctions actuelles (...) : Secrétaire d'État bruxellois (juillet 2009-) chargé du Logement et du SIAMU<sup>5</sup>. Ministre-Président de la Commission communautaire française (COCOF) chargé de l'Enseignement, du Tourisme, du Budget et des Relations internationales.

<sup>1</sup> Le Soir, mardi 18 avril 2000.

<sup>2</sup> A bout portant : François Perin, professeur émérite de droit public à l'ULg, ancien ministre, ancien sénateur : chercher le fautif n'a pas de sens / article de Dominique Berns, paru dans Le Soir daté du samedi 4 août 2007.

<sup>3</sup> Le Soir, 26 décembre 1998.

<sup>4</sup> Wikipédia.

<sup>5</sup> « Dans la situation actuelle, nous ne sommes plus en mesure d'assurer les missions de secours.' L'homme qui parle est le lieutenant-colonel Charles De Sneyder, le patron des pompiers bruxellois. A-t-on bien entendu ? 'Oui. Je ne suis plus en mesure d'effectuer de manière convenable les interventions d'urgence.' En cause ? Le manque criant de personnel. (...)

Fonctions précédentes [...]

Membre depuis 2002, puis membre du Présidium depuis le 29 juin 2007, puis deuxième vice-président de la World Inter-Parliamentary Union of Hellenism du 15 mars 2009 au 1er août 2001

Président du Parlement francophone bruxellois (2004-2009)

De juin 1999 à juillet 2009 : Député au Parlement de la Région bruxelloise

De septembre 2002 à juin 2004 : Chef de groupe au Parlement bruxellois

D'octobre 2000 à septembre 2002 : Chef de groupe Cocof

De juin 1999 à septembre 2001 : Député et Vice-Président du Parlement de la Communauté française

1996- 1999 : Assistant politique du secrétariat fédéral et coordinateur du programme ECOLO

1991- 1994 : Secrétaire parlementaire d'André Drouart et de Jacques Liesenborghs

1992-1996 : Secrétaire politique de la régionale Ecolo-Bruxelles

1991 : Secrétaire de la locale d'Ecolo-Anderlecht. »<sup>1</sup>

### **\*Dupuis Françoise.**

« Françoise Dupuis, née le 18 juillet 1949 à Uccle est une femme politique belge, sous la bannière du Parti socialiste et conseillère communale à Uccle. Elle occupe les fonctions de Présidente du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 16 juillet 2009, non sans susciter la critique du banc parlementaire de la majorité comme de l'opposition. Elle est l'ex-épouse de l'homme politique Philippe Moureaux, et mère de la députée bruxelloise Catherine Moureaux.

Diplômes et professions successives [...] : Licenciée en philosophie et lettres (philologie germanique), A.E.S.S., Master of Arts, Professeur de langues germaniques de 1971 à 1984, Chargée de mission : Coordinatrice nationale pour l'application des Directives européennes sur la libre circulation des diplômes de 1988 à 1994 ; Préfète des Études à la Ville de Bruxelles depuis 1994 (actuellement en congé politique).

Activités politiques [...]

Conseillère communale à Uccle depuis 1982, échevine des Affaires sociales d'Uccle de 1988 à 1994, présidente du Conseil Provincial du Brabant de 1991 à 1994, députée bruxelloise depuis 1995, chef du Groupe socialiste au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale de 1997 à 1999, membre du Parlement de la Communauté française, présidente de la Commission des Finances, du Budget et des Affaires générales de 1995 à 1999, membre de la Commission de l'Enseignement supérieur

Le patron du Siamu (à Bruxelles, il n'y a qu'un seul corps de pompiers, tous professionnels), organisme pararégional qui dépend donc du gouvernement bruxellois, n'est pas connu pour ses coups de sang. Il prend d'ailleurs bien soin de préciser 'ne pas vouloir semer la panique au sein de la population ni mener un combat contre tel ou tel ministre'.

Mais il le dit sans ambages : 'On n'en peut plus et, surtout, on ne peut plus assumer les situations d'urgence.' Il vient d'en avertir officiellement par courrier les bourgmestres des 19 communes bruxelloises et le gouverneur. 'Parce que, si les choses tournent mal, ce seront les bourgmestres qui seront responsables, je voulais les avertir.'

La solution ? Recruter ! (...) Nous avons tiré la sonnette d'alarme auprès du secrétaire d'Etat compétent à l'époque, Robert Delathouwer. Puis on en a parlé à Benoît Cerexhe, à Pascal Smet et, en 2009, à l'actuel secrétaire d'Etat Christos Doukeridis.'

De guerre lasse, le patron des pompiers bruxellois s'est résigné à alerter les bourgmestres. Qui seront très vite confrontés à un autre problème. Les pompiers assument une série de missions dites de prévention (autorisations en vue d'organiser un événement, avis pour l'obtention d'un permis d'urbanisme...) qui requièrent la présence d'un officier. 'Ces tâches ne sont plus effectuées avec l'attention nécessaire ou dans des délais raisonnables', annonce Charles De Sneyder.

Réaction : (...) Didier Gosuin, bourgmestre d'Auderghem (FDF), est l'un des destinataires du courrier, expédié mercredi.

LS - Votre réaction ?

DG : Cela fait quelques mois qu'on sent qu'il y a vraiment un gros problème. On a besoin de l'avis des pompiers pour les permis d'urbanisme, pour des autorisations d'ouverture de commerces, etc. Eh bien, dans tous ces dossiers, on constate des délais inexplicables. On sait qu'ils sont en sous-effectifs.

LS - Mais là, c'est un véritable cri d'alarme...

DG - Oui, cela devient très inquiétant pour la sécurité. Ceci dit, la situation qu'ils dénoncent en matière de prévention va aussi poser des problèmes. On a besoin d'eux, par exemple, dès qu'un événement s'organise. Si, demain, ils ne sont plus en nombre pour rendre un avis sur les aspects de sécurité, soit on devra interdire les événements. Ou alors, nous, bourgmestres, prendre le risque de les autoriser sans être couverts pour la sécurité ! C'est très grave. Pareil, d'ailleurs, pour ouvrir une crèche : on a besoin de leur autorisation. Que va-t-on faire si cela devient impossible ?

LS - Que pouvez-vous faire ?

DG - Rien ! Les dix-neuf bourgmestres subissent les conséquences et seront responsables en cas de problème de sécurité. Mais c'est au gouvernement régional à gérer cela ! » (Bruxelles : Le chef des pompiers lance un cri d'alarme : « La sécurité dans la capitale n'est plus assurée » / article de Véronique Lamquin, paru dans Le Soir daté du samedi 2 juillet 2011).

<sup>1</sup> Wikipédia.

Présidente de la Commission des Zones d'Éducation Prioritaires de 1989 à 1999, administratrice à la Société du Logement de la Région bruxelloise de 1995 à 1999, ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche scientifique de 1999 à 2004, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Urbanisme, Ministre, Membre du Collège de la COCOF, chargée de la Formation professionnelle, de l'Enseignement, de la Culture, des Relations internationales et du Transport scolaire depuis 2004.

Présidente du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 16 juillet 2009. (...)

Activités au sein du PS (...) : Membre du Bureau de la Fédération bruxelloise du PS, Membre du Bureau du PS, Présidente de la Commission PS Enseignement de 1995 à 1999. »<sup>1</sup>

### **\*Durabilité.**

Durabilité : le rôle crucial des villes :

Article de Ann Bayart<sup>2</sup>, paru dans La Libre Belgique, en date du 5 mai 2012.

*"Pour les gouvernements, les entreprises et les citoyens, les temps sont durs. Les débats sur les coupes budgétaires et la politique d'austérité sont les sujets les plus évoqués dans les médias. Dans un tel environnement, pouvons-nous toujours nous permettre des initiatives de durabilité ? Une étude récente sur "la nouvelle ère du développement durable", menée par Accenture et le Pacte mondial des Nations unies, met en évidence un important changement de l'état d'esprit chez les CEO, et ce, en faveur de la durabilité.*

*Sur un panel global de près de 1000 CEO, 93 % sont convaincus que les questions de durabilité seront cruciales à la réussite future de leur entreprise. Être durable, c'est rester pertinent et prospère dans un monde en pleine transformation. Le monde est de plus en plus multipolaire, avec des économies émergentes dont le PIB est maintenant supérieur à celui des économies développées, et qui vont continuer à augmenter. Au cours des décennies à venir, le monde sera confronté à de nouvelles macrotendances - comme le nombre croissant de consommateurs de classe moyenne en Asie, la compétition pour des ressources de plus en plus rares, les préoccupations environnementales et la lutte pour obtenir des gens talentueux et des capitaux d'investissement - pour n'en citer que quelques-unes.*

*Le monde devient aussi de plus en plus urbain : les villes sont en concurrence pour attirer le talent, l'innovation et la croissance économique. Atteindre les objectifs en matière de durabilité leur permet d'être plus attrayantes pour les résidents et les touristes, mais aussi pour les entreprises.*

*L'importance accordée par Accenture à la durabilité intégrée dans une stratégie est parfaitement illustrée par l'investissement de l'entreprise dans la future génération de dirigeants d'entreprises belges.*

*Depuis 2010, Accenture sponsorise la "Sustainability Strategy Chair" de la Haute Ecole de Commerce de l'université de Liège, ce qui implique d'offrir des professionnels de la stratégie comme orateurs et coaches pour aider des équipes d'étudiants à l'élaboration d'études de cas (La Libre Entreprise du 21 avril). Cette année, ces études de cas du séminaire de la HEC se consacrent à la "ville intelligente" : des équipes d'étudiants devront travailler ensemble sur l'élaboration de cas novateurs qui aideront la ville et la région de Liège.*

*Pour illustrer le fait que les villes peuvent jouer un rôle majeur dans la transposition de la vision de la durabilité en une réalité tangible, rien de mieux sans doute que le programme Amsterdam Smart City, supporté par Accenture. Il y a quelques années, l'agence d'innovation de la ville et Alliander, une entreprise de distribution énergétique, ont établi un programme devant confronter les projets novateurs à la ville, et permettre à des entreprises commerciales d'expérimenter de nouveaux services en dialogue avec les citoyens. Au cours d'une phase suivante, les innovations réussies sont développées et déployées dans toute la ville, et probablement au-delà.*

*D'après une récente étude de Barclays et Accenture, un capital d'investissement de 85,9 milliards sera nécessaire entre 2011 et 2020, pour financer l'économie à faible production de carbone. Les principales catégories d'investissements concernent les transports et l'énergie, comprenant une belle part pour la recherche et le développement dans ces domaines. Et même si nous ne sommes qu'à l'aube d'une importante transformation, nous pouvons déjà en voir des exemples concrets émergents en Belgique.*

*Dans le domaine de la mobilité, notamment. En effet, la Flandre a lancé un ambitieux programme de recherche sur la Mobilité électrique. Dans le domaine énergétique, l'abandon prévu d'une capacité de production de 2800 MW d'ici 2015 va créer un fossé par rapport à la demande, ce qui constitue un moteur de taille et démontre l'urgence de réaliser des investissements visés à remplacer la capacité dans le parc de production électrique belge.*

<sup>1</sup> Wikipedia.

<sup>2</sup> Directrice générale pour le conseil en stratégie et organisation, Accenture BeLux.

Même s'il est évident qu'une grande partie des investissements pour l'économie à faible production de carbone sera prise en charge par des entreprises privées ou publiques, le rôle des villes ne peut être sous-estimé. Par exemple, l'initiative de la "convention des maires" montre que les autorités locales et régionales s'engagent volontairement à augmenter l'efficacité énergétique et le recours à l'énergie renouvelable. De nombreuses villes ont établi des objectifs ambitieux en termes de réduction du CO2 avec des échéances très proches : 2020 ou 2025, ce qui a entraîné des initiatives comme l'augmentation de l'utilisation des vélos, d'énergie verte, etc.

En outre, les villes disposent d'une possibilité unique pour maintenir, en pleine transition énergétique, un étroit dialogue avec le citoyen. Ce sera essentiel, car une grande partie du changement portera sur la volonté des gens à changer leurs habitudes et à adopter de nouvelles technologies. Les villes pourront également créer des synergies dont la portée s'étend au-delà d'un seul département de la ville, et peut impliquer plusieurs partenaires. La clé de cela réside dans la métrique et les données ouvertes.

D'après le rapport "Information marketplaces : the new economics of cities", publié en décembre passé par The Climate Group, Accenture, Arup et Horizon Digital Economy Research, à l'université de Nottingham, les villes du monde entier ne reconnaissent ou ne mesurent pas encore la pleine valeur des initiatives intelligentes et ratent l'opportunité de transformer des données et des infrastructures inutilisées en solutions et en services à faible production de carbone.

Des recherches effectuées par Horizon suggèrent que les villes doivent fournir un accès ouvert et libre à leurs données et à leurs atouts numériques sous la forme d'Interface de Programme d'Application (IPA). Rendre disponibles les données sur les passagers des bus, par exemple, pourrait déboucher sur une gamme de services d'informations en temps réel pour les navetteurs. Les IPA ouverts réduiront le coût des développeurs tiers pour la création de nouveaux services et de nouvelles applications basés sur les informations. Ce concept étant relativement nouveau pourrait représenter une belle opportunité d'innovation pour les villes belges.

Plus que n'importe quoi d'autre, les villes où nous vivons et travaillons pourraient nous inspirer par leur vision claire et ambitieuse de l'avenir. Collaborer avec différentes partenaires, pour développer cette vision, débouchera sur la création de l'emploi et améliorera la durabilité de notre économie au sein d'un monde multipolaire.

Pour plus d'informations sur la "Sustainability Strategy Chair" d'Accenture à Liège :

<http://www.hec.ulq.ac.be/videos-sustainable-strategy> »

#### **\*Duriau Francis.**

Francis Duriau est né le 27 avril 1934. Docteur en médecine, il se présente aux élections communales d'octobre 1976. Il obtient d'emblée un score le propulsant au rang d'échevin malgré une place en bas de liste. Président du centre public d'aide sociale de 1982 à 1992, il acquiert une réputation de solide gestionnaire.

L'après-Nols l'amène à partager dans le temps le pouvoir avec Léon Weustenraad qui lui cèdera la place le 30 juin 1992 et auquel il empruntera la volonté de rompre résolument avec le nolsisme et d'investir dans les quartiers du bas de Schaerbeek et « l'intégration » d'une importante population issue de l'immigration mais désormais de nationalité belge.<sup>1</sup>

\*

Schaerbeek sans bourgmestre – Duriau peut succéder à Weustenraad –

Le P.S. reste dans l'opposition :

Article de Robert François dans Le Soir daté du lundi 1<sup>er</sup> juillet 1991.

« Léon Weustenraad démissionne ! L'ultime réunion, ce week-end, du groupe de la majorité Nols a débouché sur la victoire de Francis Duriau. Plus rien n'empêche qu'il pose officiellement sa candidature au poste de bourgmestre. L'ancien et le nouveau ont cessé de jouer au chat et à la souris.

Léon Weustenraad s'incline devant la victoire de Francis Duriau : ce dernier est parvenu à réunir autour de son nom 24 des 28 membres du groupe, soit la majorité au conseil communal (24 sur 47). Il vient de prouver qu'il peut lui ravir le mayorat sans faire voler en éclat la majorité. Du coup, Léon Weustenraad n'avait plus d'autre choix. Fidèle à sa parole, il démissionne.

- Je veux maintenant prendre quelques jours de recul. J'ai confié ma lettre de démission au Roi à ma secrétaire. Ma décision est prise. Je décroche. Ce matin, ma secrétaire a pris rendez-vous chez le gouverneur pour lui confier ma lettre, déclare Léon Weustenraad, désabusé.

---

<sup>1</sup> D'après notamment Wikipédia.

La victoire de Francis Duriau est assez fragile. Il dispose d'une très courte majorité, même s'il peut bénéficier du ralliement du reste de la majorité. Mais on ne voit pas ce qui pourrait l'empêcher de devenir bourgmestre. On imagine mal le ministre de l'Intérieur refuser la démission de Léon Weustenraad. Les soupçons qui pèsent sur la gestion de Francis Duriau au CPAS n'ont débouché sur rien de concret, malgré une enquête du Comité supérieur de contrôle. Sauf coup de tonnerre, Francis Duriau sera bourgmestre dans quelques semaines.

(...) Les six élus PS vont-ils rejoindre la majorité dont dispose Francis Duriau ? Quand celui-ci sera nommé bourgmestre, il y aura deux postes à pourvoir : la présidence du CPAS, occupée pour l'instant par Francis Duriau, et un huitième poste d'échevin (le fameux 'échevin en plus' attribué aux communes de la Région qui ont un échevin néerlandophone, en l'espèce le CVP De Jaegher), qui est toujours vacant. Et le refus du PS de se joindre à la motion d' 'impeachment' qu'une autre branche de l'opposition, IDS (deux élus), avait déposée au dernier conseil contre Francis Duriau, avait fait supposer à certains qu'il y avait anguille sous roche.

- Nous n'avons fait l'objet d'aucune approche, précise Guy Pipart, conseiller PS. Notre abstention s'est justifiée par notre répulsion pour le show, d'où qu'il vienne.

Et de rendre hommage au bourgmestre démissionnaire, Léon Weustenraad, parce que, précisément, il était à l'écoute de tous.

- Je n'en donnerai qu'un seul exemple, ajoute Guy Pipart, le fameux dossier de l'intégration que le bourgmestre est parvenu malgré tout à boucler. Il n'a pas hésité à m'associer à ce dossier. Ce climat de conciliation était le bienvenu à Schaerbeek, après le show nolsien... La commune a besoin d'une gestion paisible et sereine. Nous verrons si ce climat d'ouverture sera maintenu, loin de la surenchère à laquelle nous avons assisté lors du dernier conseil. Cela dit, conclut Guy Pipart, Francis Duriau n'a pas la réputation d'être très diplomate. Mais il faudra le juger sur pièces. »

\*

Schaerbeek relève la tête : la commune honnie ne veut plus être montrée du doigt -

La contre-attaque de Francis Duriau :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 27 février 1992

« Francis Duriau, bourgmestre de Schaerbeek en attente, veut corriger la mauvaise image de sa commune. Il a du pain sur la planche ! Mais pourquoi donc la commune de Schaerbeek a-t-elle si mauvaise réputation au point de décrocher - pour la première fois - les chardons de l'environnement ? Pourquoi le ministre de l'Intérieur, Louis Tobback, dénigre-t-il sa police et sa 'mauvaise gestion' ? Pourquoi ses plans particuliers d'aménagement sont-ils refusés en concertation ? Pourquoi les projets de rénovation subsidiés par la Région prennent-ils ici trois fois plus de temps qu'ailleurs ? Ses édiles auraient-ils la gale ? Auraient-ils atteint, selon le principe de Peter, le seuil d'incompétence ? 20 années de nolsisme ont-elles 'pourri' Schaerbeek ? À moins que, version schaarbeekoise, la commune soit victime d'une cabale machiavélique ourdie par quelques politiciens bien en vue dans les hautes sphères régionales et qui n'ont de cesse de démolir le collège de Schaerbeek !

Francis Duriau, le bourgmestre schaarbeekoise en 'stand by' depuis 8 mois, sent la moutarde lui monter au nez quand on lui parle de la piètre réputation de sa commune. Il en a par-dessus la tête de lire la presse (toute la presse) malmener ses dirigeants. Alors, il écrase sa terrible poigne sur la table : Je veux redresser l'image de marque de cette commune, je veux contredire des affirmations mensongères.

Une tâche immense et difficile, d'autant que l'offensive de Francis Duriau peut apparaître comme un règlement de compte avec la Région... (...) Le patron du CPAS de Schaerbeek prend l'exemple des chardons décernés par Inter-Environnement. Selon eux, Schaerbeek n'aurait dépensé que 11,8 millions pour la rénovation.

-Je me demande vraiment où ils vont chercher ces chiffres. Rien qu'à la rue Royale Sainte-Marie, nous avons rénové des maisons pour 34 millions. On nous dénigre systématiquement. (...)

Notre police, reprend Francis Duriau. M. Tobback clame que nous ne parvenons même pas à remplir son cadre à 50 %. Ce sont des chiffres fantaisistes qui nous font énormément de tort.

On dit que la rénovation de l'hôpital de Schaerbeek a coûté cher (tiens, il me semblait que l'on ne rénovait pas à Schaerbeek !). On nous a même accusés de vouloir la perte de cet hôpital. Or, le taux de fréquentation s'améliore. L'hôpital est aujourd'hui viable. Schaerbeek n'est pas la seule à avoir des problèmes. Regardez ce qui se passe à Bruxelles-Ville !

Mais tout cela, ce n'est rien à côté du scandale de notre maison de repos. Le bâtiment est centenaire et la promiscuité y est grande. Nous en sommes encore à l'électricité de 110 volts ! Il y a trois douches et une baignoire. Depuis 1986, nous avons introduit un dossier de rénovation à la Région. Mais rien n'a avancé.

Pourquoi ces projets de rénovation n'avancent-ils pas ?



*Pour des raisons politiques, répond le bourgmestre. On ne nous aime pas à la Région. Mais les politiciens se trompent de cible. Ce n'est pas le collège de Schaerbeek qu'ils atteignent, ce sont les personnes âgées ! On peut dire tout ce que l'on veut sur Schaerbeek, mais de grâce que l'on débloque ce dossier !*

*Francis Duriau est intarissable : Prenons le Foyer schaerbeekois (2.200 logements sociaux). Regardez ses comptes. Il n'y a pratiquement plus de déficit : 15 millions seulement contre 107 en 1988, quand je suis arrivé à la tête de cette institution. L'insécurité ? Ce n'est pas nous qui avons diffusé le sentiment anti-arabe. C'est la situation qui l'a créé. C'est le laxisme de M. Tobbyack. Le vrai problème, ce n'est pas l'intégration, mais l'exclusion. L'exclusion des immigrés, bien sûr, mais aussi celle des petites gens, des personnes âgées. (...)*

*Le bourgmestre aborde ensuite la politique urbanistique de sa commune. Je pose simplement une question. Comment se fait-il qu'un projet immobilier, à Saint-Gilles et à Saint-Josse, ne soulève aucune opposition, alors qu'à Schaerbeek, ils déchaînent les tempêtes ? À ce petit jeu, on en serait encore à voûter la Senne...*

*Je n'accepte pas qu'on nous fasse la leçon, en matière d'intégration. Je n'accepte pas qu'on nous traite de racistes. Mes racines humanistes le refusent, tout comme elles refusent l'intégrisme. Regardez ce qui se passe dans les mosquées de Saint-Josse ! L'intégration, nous nous y occupons. Je fais entière confiance à André Verhaegen, le nouvel échevin. Il ne s'occupera pratiquement que de ce dossier.*

*Et puis, la conclusion.*

- *Je suis déçu. Déçu par les médias. Par l'opposition qui n'adopte pas une attitude positive. Je ne suis ni pour l'amalgame ni pour le laxisme. »*

\*

C'est la commune la plus riche de la région : Le fabuleux trésor de Schaerbeek :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 17 janvier 1994

*« Quelle est la commune la plus riche de la région? On aurait tendance à citer Auderghem ou Woluwe-Saint-Pierre, à cause des hauts revenus dont jouissent leurs habitants. Erreur. La plus prospère est celle qu'on n'attend pas : Schaerbeek. La Cité des Ânes est assise sur un coffre généreusement rempli. Son boni s'élève à plus d'un milliard et demi [de FB].*

*D'où vient ce trésor? Telle une fourmi, Schaerbeek a, dans les années '80, repoussé tous ses investissements. L'argent non utilisé, placé en banque, a rapporté des intérêts. Pendant ce temps, la Région, alarmée par les dettes des autres communes (Etterbeek ou Saint-Josse), a repris à son compte les emprunts. La mesure a bénéficié à toutes les communes, y compris Schaerbeek, qui a vu son ardoise de 800 millions effacée d'un seul coup d'éponge.*

*Ce remarquable résultat, estime l'échevin des finances Jacques Nimal, est obtenu alors que les impôts communaux diminuent une nouvelle fois. La rigueur budgétaire est payante. Seuls points noirs : le déficit de l'hôpital Paul Brien et l'augmentation corollaire trop rapide du subside communal au CPAS.*

*À l'extraordinaire, par contre, il y a un déficit de 88 millions, à cause des nombreux investissements programmés. Mais rien ne dit qu'ils se réaliseront l'année prochaine. Sont prévus l'égouttage du quartier Wolles (107 millions), la rénovation d'immeubles (30 millions), la construction d'un nouveau commissariat, l'aménagement d'une promenade verte (31 millions), les aménagements de la place de la Reine (peu probable) et de voies piétonnes, la rénovation de l'athénée Blum, ainsi que la restauration des toitures de l'hôtel de ville et de l'école 2.*

*Face à ce budget, l'opposition ne reste pas sans voix. Pour le FDF, quand on est assis sur pareil trésor, il faut s'engager dans des projets ambitieux. Or, l'ambition manque cruellement en matière culturelle ou sportive. Le PS (tendance Lalot) est très critique : l'immobilisme a amené la commune à faire face à d'énormes déficits. L'insécurité en est un. Tout comme le décrochage scolaire ou l'intégration. Selon Guy Lalot, les efforts en matière de rénovation urbaine et de logement social sont tout à fait insuffisants. Les Écolos, eux, se sont attardés sur l'enseignement, mal aimé des autorités. Les nouveaux investissements ne concernent que peu d'écoles. Pour IDS, les bons résultats financiers sont le fait d'une rage fiscale à peine édulcorée par les (légères) baisses de l'IPP et du précompte immobilier. Les travaux annoncés sont de la poudre aux yeux. Schaerbeek, bien qu'elle dorme sur un matelas d'1,5 milliard, sort en fait très appauvrie de 20 ans de nolsisme. Enfin, le PSC estime que l'assainissement des finances se fait au détriment des habitants. On taxe tout mais le cadre de vie se dégrade.*

*Il n'empêche qu'en cette fin de législature, le collège actuel laisse un formidable cadeau à la future majorité : avec un bas de laine de 1,5 milliard, Schaerbeek pourra réaliser à peu près tout ce qu'elle veut. Si elle en a l'ambition. »*

\*

Roger Nols a laissé Schaerbeek en morceaux - Francis Duriau est le nouvel homme fort de la Place Colignon, mais pas assez pour gouverner seul. Pas moins de 16 partis sont en lice :

Dossier de Daniel Couvreur et François Robert, dans Le Soir daté du jeudi 6 octobre 1994

« Aucune commune bruxelloise n'a une image aussi négative. Vingt ans d'immobilisme politique ont fait de Schaerbeek une caricature. Pourtant, on y trouve des quartiers aérés, fleuris, agréables à vivre, un patrimoine architectural négligé mais épargné par la bruxellisation. Et derrière l'image de délabrement se cache une prospérité insoupçonnée, un boni de milliardaire !... Schaerbeek, 102.000 habitants, est la plus grande commune après Bruxelles-ville.

L'enjeu des élections ? Il est passionnant et important : la gestion de l'après-nolsisme. C'est que l'oeuvre de Roger Nols vole en éclats. Léon Weustenraad puis Francis Duriau, ses successeurs, ne se sont pas contentés de gérer à la petite semaine. Ils ont changé Schaerbeek au point de faire vaciller la caricature. On les croyait acquis au nolsisme ? Ils ont au contraire détricoté les mailles de la cotte de Roger le Croisé. Quant aux autres compères de Nols, à commencer par Claude Paulet ou André Verhaegen, ils ont progressivement coupé les ponts.

L'immobilisme, disent-ils, ne mène nulle part. Alors, pourquoi ne pas reconstruire Schaerbeek, avec Francis Duriau ? Ainsi, en une législature, le paysage politique de Schaerbeek s'est métamorphosé. La majorité absolue de Roger Nols a bel et bien éclaté. Deux adversaires se regardent aujourd'hui en chiens de faïence. D'un côté, Francis Duriau, acquis aux idées novatrices au point d'être considéré par les écolos comme un interlocuteur tout à fait honorable, et de l'autre le PRL qui dérive vers la droite. (...)

16 listes en présence. Aucune commune bruxelloise ne présente une telle diversité d'opinions qui s'affrontent. (...) Les petites listes foisonnent. (...)

Que va faire le FN ? Les élections européennes ont dopé ce parti. Son problème, c'est une faible base militante. Mais il peut compter sur Fernande Philippart. L'éclosion du FN risque de jouer un mauvais tour au PRL, qui agite à fond la peur des immigrés en espérant que la présence de Roger Nols en queue de liste barrera l'extrême droite. Dangereux calcul. Le PRL peut-il battre le FN sur son propre terrain ? À courir derrière (ou devant) lui, il risque non seulement d'avoir perdu son âme mais aussi les élections.

Passons au centre, avec Francis Duriau. Il a rassemblé autour de lui une liste réellement pluraliste. On y trouve des socialistes, des gens sans étiquette, des ex-libéraux et d'anciens nolsistes. L'image même d'une liste du bourgmestre. Son objectif ? Devenir la première force de Schaerbeek. Une force incontournable, pilier de la future majorité.

En deux ans, Francis Duriau a abattu un sérieux travail. Si son prédécesseur, feu Léon Weustenraad, fut un électrochoc, Francis Duriau, lui, est passé aux actes. Il dialogue avec les comités de quartiers (avec de nombreux heurts, il est vrai). On le voit partout. Mais pour rester au pouvoir, il lui faudra un ou plusieurs partenaires. Qui ? Le PRL ? Les deux groupes se connaissent bien. Ils pourraient obtenir à deux la majorité absolue et reconstituer un bloc à partir des débris du nolsisme. À condition de se mettre d'accord sur un programme. C'est là que le bât blesse. Ces derniers mois, la tension est explosive entre le PRL et la liste Duriau. Cela bloque de partout. Le PRL freine des quatre fers toutes les initiatives de Francis Duriau.

Ce qui nous amène à l'autre hypothèse : Duriau et le PRL refusent de convoler ensemble (ou n'obtiennent plus la majorité à deux) et Francis Duriau se tourne vers sa gauche. Une nébuleuse de partis gravitent à gauche de Duriau. Parlons de ceux qui s'échauffent. Il y a le PSC. L'arrivée du député Denis Grimberghs lui donne un profil social. Son credo : le changement. Schaerbeek en a impérieusement besoin, dit le PSC, candidat au pouvoir.

Passons au PS. Lui aussi aspire à entrer au collège. Il a hélas ! offert un triste spectacle depuis un an, déchiré par la bagarre entre les fidèles de Guy Lalot et la faction Dunes. Cette dernière a fini par l'emporter. Le PS offre aujourd'hui un visage prometteur. Mais comment l'électeur a-t-il perçu cette lutte fratricide ? Le PS ratisse aussi du côté des nouveaux Belges avec la médiatique Sfia Bouarfa, l'ex-médiatrice de Schaerbeek, quatrième sur la liste.

Ensuite, il y a IDS, conduit par Georges Verzin, le Robespierre de Schaerbeek. Il a traîné dans la boue Francis Duriau avant qu'il ne soit bourgmestre. Aujourd'hui, il a mis une sourdine à ses attaques.

Vient le FDF. Le PRL espère secrètement le débaucher après les élections pour en faire la roue de secours d'un tandem PRL-Duriau. Douteux. Bernard Clerfayt, chef du FDF, jure que jamais il ne s'acoquinera avec la bande à Bernard Guillaume.

Restent les écolos. Ils représentent une force importante. La section verte schaarbeekoise est l'une des plus puissantes du pays. Ils ne ratent aucune réunion de quartier. Derrière, d'autres listes, nouvelles ou inconnues se bousculent encore (...).

Mouvementée, la dernière législature à Schaerbeek ? Citons pêle-mêle la dispendieuse rénovation de l'hôpital de Schaerbeek, l'in vraisemblable fermeture de la maison des jeunes de la rue de Jérusalem, les heures de gloire médiatique de l'échevin de la jeunesse Jean-Pierre Van Gorp (et sa spectaculaire destitution pour collusion avec les immigrés), la guerre du mayorat entre Léon Weustenraad et Francis Duriau, la mise à pied de la médiatrice communale (accusée de trop favoriser les étrangers). Etc, etc.

Mais, de tous les scandales, un seul franchit les frontières de la Belgique : celui des enseignes. L'affaire avait éclaté à la fin du mois de juin 1989. Roger Nols, malade du cœur, venait de se retirer de la scène politique. On attendait la nomination imminente de Léon Weustenraad à la fonction mayorale. Le collègue était livré à lui-même.

Claude Paulet, échevin des classes moyennes, profita du climat d'incertitude pour faire adopter un règlement de police interdisant aux commerçants de rédiger leurs enseignes dans une langue étrangère à la CE. Il s'agissait de réduire 'le climat d'agressivité et d'insécurité dans la commune'. Les contrevenants s'exposaient à une amende et une peine d'un à sept jours de prison. Le règlement fit l'effet d'une bombe. Des journalistes affluèrent de France, de Turquie, du Maroc et d'ailleurs. La maison communale était assiégée de bics, de micros et de caméras. Une atmosphère de fin du monde s'abattit sur Schaerbeek, accompagnée d'une tornade de surenchère xénophobe. Assaillis par des militants d'extrême-droite, les défenseurs de la démocratie en vinrent aux mains en plein conseil communal. Prénommé Adolf par les outrés de l'opposition, Paulet fut contraint de raser les murs. Des voix s'élevèrent pour crier à la dérive raciste. Mais Claude Paulet, têtu, refusait de revoir sa copie : 'errare humanum est sed perseverare scarenbekum', version locale d'un adage latin bien connu...

Après trois semaines d'hésitations, la Région mit enfin bon ordre dans les affaires schaerbeekaises. Le ministre Philippe Moureaux (par ailleurs père de la loi condamnant les actes de xénophobie) prit la responsabilité d'annuler le texte. Ses arguments ? L'usage des langues, à Schaerbeek ou ailleurs, ne peut être régi que par la loi, et certainement pas par un règlement de police. Le texte contrevenait, par ailleurs, à la Convention européenne des droits de l'homme et à l'article 27 du pacte international relatif aux droits civils (qui protège les minorités linguistiques). La liberté d'expression retrouvait ainsi droit de cité dans la commune des Ânes. Et Claude Paulet obtenait une chance de faire oublier sa faute... (...)

Comment définir le \*nolsisme ? Les images fortes se bousculent : les guichets de Schaerbeek, l'invitation de Le Pen au Neptunium, les tracts style compagnie d'aviation, une chevauchée de méharistes sur la place communale... La liste des Nouvelles Orientations des Libertés Schaerbeekaises n'avait pas de doctrine tangible. Toute la philosophie du mouvement tenait dans l'image de son führer et dans ses lubies. Aujourd'hui, ses petits-enfants se disputent les miettes de l'héritage tandis que le papy pousse encore la liste libérale en maugréant.

Sur l'extrême droite de la photo, on reconnaît Fernande Philippart. Le cœur de la Jeanne d'Arc de l'immigration balançait entre le PRL et le FN. Fernande a finalement sauté dans les bras du Dr Féret.

À côté d'elle, voici le vétérinaire Bernard Guillaume, nouveau croisé du PRL. Il se fait peur le soir en regardant les courbes de la démographie des nouveaux Belges. Il a des visions sur les valeurs de l'Occident grignotées par les lois coraniques : sus aux Maures et à la loi Wathelet.

Dans l'ombre de messire Guillaume se cache le PRL Jean-Paul Bosquet, dit le mollah. Enfin un bon fils, un fondamentaliste du nolsisme ! Grand inquisiteur de l'enseignement communal, il voit l'intégrisme partout, surtout parmi les profs affiliés à la CGSP.

Le personnage suivant fut une star éphémère de la télévision turque. Nols parti, Claude Paulet s'était mis en tête de reprendre le premier rôle. Il avait interdit les enseignes en langue étrangère, avant d'être emporté par la tornade médiatique.

Mais le pire de tous, le parjure indigne, c'est Francis Duriau. Devenu bourgmestre, il a renié les valeurs de son père spirituel. Certes vénère-t-il toujours officiellement son vieux Roger, mais en même temps, il intègre les immigrés. Félonie ! Et dire qu'il a l'ambition de se succéder à lui-même en embarquant Roger, Fernande, Bernard et Jean-Paul dans le charter de l'opposition !

Repères :

Population: 102.288 – Électeurs : 50.723 - Nombre de conseillers à élire : 47 -

Bourgmestre: Francis Duriau depuis avril 1992 - Coalition au pouvoir: NOLS-PRL-CVP. »

\*

**Le bourgmestre de Schaerbeek, fossoyeur du nolsisme et renfort de poids du FDF -  
Schaerbeek, quatrième royaume du FDF :**

Article de Alain Dewez et François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 15 mars 1995

« Séisme politique à Schaerbeek : Francis Duriau retrouve ses premières amours en rejoignant le FDF. Une recrue de poids pour le parti.

*Coup de théâtre à Schaerbeek. Le bourgmestre Francis Duriau a annoncé hier sur le coup de 17 heures son ralliement au FDF. À ses côtés au 127 de la chaussée de Charleroi, on trouvait Georges Clerfayt, président du parti, son rejeton Bernard Clerfayt, chef de file du FDF schaarbeekois et Didier Gosuin, ministre bruxellois et bourgmestre empêché d'Auderghem. Le retour de M. Duriau au FDF est un événement politique majeur. Le bourgmestre de Schaerbeek 'pèse' lourd. Outre ses 3.000 voix de préférence aux communales, il est le patron de la deuxième commune de la Région et surtout le véritable fossoyeur idéologique du nolsisme.*

*- Je salue le courage politique de Francis Duriau, a dit Georges Clerfayt. Je salue aussi sa vision politique qui a permis la fin du nolsisme. Je le remercie pour son adhésion à notre programme et pour l'avenir du FDF. C'est un renfort inestimable pour le parti qui compte désormais quatre bourgmestres FDF (...) sans compter Linkebeek qui ne fait pas partie de la Région...*

*Pourquoi Francis Duriau a-t-il rejoint le FDF ? Le parcours politique de l'homme est heurté. C'est dans les années '60 que ce chirurgien orthopédiste fait ses premiers pas (il est membre de la section libérale de Schaerbeek). Outré par les lois linguistiques qui altèrent la bonne gestion de l'hôpital Paul Brien, il rejoint le FDF en 1970 et fait la connaissance de Roger Nols. Les deux hommes s'apprécient au point que Francis Duriau abandonne le FDF avec lui, en 1976. En 1982, il est donc élu sur la liste NOLS et hérite du CPAS de Schaerbeek. En 1988, il reste aux côtés du vieux croisé. En 1993, suite à l'accord de majorité, il devient bourgmestre, succédant ainsi à Léon Weustenraad. Se passe alors ce que personne ne soupçonnait : à peine nommé, Francis Duriau détricote lentement mais sûrement les fondements du nolsisme. Il crée une liste du bourgmestre, se déclare ouvertement 'libéral progressiste', claque la porte du PRL local dont il condamne la dangereuse dérive droitière.*

*Peu avant les élections communales de 1994, il renoue des liens solides avec le FDF schaarbeekois et signe un accord secret qui prévoit l'édification du socle d'une nouvelle majorité (LB-FDF). Francis Duriau gagne d'une courte tête les communales et réalise son rêve en mettant en place une coalition de centre-gauche (LB-FDF-PS-PSC-Écolo). Du jamais vu dans la Région ! Même Bruxelles-ville n'avait osé imaginer une telle majorité.*

*- J'ai décidé de rallier le FDF pour plusieurs raisons, déclare le bourgmestre Francis Duriau. D'abord, Schaerbeek était dans une situation politique inconfortable. Sans étiquette, je me sentais isolé. Or, ma commune a besoin de relais politiques à la Région. Il fallait sortir Schaerbeek de l'ornière et de son isolement. J'ai donc décidé de rallier un parti. Le choix du FDF est évident. J'entretiens d'excellentes relations avec le FDF local. J'y ai tissé des liens de sympathie et je n'ai qu'à me féliciter du travail des échevins FDF.*

*Bernard Clerfayt est ravi par la nouvelle recrue.*

*- Nous formons désormais l'une des sections FDF les plus puissantes. Francis Duriau est un apport qualitatif très important. Nous voulions à Schaerbeek une majorité de changement. Par ce ralliement, elle est désormais garantie et c'est un gage de renouveau.*

*Quant à Didier Gosuin, il estime que la venue de Francis Duriau va renforcer le rôle du FDF dans la Région.*

*- Schaerbeek va retrouver sa véritable place : celle d'une très importante commune, la deuxième de l'agglomération.*

*Ce retour posera quand même quelques problèmes locaux. Francis Duriau a averti les membres de sa liste du bourgmestre de son choix. Le groupe en tant que tel continuera à exister mais il n'est pas exclu que d'autres élus schaarbeekois suivent leur mayer. Enfin, affirme Francis Duriau, si cette adhésion modifie les rapports de force au sein de la majorité, elle ne la met nullement en péril.*

*À noter, paradoxe de ces retrouvailles, que Francis Duriau se présentera en 73<sup>ème</sup> position sur la liste FDF-PRL à la Région (...)... où il retrouvera son ennemi juré Bernard Guillaume.*

*Mais le bourgmestre ne s'en formalise pas trop :*

*- Ma présence sur la liste le gênera plus que la sienne à mes côtés..., ajoute-t-il avec un malin plaisir. »*

*\**

**Schaerbeek a beaucoup changé en cinq ans sous la houlette de son nouveau mayer –**

**Le gâteau d'anniversaire chahuté de Francis Duriau :**

**Article de François Robert paru dans Le Soir daté du samedi 7 juin 1997**

*« L'affaire Demol a failli gâcher la cérémonie mais n'a finalement pas altéré la bonne humeur du bourgmestre : Francis Duriau a découpé son gâteau d'anniversaire avec gourmandise, voici quelques jours. Si les cinq premières années de son mayorat à Schaerbeek ont été riches en péripéties en tous genres, il a dans l'ensemble tenu ses promesses.*

*Rafraîchissons les mémoires. Francis Duriau est devenu bourgmestre en 1992 dans des conditions controversées. Trois ans plus tôt, Roger Nols, malade, renonçait à diriger la cité des Ânes. Voulant récompenser ses meilleurs lieutenants, il offrit le mayorat à Léon Weustenraad pendant les trois premières années, puis à*

Francis Duriau. A la surprise générale, Léon Weustenraad s'écarta du nolsisme. Mais la démarche fut imparfaite et sa politique cadencée par les proches de Roger Nols. Le bourgmestre fut régulièrement mis en minorité au collège. Quand vint le tour de Francis Duriau, on crut au retour d'un nolsisme pur et dur.

Ce fut le contraire qui se passa. Non seulement Francis Duriau emprunta le même chemin que Léon Weustenraad mais il annonça rapidement la couleur : il comptait se séparer des éléments nolsistes et créer une nouvelle et large majorité, avec un programme neuf. Les élections de 1994 lui donnèrent une courte victoire, qui l'obligea à mettre sur pied une majorité hétéroclite mais soudée par le refus du nolsisme. L'ère Duriau venait vraiment de commencer.

Elle rassemble un curieux mélange d' 'anciens' issus comme lui de la mouvance de Roger Nols et de 'nouveaux' rêvant du grand chambardement. Malgré certaines tensions au collège, la roue tourne pourtant et les réformes avancent. (...)

Francis Duriau veut tout contrôler et peut se montrer têtu. Mais c'est aussi un fin politicien rompu aux ficelles du métier : on n'a pas été en vain l'élève de Roger Nols ! Il est capable, quand il le faut, de céder sur des points essentiels. Son pouvoir repose en partie sur la confiance en ses collaborateurs : il se repose volontiers sur ses échevins tout en exigeant d'eux des comptes. Il est cependant faillible : il a imposé Johan Demol (qui cachait son ancienne appartenance au Front de la jeunesse) à sa police mais s'en mord finalement les doigts.

Impossible de dresser un bilan complet de ces cinq années. Duriau a aussi reconstruit la réputation des écoles schaerbeekois. Il a mis en valeur le patrimoine urbanistique et culturel de sa commune. Il a permis à la cité des Ânes de retrouver grâce aux yeux des autorités régionales et fédérales. Schaerbeek n'est plus aujourd'hui une commune 'honteuse'. C'est sans doute son action la plus visible : l'image de Schaerbeek à l'extérieur s'est notablement améliorée.

Francis Duriau a aussi une chance insolente. Jusqu'à présent, une pluie de cadeaux (Fonds Nothomb, Crédit communal, Belgacom) lui ont permis de financer ses coûteuses réformes, d'éviter la fermeture de l'hôpital Paul Brien et de mener une politique de prestige. Il a puisé à pleines brassées dans le trésor de guerre de Roger Nols (un bas de laine de deux milliards) et ce n'est pas fini.

Dans l'ensemble, le tableau est positif, mais il le doit surtout à quelques échevins compétents et efficaces. La seconde partie de son mandat s'annonce plus difficile. Il lui faudra notamment régler le problème de sa police traumatisée par l'affaire Demol. »

\*

### Schaerbeek : Négociations ardues entre FDF, PRL et Duriau : Je t'aime, lui non plus :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du vendredi 26 mai 2000

« A quand la liste Duriau-FDF-PRL à Schaerbeek ? Les négociations piétinent. En début de semaine, le FDF a publié un communiqué rappelant ses 'exigences' : fort du travail accompli (...), les deux premiers de liste seront Francis Duriau et Bernard Clerfayt. Il invite également le PRL à participer à cette dynamique pour continuer le changement et présenter ensemble une liste.

Du côté FDF, les candidats ont été choisis. Les femmes et les nouveaux Belges y sont bien représentés : derrière les deux leaders, citons Jean-Pierre Van Gorp et Michel De Herde (échevins sortants), Cécile Jodogne (ASBL Renovas), (...) etc.

Il y a pourtant du tiraillement. Pour comprendre, revenons six ans en arrière. Francis Duriau avait confectionné une liste d'anciens ténors de l'époque nolsiste qui avaient refusé de suivre les errances droitières de Roger Nols (ce dernier avait trouvé refuge au PRL). A l'issue des élections d'octobre 1994, Francis Duriau l'avait emporté d'une courte tête (11 élus contre 10 pour le PRL), rejetant les libéraux et Nols dans l'opposition. Il construisit une nouvelle majorité basée sur le socle LB-FDF, renforcée par les socialistes et les écolos.

Depuis, les libéraux sont à nouveau fréquentables avec la venue de Daniel Ducarme. Et samedi dernier, à Liège, le nouveau PRL a clairement annoncé sa volonté de s'allier au FDF lors des élections communales. PRL-FDF, donc. Mais avec ou sans les amis de Francis Duriau ? Le bourgmestre présente un cas tout à fait particulier. Il est membre du FDF (il figure premier sur la liste amarante) tout en présentant sa propre tendance (LB) qui regroupe notamment Claude Paulet, Christian Germain, Jacques Nimal. Ces personnalités au passé 'nolsiste' dérangent le FDF, ce qui irrite Francis Duriau : 'Eux, nolsistes ? Ils se sont battus contre lui ! Ils ont fait un travail tout à fait correct et je ne les abandonnerai pas.'

C'est pourtant ce que le FDF lui demande aujourd'hui (et il ne serait pas surprenant que le PRL fasse chorus à cette demande). La liste (47 candidats) n'est pas extensible. Il est plus facile de s'entendre à deux qu'à trois...

Autre problème : le FDF réclame pour Bernard Clerfayt la deuxième place. Est-ce au goût de Daniel Ducarme ? Ce dernier refuse tout commentaire : 'Quand je négocie, c'est à bureau fermé, dit-il. Ce que je veux, c'est un projet politique. En outre, je n'ai pas à jouer un rôle de médiateur au sein du FDF. Ce ne serait d'ailleurs pas très élégant. Nous nous entendrons sur une liste commune quand le FDF aura réglé ses problèmes.'

Qu'en pensent Francis Duriau et sa liste 'LB' ?

*Deux milliards pour les quartiers pauvres*

*Dans les années '80, le nolsisme s'exprimait de façon concrète : pas un franc pour les quartiers pauvres, regroupés dans le 'bas de Schaerbeek' (surprenante terminologie puisqu'ils se situent sur les hauteurs de la commune).*

*Depuis 1995, la majorité Duriau-FDF-PS-écolo a complètement inversé la vapeur et cela commence à se traduire visuellement. En matière d'urbanisme, la cité des ânes peut se targuer d'un bilan impressionnant : deux milliards [de FB] ont/sont/seront investis dans ces quartiers délaissés pendant 20 ans. Le bas de Schaerbeek représente 25 % du territoire communal mais 70 % de la population. Il était donc urgent d'investir. C'est ce qu'a compris la majorité issue des élections de 1994 en profitant des contrats de quartier (Pavillon, Rue Verte), des programmes 'quartiers d'initiative' (rénovation en cours de la rue Josaphat, à venir de la place Lehon et de la Cage aux Ours), ainsi que des projets développés dans le cadre d'Objectif II. Et cela sans compter les rénovations d'îlots (le Rasquinet, aujourd'hui achevé) ou la création du parc Gaucheret, dont la première phase se termine. Fait à souligner, ces programmes de rénovation impliquent les habitants. Ils participent effectivement nombreux aux comités d'accompagnement.*

*Tous les projets schaarbeekois d'Objectif II ont été acceptés par la Région ! s'exclame Bernard Clerfayt, échevin de l'urbanisme. Schaerbeek est citée en exemple. Le projet de rénovation de l'immeuble RTT (le 'Mobile Village') est présenté même comme un modèle. Je ne suis pas peu fier de l'avoir mis sur les rails.*

*Schaerbeek peut dire merci à la Région et à l'Europe. Sans elles, tous ces projets ne seraient que des chimères. Précisons toutefois que les deux tiers des projets ne sont pas encore en travaux, parce que les contrats de quartier sont très lents. Leur élaboration prend 4 ans et leur exécution s'étale sur plusieurs années. Ce qui fait dire à l'échevin de l'urbanisme : 'Celui qui me succèdera sera... le cul dans le beurre ! Il passera la prochaine législature à inaugurer ce que cette majorité a mis en chantier. Il profitera aussi d'une manne de 500 millions de charges d'urbanisme en contrepartie des tours de bureaux à construire dans l'Espace Nord. Il va de soi que Bernard Clerfayt ne demande qu'une chose : se succéder à lui-même... »*

**\*Ecole Gaucheret. \*école n°8. \*Ecole Frédéric de Jongh. \*de Jongh Frédéric. \*école Gaucheret. \*Ecole n° 8.**

Rue Gaucheret 124 A. L'école communale, rénovée, est toujours en activité : elle occupe une bonne partie de l'îlot 59sud (Gaucheret, Thomas, Gendebien, Progrès). Elle offre des sections maternelle et primaire. Elle s'ouvrit en 1876 pour accueillir quelque 500 élèves. De nouveaux bâtiments furent construits dès 1914. Elle est un témoin privilégié de l'urbanisation du quartier.

Elle porte le nom de Frédéric de Jongh, nom d'un de ses anciens directeurs fusillé en mars 1944 au Mont Valérien (Paris) pour avoir organisé une filière d'évasion vers la zone libre.

**\*Ecole régionale et intercommunale de police. \*ERIP. \*E.R.I.P. \*école régionale de police. \*école de police régionale. \*école régionale et intercommunale de police. \*Ecole européenne. \*école européenne. \*Ecole régionale de police. \*Police.**

Bruxelles-ville - Un nouveau Centre de formation pour Polbru –

La police va investir l'école de batellerie :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 28 octobre 1998

*« ... Une page de l'histoire maritime bruxelloise est définitivement tournée. Le vieux bâtiment de briques qui abritait l'école de la batellerie, rue Claessens, à quelques dizaines de mètres du bassin Vergote, est sur le point d'être vendu par le Port à la Ville de Bruxelles. Il deviendra un centre de formation pour la police et on y installera le nouveau stand de tir. Le temps de la batellerie est révolu depuis longtemps. Le bâtiment est vide depuis des lustres. On le doit à Jean Dubrucq qui y fonda au début du siècle une école pour les enfants des bateliers. Il fut l'un des plus vaillants propagandistes de 'Bruxelles-Port de mer'.*

*Le bâtiment, typique du début du XX<sup>ème</sup> siècle, est encore en bon état et surtout très vaste : 6.000 m<sup>2</sup>. Un tel espace a fini par intéresser le bourgmestre de Donnée qui cherchait un local suffisamment grand pour abriter le futur centre de formation des 2.000 agents de Polbru (la police communale de Bruxelles-ville). A l'origine, l'ancienne école appartenait à la Province. Après la scission du Brabant, elle est tombée dans l'escarcelle régionale et fait aujourd'hui partie du patrimoine du Port.*

*L'achat et la rénovation du bâtiment s'intègrent dans le vaste plan de modernisation de Polbru (1,2 milliard de FB), étalé sur 5 ans. L'acquisition du bien coûtera 86 millions et sa modernisation une centaine d'autres millions. Le conseil communal de la Ville vient d'approuver la dépense et il ne reste plus au Port qu'à ratifier la vente.*

*Tous les jours, deux cents policiers passeront par le centre pour y suivre des formations, qui se déroulent actuellement aux quatre coins du pays, ce qui coûte cher en déplacements. Le bâtiment accueillera aussi le nouveau stand de tir où les policiers pourront s'entraîner à raison de 20 demi-jours par an. »*

\*

Batellerie reconvertie - La police de Bruxelles hisse les voiles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 9 janvier 1999

*« Les futurs bateliers de la Senne seront policiers. La ville de Bruxelles, qui a acheté 86 millions (€ 2,15 millions) l'ancienne école de la batellerie, rue Claessens, s'apprête à y investir aujourd'hui 175 autres millions (€ 4,3 millions). Ce vieux mais vaste bâtiment (6.000 m<sup>2</sup>) de briques, situé à quelques dizaines de mètres du bassin Vergote et jusque-là propriété du port de Bruxelles, deviendra le centre de formation de la police de Bruxelles (Polbru). Ce bâtiment date du début du siècle. Jean Dubrucq, ardent propagandiste de Bruxelles port de mer, y fonda une école pour les enfants de bateliers. Vide depuis de nombreuses années, il est encore en assez bon état. L'achat et la rénovation s'intègrent dans un vaste plan de modernisation de Polbru (1,2 milliard, soit € 300 millions) étalé sur cinq ans.*

*Ces sommes très importantes font grincer des dents l'opposition PSC, qui parle de gabegie. Mais le bourgmestre François-Xavier de Donnée juge cet investissement indispensable depuis que la Ville a cédé ses bâtiments de la rue Glibert à sa grande soeur Erip (Ecole régionale et intercommunale de police). Elle servira notamment à construire le fameux stand de tir, qui manque actuellement puisqu'il faut louer des installations au privé.*

*Le chantier devrait démarrer rapidement, et le bourgmestre espère une mise en service vers 2000-2001. Ce centre de formation s'adressera à la police de la Ville, qui représente quand même 1.800 personnes. Il pourra accueillir 150 policiers par jour. On y pratiquera des formations continuées, du recyclage informatique et, bien entendu, des séances de tir. »*

\*

Une solution a été trouvée pour l'école de formation de la police :

Article de Mathieu Ladevèze paru dans La Dernière Heure, datée du 20 septembre 2007

*« Le dossier a fait sortir l'opposition libérale de Bruxelles de ses gonds. "Inconséquence, irresponsabilité, manque de respect, conflit d'intérêt [...] Il se la joue à la Vancauwenberghe", a même déclaré la chef de file bruxelloise du MR, Marion Lemesre, au sujet du déménagement forcé de l'école régionale de formation des policiers (Erip).*

*La flèche est un peu lourde. Même s'il est vrai que le dossier n'est pas simple et que son dénouement arrive tard. Pas trop tard, puisqu'une solution semble s'être dégagée. Elle sera présentée lundi lors du CA de l'Erip. "Il est vrai que cela aurait pu mieux se passer, mais Freddy Thielemans n'est en rien responsable dans cette affaire", précise-t-on au cabinet du bourgmestre Freddy Thielemans (PS), estimant ici avoir été "mené en bateau par la police fédérale".*

*Basée depuis quelques années au 1 rue Glibert, l'Erip doit déménager pour laisser la place au service d'intervention (Int.) de la police bruxelloise. Ces derniers doivent en effet eux aussi déménager, virés qu'ils sont par la prochaine construction de l'école européenne sur le site de l'ancienne école des Cadets, à Laeken.*

*Le MR bruxellois fustige le fait que l'Erip se retrouve devant le fait accompli deux mois avant l'échéance, fixée au 30 septembre. La bonne nouvelle arrive en effet maintenant, soit une semaine à peine avant le déménagement... Ceci alors que cela fait près de deux ans que la ville sait que les 300 policiers de Int. devront déménager. "À l'époque, le fédéral nous avait proposé quatre lieux. Chacune de ces solutions s'est étiolée avec le temps", poursuit-on au cabinet du maire. Un accord vient néanmoins de tomber. L'Erip ira dans un bâtiment appartenant au service social de la police intégrée (SSDGPI), avenue des Anciens Combattants à Evere.*

*Concrètement, les élèves de l'Erip suivront leurs cours dans le bâtiment, iront manger et se soulager dans des préfabriqués à installer dans la cour, feront leur jogging dans le parc avoisinant. Ils pourront par ailleurs tirer leurs cartouches et passer certains examens physiques dans leur ancien site de la rue Glibert. »*

\*

L'école des policiers déménagera à Evere :

Article paru dans Le Soir daté du lundi 24 septembre 2007

*« Le conseil d'administration de l'École régionale bruxelloise de formation des policiers (ERIP), composé des 19 bourgmestres bruxellois, a approuvé à 7 voix contre 4 la décision de déménager l'école de la rue Glibert située*

dans le quartier Nord à Bruxelles vers le site de l'avenue des Anciens Combattants à Evere appartenant au service social de la police intégrée (SSDGPI).

L'ERIP doit déménager pour laisser place au service d'intervention de la police de Bruxelles-Ixelles qui doit lui-même quitter le site de l'ancienne école des Cadets à Laeken en raison de la construction, dès novembre, de l'école européenne. »

\*

*Police : L'école ira bien à Evere :*

Article de Fabrice Voogt paru dans Le Soir en date du mardi 25 septembre 2007 (d'après Belga)

« Le conseil d'administration de l'École régionale bruxelloise de formation des policiers (ERIP), composé des 19 bourgmestres bruxellois, a approuvé lundi à 7 voix contre 4 la décision de déménager l'école de la rue Glibert située dans le quartier Nord à Bruxelles vers le site de l'avenue des Anciens Combattants à Evere. »

\*

Bruxelles-Capitale : à partir du 10 décembre 2007 : Avenue des Anciens Combattants 190 - 1140 Evere :

[erip@misc.irisnet.be](mailto:erip@misc.irisnet.be) .

\*

**Bruxelles : L'école européenne ira-t-elle à Laeken ? : Les travaux au point mort :**

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mercredi 13 février 2008

« Y aura-t-il une quatrième école européenne à Bruxelles ? La question semble aujourd'hui suspendue au début des travaux qui devaient démarrer fin novembre dernier, drève Sainte-Anne, à Laeken. 'Deviaient' parce que le premier coup de pioche n'a toujours pas été donné.

Parents et enseignants des écoles européennes installées à Bruxelles ont déjà été prévenus que la quatrième école ne serait pas ouverte au début de l'année 2009, comme initialement prévu. L'échéance a été retardée d'un an. Il n'en fallait pas davantage pour alimenter les rumeurs. La dernière en date voudrait que l'ancienne école des cadets n'accueille pas le nouvel établissement. Elle est revenue aux oreilles de la conseillère communale de la Ville de Bruxelles, Marion Lemesre (MR, opposition), qui interpellera le ministre-président Charles Picqué (PS). 'Le ministre-président a-t-il été informé d'une décision de l'école européenne de ne pas venir s'installer drève Sainte-Anne ?' s'interroge la conseillère MR, pour qui 'la perte d'une telle implantation pour la région et en particulier ce quartier serait énorme en terme d'image, de relance économique et d'emplois.'

Au-delà de l'inquiétude pour l'avenir de ce lieu, Marion Lemesre s'interroge sur l'empressement mis par la zone de police Bruxelles-Ixelles à faire déménager l'école de police (Erip) de la rue Glibert pour permettre aux services interventions, installés dans la future école européenne, d'investir les lieux. Trois mois plus tard, on attend toujours le premier camion de déménagement rue Sainte-Anne. Du côté du cabinet de Freddy Thielemans (PS) on dit être au courant des rumeurs tout en précisant que les services interventions devraient avoir quitté les lieux d'ici trois semaines un mois. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> « Laeken. Cadre ultramoderne pour les enfants d'« Européens ». Lifting de 88 millions d'euros pour l'ancienne école des cadets. La 4ème école européenne ouvrira ses portes en septembre à 1500 élèves.

La Régie des bâtiments a levé le voile, mercredi, sur la transformation de l'ancienne école des cadets à Laeken en une école européenne. Elle accueillera 1.500 élèves à la rentrée prochaine, mais devrait pouvoir accueillir jusqu'à 3.000 élèves dans le futur. Elle proposera trois sections : maternelle, primaire et secondaire.

Maître d'ouvrage, la Régie (fédéral) a investi 88 millions d'euros dans les travaux. Il s'agira de la cinquième école européenne en Belgique, après celles d'Uccle (1958), Mol (1960), Woluwe-Saint-Lambert (1974), Ixelles (1999) et celle, provisoire, de Berkendael (2007). Il en existe 14 en Europe. Cette ouverture répond aux besoins grandissants de l'Union européenne justifiés par l'adhésion de nouveaux États membres, explique-t-on du côté de la Régie des bâtiments. Les constructions successives sont une obligation pour l'État belge, en raison d'un accord, vieux de 50 ans, stipulant que la Belgique s'engage à mettre à disposition de l'École européenne des bâtiments nécessaires à leurs activités. Le complexe de l'ancienne caserne a été construit entre 1899 et 1902. Les derniers utilisateurs des lieux étaient les services de police de Bruxelles. La configuration des bâtiments a été conservée, mais une série de modifications ont évidemment été apportées : construction d'un nouvel étage, ajout d'escaliers et d'ascenseurs... Le bâtiment W, d'une longueur de 120 m, qui accueillait les écuries, a, lui, été profondément transformé : les trois étages ont été démolis et cinq nouveaux ont été créés. Et puis, (...) le nouveau bâtiment D donne une forte identité européenne, avec 'une terrasse panoramique et un panorama sur Bruxelles'. Le site de 4,73 ha et les 52.000 m<sup>2</sup> de surface construite offriront aux élèves un environnement ultramoderne : un bâtiment de sciences complètement équipé pour toutes les disciplines scientifiques, un bâtiment spécialisé pour les arts et la musique, un centre multimédia, une salle de sports, une salle de théâtre et un auditoire, un parking pour les bus scolaires (37 places) et un parking souterrain comptant 163 emplacements. Inutile cependant d'espérer une place pour votre enfant si vous n'êtes pas fonctionnaire européen ou employé d'une entreprise directement liée aux communautés européennes. Prioritaires, ils



\*

## L'École de police bruxelloise fêtera ses 15 ans le 9 mai à Evere :

Article paru dans le journal Vers l'avenir, en date du lundi 4 mai 2009

« L'École régionale et intercommunale de police de Bruxelles (ERIP) fêtera samedi ses 15 ans d'existence à l'occasion d'une journée portes ouvertes, a annoncé lundi son président, le bourgmestre de Bruxelles-Ville Freddy Thielemans. Une séance académique sera organisée la veille à l'Hôtel de Ville de Bruxelles. Lors de la journée des portes ouvertes, le public pourra assister à des démonstrations d'équipes policières en intervention, de brigades canines ou encore de la cavalerie. Le public pourra s'entraîner aux tirs à la carabine ou au laser. Les plus jeunes et les plus grands pourront également découvrir les véhicules d'intervention de la police, dont des motos, des voitures, une arroseuse et même un hélicoptère.

L'école bruxelloise de la police a déménagé le 10 décembre 2007 de la rue Glibert à Bruxelles vers l'avenue des Anciens Combattants à Evere. Ce déménagement n'avait à l'époque pas fait l'unanimité pour des raisons de localisation. Le directeur de l'ERIP, Francis Peetroons, reconnaît que l'ancien site, situé dans le quartier de la gare du Nord, était mieux adapté en matière de mobilité, mais précise que l'ERIP reste l'école la plus accessible en Belgique par les transports en commun. L'ERIP ne dispose plus de stand de tir ni de salle de sport sur son nouveau site, mais des solutions ont été trouvées pour remédier à ce problème.

L'acte de la constitution de l'intercommunale a été signé le 12 janvier 1994 en présence des 19 bourgmestres de la Région bruxelloise. Neuf écoles de police sont actuellement agréées. L'ERIP est la seule école de police bilingue du pays. "Nous tentons d'attirer des candidats qui habitent la Région bruxelloise. Pour nous, le fait d'habiter la Région dans laquelle on souhaite travailler est un réel atout car on connaît mieux le terrain", a déclaré le directeur de l'ERIP. Des séances d'information ciblant notamment les candidats policiers bruxellois seront organisées à l'occasion des journées portes ouvertes.

L'ERIP dispense des formations aux futurs agents, inspecteurs et inspecteurs principaux. Actuellement, 10 aspirants agents, 175 aspirants inspecteurs et 65 aspirants inspecteurs principaux sont en formation à l'ERIP. Celle-ci disposait en 2008 d'un budget d'environ 4,5 millions d'euros, qui est financé par les six zones de police bruxelloises et via un subside de la Région bruxelloise et de l'Etat fédéral.

Au niveau de l'encadrement, le cadre permanent est composé de 22 policiers détachés de zones de la police locale et d'une enseignante détachée par la Communauté française. La police fédérale met 12 formateurs à disposition de l'ERIP. L'École régionale et intercommunale compte également 120 chargés de cours externes (magistrats, policiers, psychologues, professeurs de langue, etc.). La formation des aspirants agents dure environ cinq mois et douze mois pour les aspirants inspecteurs. »

**\*Eglise catholique et quartier Nord. \*église catholique et quartier Nord. \*Chrétiens et quartier Nord. \*Catholiques et quartier Nord. \*Frère Franz. \*Broeder Franz.**

***Nous dédions cet article à la mémoire de Broeder Franz, frère des Écoles chrétiennes,  
Professeur au Sint-Lukas Instituut, inlassable collecteur d'adresses pour le SSL***

Qu'on le veuille ou non, qu'on le déplore ou que l'on s'en félicite, 'l'église catholique' a joué un rôle particulier dans le quartier Nord. Cet article trace simplement quelques pistes de réflexions, sur base d'informations recueillies à bonnes sources. D'autres que nous pourraient les utiliser, les passer au tamis de la critique, les analyser et en tirer des conclusions, en tenant compte du contexte belge et des liens qui unissent les religions et l'Etat dans le cadre d'une reconnaissance constitutionnelle des cultes d'une part, de la séparation entre ces deux tenants du pouvoir d'autre part. Ils réaliseraient ainsi une étude de la question de manière scientifique et approfondie à laquelle nous ne prétendons pas.

---

bénéficieront de la totalité des places." ("L'ex-école des cadets est presque celle de l'Europe" / article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir en date du jeudi 3 mai 2012).

## 1. Deux constatations : les multiples visages de l'Eglise catholique (de Belgique)

Une première constatation s'impose. Dans les années '70 comme aujourd'hui, l'Eglise catholique présente des visages multiples, et par conséquent des contradictions internes. Par la voix de sa hiérarchie, elle continuait de bénéficier d'une autorité morale acceptée par une partie importante de la population baignée, bon gré mal gré, dans une société marquée par l'influence de la chrétienté (aux multiples institutions) et d'un parti catholique globalement conservateur mais qui, après la seconde guerre mondiale, ne renie pas l'apport de la gauche chrétienne pour naviguer au centre, penchant tantôt vers le parti libéral, plus à droite, tantôt vers le parti socialiste, plus à gauche, pour former des alliances au sein desquelles, en outre, l'aile flamande sera dominante.

Les années '70 sont marquées par les suites du concile pastoral Vatican II et par le souci de création de communautés vivantes et engagées 'dans le monde', non plus dans un élan 'paternaliste' mais dans un esprit de solidarité et de modifications des structures de la société jugées injustes.

## 2. Les années '70

Les années '70 sont aussi profondément marquées par différents phénomènes qui peuvent se résumer en quelques mots : l'affrontement des deux blocs (occidental et communiste) au travers de la guerre froide qui n'exclut pas le conflit armé par l'intermédiaire de mouvements armés de libération (décolonisation, guérillas, espionnage, course aux armements, équilibre de la terreur par la menace de la riposte atomique et 'apocalyptique'...), la contestation du système en place (et son corrolaire, la remise en cause des représentants des autorités politique, économique, religieuse, pédagogique, scientifique...), la 'sécularisation' (et son corrolaire, la baisse de la pratique religieuse).

## 3. Quelques citations

*« ... L'Evangile est extrêmement exigeant. Il va encore plus loin. Il nous dit que le Christ identifie tout homme à lui-même : ce qui est fait au plus petit, au plus faible, au plus pauvre des hommes, c'est au Christ lui-même que cela est fait. 'C'est à moi que vous l'avez fait.' (Matthieu, chapitre 25, verset 40).*

*Si nous avons la foi dans le Christ et dans son évangile, nous devons organiser notre vie sociale, politique, économique, en accord avec cette foi dans la dignité foncière du petit, du faible, du pauvre. Et combien y a-t-il de pauvres ? Combien dans le monde entier ? Environ 30 millions de personnes meurent de faim chaque année. 30 millions !*

*Le chrétien qui prétend être conséquent avec sa foi doit s'engager dans la lutte pour la libération des frères du Christ, pour leur libération de la faim, de la maladie, de la misère, de l'oppression... »<sup>1</sup>*

\*

*« ... Le manifeste des 15 évêques du tiers-monde disait notamment : 'Les chrétiens et leurs pasteurs doivent savoir reconnaître la main du Tout-puissant dans les événements qui périodiquement déposent les puissants de leurs trônes et élèvent les humbles, renvoient les riches les mains vides et rassasient les pauvres'.*

*Dans ce texte les paroles du Magnificat sont appliquées à la révolution. Il y a longtemps, d'ailleurs, que l'on a remarqué que le Magnificat était le texte le plus révolutionnaire des Evangiles, ce qui n'a pas manqué de paraître paradoxal, puisque les paroles sont attribuées à une femme, la mère de Jésus...*

*Une église conservatrice insiste sur le fait qu'elle est au service de tous et qu'elle ne fait pas acception de personnes. En fait, si elle est l'église de tous et s'adresse également à tous, elle tend à maintenir le statu quo. Il n'y a rien d'aussi injuste qu'une certaine égalité. Distribuer les mêmes services à tous – en supposant même que les riches ne reçoivent pas un traitement de faveur – c'est perpétuer une situation injuste. En fait, si l'Evangile s'adresse à tous, riches et pauvres, il n'a pas le même message pour tous : aux pauvres, il*

<sup>1</sup> *Evangile et révolution sociale* / Antonio Fragoso. – Paris : Cerf, 1969. – (L'Evangile au 20<sup>ème</sup> siècle). - p. 19.

annonce la libération et aux riches le dépouillement de leurs richesses. Ces deux messages sont complémentaires... »<sup>1</sup>

\*

« La violence, c'est obliger les gens à vivre dans des baraques, quand il y a des appartements vides... »<sup>2</sup>

\*

« ... La seule vraie réponse à la violence est d'avoir le courage de faire face aux injustices qui sont la violence n°1. (...) L'action Justice et paix (...) est le rassemblement des hommes de bonne volonté, convaincus que seuls les chemins de la justice et de l'amour amènent à la vraie paix et résolus à exercer la pression morale libératrice... »<sup>3</sup>

\*

« Chaque fois que dans ses comportements, l'Eglise se passionnera et pour l'homme et pour Dieu, conjoindra l'intégrité mystique et l'intensité anthropologique (engagement dans l'humain véritable).

Chaque fois qu'elle manifestera que l'humain et le divin sont faits pour se rencontrer, que l'humain n'est jamais aussi humain que quand Dieu est là, qu'il y a une secrète connivence entre Dieu et l'homme, elle fera soupçonner que cette conjonction de l'humain et du divin qu'on constate en elle s'explique par le fait qu'en Jésus-Christ, Dieu est venu, que Dieu s'est fait homme, qu'il y a eu l'incarnation.

Une Eglise qui serait très préoccupée du divin mais qui mépriserait l'humain, qui ne ferait pas voir combien la venue de Dieu transfigure le souci humain que l'on a de l'homme, une Eglise qui, à l'inverse, serait passée à l'humanisme pur et simple, qui ne prierait plus, heureuse de Dieu au moment où elle est avec l'homme, ne serait pas signe de l'Evangile ».<sup>4</sup>

\*

« Quand sans prudence un homme est fidèle au meilleur de lui-même et paie le prix en réalité, l'équilibre du monde est modifié : voilà ma foi. Les morales et les religions n'existent que pour réveiller la voix intérieure de chacun, sinon elles ne conduisent que des troupeaux aveugles et accroissent l'imposture... »<sup>5</sup>

\*

« ... L'objection de conscience est une vocation pour certains chrétiens... »<sup>6</sup>

\*

« ... Je tiens à vous dire encore, Messieurs, combien je suis sensible à tout le travail que vous réalisez à Bruxelles au service des plus démunis et je reste convaincu que l'interpellation que ces pauvres dans l'Eglise adressent aux chrétiens de Bruxelles, ne laissera pas indifférente la conscience chrétienne... »<sup>7</sup>

#### 4. Approche d'une description de la situation religieuse dans le quartier Nord

Le dossier de 1975 donne des indications précieuses sur la participation de chrétiens dans les luttes urbaines et plus particulièrement dans le quartier Nord.

4.1. Trois communautés chrétiennes y cohabitaient sans grande difficulté : une pastorale et une entraide sociale orthodoxes grecques, qui ne s'engageront pas en tant que telles dans la lutte urbaine si ce n'est par le biais de l'aide à ses membres, en collaboration avec le service social paroissial ; la communauté grecque immigrée était elle-même divisée par des conflits intérieurs dus notamment au régime dictatorial des colonels qui sévissait à Athènes et à de forts courants communistes, une paroisse catholique dont le lieu de culte et bien des locaux furent abattus, une église étant réaménagée à l'intérieur du P.P.A.<sup>8</sup> Nous y reviendrons.

un temple protestant situé en-dehors du P.P.A. Contrairement à la communauté paroissiale bilingue très locale, le temple protestant rassemblait aussi des fidèles néerlandophones venant d'autres quartiers. Certains participèrent notamment aux activités du foyer des jeunes installé rue du Théâtre à l'initiative et sous l'animation d'un

<sup>1</sup> *Théologie de la révolution* / Joseph Comblin. – Paris : Editions universitaires, 1970. - p. 231-232.

<sup>2</sup> Don Gerardo Lutte (conférence).

<sup>3</sup> *Spirale de violence* / Helder Camara. – Paris : Desclée de Brouwer, 1970. – pp. 48, 49 et 55.

<sup>4</sup> *Théologie de l'évangélisation* / Pierre-André Liégé. Pro manuscrito.

<sup>5</sup> *D'amour et de mort à Moqador* / Jean Sullivan. – Paris : Gallimard, 1970.

<sup>6</sup> *Amour et vérité se rencontrent* / Max Thurian. – Taizé : Presses de Taizé, 1964.

<sup>7</sup> Cardinal Léon-Joseph Suenens, lettre datée du 26 janvier 1972, adressée aux membres du SSL.

<sup>8</sup> Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, l'article : église Saint-Roch.

jeune père rédemptoriste flamand, que fréquentaient essentiellement les garçons marocains, et dans une moindre mesure, des garçons grecs, turcs, tunisiens, et autres.

#### 4.2. L'Islam 'soumis' des premières générations issues de l'immigration.

La population issue du Maghreb est, dans son ensemble, marquée par l'Islam. La population turque l'est moins. Déracinées, dépendant d'un permis de travail pour pouvoir habiter le pays, elles sont essentiellement affectées à des tâches ouvrières peu qualifiées, lourdes, peu rémunérées. Elles se concentrent dans les quartiers les plus pauvres des villes, et notamment les abords des deux grandes gares bruxelloises.

Sur le plan du 'logement', cette population de travailleurs immigrés subit une discrimination indubitable due, entre autres, à des préjugés consolidés par des rumeurs ou des expériences malheureuses. Elle provient en effet de régions souvent pauvres, agricoles ; sans grande formation, souvent analphabètes, ces travailleurs n'ont qu'une connaissance plus que limitée des langues pratiquées en Belgique ou de notre mode de vie. Ils découvrent le monde urbain, le travail en usines dans les mines ou sur des chantiers mais aussi notre système de protection sociale, les organisations syndicales, et, dans un deuxième temps, pour leurs enfants, le réseau scolaire.

Mutatis mutandis, on pourrait dire que, sur le plan religieux, ils ont 'la foi des charbonniers' dans laquelle les habitudes socio-culturelles interviennent grandement. Leurs revendications sont quasi nulles. Leurs souhaits : avoir du travail, nourrir la 'famille' (au sens large) restée au pays, ou les ramener en Belgique dès que possible, mettre les enfants à l'école pour leur assurer un meilleur avenir. Sur le plan vestimentaire, même si les femmes sont plutôt confinées dans leur habitation, une certaine 'émancipation' apparaît rapidement : les hommes certainement, les femmes, rapidement et progressivement, ne se distinguent pas du reste de la population.

Dans la population 'd'accueil', certains mouvements de rejet, de crainte quant à l'avenir naîtront rapidement. En 40 ans, le contexte socio-politique mondial a profondément changé et des mouvements islamophobes se sont développés, attisés par des réactions de repli identitaire des générations issues de l'immigration mais désormais de nationalité belge ou de double nationalité.

A l'époque, il n'est pas question, au nom de l'Islam, de revendiquer le droit (ou l'obligation) de porter niqab ou burqa, de refuser la mixité scolaire, etc. Il n'entre pas dans nos intentions de tenter d'expliquer les éléments qui ont complètement bouleversé les habitudes en la matière mais simplement de souligner que le contexte général n'était en rien comparable à celui que nous vivons.

## 5. Prophète en son pays ?

L'implication des chrétiens catholiques pourrait se comparer, au fil du temps, aux cercles concentriques formés par un caillou jeté dans l'eau. Au départ, en effet, écoles catholiques, dispensaire, bibliothèque, clubs divers, service social... sont non seulement bien présents mais très ouverts, malgré leur caractère paroissial initial. Le curé de la paroisse Saint-Roch suscite et anime une a.s.b.l. d'entraide sociale à orientation pluraliste.

Cette infrastructure va supporter quasiment seule le choc des premières vagues de déguerpissements<sup>1</sup>. Son financement va reposer sur une aide essentiellement extérieure, dans le cadre d'une 'solidarité issue de la charité chrétienne'. Par ailleurs, un certain nombre de collaborateurs de ce service d'entraide ou du comité d'action local sont mus par des convictions religieuses autant que politiques, au sens noble du terme.<sup>2</sup>

C'est ce terreau qui va alerter d'une part le cardinal primat de Belgique - qui descendra sur place pour s'informer et chargera un de ses collaborateurs de suivre le problème - et toute une série de mouvements, syndicat, écoles, campagnes de récoltes de fonds à but caritatif, commissions, conseils, institutions ecclésiales, enseignants, religieux... dont il n'est pas possible ici de développer en détails l'origine ou les objectifs. Engagement personnel et engagement collectif donc.

Parallèlement, il faut garder à l'esprit que

- l'éventail des partis politiques belges comprend un parti catholique, nettement conservateur, qui deviendra le Parti social chrétien - avec une composante franco-wallonne (P.S.C.) et une composante flamande (C.V.P.), fort d'une aile très conservatrice, un centre, et une aile plus populaire, plus ouvrière, plus 'socialisante' ;
- des mandataires PSC-CVP, ou des 'chrétiens adhérant au parti libéral', occupent des postes importants à tous les échelons de l'appareil institutionnel belge, servis par un nombre important de 'fonctionnaires' en règle de cotisation du parti ;
- cet ensemble est un rempart pour l'église catholique contre les attaques éventuelles des milieux progressistes ou laïcs, enclins à rogner ses privilèges ou à proposer un arsenal législatif qui serait contraire aux instructions vaticanes, ou à remettre en question les droits acquis en matière de traitement des fonctionnaires du culte, d'entretien des bâtiments, de pacte scolaire... ou inversement un cheval de Troie à l'intérieur des murs de l'Etat pour imposer les choix de l'Eglise à l'ensemble de la nation ;
- certains de ces mandataires PSC-CVP sont directement liés au plan Manhattan dont ils sont les ardents défenseurs ; ils l'ont porté sur les fonds baptismaux (ou sur les fonds baptismaux !), et en souhaitent la réalisation rapide et complète ;
- de par ses propriétés, notamment en milieu urbain, l'église catholique a participé et participe à la spéculation foncière (vente de terrains, de couvents...) ;
- plus que probablement, un certain nombre de propriétaires susceptibles de louer une partie de leurs biens, notamment aux personnes expulsées, étaient peu ou prou nantis et, à tout le moins, d'éducation catholique.

Il y a donc fort à parier que c'est dans l'affrontement entre de ces deux tendances qui se réclament toutes deux de l'évangile de Jésus Christ, tel qu'interprété par le pontife romain, que l'on doit chercher les raisons pour lesquelles

1° 10.000 signatures de solidarité furent recueillies en milieu catholique ;

2° elles ne furent jamais remises aux instances politiques compétentes ;

3° le professeur François Houtart a pu écrire dans sa préface :

« ...Certains organes de l'Eglise bruxelloise ont même fait opposition à une intervention plus vigoureuse des autorités religieuses. Le risque de prophétisme ne semble guère être le fait des églises établies. »<sup>3</sup>

Par ailleurs, si l'on en croit André Van Bosbeke, L'Opus dei en Belgique,<sup>4</sup> toute une série d'intervenants<sup>5</sup> dans la réalisation du plan Manhattan et dans les sociétés financières concernées

<sup>1</sup> La partie schaarbeekoise dépendait de la paroisse Saints-Jean-et-Nicolas, dont l'église se trouve rue de Brabant, de l'autre côté du chemin de fer, barrière artificielle.

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Violence, non-violence, objection de conscience... et quartier Nord.

<sup>3</sup> Préface à notre livre 1. Voir aussi, dans ce même dossier édité en 1975, la lettre que le professeur François Houtart adressait à M. Meert, relative à la réunion, au Manhattan center, des anciens de la faculté des sciences économiques, politiques et sociales de l'U.C.L.

<sup>4</sup> Voir bibliographie.

<sup>5</sup> Parmi bien d'autres l'AN-HYP, ou la Caisse privée ou le groupe Socfin...

auraient des liens, plus ou moins étroits, avec l'Opus dei, le Cercle des nations ou la ligue anti-communiste.

### 5.1. L'Église des pauvres ?

Dans la foulée du Concile Vatican II (1962-1965), initié par le pape Jean XXIII, des chrétiens, et notamment des catholiques, au nom de leur foi, se sont engagés dans la dénonciation de la pauvreté et dans les luttes urbaines, glissant du terrain de la bienfaisance, de l'aide paternaliste du riche au 'pauvre', de l'exploitation par la main droite et la charité de la main gauche, au combat solidaire pour permettre aux 'exclus' de prendre leur sort en mains et de lutter pour l'améliorer. Non pas seulement lutter contre toutes les formes d'exclusion socioéconomiques et autres, mais remettre en question l'ordre établi quand et où il devient 'désordre établi', pour reprendre l'expression du philosophe français personnaliste Emmanuel Mounier.

*« A Bruxelles, le projet Manhattan, amorcé en 1962 et étendu en 1967, qui implique de raser le quartier populaire situé entre la gare du Nord et le canal et reprend l'idée d'y faire se croiser des autoroutes venant du nord, de l'est et de l'ouest, taillées à travers le tissu urbain - qui reprend donc une partie des options déjà développées dans les années 1930 par Victor Bourgeois pour son 'Nouveau Bruxelles' (...) – ne sera remis en question que par une 'petite' gauche alternative, qui relaie le mécontentement des expropriés : intellectuels issus de la classe moyenne souvent chrétienne, ou liés à l'École de La Cambre, annonceurs du post-modernisme et, au-delà, de l'écologie politique ; parti communiste... »<sup>1</sup>*

Il est probable que bien des membres des 'associations' reprises ci-dessous, qui, à l'époque, se sont mobilisés, auraient refusé et refuseraient ce terme de 'petite gauche alternative'...

#### 5.1.1. \*Action catholique des indépendants (\*A.C.I. - \*A.C.I.) :

Groupe de foi, de prière et de réflexion ouvert au monde spécifique des indépendants et responsables d'entreprises ;

#### 5.1.2. \*Anawim :

'Les pauvres de Dieu' – communauté chrétienne établie à Schaerbeek sur base des équipes de Terre nouvelle (anciennement Fraternités africaines) ; elle désire vivre l'engagement social de la foi dans le quotidien, en communion avec l'église catholique belge, et notamment entamer une action de quartier en milieu populaire et immigré, s'attaquer à leurs problèmes de logement et d'adaptation par la restauration de biens immobiliers achetés ou loués, pour des familles immigrées avec lesquelles ces religieux et ces laïcs vivent étroitement. Statuts au M.B. parus le 25 mai 1972 (n° 3976 et 3977) ;

#### 5.1.3. \*Auxiliaires féminines internationales (\*AFI - \*A.F.I.) :

Mouvement ecclésial de jeunes filles et de jeunes femmes laïques (n'ayant donc pas prononcé de vœux religieux) qui se destinaient à partir en 'pays de mission' pour aider les prêtres et les religieux missionnaires. Des AFI étaient présentes et actives socialement et humainement dans le quartier Nord, sans prosélytisme, vu le caractère populaire, pauvre et multiconfessionnel qu'avait revêtu une bonne partie du quartier ;

<sup>1</sup> Christian Vandermotten, in *L'expo 58, un tournant dans l'histoire de Bruxelles*. Voir bibliographie.

#### 5.1.4. \*Commission justice et paix :

Groupe de laïcs et de membres du clergé plus particulièrement préoccupés par les problèmes de justice (distributive, plus sociale et économique que judiciaire, aide aux pays en développement, quart-monde, etc.) et de paix (politique, armement, etc.), chargée d'éclairer l'évêque et d'informer l'ensemble de la communauté (les fidèles et leurs prêtres).

Sorte d'équivalent miniaturisé au niveau local de la commission pontificale du même nom.

#### 5.1.5. \*Conseil pastoral francophone. \*Conseil presbytéral :

Dans la suite logique du concile Vatican II, le cardinal du diocèse de Malines-Bruxelles, Mgr Léon-Joseph Suenens, avait institué, pour Bruxelles, deux conseils pastoraux, un francophone et un néerlandophone, constitués de fidèles chargés de l'éclairer de leur point de vue de laïcs. Parallèlement un conseil presbytéral, élu régulièrement par le clergé, avait également été constitué.

#### 5.1.6. \*Curé<sup>1</sup> :

Prêtre catholique, ministre du culte rémunéré par l'Etat, responsable de la pastorale sur un territoire précis appelé '**\*paroisse**'. Il est à remarquer, dans le dossier qui nous concerne, que, dans un premier temps, seul le curé de la paroisse bruxelloise a réagi et a mis tout son réseau d'entraide et l'ensemble des moyens disponibles au service des personnes concernées, en ce compris celles qui ne fréquentaient pas la paroisse, ou qui n'y habitaient pas, ou qui se réclamaient d'autres convictions religieuses ou athées.

#### 5.1.7. \*Doyenné : \*Doyen :

Structure administrative et pastorale ecclésiastique qui regroupe territorialement plusieurs paroisses sous l'autorité d'un doyen.

#### 5.1.8. \*Mouvement chrétien pour la paix (\*M.C.P. : \*MCP) :

Le MCP est né en 1923, en réaction à la grande boucherie mondiale de 1914-1918. Mouvement non-violent, prônant le débat et le contact sur le terrain, il s'inscrit dans la mouvance altermondialiste, promeut la défense des droits de l'homme et des peuples, s'oppose à la guerre et aux armes sous toutes leurs formes, exige une juste répartition des ressources financières, naturelles et environnementales, prône l'effacement de la dette et le développement durable...

#### 5.1.9. \*Mouvement ouvrier chrétien<sup>2</sup> (\*M.O.C. ou \*MOC) : \*A.C.W. : \*ACW :

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même livre, l'article consacré à : Swinnen Joseph.

<sup>2</sup> " ... Le Mouvement ouvrier chrétien (MOC) détient des parts bénéficiaires dans Belfius, l'ex-Dexia Banque Belgique, qui lui donnent droit à des dividendes, si la banque fait des bénéfices – ce qui n'a pas été le cas pour l'exercice 2011. Le Tijd, qui nous avait rafraîchi la mémoire, a remis le couvert hier : le MOC détient aussi des parts bénéficiaires dans Belfius Assurances (détenue à 99,8 % par Belfius et à 0,2 % par le... MOC).

Il se présente comme un mouvement social global à finalité politique, actif à Bruxelles et en Wallonie (en harmonie et en synergie avec son homologue flamand l'A.C.W. ou ACW). Il est indépendant, progressiste et pluraliste, malgré sa dénomination. Son objectif est de défendre un projet de société plus juste et plus solidaire. Le MOC est en outre le porte-parole politique de ses organisations constitutives, telles que :

- La **\*C.S.C.** - \*CSC (confédération des syndicats chrétiens),
- Les **\*mutualités chrétiennes**,
- La **\*Jeunesse ouvrière chrétienne** (\*JOC ou \*J.O.C.) avec sa composante féminine \*JOC-F,
- **\*Vie féminine** : mouvement d'éducation permanente, créé par et pour les femmes, en vue d'une plus grande égalité et émancipation tant individuelles que collectives.  
Il donne aux femmes la possibilité de s'exprimer, de tisser des liens de solidarité, de prendre conscience des injustices, de lutter et de les dépasser. Publications.
- Les **\*équipes populaires**, désignent un mouvement d'éducation permanente, formé de citoyens qui se rassemblent en comités locaux (d'action et de réflexion) et qui se fédèrent en Wallonie et à Bruxelles, de manière à favoriser l'éveil du citoyen et à construire l'égalité, de manière à favoriser la prise de conscience critique de la population et créer des conditions pour un mieux vivre ensemble dans les quartiers, les communes, à l'école, au travail, etc. Plusieurs publications.
- Etc.

#### 5.1.10. **\*Vicariat général :**

Les diocèses belges épousent généralement les frontières des provinces depuis la création des diocèses d'Anvers et du Limbourg (précédemment partie prenante respectivement des diocèses de Malines et de Liège), à l'exception des provinces de Namur et du Luxembourg (diocèse de Namur).

Le diocèse central de Malines dégrossi de la partie anversoise, sera appelé par la suite Malines-Bruxelles, vu l'importance de la population qui habite la capitale (environ 10 %).

La complexité linguistique et la spécificité des pastorales avaient amené l'évêque du lieu à créer des Vicariats généraux pour Bruxelles, pour le Brabant Wallon et pour le Brabant flamand.

Toutefois le diocèse central n'a pas été divisé en trois parties lors de la disparition de la province de Brabant, scindée en Vlaams Brabant et Brabant wallon, le territoire

---

*Ce n'était pas non plus un secret. Mais ça fait tiquer. Dexia, en cours de démantèlement, fait peser une lourde hypothèque sur les finances publiques. Or, le MOC, via son bras financier Arco, était un gros actionnaire du groupe ; et l'Etat a dû venir au secours des coopérateurs particuliers d'Arco. Pourquoi l'Etat, qui a déboursé 4 milliards d'euros pour nationaliser Dexia Banque Belgique, devrait-il partager les dividendes avec le MOC ? (...)*

*Thierry Jacques, le patron du MOC, a tenu à remettre les pendules à l'heure. 'Tout cela remonte à l'époque de la banque Bacob et de l'assureur AP. Nous avons un contrat prévoyant une 'commission sociale' pour notre travail de soutien, notamment l'apport de clients. Quand ces entités ont rejoint Artesia, puis Dexia, nous avons souhaité que cela soit maintenu. Nous apportions un fonds de commerce lié aux activités de promotion. Il ne pouvait plus être question de commissions sociales, puisque le statut passait de coopérative à société anonyme. Nous avons donc imaginé ce système. Cela peut paraître curieux. Mais c'est tout à fait transparent et basé sur un contrat qui engage l'une et l'autre partie. Cet argent sert à financer les activités du MOC.' Et ce n'est pas négligeable. Entre 2003 et 2010, le MOC a touché plus de 72 millions d'euros de Dexia Banque Belgique. Et, entre 2005 et 2010, les parts bénéficiaires dans la filiale d'assurances lui ont rapporté 25 millions. (Le MOC touche deux fois chez Belfius / article de Dominique Berns, paru dans Le Soir, en date du vendredi 30 mars 2012)."*



des 19 communes de la Région bruxelloise n'étant intégrées dans aucun territoire provincial. Un évêque auxiliaire<sup>1</sup> chapeaute chaque entité.

## 5.2. D'autres initiatives ultérieures

\*

L'action d'agences immobilières sociales, d'associations et de bénévoles permet de remettre sur le marché quantité de logements accessibles aux plus démunis. Du logement pour tous, c'est possible !

Article de Gabrielle Lefèvre, paru dans Le Soir daté du jeudi 2 juin 2005

*« ... Et voilà comment une maison bruxelloise traditionnelle du début du XX<sup>ème</sup> siècle devient un exemple de rénovation relativement peu coûteuse pour se transformer en trois logements de type social : deux duplex permettant d'accepter des familles de deux ou trois enfants et un logement plus petit, au milieu.*

*Cela s'est passé rue de la Ruche à Schaerbeek où cette maison appartenant aux autorités de l'école voisine, l'association 'Collèges et instituts archiépiscopaux de Bruxelles' avait été laissée à l'abandon pendant quelques années. Malgré une fuite importante, due à une rupture de canalisation de salle de bain à cause du gel, l'état du bâtiment était sain. Les propriétaires ont donc accepté de confier le bien à l'ASBL 'Renovassistance' et à l'agence immobilière sociale 'Logement pour tous', et ce dans le cadre d'un bail emphytéotique de 27 ans. Ils en restent donc propriétaires mais ne doivent plus se soucier de la rénovation, de la gestion des locataires et de l'entretien du bien. Ils se contentent de toucher les loyers, modestes mais garantis par l'AS tout en faisant œuvre sociale en remettant sur le marché du logement accessible aux personnes démunies. (...)*

*Tout cela conjugué a permis, dans l'exemple de la rue de la Ruche, la rénovation d'une maison entière et la création de trois logements de qualité pour un prix de 246.800 euros. Le duplex rez-sous-sol comporte 92,40 m<sup>2</sup>, l'appartement au premier fait 58,90 m<sup>2</sup> et le triplex 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et combles mesure 109,30 m<sup>2</sup>. Cela donne un coût de rénovation au m<sup>2</sup> net (surface de plancher habitable dans l'appartement) de 947,05 euros.*

*Les loyers sont fixés à 218 euros par mois pour un studio, 251 euros pour un appartement 1 chambre, 314 euros pour deux chambres, 405 euros pour 3 chambres, 496 pour 4 chambres, 570 euros pour 5 chambres, 675 euros pour 6 chambres et 770 euros pour 7 chambres. Une réduction de 10 % est possible si les locataires disposent de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social. Voilà une démarche sociale qui atteint son but tout en préservant un certain patrimoine immobilier de la dégradation. Avis aux amateurs !<sup>2</sup> »*

\*

Un 6 chambres 'pour pas cher' chaussée de Haecht - Famille très nombreuse cherche toit... :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 6 août 1997

*« Combien y a-t-il de logements à Bruxelles pouvant abriter décemment une famille de 7 enfants à des conditions financières supportables ? De tels appartements se comptent sans doute sur les doigts d'une main. Il existe certes des logements sociaux à 4 voire 5 chambres, mais guère plus. Que faire pour les grandes familles ? A situations exceptionnelles, solutions exceptionnelles ! Et c'est exactement ce qui s'est passé à Schaerbeek, chaussée de Haecht. Au numéro 240, l'Union des locataires a permis la rénovation d'un grand logement à des coûts dérisoires. La famille (...) peut enfin vivre dans des*

<sup>1</sup> « Le pape Benoît XVI a désigné mardi trois évêques auxiliaires pour l'archevêché de Malines-Bruxelles. Les trois nouveaux prélats (...) seront consacrés par le primat de Belgique lors d'une cérémonie en la Basilique de Koekelberg le dimanche 3 avril à 15 heures. Chaque évêque auxiliaire aura la responsabilité pastorale d'un vicariat territorial. (...) Jean-Luc Hudsyn, 63 ans, est actuellement vicaire épiscopal pour le Brabant wallon et sera responsable du vicariat de la jeune province. Léon Lemmens, 56 ans, est rapporteur auprès de la Congrégation pour les Eglises orientales et responsable de la section Formation et Etudes auprès du Vatican. Il aura en charge le vicariat du Brabant flamand ainsi que Malines. Jean Kockerols, 52 ans, est doyen de Bruxelles-Sud et directeur du Centre d'Etudes Pastorales. Il aura la charge du vicariat de Bruxelles. (Belga, 22 février 2011).

<sup>2</sup> « Renovassistance ASBL, rue du Chimiste 34-36, bte 10, 1070 Bruxelles. Tél. : 02-522 72 96, fax. 02-524.55 16. [www.renovassistance.be](http://www.renovassistance.be). Logement pour tous ASBL, rue du Chimiste 34-36 bte 10, 1070 Bruxelles. Tél. : 02-524 54 30. Fax : 02-524 55 16. Courriel : [jpt.izw@misc.irisnet.be](mailto:jpt.izw@misc.irisnet.be) »

conditions décentes. Sept enfants, en cette fin de siècle et dans un pays comme le nôtre, n'est peut-être pas souhaitable. Mais les familles très nombreuses existent, qu'on le veuille ou non. Généralement, elles sont loin de pouvoir s'offrir un château. (...)

L'Union des locataires de Schaerbeek, organisme créé en 1975, cherche depuis des années à garantir aux familles à faibles revenus des logements corrects. Elle explore le secteur, négocie des loyers modestes, intervient auprès des sociétés de logements sociaux.

Début 1994, l'Union avait répertorié 250 logements vides à la limite de Schaerbeek et de Saint-Josse. Face à ce constat, elle avait suggéré une politique volontariste. C'est ainsi qu'elle s'intéressa au 240, chaussée de Haecht. Le bâtiment, bien que vétuste, était sain. Restait à le rénover. L'Union des locataires a fait appel à de nombreux organismes : société coopérative de Schaerbeek (organisme privé géré par la commune de Schaerbeek), la fondation 'Mercurian'<sup>1</sup>, la Fédération bruxelloise des Unions des locataires et l'entreprise Eau-Courant.

Impossible de retracer l'évolution du projet. Un devis de 2 millions fut établi. Un don fut obtenu d'une congrégation. Les travaux purent alors se réaliser dans des conditions exceptionnelles puisque la fondation \*Mercurian a fait un prêt de 1,3 million [de FB] sans intérêt.

Le résultat ? Le logement est là : un six chambres, loué à 15.000 FB par mois ! »

\*

« Social : 37 bâtiments réhabilités en logements sociaux : Désormais on y crèche :

A Bruxelles, 37 bâtiments paroissiaux désaffectés ont été réhabilités en logements sociaux. Fin 2009, 4 appartements de la rue Lefranq, à Schaerbeek, seront également mis à la disposition de familles nécessiteuses, indique Pastoralia, le bulletin d'informations de l'archevêché de Malines-Bruxelles, dans son numéro de novembre.

L'ASBL Bethléem, qui assure la liaison entre les propriétaires des bâtiments désaffectés<sup>2</sup> et les bureaux de logements sociaux à Bruxelles, a proposé à ce jour 37 logements complètement rénovés, ressort-il de la revue Pastoralia. Lors de la cérémonie de clôture du congrès de 'Bruxelles-Toussaint 2006', le cardinal Godfried Danneels, alors archevêque de Malines-Bruxelles, avait appelé les chrétiens à se mobiliser contre le manque criant de logements sociaux dans la capitale.

L'ASBL Bethléem, spécialement créée à cet effet, s'est chargée de dresser l'inventaire des bâtiments paroissiaux bruxellois désaffectés et de collecter des fonds pour aider paroisses et particuliers à réhabiliter leurs bâtiments selon les normes bruxelloises en matière de logements sociaux.

Après trois ans, une grande partie des bâtiments ont été recensés et l'association dispose d'un peu plus de 200.000 euros pour les réhabiliter en logements sociaux. »<sup>3</sup>

\*

« **Le \*Projet Bethléem**, mis sur pied suite à l'appel du Cardinal Danneels lors du Congrès Bruxelles-Toussaint 2006, vise l'affectation des biens d'Eglise inoccupés à l'habitat social, en collaboration avec des Agences Immobilières Sociales (AIS). En Région Wallonne, le partenariat s'élargit aux Associations de Promotion du Logement (APL).

Plus de la moitié des habitants des grandes villes se trouvent dans une situation financière délicate et rentrent dans les conditions d'obtention d'un logement social. Mais la demande en logements sociaux a explosé. Celle-ci dépasse – très largement – l'offre, qui, pour sa part, est insuffisante et inadéquate. C'est ainsi que de nombreux ménages en situation précaire doivent se rabattre sur le marché privé et consacrent une grande part de leurs revenus – parfois jusqu'à 60 % ! - au paiement du loyer.

L'objectif du Projet Bethléem est de rendre une part du marché locatif privé accessible à une population à faibles revenus, via le partenariat avec les AIS (et APL en Région Wallonne). Celles-ci régulent les montants des loyers sur le marché privé, et offrent par ailleurs de très nombreux avantages aux propriétaires.

Un an après l'appel du Cardinal – le 7 novembre 2007 - a eu lieu le lancement officiel du **Projet Bethléem**, à Bruxelles, à l'occasion du colloque 'Bethléem'. Le Cardinal Danneels et Mgr De Kesel, ancien évêque auxiliaire pour Bruxelles, étaient présents pour la circonstance. La Ministre bruxelloise alors en charge du Logement, Mme Dupuis, y a également pris une part active.

<sup>1</sup> Everard Mercurian, d'origine belge, fut le quatrième supérieur général de la Compagnie de Jésus (16<sup>ème</sup> siècle).

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Eglise du Gesù.

<sup>3</sup> Le Soir daté du 14 novembre 2009, d'après Belga. Voir aussi : A.I.S.

400 familles auraient ainsi trouvé un logement à des conditions acceptables pour elles (cf. B-City : christelijk magazine chrétien, n° 22, été 2010, dossier : Habiter Bruxelles, habitat humain, logement social).

*Un important travail de sensibilisation a également été entamé auprès des propriétaires privés. Un intérêt de plus en plus grand de la part des médias, des demandes d'information ou de collaboration lors de journées thématiques nous réjouissent et nous montrent la prise de conscience croissante de l'urgence et de l'importance de l'habitat social chez nos contemporains.*

*Quarante biens d'Eglise sont aujourd'hui affectés à l'habitat social à Bruxelles, en collaboration avec une Agence Immobilière Sociale. Chaque année, de nouveaux bâtiments rejoignent le projet. Des contacts positifs se nouent également avec d'autres vicariats et diocèses. Plusieurs autres diocèses élaborent de leur côté des projets 'Bethléem', à l'instar de ce qui a été lancé par l'Archevêché en 2006. Très concrètement, le propriétaire confie la gestion à une AIS (ou APL en Région Wallonne), via des contrats signés (diverses formules contractuelles sont possibles).*

**L'asbl Bethléem** a pour objet d'intervenir comme facilitateur dans les relations entre le propriétaire du bien concerné et l'agence immobilière qui le prendra en gestion. Elle peut recevoir, ou acquérir à prix réduit des biens immobiliers qui seront affectés à l'habitat social.

*Le Fonds Bethléem a été créé par l'Archevêché de Malines-Bruxelles en 2008, en collaboration avec la Fondation Roi Baudouin. Les dons en faveur du Fonds Bethléem seront reçus avec reconnaissance. Ils permettront de promouvoir toutes initiatives en faveur de l'habitat social : rénovation et aménagement principalement. Les **dons, déductibles** fiscalement à partir de € 30 par an, peuvent être versés au compte 000-0000004-04 de la Fondation Roi Baudouin, avec la mention : 'Fonds Bethléem'.*

*Il vous est aussi possible d'effectuer un legs à l'asbl Bethléem, notamment via la formule très avantageuse du legs en duo. Vous trouverez une information plus détaillée dans la brochure '**Faites un geste en faveur de l'habitat social**' Dons et testament (disponible sur demande ou téléchargeable sur le site [www.bethleem.be](http://www.bethleem.be))*

*Les propriétaires – personnes privées ou morales - qui sont prêts à céder leur bien au projet Bethléem peuvent se faire connaître à la Coordination catholique pour l'habitat social, au 02/ 533 29 60 ou par courriel [bethleem.bru@skynet.be](mailto:bethleem.bru@skynet.be) . »<sup>1</sup>*

\*

*« L'église Sainte-Catherine, bien connue du centre-ville, est proportionnellement bien trop grande en regard du nombre de fidèles qui la fréquentent encore. C'est pourquoi, il y a quatre ans, les responsables de la fabrique d'église, l'organe qui s'occupe de la gestion matérielle de l'édifice, sont allés rencontrer le ministre en charge du patrimoine avec un dossier sous le bras. Ce projet prévoit la démolition de la partie arrière de l'église pour faire place à une tour de logements de 12 étages complétée d'une salle polyvalente de 1.000 m<sup>2</sup>... »<sup>2</sup>*

## 6. Bref aperçu des cultes en Belgique

La Constitution nationale proclame la liberté de culte et en reconnaît un certain nombre, lequel évolue avec le temps et le paysage religieux de la population.

Les ministres des cultes reconnus sont rémunérés par l'Etat (budget fédéral du ministère de la Justice)<sup>3</sup> : pour 2010, selon la loi du 29 décembre 2009 contenant le budget général des dépenses prévues, les rémunérations + pécules de vacances + primes de fin d'année des ministres des cultes (catholique, protestant, anglican, orthodoxe, israélite, islamique), et celles des conseillers laïcs sont estimées à € 108.227.000, soit environ € 10 par habitant et par an.

<sup>1</sup> Site [www.bethleem.be](http://www.bethleem.be) .

<sup>2</sup> *Un marché à la place [de] l'église Sainte-Catherine*, article paru dans le journal La Capitale datée du 18 août 2011.

<sup>3</sup> Voir l'article de Myriam Bru : *L'Eglise dans la ligne de mire de la Justice*, in Soir magazine n° 4071, 30 juin 2010.

Fonctionnaires des cultes	Traitement annuel brut indexé (en €)
Archevêque catholique	101.594
Evêque catholique	81.914
Pasteur président le synode	64.232
Secrétaire général du culte musulman (Exécutif des musulmans de Belgique)	64.232
Métropolitaine archevêque orthodoxe	46.412
Grand rabbin de Belgique	46.412
Evêque orthodoxe	27.716
Vicaire général	30.340
Grand rabbin	30.340
Pasteur protestant	23.538
Chapelain anglican	23.538
Iman de second rang	23.538
Curé, chapelain, vicaire	19.925
Pasteur auxiliaire	19.925
Ministre israélite officiant	19.925
Iman de troisième rang	19.925

*« Les cultes coûtent 300 millions par an*

*Ce budget est distribué entre le culte catholique (85,8 %), la laïcité organisée (8 %), le culte protestant-évangélique (2,5 %), le culte islamique (2,1 %), ainsi que les cultes orthodoxe, israélite et anglican.*

*Le financement des cultes coûte quelque 140 millions d'euros par an au budget de l'Etat belge, rapporte mardi La Dernière Heure sur base d'une étude du Crisp, le Centre de recherche et d'information sociopolitique. Ce montant comprend les traitements mais également les pensions des ministres des cultes, ainsi que des délégués laïques. A cela, il faut encore ajouter 160 millions d'euros de financement par diverses entités, essentiellement consacrés aux édifices.*

*Ces interventions financières en faveur des cultes et de la laïcité sont distribuées entre le culte catholique (85,8 %), la laïcité organisée (8 %), le culte protestant-évangélique (2,5 %), le culte islamique (2,1 %), ainsi que les cultes orthodoxe, israélite et anglican.*

*Au niveau de l'enseignement officiel, la religion islamique est désormais nettement majoritaire à Bruxelles, et ce en primaire comme en secondaire (43 % et 41,4 %), loin devant la religion catholique (23,3 % et 15,2 %), devancée par le cours de morale (27,9 % et 37,2 %). En Wallonie, les tendances s'inversent. En primaire, 52,8 % des élèves de l'enseignement officiel suivent un cours de religion catholique, contre 37,3 % un cours de morale et 8 % celui de religion islamique. En secondaire, le cours de morale domine (64,2 %) le cours de religion catholique (26,4 %) et de religion islamique (7,8 %). En Flandre, dans l'enseignement primaire, 81,9 % des élèves (et 81,8 % en secondaire) suivent le cours de religion catholique, contre 10 % (13,1 %) pour le cours de morale et 6 % (3,8 %) celui de religion islamique. »<sup>1</sup>*

#### **\*ELD partnership.**

*« ... bureau anversoïis d'architectes et d'ingénieurs – fondé en 1958 par Walter Bresseleers (1927-1980) sera également associé au bureau Jaspers, Eyers & partners... »<sup>2</sup> pour plusieurs réalisations.*

#### **\*Élections communales.**

Elles se déroulent tous les 6 ans, en octobre. Le vote est obligatoire pour tous les belges résidant dans la commune. Le nombre de conseillers communaux dépend du nombre d'habitants quels qu'ils soient. Le nouveau conseil prend ses fonctions le 1<sup>er</sup> janvier qui suit les élections. Par principe, un ancien conseil ne prend aucune décision engageant des dépenses importantes durant la période intermédiaire.

Le bourgmestre, à l'époque, était nommé par le Roi (ministre de l'Intérieur) sur proposition du conseil communal, généralement en son sein mais pas nécessairement.

<sup>1</sup> Le Soir, rédaction en ligne, mardi 17 janvier 2012.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*. Op. cit., p. 95.

Dans la Belgique fédérale, c'est la Région qui ratifie (ou non) la proposition du conseil communal. En Région wallonne, devient bourgmestre le candidat qui a obtenu le plus de voix sur la liste qui forme une majorité et qui, elle aussi, a obtenu le plus de voix aux élections.

Elections communales le 14 octobre 2012.

**\*Enquête publique.**

Certaines demandes de permis sont soumises à enquête publique organisée par la Commune, d'une durée de 15 jours (en principe) et durant laquelle tout citoyen peut prendre connaissance des dossiers, émettre des remarques et objections et manifester son souhait de participer à la commission de concertation.<sup>1</sup>

**\*Entrepôts Delhaize. \*Delhaize. \*Dépôts Delhaize. \*Dépôt Delhaize.**

Voir : Tour Premium.

**\*Erotourisme. \*érotourisme :**

Érotourisme :

Article de Didier Dillen, paru dans Le Soir daté du samedi 5 février 2011.

*« Love kit, love package, chambres pour couples spécialement aménagées : le secteur hôtelier se met à l'heure de l'érotisme. Le tourisme aussi d'ailleurs. La preuve avec les resorts coquins et nudistes du Mexique ou les gîtes ruraux pour couples libertins !*

*Pas de doute, pour le secteur hôtelier, l'heure est aussi au réchauffement climatique. Voire au réchauffement tout court d'ailleurs. On n'en est pas encore à transformer le traditionnel 'chambre avec vue' par une très suggestive mention 'chambre avec baise', mais c'est tout comme. Bien sûr, les palaces et autres auberges de campagne abritent depuis toujours les amours plus ou moins légitimes. Mais jusqu'ici, hormis la traditionnelle suite nuptiale, seuls les hôtels de passe s'en faisaient une spécialité. D'ailleurs très discrète. On n'en est plus là, et les hôtels rivalisent aujourd'hui d'imagination pour attirer un nouveau genre de clientèle plus portée sur les galipettes que sur les sempiternelles soirées romantiques.*

*Do not disturb*

*Premier avatar de cette nouvelle sexe tendance hôtelière, les love packages bon chic bon membre proposés par les plus grands hôtels. Au programme : petites attentions dans la chambre, massages relaxants à deux, repas gourmands au lit... Un forfait luxe, volupté et romantisme où la morale est sauve, et où seuls les sommiers émettent parfois des plaintes. Nettement plus coquins, certains hôtels vont désormais jusqu'à proposer des suites et chambres à thèmes avec barre de pole dancing, douche sans porte, grands lits ronds et miroirs à gogo. Certains poussent même l'attention jusqu'à garnir ces suites olé olé avec des love boxes, en lieu et place du classique bouquet de fleurs. À Bruxelles par exemple, le White Hotel met à disposition de ses hôtes des sets sexy intitulés Partie de Plaisir, incluant huiles de massage, lubrifiant et jouets intimes. Dans le genre, les forfaits Nice and Naughty proposés par la chaîne britannique Myhotel ne sont pas mal non plus. En plus d'une chambre double, avec champagne frappé et p'tit-déj, ils offrent en effet le choix entre un love kit très sage (huile de massage, bougie, plume à caresser) ou un autre nettement plus canaille comprenant un set de peinture corporelle au chocolat, un bandeau et des menottes !*

*Séjours libertins*

*Ceci dit, les amateurs de vacances encore plus torrides ne sont pas oubliés par un secteur touristique qui laisse de plus en plus les tabous aux vestiaires. Mixtes cela va de soi. À Ibiza, par exemple, il n'y a pas que les folles soirées techno. L'île dispose aussi de plusieurs hôtels et villa pour couples libertins avides de rencontres fraternelles et d'érotisme. L'Ibiza Swinger Village, un domaine de 15.000 m<sup>2</sup> all inclusive, met ainsi à la disposition de ses clients des zones de jeu avec lits accueillants, labyrinthe, miroirs ou encore sadoroom. Au Mexique, ce sont carrément des complexes hôteliers grand luxe qui ont vu le jour. Ils attirent les libertins aisés du monde entier. Si on ne s'y envoie pas en l'air au vu de tous, comme certaines mauvaises langues le suggèrent, du moins pas partout, tout y est néanmoins prévu pour favoriser les... rapprochements : nudité*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir notamment : Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

admise, jacuzzi lounge avec bar et chambre privée, aires de « jeu », soirées à thèmes torrides, accès pour couples uniquement... Le soir, cinquante à soixante personnes souvent très dénudées se retrouvent parfois dans le jacuzzi de l'hôtel pour des jeux « réservés aux initiés ». Bonjour l'hygiène. Les coquins attentifs à leur bilan carbone peuvent, eux, se rabattre sur un gîte échangiste avec accès en train, dans les Côtes-d'Armor par exemple. Vive la Bretagne !

#### L'amour à la brésilienne

Au Brésil, quand on a envie de s'envoyer en l'air en catimini, on ne fait pas ça sur une plage, derrière un buisson ou dans sa voiture. Non, on va au motel ! C'est tranquille, discret, confortable et le personnel est aux petits soins. Au pays des Cariocas, la chose est même devenue une tradition, au point que des love motels y ont vu le jour. Particularité : ils sont spécialement aménagés pour les couples d'un soir ou d'une vie qui ont envie de s'évader de leur routine : location à l'heure, accès discret, services spéciaux, chambres à thèmes voluptueusement équipées, lits XXL, bains bouillonnants, sex-toys... La totale. »

#### **\*E.D.R.L.R. \*EDRLR. \*Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.**

« ... Le PRD a été adopté le 15 octobre 2002. C'est dans celui-ci qu'a été défini par exemple l'**EDRLR**, espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, où se concentrent les efforts en matière de revitalisation urbaine (contrats de quartier, majorations des primes à la rénovation et à l'embellissement des façades, plus grande réduction des droits d'enregistrement en cas d'acquisition... »<sup>1</sup>

#### **\*Etudes d'incidences sur l'environnement. \*Etude d'incidences sur l'environnement. \*Rapport d'incidences sur l'environnement. \*Rapports d'incidences sur l'environnement. \*RIE. \*R.I.E.**

Des projets importants<sup>2</sup> nécessitent une analyse plus approfondie de leur impact sur le milieu urbain et l'environnement de manière à dégager éventuellement des solutions pour limiter les nuisances.<sup>3</sup>

#### **\*Exposition universelle de Bruxelles en 1958.<sup>4</sup> \*Expo 58.**

« L'Expo 58 a été l'occasion de grands travaux. C'est le début des tunnels qui vont désengorger la Petite Ceinture, l'éclosion de gratte-ciel comme le Centre Rogier, édifié sur le site de l'ancienne gare du Nord. (...)

'Bâtir le monde pour l'homme', tel est le thème de l'exposition universelle inaugurée à Bruxelles ce 17 avril 1958 et qui fermera ses portes six mois plus tard, le 19 octobre. C'est la première exposition organisée dans le monde depuis celle de New York de 1939. C'est aussi la dernière des cinq world fairs accueillies par Bruxelles depuis une centaine d'années. Entre celle, nationale, de 1880 et celle du 'faux centenaire de la Belgique en 1935, la capitale connut encore, en effet, le grand concours international des sciences et de l'industrie (1888), l'exposition universelle de Bruxelles-Tervueren (1897) et l'exposition internationale de Bruxelles en 1910. Ces expositions avaient été organisées au parc du Cinquantenaire d'abord, au Solbosch (1910) ensuite, au Heysel (1935) enfin.

La décision de principe relative à une nouvelle exposition fut prise en 1947. Avec les années, le projet s'amplifia : on cherchait notamment à développer l'ouest de la capitale. Ce mouvement, Léopold II<sup>5</sup>, à la fin de sa vie, l'avait déjà amorcé (en poussant à la création d'une entrée majestueuse dans Bruxelles) et l'exposition de 1935 avait permis de l'affirmer. Dans la perspective de l'aménagement du territoire, Bruxelles 58 constitua donc un prétexte : il fallait exécuter un gigantesque plan de travaux publics, notamment dans le secteur de l'équipement routier, puisqu'il convenait 'de créer dans notre capitale les conditions de circulation satisfaisantes, tant pour les automobilistes venant de province ou de l'étranger que pour ceux habitant l'agglomération et qui doivent pouvoir atteindre l'exposition'. Autrement dit, une manifestation aussi éphémère que l'Expo 58 encouragea des

<sup>1</sup> Site de l'asbl Centre urbain : [www.curbain.be](http://www.curbain.be).

<sup>2</sup>

Construction de	Etude	Rapport
bureaux	+ de 20.000 m <sup>2</sup>	entre 5.000 et 20.000 m <sup>2</sup>
parkings couverts	+ de 200 emplacements	entre 25 et 200 emplacements

<sup>3</sup> Pour plus de détails, voir notamment : Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

<sup>4</sup> Voir aussi notre bibliographie.

<sup>5</sup> Deuxième roi des Belges, surnommé 'le roi bâtisseur' ou 'le roi urbaniste' ou encore 'le grand roi d'un petit pays', qui acheta le Congo et le céda à la Belgique peu avant son décès. On lui prête cette réflexion à propos de ses sujets : 'Petit pays, petits esprits.'

transformations structurelles très profondes témoignant, au moment même où le Marché commun<sup>1</sup> s'installe à Bruxelles, de l' 'explosion démographique' du parc automobile et de la tendance à construire désormais en hauteur (Centre Rogier, immeuble de la Prévoyance sociale). (...) Paradoxalement, l'Expo 58, qui exaltait un monde à la dimension de l'homme, allait correspondre à l'événement de la capitale et la destruction partielle de son tissu urbain.

C'est en mars 1954 que le gouvernement belge lança les invitations à participer à l'exposition. Elles étaient adressées à tous les états avec lesquels la Belgique entretenait des relations diplomatiques et à toutes les organisations internationales dont elle était membre. Le 17 avril 1958, 51 pays ont construit leur palais ou leur pavillon. Pour le visiteur, le tour du monde peut commencer. Sur 200 ha ! On estime que s'il veut tout voir, il lui faudra un mois... (...)

L'Expo 58 fut, pendant six mois, le carrefour du monde. Pour s'y déplacer, 300 pousse-pousse, 25 trains électriques et, pour voyager à hauteur des arbres et voir de très près les sphères de l'Atomium, 300 télésièges. (...) Placée sous le double signe de la science et de l'atome, elle est le symbole d'une époque où l'on se sent et se veut dynamique. Cette époque est celle de la modernité, et celle-ci est perceptible à l'intérieur comme à l'extérieur du Heysel. (...) C'est d'ailleurs ce qu'exprimait Baudouin 1<sup>er</sup>,<sup>2</sup> le 17 avril 1958, en inaugurant la World fair :

'L'humanité est entrée dans une ère nouvelle de son histoire. Plus que jamais la civilisation apparaît conditionnée par la Science. Des forces, dont personne, il y a un quart de siècle, n'eût osé imaginer la puissance, ont été mises à la disposition des hommes. Mais deux chemins s'ouvrent devant nous : celui d'une rivalité entraînant une course aux armements toujours plus dangereuse, qui menace de déchaîner contre l'humanité les découvertes issues du génie de ses savants, et celui qui doit permettre, quelles que soient les divergences de conceptions sociales, politiques ou spirituelles, de s'engager dans la voie de la compréhension, seule capable de conduire à une paix véritable.'<sup>3</sup> (...)

Parmi des prouesses techniques réalisées à l'occasion de l'Expo 58, une des plus étonnantes est due à l'industrie belge : la flèche du Génie civil. Sans aucun support, elle se hissait, d'une seule portée oblique de 70 mètres, à plus de 35 mètres de haut. Grâce à elle, on découvrit combien un matériau aussi peu poétique que le béton pouvait être élégant : dessinée par Jacques Moeschal, elle était d'une pureté de lignes que ne renierait certes pas notre sculpture moderne. (...)

Le clou de l'exposition, le 'monument' que chacun souhaite voir survivre en compagnie du Génie civil (...), c'est assurément l'Atomium, cette 'escadre d'aérolithes fulgurant dans l'espace'. Conçu par l'architecte André Waterkein et l'architecte Polak, il symbolise l'atome...

L'Atomium (...) représente un cristal élémentaire de fer grossi 200 milliards de fois. (...) Avec ses 102 mètres de hauteur,<sup>4</sup> l'Atomium est une structure comprenant neuf sphères – devenues, pour tout un chacun, les 'boules de l'Atomium' – de 18 mètres de diamètre et reliées entre elles par des tubes de 29 m de long et 3 m de diamètre (...). Dans celui du centre circule un ascenseur permettant d'atteindre en 20 secondes le restaurant installé dans la sphère supérieure. (...)

L'exposition universelle de Bruxelles eut un retentissement considérable : elle reçut au total 40 millions de visiteurs (...), est le point d'orgue de la période de reconstruction qui a suivi le deuxième conflit mondial. Mais au milieu de cette prospérité se profilent en Belgique trois grands problèmes : le communautaire, le social et le colonial... »<sup>5</sup>

\*

« Succès complet pour l'Expo 58 : 42 millions de visiteurs ! (...) La presse internationale ne tarira pas d'éloges. Le Times de Londres écrivit que 'L'exposition fut un supplément aux voyages de Gulliver...' »<sup>6</sup>

<sup>1</sup> À l'époque, le Marché commun regroupe économiquement trois pays autour du Benelux (Belgique, Pays-Bas et Grand-Duché de Luxembourg), à savoir la France, l'Allemagne et l'Italie. C'est, historiquement, le noyau de la future, encore lointaine, Union européenne.

<sup>2</sup> Cinquième roi des Belges.

<sup>3</sup> « La technique ne suffit pas à créer une civilisation. Pour qu'elle soit un élément de progrès, elle exige un développement parallèle de nos conceptions morales, de notre volonté de réaliser ensemble un effort constructif... » (Le roi Baudouin 1<sup>er</sup> : discours inaugural, extrait cité par *Le Soir : 100 ans d'actualités*, op. cit., p. 297. Voir bibliographie).

<sup>4</sup> Pour rappel, 102 mètres, c'est aussi la hauteur des 8 tours du projet de WTC présenté dix ans plus tard.

<sup>5</sup> Extraits de : *Les grands événements du 20<sup>ème</sup> siècle en Belgique* / texte de Michel Dumoulin. Voir bibliographie. Nous soulignons.

<sup>6</sup> *Le Soir : 100 ans d'actualité*, op cit., p. 297. Voir bibliographie.

**\*Expropriations pour cause d'utilité publique. \*Spéculation foncière<sup>1</sup>**

A l'époque, plusieurs attitudes étaient possibles en matière de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, notion éminemment discutable mais concomitante à l'approbation des PPA par arrêtés royaux.

1°) la municipalité fait appel au comité des acquisitions créé au sein du ministère (national donc) des finances qui va traiter avec le propriétaire et fixer le montant de la transaction en tenant compte, d'abord de la valeur estimée du bien à acquérir, ensuite des dédommagements éventuels, enfin des recours qui pourraient être introduits.

*Exemple* : un agriculteur dont le bien est amputé d'une partie marécageuse, inutilisée et difficilement exploitable, ne devrait pas être indemnisé de la même manière que celui qui voit sa propriété coupée en deux par une autoroute et qui devra effectuer un trajet de 15 km pour rejoindre l'autre partie de son exploitation, même si la superficie est la même dans les deux cas.

Le comité d'acquisitions va également veiller à ce que le pouvoir public (Etat, commune,...) ne paye pas trop cher, puisque c'est lui qui va régler l'addition en définitive sur fonds propres ou par recours à l'emprunt. Juge et partie donc en fait.

2°) la municipalité parvient à acquérir les biens dans le cadre d'une procédure de gré à gré. Dans certains cas, comme dans le tissu urbain du quartier Nord, la municipalité peut agiter la menace d'un prix moins élevé si le comité des acquisitions traite l'affaire lui-même, et arguer du fait que le bien est en mauvais état ou qu'il ne sera jamais acheté par un autre particulier. En clair, le vendeur ferait même une bonne affaire.

Dans ce cas, chaque décision d'acquisition doit être soumise et au conseil communal (et donc à l'opposition, à la presse, à l'opinion publique) et à l'autorité de tutelle. Un contrôle démocratique est possible, en tout cas théoriquement.

3°) la municipalité trouve un subterfuge qui lui permette d'éviter le contrôle du conseil communal, de l'opinion publique et de l'autorité de tutelle.

Pour autant que nous puissions en juger, les trois pouvoirs communaux concernés ont eu recours aux deux premiers procédés. Le petit Napoléon de Schaerbeek semble avoir aussi utilisé la troisième possibilité comme le démontre bien l'article du Vlan du 6 septembre 1973, cité dans le cadre de la restauration de l'immeuble sis rue L'Olivier 81 ou l'analyse pertinente du périodique de l'agence schaarbeekoise (septembre 1973). Ce serait en effet la société coopérative des locataires,

- dont le bourgmestre est l'administrateur-délégué,
- qui n'a pas le droit d'exproprier (si ce n'est peut-être pour la construction d'un immeuble d'habitation pour ses membres)
- dont le premier but, puisque c'est une coopérative, est de procurer un toit à ses membres, pas de jouer les spéculateurs,
- qui a racheté certains immeubles du quartier suivant une procédure de gré à gré
- puis qui les a revendus en récoltant un gain.

Questions :

Avec quels fonds peut-elle acheter si ce n'est avec l'argent emprunté par la commune et mis à sa disposition puisqu'elle n'avait pas les moyens pour entretenir ses propres biens ? Ou en empruntant elle-même ? Mais à qui et avec quel intérêt à rembourser ? Et à qui vend-elle ? Directement à des promoteurs ? Que fait-elle alors avec l'argent ainsi récolté ?

<sup>1</sup> Voir aussi l'analyse de Xavier Leroy, dans ce livre 2, partie 4 : Annexes 4 : La rénovation du quartier Nord à Bruxelles : les reflets d'un mode de production sur les rapports sociaux (extraits).

Voir aussi : Gare du Midi : «... 'J'aborde aussi les questions juridiques, comme le nœud du problème dans ce dossier, à savoir la loi, inique, de 1962 sur les expropriations d'utilité publique et d'extrême urgence. Elle suspend des droits constitutionnels et est tellement peu réglementée qu'elle autorise toutes les dérives.'...» (Gwenaël Breës, entretien avec Fabrice Voogt, dans Le Soir en date du jeudi 28 mai 2009).



Ou à la commune qui va céder le terrain par convention à d'éventuels promoteurs ? Mais dans ce cas, avec quel argent la commune peut-elle payer la coopérative à qui elle a déjà 'prêté' l'argent pour payer le propriétaire exproprié ? Et s'il y a profit, la commune paierait un intermédiaire, la coopérative des locataires...

Et s'il n'y a pas de promoteurs intéressés ? Les terrains resteraient donc propriété soit de la coopérative qui n'a pas les moyens de construire les immeubles prévus au PPA, soit de la commune ? En tout cas, une bonne partie de cette procédure échappe complètement au contrôle démocratique du conseil communal et de l'autorité de tutelle...

De son côté le promoteur n'a pas le droit d'exproprier, à moins d'être déjà propriétaire de plus de 50 % d'un îlot. S'il doit lui-même acquérir à l'amiable les différentes parcelles de terrain convoitées, il devra nécessairement payer des sommes plus importantes que le Comité d'acquisition auquel le propriétaire ne peut, au nom de l'utilité publique, refuser de vendre. Le promoteur a donc tout intérêt à exiger un terrain libre de toute occupation par les bons soins de l'autorité publique et à ses frais, a fortiori quand ladite autorité lui offre des conditions de revente ou de cession par bail extrêmement alléchantes. Son surprofit n'en sera que plus important. La boucle est bouclée quand ledit promoteur louera ses plateaux construits aux mêmes pouvoirs publics, qui devront éventuellement emprunter pour payer les loyers...

Par ailleurs, ce terrain nu implique que les pouvoirs publics ont procédé aussi aux démolitions qui ont un coût, que ce coût est également supporté par un emprunt, tout étant à charge des citoyens !

Cette double procédure d'emprunt pour acheter les biens et pour les démolir implique un remboursement et un intérêt. Les prêteurs, et donc très certainement le Crédit communal de Belgique, engrangent des bénéfices importants qui sont partiellement redistribués ... aux communes et aux mandataires politiques qui siégeaient dans son conseil d'administration. Etonnant !

**\*Façade à double peau. \*Double peau. \*Façades à double peau.**

« Si elles ont été progressivement remises à l'honneur vers la fin des années 1970, les façades à double peau ont une histoire aussi ancienne que le mur-rideau. Elles apparaissent pour la première fois en Allemagne et en Autriche avant la première guerre mondiale. L'intérêt de la façade à double peau réside dans la circulation de l'air qu'elle permet d'organiser entre des parois vitrées au profit d'une température stabilisée à l'intérieur d'un bâtiment. Elle se compose de trois couches : une lame de verre extérieure, une zone tampon de 15 à 100 cm et une façade intérieure en verre, équipée de protections solaires, d'ouvrants motorisés et de ventilateurs.

Dans le canal intérieur se produit un effet de cheminée provoqué par la montée de l'air chaud, moins dense, en provenance des bureaux, entouré de l'air plus froid des parois. L'air chaud est évacué à l'extérieur ou conduit vers un accumulateur d'énergie. La double peau sert de tampon thermique dont le rôle varie en fonction des saisons. En hiver, elle coupe l'effet de paroi froide et réduit les pertes de chaleur tandis qu'en été, elle réduit l'effet de surchauffe provoqué par les rayons solaires. Elle améliore l'isolation acoustique, permet d'ouvrir les fenêtres intérieures, d'aérer la nuit, etc. »<sup>1</sup>

**\*Fastigié.**

Adjectif : Se dit des arbres dont les rameaux s'élèvent vers le ciel, comme les cyprès.

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., p. 76.

**\*Faux Simonet. \*Barbier Michel<sup>1</sup>. \*Tour 4 WTC<sup>2</sup>. \*W.T.C. 4. \*Affaire Simonet. \*Affaire Michel Barbier. \*Affaire Barbier. \*Tour WTC 4. \*Procès Barbier.**

### 1. Rétroactes<sup>3</sup>

« Le 26 novembre 1974, De Standaard dénonçait des 'irrégularités' commises par 3 anciens ministres socialistes des affaires économiques, sous forme de 'promesses' formulées à l'égard de sociétés privées, pour un montant global d'un demi-milliard de FB. Le quotidien C.V.P. affirmait entre autres que M. Simonet s'était engagé à louer pour l'Etat deux plateaux du World trade center, alors qu'il venait de quitter son portefeuille ministériel pour la vice-présidence des Communautés économiques européennes.

Interrogé à ce propos, le bourgmestre d'Anderlecht niera qu'il y ait eu engagement écrit de sa part. « Une lettre que je n'ai pas rédigée, nous a-t-il précisé, au bas de laquelle ma signature a été imitée. D'autre part, selon une indication qu'elle porte, cette lettre aurait été dactylographiée par une secrétaire que je connais et qui n'employait jamais la mise en page adoptée pour le faux. »<sup>4</sup>

Henri Simonet décidait dès lors de porter plainte pour faux et usage de faux.

Décidément, il est dangereux pour un agneau de vivre au milieu des loups ! En effet, il semble que c'est une 'indiscrétion' qui a permis à la presse de s'emparer de cette affaire qui avait été discutée au sein du comité ministériel du 22 novembre. Il s'agissait d'examiner au sein du gouvernement si les engagements qui auraient été pris antérieurement devaient être honorés.

Pour se limiter au W.T.C., il faut savoir que le 9 octobre 1974, la Monetary Investment Ltd<sup>5</sup> s'était adressée au ministre Oleffe, annexant à sa lettre une copie de la promesse formulée le 4 janvier 1973 par Henri Simonet. L'original de cette lettre du 4 janvier 1973 serait à Londres, ou à Zurich (!). Il s'agissait d'un faux aux dires de M. Simonet, lequel, rappelons-le, est membre fondateur de l'a.s.b.l. World trade center club of Brussels. Charly De Pauw, quant à lui, a déclaré tout ignorer de cet engagement qu'aurait pris H. Simonet.

M. Defraigne, ministre P.L.P. des Travaux publics, déclarera pour sa part, à propos de la 'lettre' du 4 janvier 1973 :

« M. Simonet y marque son accord pour la location de 15.000 m<sup>2</sup> d'immeubles pour l'installation de bureaux ministériels dans la tour 4 du W.T.C. et pour une location supplémentaire de la tour 3, soit 40.000 m<sup>2</sup> au prix de 2.700 FB le m<sup>2</sup> indexé au taux de janvier 1973.

Toujours selon ce document, le ministre accorde en plus 16.000 m<sup>2</sup> pour des parkings.

Cette location est consentie pour un bail de 9 ans ; en gros, cela représente donc une somme d'environ 1.750.000.000. (...) Les prix accordés sont élevés. Ils sont de 14 % plus chers que les prix actuellement en cours. (...)

<sup>1</sup> L'architecte Michel Barbier fut également chargé d'élaborer un projet pour le compte de la commune de Saint-Josse-ten-Noode désireuse de sortir de l'ornière des îlots 2, 3, 6, 7 et 8, à savoir l'implantation de plusieurs centaines de logements (sociaux), projet abandonné au profit de la zone administrative le long du futur boulevard du roi Albert II avec, en compensation sous forme de charges d'urbanisme, les logements du Novalis, Edinburgh et Schengen. Voir notamment Livre 2, partie 4, annexe 2.4 : Lettre du groupe Structures à M. Wurth, et annexe 2.5.6 : Lettre de collège ten-noodois à J.-L. Thys.

<sup>2</sup> Voir aussi dans ce même titre 3, la rubrique : WTC, et plus particulièrement les articles de presse relatifs au nouveau projet (2010) de Fedimmo, filiale (90 %) de Befimmo, et les articles consacrés à ces sociétés auxquelles l'Etat belge loue un grand nombre de m<sup>2</sup> de bureaux... L'Etat belge détient 10 % du capital de Fedimmo (Le Soir, 3 décembre 2010).

<sup>3</sup> Extrait de notre Livre 1 (dossier 1974/75 + [2010]).

<sup>4</sup> Le Soir, 28 novembre 1974.

<sup>5</sup> Cette société britannique agissait à l'époque par l'intermédiaire du courtier Henkel. Dans le courant du premier semestre 1973, Monetary investment Ltd, « dont tous les experts de Belgique, de la C.E.E., et même de la banque d'Angleterre essaient maintenant, sans guère y parvenir, de situer les activités... » (Le Soir, 1 & 2 décembre 1974), avait obtenu des options d'achat sur les droits emphytéotiques des tours 3 et 4 du W.T.C., options qu'elle n'a pas levées au 15 janvier 1974, date limite. C'est pour la Monetary investment Ltd que l'architecte bruxellois Barbier avait établi un projet de deux tours blanches, projet approuvé par le conseil communal de Bruxelles en mars 1974, et pour lequel une demande de permis de bâtir fut introduite ! (cf. Le Soir, ibidem).

*Je puis vous dire que le gouvernement a décidé de ne pas donner suite à cette demande, rien n'avait d'ailleurs été prévu à ce propos au budget ; puisqu'aujourd'hui, M. Simonet affirme que ce document est un faux, je ne vois pas pourquoi on y donnerait une suite... »<sup>1</sup>*

La justice fut donc chargée de l'affaire :

*« ... deux choses seulement sont aujourd'hui certaines : qu'il s'agit bien d'un faux et que cette affaire est à l'origine d'un différend sérieux (et non encore aplani) entre M. Henri Simonet et M. Edmond Leburton, ancien président du Parti socialiste belge et ancien premier ministre. Même les dirigeants du P.S.B. n'ont pas cru devoir démentir cette controverse. On sait que M. Simonet n'a pas été loin d'accuser l'ancien premier ministre d'avoir machiné avec la complicité d'un de ses familiers, M. Paul-Marc Delhougne<sup>2</sup> une combinaison destinée à provoquer sa chute... »*

Un jour peut-être, la justice nous dira qui a eu l'audace d'imiter la signature d'un des membres fondateurs de l'a.s.b.l. World trade center club of Brussels afin d'engager l'Etat pour quelque 1.750 millions de FB. Elle précisera aussi, peut-être, qui avait intérêt à dévoiler cette affaire au moment où la régie des Postes décidait de renoncer au projet de convention qui la lierait au W.T.C. et au moment où Triumph, le partenaire britannique du Consortium immobilier, en retirait sa participation.

Entre-temps, ce qui est sûr, c'est que les promoteurs du Centre mondial du commerce ont été en contact suivi avec plusieurs dizaines de départements ministériels, qu'ils ont tenté de céder à l'État une partie du bail emphytéotique, ou de lui louer tout ou partie de leurs 8 tours. Ils y ont partiellement réussi d'ailleurs, les cabinets des secrétaires d'État Moreau et De Winter en font foi !

De son côté, Paul Vanden Boeynants aurait affirmé que son département des affaires bruxelloises ne fera rien pour faciliter la construction de nouveaux grands ensembles administratifs vu que dans ce domaine (1.000.000 de m<sup>2</sup> de bureaux en construction ou en projet), l'agglomération court à la catastrophe.<sup>3</sup> Il aurait pu s'en rendre compte plus tôt, notamment quand l'A.R.A.U. présentait une alternative humaine au Manhattan !

Ce revirement politique peut avoir des conséquences graves pour certaines sociétés de promotion immobilière. Ainsi, selon Paul Debongnie, *« c'est aujourd'hui presque une certitude : le groupe De Pauw va droit à la faillite. Certains spécialistes bien informés ne lui donnent même plus 6 mois de survie. »*<sup>4</sup>

Et d'expliquer qu'il faudrait un miracle pour que certains chefs de file de la mafia du pouvoir *« évitent la culbute honteuse dans le scandale de collusions politico-affairistes qui n'ont que trop duré et auxquelles ils ont trop largement prêté la main. »*<sup>5</sup>

Pour P. Debongnie, les sociétés du groupe De Pauw bénéficient au moins de 7 milliards de crédits consentis complaisamment par des organismes de prêts privé et public ! *« On frémit maintenant, ajoute-t-il, de ce qui pourrait se passer si les autorités judiciaires n'intervenaient au plus vite pour préserver ce qui peut encore l'être, et empêcher que certains actifs du groupe ne disparaissent à l'étranger. »*<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 29 novembre 1974. Nous soulignons. Par contre, le gouvernement décidait d'assumer les engagements pris par MM. Claes et Cools, ce qui faisait dire au journal socialiste Le Peuple, en date du 28 novembre 1974 : *« Les accusations du Standaard se dégonflent aussi vite que l'index ne monte... Deux dossiers où l'on ne voit vraiment pas ce qu'il y a à redire et un troisième qui serait étayé par un... faux ! »*

<sup>2</sup> *« Lorsque Henri Simonet est désigné pour prendre la direction du département des affaires économiques, Edmond Leburton, président du parti à l'époque, lui recommande impérativement de prendre Delhougne à son service. (...) Delhougne entretenait aussi des relations très suivies avec Jacques Lacrosse, l'homme de confiance de Charlie De Pauw. »* (Paul Debongnie, article *'Du 'faux' Simonet au vrai Charlie De Pauw en passant par Leburton'*, in 4 millions 4, 12 décembre 1974). [Henri Simonet quittera le parti socialiste pour devenir un grand défenseur du libéralisme économique (P.L.P.). Edition 2010].

<sup>3</sup> Le Soir, 18 novembre 1974, et alii.

<sup>4</sup> 4 millions 4, 19 décembre 1974.

<sup>5</sup> Ibidem.

<sup>6</sup> Ibidem.

Toutefois, ce point de vue n'est pas partagé par tout le monde. Ainsi, pour M. Guy Depas<sup>1</sup> à qui le groupe De Pauw a ouvert certains livres de compte, les assises de ces sociétés seraient largement suffisantes, d'autant plus que l'indexation des loyers imposée par le promoteur lui assure, grâce à l'actuelle période d'inflation, des rentrées de plus en plus florissantes... rentrées que lui procure notamment un de ses plus fidèles locataires : les pouvoirs publics belges. Jugez-en plutôt :

*« L'expulsion et l'expropriation de milliers de petites gens pour la construction du World trade center à Bruxelles ont provoqué un drame social sans précédent. Or, personne ne contestera que du point de vue architectural, les 'grandes bâtisses' sont des monstruosité.*

*Du point de vue de l'urbanisme, cette implantation défie toute logique et coûtera des dizaines de milliards de FB en infrastructure et en subsides aux transports.*

*Du point de vue commercial, l'entreprise se solde par un échec total, puisqu'on n'est pas encore parvenu à vendre ni à louer à des conditions normales la moindre surface, du fait que pendant dix années encore, il faudra exécuter des travaux tant privés que publics dans les environs immédiats.*

*Pour tirer d'affaire le promoteur de cette entreprise (...) et pour lui garantir des bénéfices substantiels (quelque 150 millions d'après le dernier bilan publié), on s'est mis en quête de toutes sortes de prétextes pour justifier l'occupation de ces espaces invendables par des services publics et des parastataux : la R.T.T., les services provinciaux du Brabant, etc. »<sup>2</sup>*

C'est en ces termes que le député V.U. Luk Vansteenkiste a introduit, le 26 novembre dernier, une série de pertinentes questions posées au ministre P.L.P. des travaux. Des réponses de M. Defraigne et du ministre C.V.P. des communications, M. Jos Chabert, également interrogé par le bouillant député, nous pouvons retenir ceci :

1°) Le 1<sup>er</sup> mars 1973, la régie des bâtiments a pris en location, pour les besoins du département de la santé publique, par bail 3-6-9, différents locaux de la tour 1 du W.T.C., à savoir :

3 <sup>ème</sup> étage :	1.495 m <sup>2</sup> x 2.000 FB / par an, soit 2.990.000 FB,
4 <sup>ème</sup> étage :	1.523 m <sup>2</sup> x 2.000 FB / par an, soit 3.046.000 FB,
5 <sup>ème</sup> étage :	1.523 m <sup>2</sup> x 2.000 FB / par an, soit 3.046.000 FB,
Locaux d'archives	286 m <sup>2</sup> x 1.000 FB / par an, soit 286.000 FB

---

**soit 4.827 m<sup>2</sup> pour 9.368.000 FB indexés / par an.<sup>3</sup>**

Pour l'installation des cabinets des secrétaires d'Etat MM. Olivier et Ramaekers, puis, en octobre 1973, des ministres Van Bogaert et Olivier, puis, en octobre 1974, des secrétaires d'Etat De Winter et Moreau, le même jour et aux mêmes conditions, ladite régie a pris en location :

Le 6 <sup>ème</sup> niveau :	980 m <sup>2</sup> x 2.000 FB / par an, soit 1.960.000 FB,
Le 7 <sup>ème</sup> niveau :	625 m <sup>2</sup> x 2.000 FB / par an, soit 1.250.000 FB,

---

**soit 1.605 m<sup>2</sup> pour 3.210.000 FB indexés / par an.<sup>4</sup>**

Ce 1<sup>er</sup> mars 1973 donc, les promoteurs de la tour 1 du W.T.C. ont trouvé locataire pour 6.432 m<sup>2</sup> au prix annuel indexé de 12.578.000 FB payés par les contribuables. En outre, 45 emplacements de parcage étaient loués aux niveaux -4 et -5 à 18.000 FB par an et par emplacement, soit 810.000 FB pour les voitures de MM. les ministres, secrétaires d'Etat et fonctionnaires !

2°) Le 1<sup>er</sup> décembre 1973, la régie des bâtiments prenait en location le 8<sup>ème</sup> étage du W.T.C. 1 à 2.250 FB indexés/m<sup>2</sup>/par an, soit 3.350.250 FB, par bail 3-6-9, pour le département des communications, administration de l'aéronautique.

3°) Le 1<sup>er</sup> octobre 1974, 13 étages de la tour 2, soit 20.000 m<sup>2</sup> de locaux étaient pris en location à 2.600 FB indexés/m<sup>2</sup>/par an, soit 52.000.000 FB/par an, pour la régie des postes - Office des comptes chèques postaux, pour laquelle étaient également loués aux niveaux -1, -4, -5, 200 emplacements de parcage à 18.000 FB, soit 3.600.000 FB par an.

<sup>1</sup> Le Soir, 22/23 décembre 1974.

<sup>2</sup> Bulletin des questions et réponses de la Chambre des représentants, 17 décembre 1974, page 475.

<sup>3</sup> 2.000 FB au 1<sup>er</sup> mars 1973 = 2.250 FB au 1<sup>er</sup> décembre 1973, = 2.600 FB au 1<sup>er</sup> octobre 1974, etc.

<sup>4</sup> Ibidem.

A ces sommes s'ajoutent annuellement 5,5 millions de FB non indexés pour le placement de cloisons !

Il importe de souligner que ce dernier contrat a été signé le 12 mars 1974,<sup>1</sup> soit deux jours après les élections législatives, en pleine crise gouvernementale : les affaires courantes... En outre, le ministre des communications a pris la décision de principe de prendre en location au niveau 0, 44 m<sup>2</sup> à 2.600 FB par an, et 2.133 m<sup>2</sup> à 2.400 FB par an pour la régie des postes, dix emplacements de parcage à 18.000 FB et 71,14 m<sup>2</sup> à 1.400 FB par an, pour des locaux d'archives de l'administration de l'aéronautique. Voilà donc de sérieuses rentrées annuelles pour le Consortium immobilier s.a. et pour la s.a. World trade center tower two !

« Comment s'explique cette occupation massive de bâtiments privés initialement destinés au commerce international ? » demandait encore le député Vansteenkiste. Pour M. Defraigne, ces locations sont rendues nécessaires vu l'extension continue de plusieurs ministères, vu la nécessité de les loger dans l'agglomération, vu l'incapacité de la régie des bâtiments à construire elle-même les surfaces de bureaux nécessaires. Il ajoute :

« Il n'a pas été procédé à une étude comparative avec d'autres locaux à usage de bureaux offerts en location ; il convient cependant de souligner que les conditions locatives sont toujours discutées, au préalable (sic), avec les propriétaires et que, très souvent, d'importantes réductions sont obtenues... »<sup>2</sup>

Voilà donc les principaux éléments de réponse. Et toute autre interprétation sera considérée comme fallacieuse et malveillante... La preuve en est que le 16 octobre 1974, un contrat a été conclu entre la régie des bâtiments et un autre promoteur, la s.a. Entreprise de Gestion immobilière et mobilière<sup>3</sup>. Il s'agissait de louer pendant 9 ans, à dater du 1<sup>er</sup> avril 1974<sup>4</sup> une partie du Manhattan center, à savoir 1.495 m<sup>2</sup> aux 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étages, et 1.140 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage.

Le loyer annuel indexé s'élève à 6.851.000 FB, soit 2.600 FB le m<sup>2</sup> par an. Seront installés au Manhattan center, le centre de formation professionnelle de l'office des chèques postaux, la direction des centres postaux de formation professionnelle et le service de classement des dossiers du personnel de la régie des postes.<sup>5</sup> Croyez bien que certains ministres d'Etat se sont réjouis de ces heureuses locations inattendues effectuées au nom de l'utilité publique... »

## 2. D'autres informations parues dans la presse

Correctionnelle de Bruxelles : Ado Blaton, deuxième Nixon ? :  
Article paru dans Le Soir du jeudi 15 février 1990

« L'examen de 'l'affaire Boschloos' a repris mercredi devant la 49e chambre correctionnelle avec les premières plaidoiries de la défense des 15 prévenus.

Me De Caluwé, conseil de Michel Barbier, architecte-paysagiste âgé de 61 ans, soutient que son client n'a pas commis d'infraction et plaide l'acquiescement. Le ministère public affirmait que Michel Barbier, chargé de la coordination générale des travaux de construction de Forest National avait rétrocedé, en juin 1967, 20 % de ses honoraires à la 'société écran' Technim, appartenant à Charles-Félix Boschloos. 'Il s'agit de prises d'intérêt', estima l'avocat, qui réfuta la corruption puisque Technim a réellement rempli sa mission. Selon la présidente du tribunal cependant, la commune de Forest aurait pu économiser quelques millions de FB en laissant toute la coordination des travaux à Barbier. D'autre part, le conseil de Michel Barbier plaide la prescription pour les charges de faux et usages de faux, qui remonteraient à 20 vingt ans.

<sup>1</sup> Cf. page 464 du bulletin des questions et réponses de la Chambre des représentants, 17 décembre 1974 : réponse de Jos Chabert.

<sup>2</sup> Ibidem, p. 478.

<sup>3</sup> Cette s.a. s'est constituée le 2 février 1973. A l'issue de son premier exercice, elle affiche une perte de 373.248 FB. Le conseil d'administration présidé par M. Léon Levy comprend en outre MM. Leland Rosemberg (remplaçant M. J.C. Wagnies démissionnaire) et Henry Spira. M. V. Wijns est commissaire (cf. AMB du 22.06.1974 n° 2408-7).

<sup>4</sup> Un contrat locatif avec effet rétroactif donc !!!

<sup>5</sup> Cf. Bulletin des questions et réponses de la Chambre, op.cit., pp. 463 à 465. Cf. aussi Le Soir, 29 et 30 décembre 1974, Het Laatste Nieuws du 31 décembre 1974, etc.

Pour sa part, Me Preumont, avocat de Georges Posson (63 ans), éditeur et seul prévenu absent à l'audience pour raison de maladie, a estimé qu'une juste application du droit pénal consisterait à ne pas infliger un casier judiciaire à son client gravement malade. Il a remboursé trois millions [de FB] à l'Etat.

La défense d'Ado Blaton monta alors à la barre pour soutenir que les préventions de faux, usage de faux et corruption à charge de son client sont prescrites. Me Verbrugge plaida, en outre, l'acquiescement pour la corruption et la suspension du prononcé concernant le faux et usage de faux.

La défense affirme que Blaton, administrateur délégué de 'Bâtiments et Ponts', n'a jamais eu l'intention de corrompre Boschloos, alors directeur général au ministère des Classes moyennes, lorsqu'il fut question de déménager cette administration vers la deuxième tour du 'World Trade Center' (WTC) tandis que les 'Bâtiments et Ponts' visaient la construction de la tour 3. Selon Me Verbrugge, Blaton souhaitait seulement avoir accès grâce à Boschloos à de prometteurs marchés moyen-orientaux en versant, en janvier 1977, sous le couvert d'un contrat, une somme de plus de sept millions de FB à la société Technim, où l'on retrouve également un avocat à la cour de Cassation du Liban. D'ailleurs, cette somme ne pouvait servir à favoriser le déménagement des Classes moyennes vers WTC 2, puisque celui-ci avait été décidé, dès la fin de 1975, par le ministre de l'époque, Louis Olivier, et le contrat de bail signé en décembre 1976, soutient la défense de l'entrepreneur...

Concernant la prévention d'usage de faux, par l'établissement d'un faux dans la comptabilité de 'Bâtiments et Ponts' portant sur les sept millions versés à Technim, Me Verbrugge explique qu'une fois l'infraction commise, la société avait dû continuer dans cette voie devant l'administration fiscale, 'comme le président Nixon'. Or, estima l'avocat, tout montre que seuls des mobiles fiscaux, par ailleurs surévalués, ont motivé le faux. D'ailleurs, Ado Blaton a spontanément et 'avec ses deniers personnels', remboursé quelque trois millions de FB à l'Etat belge afin de compenser la fausse facture, révéla Me Verbrugge, qui précisa que le ministre des Finances a marqué son accord en août 1989 sur le montant de ce don.

'Y a-t-il meilleur amendement?' demanda Me Verbrugge. La défense conclut en s'attachant à démontrer que le calcul de la prescription de la prévention d'usage de faux doit se faire à partir du moment où le faux a été commis et non au moment de sa découverte, comme le soutient le Parquet. (D'après Belga.) »

\*

### Une quatrième tour au World Trade Center :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 19 avril 1999

« Dans l'alignement des géants de verre de l'Espace Nord, il reste un vide, en face des tours jumelles de Belgacom. Il va être comblé : le fédéral a donné son feu vert pour la construction de la quatrième tour du World Trade Center. Depuis plusieurs années, l'Etat fédéral tente de rassembler ses ministères sur quelques sites bruxellois pour rationaliser leur gestion. Ainsi, le quartier Poelaert-Louise regroupe la justice, celui du Botanique-Arts-Loi doit rassembler les services des finances et le quartier Nord veut réunir tout ce qui touche à la vocation économique : l'agriculture, les classes moyennes et les affaires économiques. Actuellement, les classes moyennes et l'agriculture occupent la tour 3 du WTC, ainsi qu'une partie des services des affaires économiques (ces derniers occupant également la totalité du bâtiment voisin, le 'North Gate'). Il reste donc à regrouper les fonctionnaires encore éparpillés au square de Meeûs et ceux des 'statistiques'. Pourquoi regrouper tout au WTC plutôt qu'ailleurs<sup>1</sup> ?

La réponse est fort simple : c'est [que] l'Etat est déjà propriétaire de l'assiette du WTC, ce qui diminue sensiblement les coûts de construction. En outre, le projet n'est pas neuf : il remonte au 10 janvier 1992, lorsque le gouvernement décida d'étudier la construction de la tour 4. A l'époque, un bureau d'études (Jaspers) avait été désigné et une demande de permis portant sur une tour de 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux avait été déposée, conforme aux plans d'urbanisme.

Le projet actuel, explique le ministre André Flahaut qui a la tutelle sur la Régie, compte reprendre la procédure là où on l'avait laissée. Le permis que s'appête à demander la Régie sera le même que celui de 1992, ce qui laisse supposer qu'il sera obtenu facilement. Un appel d'offres vient d'être lancé et le cahier des charges a été envoyé aux candidats à la construction de la tour.

Le coût de l'immeuble (trois milliards [de FB] tout compris) serait pris en charge par le constructeur. La Régie louerait l'immeuble sous la forme d'un bail emphytéotique de 27 ans, en payant un canon annuel de 220 millions (soit 5.500 F le m<sup>2</sup>), l'Etat se réservant éventuellement le droit de devenir pleinement propriétaire de la tour au terme du bail. »

\*

<sup>1</sup> Mais pourquoi a-t-on démolé des îlots entiers pour construire une cité administrative qui rassemblerait tous les fonctionnaires de tous les ministères, désertée et laissée à l'abandon pendant des années ?

Bruxelles - La construction des tours 'Manhattan' intéresse la justice depuis trente ans - L'autre affaire des tours WTC :

Article de Frédéric Delepierre paru dans Le Soir du vendredi 22 août 2003

« Les tours WTC 3 et 4 ont mis un architecte sur la paille. Il désespère d'obtenir justice. Au coeur des débats se trouve l'affaire dite du 'faux Simonet'. (...)

Cela fait effectivement 30 ans que Michel Barbier, architecte de son état, attend que justice lui soit rendue. L'affaire porte sur l'un des gros chantiers qu'a connus la Belgique dans les années '70-80 : la construction des tours WTC 3 et 4, dans le quartier Manhattan de Bruxelles.

Une énième audience au civil est prévue, le 3 septembre prochain, devant la cour d'appel de la capitale. Mais le greffe a d'ores et déjà fait savoir qu'elle ne durera que dix minutes. Le temps nécessaire à examiner l'état d'avancement du pourvoi en cassation introduit par l'Etat. Un pourvoi qui n'est pourtant pas suspensif. L'architecte et son avocat, Aimé De Caluwé, n'hésitent pas une seconde : 'Nous allons provoquer un incident d'audience. Ça suffit !'

Tout commence en 1973. A cette époque, l'Etat belge négocie un approvisionnement en pétrole avec le shah d'Iran ainsi que la création d'un port pétrolier par île artificielle en mer du Nord avec un groupe américain envers lequel il s'engage à louer 55.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans deux tours à construire au WTC, explique Michel Barbier. Le tout se fait sous la signature du ministre des Affaires économiques de l'époque, Henri Simonet.

La promotion des tours est confiée à un groupe britannique. Ce dernier charge Michel Barbier de l'étude architecturale. Deux ans après, éclate l'affaire dite du 'faux Simonet'. L'ancien ministre, devenu commissaire européen, dénonce le document lui attribuant l'intention de louer les fameux bureaux dans les deux tours. Il dépose plainte auprès du parquet pour faux en écriture. Selon lui, il n'a jamais signé ce document. Quelqu'un l'a fait à sa place.

L'affaire défraye la chronique. En 1975, Michel Barbier lance une action judiciaire contre la société britannique. Pour des raisons purement juridiques, l'action est réorientée contre l'Etat belge.

Entre-temps, la plainte pour faux déposée par Henri Simonet est classée sans suite le 9 novembre 1977. Le dossier répressif ne sera consultable qu'en avril 1982. Il sera, par la suite, rouvert par le parquet. C'est à ce moment, déclare l'architecte, que j'ai découvert l'aveu du ministre et l'existence de deux originaux. Vrai document ou délégation de la signature du ministre à un fonctionnaire, je l'ignore. Mais, en tout cas, il y a apparence et donc responsabilité de l'Etat. Je sais, (...) grâce au dossier, qu'un secrétaire était chargé de signer à la place de son ministre en traçant la meilleure imitation possible de sa signature.

Le dossier relatif au 'faux' ayant été classé sans suite, Michel Barbier n'entend pas s'étendre dessus. Ce qu'il veut, c'est obtenir réparation. Pour lui, la décision de construire les tours est née dans le chef de la société anglaise de promotion du seul fait de l'engagement du ministre. Un engagement qui a d'ailleurs circulé à la banque d'Angleterre et aux A.G. De la même façon, la décision de m'engager dans mes études fut aussi liée à l'engagement de l'Etat belge. Puisque le ministre a ensuite nié son engagement, tout tombait à l'eau.

Or, la norme déontologique n° 2 de l'Ordre des architectes prévoit que les honoraires sont versés non pas en fonction de l'avancement des études, mais bien par étapes. A savoir : obtention du permis de bâtir, début des travaux, etc.

Mais, suite à l'affaire du faux, la société anglaise s'est retirée du projet. Elle a ensuite été déclarée en faillite. Une autre a pris le relais et les tours furent construites.<sup>1</sup>

De son côté, durant de longs mois, le bureau de Michel Barbier a fait travailler des dizaines d'architectes à la confection des plans des fameuses tours. Sans jamais toucher le moindre penny, outre les dix millions de FB de cautionnement. En conséquence, le bureau a dû fermer ses portes. Michel Barbier était ruiné et ses collaborateurs sans emploi. C'est pourquoi il continue son combat.

En 30 ans, ce sont 59 magistrats qui se sont succédé à la cause, à des niveaux divers. Au cours de 30 audiences, les débats ont duré 22 heures. Pendant tout ce temps, tempête l'architecte, mon avocat n'a pas pu prendre la parole une seule seconde. En plus, le tribunal a perdu 112 pages de ses conclusions.

Au vu des déclarations du greffe, ce n'est pas le 3 septembre que les choses s'arrangeront. Une action devant la Cour européenne des droits de l'Homme est déjà lancée. »

\*

<sup>1</sup> Uniquement la tour 3, pas la tour 4.

## L'érection des tours WTC en appel :

Article de Frédéric Delepierre paru dans Le Soir daté du jeudi 4 décembre 2003

« Michel Barbier est ruiné. Sa faillite, il en attribue la responsabilité à l'Etat belge et à son ancien ministre des Affaires économiques, feu Henri Simonet. Trente ans après les faits, l'affaire a été plaidée mercredi au civil devant la cour d'appel de Bruxelles.

Tout commence en 1973. A cette époque, l'Etat belge envisage de réunir tous les services du ministère des Affaires économiques en un seul site et évoque la construction de deux tours dans le quartier Manhattan, les tours WTC 3 et 4. Endroit où il pourrait louer des bureaux. Apparaissent alors deux lettres cautionnant le projet (...) portant la signature du ministre Simonet (...) connues comme les 'faux Simonet' (...).

Sur base de ces documents, le promoteur immobilier britannique Paul Henkel convainc Michel Barbier de se charger de l'étude architecturale, ce qu'il fait. Deux ans après éclate l'affaire du 'faux Simonet'. L'ancien ministre, devenu commissaire européen, dépose plainte. Il dénonce le document lui attribuant l'intention de louer les fameux bureaux dans les deux tours. L'action pénale n'aboutira pas suite au décès d'Henkel.

Le marché tombe à l'eau. Il est attribué à un concurrent de Michel Barbier qui attaque la société britannique. Pour des raisons purement juridiques, l'action est réorientée contre l'Etat belge qui évoque la naïveté de Barbier. L'affaire a été mise en délibéré. »

\*

## Justice - Arrêt de la cour d'appel sur les tours WTC -

### Débouté après 30 ans de combat contre l'Etat :

Article de Frédéric Delepierre paru dans Le Soir daté du mercredi 31 mars 2004

« Trente ans et beaucoup de déception ! Cela faisait en effet 30 ans que Michel Barbier, architecte de son état, attendait que justice lui soit rendue. Un arrêt rendu par la cour d'appel de Bruxelles le 16 mars dernier, et signifié aux parties vendredi dernier, l'a débouté. Le goût est amer mais l'homme ne se résigne pas. Il annonce déjà un éventuel pourvoi en cassation.

Les enjeux sont en effet d'importance. L'affaire porte sur l'un des gros chantiers qu'a connus la Belgique dans les années '70-80 : la construction des tours WTC 3 et 4 (...).

L'affaire défraye la chronique. En 1975, Michel Barbier lance une action judiciaire contre la société britannique. Pour des raisons purement juridiques, l'action est réorientée contre l'Etat belge.

Entre-temps, la plainte pour faux déposée par Henri Simonet est classée sans suite le 9 novembre 1977. Le dossier répressif ne sera consultable qu'en avril 1982. Il sera, par la suite, rouvert par le parquet. C'est à ce moment, déclare l'architecte, que j'ai découvert l'aveu du ministre et l'existence de deux originaux. Vrai document ou délégation de la signature du ministre à un fonctionnaire, je l'ignore. Mais, en tout cas, il y a apparence et donc responsabilité de l'Etat. Je sais, par ailleurs, grâce au dossier qu'un secrétaire était chargé de signer à la place de son ministre en traçant la meilleure imitation possible de sa signature.

Le dossier relatif au 'faux' ayant été classé sans suite, Michel Barbier n'entend pas s'étendre dessus. Ce qu'il veut, c'est obtenir réparation. Pour lui, la décision de construire les tours est née dans le chef de la société anglaise de promotion du seul fait de l'engagement du ministre. Un engagement qui a d'ailleurs circulé à la banque d'Angleterre et aux A.G. De la même façon, la décision de m'engager dans mes études fut aussi liée à l'engagement de l'Etat belge. Puisque le ministre a ensuite nié son engagement, tout tombait à l'eau.

Or, la norme déontologique n° 2 de l'Ordre des architectes prévoit que les honoraires sont versés non pas en fonction de l'avancement des études, mais bien par étapes. A savoir : obtention du permis de bâtir, début des travaux, etc.

Mais, suite à l'affaire du faux, la société anglaise s'est retirée du projet. Elle a ensuite été déclarée en faillite. Une autre a pris le relais et les tours furent construites<sup>1</sup>. De son côté, durant de longs mois, le bureau de Michel Barbier a fait travailler des dizaines d'architectes à la confection des plans des fameuses tours. Sans jamais toucher le moindre penny, outre les dix millions de FB de cautionnement. Un cautionnement que le représentant de la firme anglaise faillie réclame en retour. L'affaire est aussi toujours pendante.

En conséquence, le bureau Barbier a dû fermer ses portes. Michel Barbier était ruiné et ses collaborateurs sans emploi. Mais la cour d'appel n'a pas suivi la version des faits avancée par Michel Barbier. Elle estime que l'architecte n'apporte pas la preuve de ce que les lettres attribuées au ministre ont eu une incidence déterminante sur la conclusion et l'exécution des contrats d'architecture. La cour relève en outre que les contrats d'architecture passés entre Michel Barbier et la firme britannique ne font référence, ni directement, ni indirectement, à l'existence de promesses ou d'engagements de l'Etat belge en location des bureaux des tours.

<sup>1</sup> La tour 4 n'est toujours pas construite à l'heure qu'il est (septembre 2012).



*Ce à quoi l'architecte répond que cela se fait plus tard, lors du cloisonnement. L'homme, âgé de 75 ans, n'est décidément pas résigné. »*

\*

Le dossier des tours WTC sera jugé à Mons :

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir daté du mercredi 16 novembre 2005

*« Justice : un nouveau procès va s'ouvrir, plus de trente ans après les faits.*

*'Cette fois, j'y crois. Je suis confiant.' Cela fait 30 ans que Michel Barbier, architecte de son état, attend que justice lui soit rendue, mais il ne baisse pas les bras. Un arrêt rendu par la cour d'appel de Bruxelles le 16 mars dernier l'a pourtant débouté de son action contre l'État belge. Mais il fut suivi d'un arrêt de la Cour de cassation. Dès lors, depuis ce 8 novembre, c'est la 2<sup>ème</sup> chambre de la cour d'appel de Mons qui est chargée de cette affaire de gros sous, riche en rebondissements. Depuis 2003, l'affaire est aussi pendante devant la Cour européenne de justice, à Strasbourg.*

*En cause : le temps nécessaire à juger le dossier. L'affaire porte sur un gros chantier qu'a connu la Belgique dans les années 70-80 : la construction des tours WTC 3 et 4, dans le quartier Manhattan de Bruxelles. (...)*

*Michel Barbier (...) ne désespère pas et compte sur la nouvelle procédure montoise. 'J'ai de nouveaux documents que j'ai pu me procurer dans les archives de la société de promotion, à Londres'. L'homme, âgé de 77 ans, n'entend décidément pas lâcher prise. »*

\*

Justice : Un procès de 40 ans pour l'architecte du quartier d'affaires de Bruxelles :

L'incroyable saga des tours WTC : Le si long procès d'un architecte bruxellois -

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir daté du samedi 18 décembre 2010

*« Près de 40 ans ! Cela fait effectivement près de 40 ans que Michel Barbier (...) attend que justice lui soit rendue. L'affaire porte sur (...) la construction des tours WTC 3 et 4 (...).*

*Un nouveau procès va avoir lieu l'an prochain devant la cour d'appel de Liège. Après moult péripéties, la Cour de cassation a en effet annulé, en avril dernier, le précédent arrêt rendu par la cour d'appel de Mons le 27 mars 2007. Liège va recevoir les documents du prochain procès dans les jours qui viennent.*

*Tout commence en 1973. 'A cette époque, l'Etat belge négocie un approvisionnement en pétrole avec le shah d'Iran ainsi que la création d'un port pétrolier par île artificielle en mer du Nord avec un groupe américain envers lequel il s'engage à louer 55.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans deux tours à construire au WTC, explique Michel Barbier, aujourd'hui âgé de 82 ans. Le tout se fait sous la signature du ministre des Affaires économiques de l'époque, Henri Simonet.'*

*La promotion des tours est confiée à un groupe britannique. Ce dernier charge Michel Barbier de l'étude architecturale. Deux ans après, éclate l'affaire dite du 'faux Simonet'. L'ancien ministre, devenu commissaire européen, dénonce le document lui attribuant l'intention de louer les fameux bureaux dans les deux tours. Il dépose plainte auprès du parquet pour faux en écriture. Selon lui, il n'a jamais signé ce document. Quelqu'un l'a fait à sa place. L'affaire défraye la chronique. En 1975, Michel Barbier lance une action judiciaire contre la société britannique. Pour des raisons purement juridiques, l'action est réorientée contre l'Etat belge.*

*Entre-temps, la plainte pour faux déposée par Henri Simonet est classée sans suite le 9 novembre 1977. Le dossier répressif ne sera consultable qu'en avril 1982. Il sera, par la suite, rouvert par le parquet.*

*'C'est à ce moment, déclare l'architecte, que j'ai découvert l'aveu du ministre et l'existence de deux originaux. Vrai document ou délégation de la signature du ministre à un fonctionnaire, je l'ignore. Mais, en tout cas, il y a apparence et donc responsabilité de l'Etat. Je sais, par ailleurs, grâce au dossier, qu'un secrétaire était chargé de signer à la place de son ministre en traçant la meilleure imitation possible de sa signature.'*

*Le dossier relatif au 'faux' ayant été classé sans suite, Michel Barbier n'entend pas s'étendre dessus. Ce qu'il veut, c'est obtenir réparation. Pour lui, la décision de construire les tours est née dans le chef de la société anglaise de promotion du seul fait de l'engagement du ministre. Un engagement qui a d'ailleurs circulé à la banque d'Angleterre et aux AG. 'De la même façon, la décision de m'engager dans mes études fut aussi liée à l'engagement de l'Etat belge. Puisque le ministre a ensuite nié son engagement, tout tombait à l'eau.'*

*Or, la norme déontologique n° 2 de l'Ordre des architectes prévoit que les honoraires sont versés non pas en fonction de l'avancement des études, mais bien par étapes. A savoir : obtention du permis de bâtir, début des travaux, etc. Mais, suite à l'affaire du faux, la société anglaise s'est retirée du projet. Elle a ensuite été déclarée en faillite. Une autre a pris le relais et les tours furent construites<sup>1</sup>.*

<sup>1</sup> La tour 3 uniquement, pas la tour 4.

De son côté, durant de longs mois, le bureau de Michel Barbier a fait travailler des dizaines d'architectes à la confection des plans des fameuses tours. Sans jamais toucher le moindre penny, outre les dix millions de FB de cautionnement. En conséquence, le bureau a dû fermer ses portes. Michel Barbier était ruiné et ses collaborateurs sans emploi. C'est pourquoi il continue son combat.

En plus de 35 ans, c'est une soixantaine de magistrats qui se sont succédé à la cause, à des niveaux divers. Au cours de 35 audiences, les débats ont duré près de trente heures. 'Pendant tout ce temps, tempête l'architecte, mon avocat n'a pu prendre la parole que durant de courts instants. En plus, le tribunal a perdu 112 pages de ses conclusions.'

Après tout ce temps, Michel Barbier garde toujours espoir. Pour lui, ses droits seront un jour reconnus et il compte beaucoup sur la cour d'appel de Liège pour lui rendre justice. Ne craint-il pas la prescription ? 'Non, rétorque son conseiller juridique Edgar D'Hose. Etant donné que les procédures sont lancées depuis longtemps, il est impossible que l'affaire soit atteinte par la prescription.'

Dans son petit appartement bruxellois, l'architecte, lui, continue à assouvir sa passion. Il crée toujours. Des immeubles futuristes essentiellement. Dernièrement, il a acquis un programme informatique permettant de dessiner des bâtiments en 3D.

'J'espère pouvoir un jour passer des plans à la construction. Pour cela, il faut que je gagne mon procès afin d'avoir les fonds pour me lancer dans la concrétisation', sourit celui qui se bat depuis près de 40 ans pour faire reconnaître ses droits.

Les chiffres

1973 : L'année où le projet de construction des tours est né. 55.000 : Le nombre de m<sup>2</sup> que l'Etat s'est engagé à louer dans les deux tours WTC. 10.000.000 : En FB, c'est la somme que l'architecte Michel Barbier a reçue en cautionnement pour son travail, soit environ 250.000 euros.

2007 : Le 27 mars, la cour d'appel de Mons déboute Michel Barbier. 30 avril : La Cour de cassation casse l'arrêt de Mons et renvoie l'affaire à Liège. »

#### **\*Feder. \*Fonds Feder.**

Feder : Ecopôle et Greenbizz vont démarrer :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir, en date du samedi 10 novembre 2012.

« La ministre en charge de la rénovation urbaine, Evelyne Huytebroeck (Ecolo), a fait le point sur le programme des fonds Feder (Europe) à Bruxelles. 'Entre 2000 et 2014, près de 230 millions d'euros auront été investis dans les quartiers centraux de la Région de Bruxelles-Capitale, à travers différents projets. 34 projets sont en voie de réalisation, certains déjà achevés, avec des résultats concrets sur le terrain', a-t-elle rappelé. Parmi ceux-ci, deux grands chantiers qui démarreront sous peu : Ecopôle et Greenbizz, 'deux projets qui seront mis en chantier sous peu, et qui auront un impact très important sur leur environnement immédiat et global' (...).

Le premier prévoit un centre de réutilisation de filières de déchets, dans une logique d'ouverture de ces activités économiques à un quartier en pleine mutation. Le second, Greenbizz, prévoit 8.000 m<sup>2</sup> d'espaces d'accueil pour entreprises "vertes" et qui permettra, de la même façon que l'Ecopôle, de démontrer qu'il est possible de combiner un développement économique efficace, avec une réorganisation du tissu industriel bruxellois en un tissu mixte, puisque ce nouvel espace d'accueil se développe juste à côté du nouveau quartier durable Tivoli.

'Un programme opérationnel 2014-2020 sera donc réalisé, quel que soit le budget qui y sera consacré par l'Europe (un budget en discussion qui devrait être connu au plus tard début 2013). Notre objectif pour la future programmation Feder est donc d'investir 100 % des Fonds structurels à la construction de la ville durable', a précisé la Région. »<sup>1</sup>

\*

Le fonds Feder est convoité :

Evelyne Huytebroeck fait le point sur les projets financés en partie par l'UE :

Article de Niko Vanderputten, paru dans La Libre Belgique, en date du 10 novembre 2012.

« Ce n'est (...) un secret pour personne, la zone joutant le canal de Bruxelles changera radicalement de visage dans les années à venir. Plusieurs des projets de rénovation qui doivent y contribuer ont d'ailleurs été financés en grande partie par l'Europe à travers les fonds FEDER (Fonds européen de développement régional).

Vendredi, la ministre de la Rénovation urbaine, Evelyne Huytebroeck (Ecolo) - qui gère les projets financés par ce fonds -, faisait le point. Les périodes de financement se déclinent sur 6 ans (2000-2006, 2007-2013 et 2014-

<sup>1</sup> Voir aussi La Capitale, en date du 10 novembre 2012.

2020). Ce sont ainsi près de 230 millions d'euros (dont 115 fournis par l'UE) qui ont été investis dans 34 projets de la Région bruxelloise. Principalement sur les zones d'intervention prioritaire (ZIP) de la capitale, c'est à dire les zones moins favorisées.

Et pour cause, ce fonds structurel européen vise à soutenir une politique de cohésion économique et sociale. En Région bruxelloise, la ZIP se concentre principalement autour du canal et de la zone Nord. Selon la ministre, "la politique de cohésion dans les fonds est le deuxième plus grand budget."

La période 2014-2020 approche à grands pas et la ministre espère bien pouvoir compter sur une enveloppe au moins équivalente pour la prochaine période de 6 ans. D'ailleurs elle nous a confié : "Je compte bien avoir plus que ce que j'ai aujourd'hui!"

Les fonds seront alloués à chaque état après plusieurs sommets entre dirigeants européens. Le prochain est prévu pour les 22 et 23 novembre à Bruxelles. Ensuite, les pays respectifs répartissent les sommes selon des critères de nécessité à chaque région. Une enveloppe qui est un gros coup de pouce de l'Europe et qui permet d'éviter que certaines zones restent sur le carreau. »

#### **\*Fedimmo.**

Cette société anonyme, sicafi, pouvant opter le cas échéant pour le régime fiscal particulier français des SIIC, appartient au groupe Bernheim. Son siège social est situé à Auderghem, 1945 chaussée de Wavre. Au 3 décembre 2008, ses fonds propres s'élevaient à plus de 585 millions d'euros. Au 31 décembre 2009, son portefeuille d'immeubles de bureaux atteignait une valeur proche des 2 milliards d'euros. Son conseil d'administration est présidé par Alain Devos, président du comité directeur de Fortis Real Estate s.a. et compte parmi ses membres notamment Benoît Godts, administrateur-délégué de la s.a. Fortis Real Estate Asset management, Luc Vandewalle, président du conseil d'administration d'ING Belgique, Marc Blanpain, président honoraire du conseil d'administration de la banque Belgoise...

En décembre 1998, Fedimmo a acquis 48.077 m<sup>2</sup> hors sol du W.T.C. 2 et de son socle, ainsi qu'un immeuble de 374.240 m<sup>2</sup> situé à l'angle des boulevard Baudouin et du roi Albert II. Cette implantation et cette superficie porte à penser qu'il s'agit du Boudewijngebouw de la Vlaamse gemeenschap (40.000 m<sup>2</sup>).

Le portefeuille de Fedimmo s.a. est constitué de 62 immeubles de bureaux loués à la Régie des Bâtiments (Etat belge)<sup>1</sup>. Ils hébergent des services publics fédéraux, essentiellement des services des Finances et de la Justice. La superficie totale de ce portefeuille est d'environ 382.000 m<sup>2</sup>. Sa valeur d'investissement s'élevait au 31 décembre 2006 à € 725 millions, générant un rendement initial de 5,5%. Fedimmo assure en outre simultanément la maîtrise d'ouvrage déléguée d'importants travaux d'aménagements locatifs, à charge de la Régie des bâtiments.

Dans le quartier espace Nord, Fedimmo serait propriétaire de trois immeubles de bureaux, soit 184.852 m<sup>2</sup> dont 1.556 m<sup>2</sup> disponibles. Cette sicafi a réalisé la rénovation de la tour 2 du W.T.C., dans le cadre des accords intervenus fin 2005 pour la cession des baux de La Poste à la Régie des bâtiments avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Ces travaux, dont le montant global s'élevait à € 19,2 millions, ont été réalisés en plusieurs phases et se sont terminés fin 2008.

La rénovation de la tour 3 du World Trade Center (budget de € 22,2 millions) - louée pour une période initiale de 21 ans à l'État belge - a été postposée (2009/2011) à la demande de la Régie des bâtiments, afin de lui permettre de finaliser les études d'implantation des différents services qui intégreront la tour. Une première phase des travaux, en cours de réalisation, devait être terminée en avril 2010. En projet, l'érection de la tour 4 du W.T.C.

#### **\*Ferme des boues.**

Elle est construite entre 1901 et 1904, au quai de Willebroeck, 22. Elle est l'œuvre de Henri-Joseph-Léon van Dievoet, architecte belge né à Bruxelles, au 77 rue de Laeken, le 19 janvier 1869, et mort dans sa ville natale le 24 avril 1931.

<sup>1</sup> « ... la société Fedimmo, (détenue à 90 % par Befimmo, à 10 % par l'Etat) ... » (Le Soir, 3 décembre 2010).

Les façades à rue et les versants à rue de la toiture sont classés comme monument, par arrêté du gouvernement régional bruxellois en date du 15 janvier 1998.

**\*Ferme des enfants. \*Ferme du parc Maximilien.**

Voir : Parc Maximilien.

**\*Finances communales<sup>1</sup>**

Brussels studies<sup>2</sup> a comparé la situation bruxelloise à celle de 4 autres entités urbaines belges : Anvers, Charleroi, Gand et Liège, dont aucune ne présente les mêmes caractéristiques, à savoir superficie bloquée, population non-belge ou issue de l'immigration très importante, rôle de capitale fédérale, communautaire, européenne, 350.000 navetteurs quotidiens, 700.000 véhicules à moteur entrant chaque jour, 5 zones de police, accueil par les CPAS des demandeurs d'asiles et autres réfugiés, bilinguisme obligatoire, 19 communes, nombreux établissements universitaires ou d'enseignement supérieur, etc. Les résultats sont très clairs :

*« La méthodologie adoptée ne permet pas d'affirmer que les services des communes bruxelloises ne pourraient être fournis plus efficacement. Elle nous permet par contre d'affirmer que, dans le cas où les communes bruxelloises seraient dispendieuses, elles ne le seraient en tout cas pas plus que celles des autres entités étudiées, surtout si l'on tient compte du fait que les autres communes peuvent se décharger d'une partie de leurs compétences sur les provinces ou de plus nombreuses intercommunales.*

*L'exercice comparatif ne peut pointer aucun secteur de compétence locale où des manquements significatifs seraient observés, mis à part le secteur Santé et Hygiène<sup>3</sup> (...). Ce sont au contraire les contraintes de gestion<sup>4</sup> auxquelles sont soumises les communes bruxelloises qui apparaissent clairement. »*

Cette étude indique également que la prise en charge par la Région de l'enlèvement et du traitement des déchets d'une part, des services de lutte contre l'incendie et d'aide médicale urgente, d'autre part, permet des économies et devrait constituer une source d'inspiration pour des réformes dans d'autres secteurs.

**\*Fonctionnaire délégué.**

Le Gouvernement bruxellois désigne plusieurs fonctionnaires délégués, pour un mandat de 5 ans renouvelable, chargé d'accomplir les diverses missions stipulées par le CoBAT.<sup>5</sup>

**\*Fonctionnaire inconnu.**

Écœurées par la situation des expulsés et par la manière dont ils étaient traités, forcées d'effectuer certaines tâches de par leur statut d'agent communal, de fonctionnaire de l'Etat, d'agent de l'INL, d'employés de sociétés de logements sociaux, nombreuses furent néanmoins les personnes qui, discrètement, parfois au risque de sanctions, donnèrent au S.S.L. ou au comité de défense des habitants des renseignements précieux, des conseils, des orientations stratégiques, des 'tuyaux', des pistes légales à suivre, des indications ou des formations, des informations...

Avec le recul du temps, **hommage à tous ces 'fonctionnaires inconnus'**.

**\*Fondation Roi Baudouin.**

Elle a été créée en 1976, à l'occasion des 25 années de règne du roi Baudouin 1<sup>er</sup> (1930-1993) et à sa demande. En effet, le Souverain ne souhaitait pas recevoir de cadeau personnel à cette occasion. Sa

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Prostitution.

<sup>2</sup> Voir Brussels Studies n° 49, 9 mai 2011 : *Dépensières, les communes bruxelloises ? : une analyse comparative des budgets des principales communes urbaines de Belgique*. Voir aussi : Perspectives francophones n° 67, 15 juin – 15 juillet 2011 : *Les chiffres le prouvent ! Les communes bruxelloises (...) sont bien gérées* / Didier Gosuin.

<sup>3</sup> 25 % des patients des hôpitaux publics en Région bruxelloise ne sont pas bruxellois mais à charge de ceux-ci.

<sup>4</sup> Le bilinguisme obligatoire des agents, des services et des documents entre évidemment en ligne de compte dans ces contraintes.

<sup>5</sup> Pour plus de détails, voir notamment : *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. (Voir bibliographie).

préférence s'est portée sur une forme de 'souvenir durable'. Son engagement, son sens de la justice et son souci d'une société harmonieuse l'ont incité à opter pour une fondation qui se consacrerait à l'amélioration des conditions de vie de la population.

La fondation Roi Baudouin est indépendante et d'utilité publique. Elle soutient différents projets d'engagement pour améliorer justice, démocratie et diversité dans la société, tant sur le plan régional que fédéral et international.

Son budget 2011 - de l'ordre de € 30 millions - est constitué par une importante dotation de la Loterie nationale, des dons et des legs, des fonds créés par des associations, des entreprises ou des particuliers, et autres.<sup>1</sup>

#### **\*Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.**

« Le Fonds du Logement dispose d'un parc d'environ 1.000 logements à louer répartis sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale. Ces logements sont réservés aux ménages qui ne dépassent pas les plafonds d'admission au logement social et ne sont pas propriétaires d'un logement. Des listes d'attente sont constituées. L'ancienneté de la demande est le principal critère d'attribution. Des circonstances sociales particulières peuvent entraîner une attribution plus rapide d'un logement mais le temps d'attente est en général important. »<sup>2</sup>

\*

« Avez-vous déjà pensé au Fonds du Logement bruxellois ? Cet organisme, contrôlé et subsidié par la Région, vous propose :

- des prêts hypothécaires très avantageux ;
- des prêts hypothécaires pour jeunes ménages ;
- une formule de location-achat ;
- des prêts régionaux pour garantie locative ;
- une aide locative ;
- une information complète et au besoin, un accompagnement approprié... »<sup>3</sup>

#### **\*Forêt de Soignes<sup>4</sup>**

La forêt de Soignes unifie les trois Régions :

Article de Christophe Schoune, Pierre Hannaert, paru dans Le Soir daté du jeudi 10 octobre 1996

« Une carte unique pour les promeneurs ? La sauvegarde de la forêt urbaine a primé et le politique a été mis hors jeu. Près de 4.400 hectares à cheval sur les trois Régions. Voilà l'épineux problème posé par la forêt de Soignes à nos autorités. Ou plutôt l'inverse. Kafka au pays des écureuils ? Pas moins de trois codes forestiers régissent en effet cette forêt multimillénaire. Pas moins de trois administrations règnent sur la gestion d'un poumon urbain d'essence unique.

Conscientes depuis belle lurette des risques encourus par l'énorme pression que subit cette forêt, les associations de défense de la nature ont trouvé en la Fondation Roi Baudouin une oreille attentive. L'occasion fait le larron : la nécessité pour l'Institut géographique national de renouveler sa carte de la Forêt de Soignes a permis d'asseoir autour d'une même table tous les acteurs concernés par son avenir. Tous, sauf les ministres respectifs ! Une condition sine qua non pour la Fondation afin d'éviter l'écueil de sous-régionalisme ou d'une communautarisation qui aurait, il est vrai, échappé à la population indigène.

- Cela n'a rien coûté ! Si ce n'est la mise à disposition de nos locaux et la bonne volonté des administrations respectives, constate Marie-Laure Roggemans, coordinatrice du projet, en charge à la Fondation. Même si ce ne fut pas simple au départ, le résultat est là.

Touristique et topographique, la carte mitonnée par une dizaine de partenaires remplace la version précédente, qui date de 1985. Un outil d'autant plus nécessaire qu'un Belge sur dix habite à moins de 15 kilomètres de la forêt de Soignes.

- Or, constate Serge Kempeneers, directeur à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, on remarque que les promeneurs se concentrent souvent dans les mêmes endroits. Cette carte unifiée a aussi l'ambition de mieux répartir la pression humaine.

<sup>1</sup> D'après le site de la Fondation : [www.fondationroibaudouin.be](http://www.fondationroibaudouin.be) .

<sup>2</sup> Site de la ville de Bruxelles : [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) .

<sup>3</sup> Site [www.fondsdulogement.be](http://www.fondsdulogement.be) .

<sup>4</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Parcs régionaux.

*A pied, à cheval ou à vélo ? Le plan, réalisé au 20.000ème détaille l'ensemble des itinéraires possibles pour ces modes de locomotion. Zones de protection spéciale, réserves naturelles ou forestières et curiosités sont encore indiquées sur cette carte. Seul regret : elle ne se suffit pas à elle-même puisque ces curiosités - de la pelouse des Anglais au château de La Hulpe - sont mentionnées par un numéro qui renvoie à un 'livret d'accompagnement'. Ce petit guide, fort bien réalisé au demeurant, vous prend par la main afin de défricher la forêt des pictogrammes et autres 'codes de bonne conduite' à observer d'une Région à l'autre.*

*Rappelons, par exemple, que les toutous doivent être tenus en laisse côté flamand et wallon alors qu'ils peuvent gambader sur les sentiers bruxellois. Idem pour les sous-bois : Bruxelles (1.654 hectares), à l'exception des zones de protection spéciale, y tolère les amoureux... de la nature, alors qu'ils y sont bannis en Flandre (2.454 hectares) et en Wallonie (275 hectares).*

*Historique, explicatif de la faune et de la flore sont encore au menu de ce livret.*

*- Une première concrétisation porteuse d'espoirs pour l'avenir, conclut Marie-Laure Roggemans. Le groupe de travail continuera à se réunir pour y débattre de problèmes plus pointus concernant la préservation de ce patrimoine urbain unique en Europe (...)* »

\*

### 3 règlements différents pour une balade - Journée d'action à La Hulpe :

La forêt de Soignes, c'est aussi une forêt wallonne à découvrir ce dimanche à travers le Château de La Hulpe :

Article d'Eric Meuwissen, paru dans Le Soir daté du samedi 12 octobre 1996

*« Soignes : une forêt, trois régions, trois règlements différents ! Une carte et un livret viennent de paraître pour mieux comprendre ce 'bois' si belge. (...) Une forêt de 4.380 ha qui est pour l'essentiel sise sur le territoire flamand (55 %) et bruxellois (38 %), mais dont les Wallons possèdent un petit morceau de 275 ha répartis essentiellement sur la commune de La Hulpe et pour une moindre part sur celle de Waterloo. Soit 7 % du total qui sont gérés par l'attaché-chef de cantonnement du ministère de la Région wallonne, l'ingénieur Damien Bauwens. Un ingénieur qui a profité de l'occasion pour présenter les caractéristiques essentielles de la partie wallonne de la forêt de Soignes. Une partie que le public pourra découvrir ce dimanche à l'occasion d'une journée d'action organisée au château de La Hulpe par la Ligue des Amis de la forêt de Soignes (...).*

*Pas moins de 58 ha couverts de hêtres de 150 à 185 ans. A quoi s'ajoutent 137 ha de hêtres de 110 à 145 ans. Voilà démontré en deux chiffres-clés la prépondérance du hêtre dans la partie wallonne de Soignes (275 ha).*

*Outre ces 195 ha de hêtraies, on y a ainsi appris que la partie wallonne de la forêt compte 20 ha de jeunes plantations résineuses, 30 ha de peuplements mélangés de hêtres et pins sylvestres, 14 ha de feuillus divers où dominent le chêne et le frêne, 10 ha de jeunes plantations feuillues.*

*Damien Bauwens a expliqué qu'en Région wallonne, comme dans les autres parties de la forêt de Soignes d'ailleurs, la volonté est de rompre avec la monoculture pure du hêtre et de passer progressivement à une futaie d'âges multiples et d'essences mélangées. Les buts poursuivis étant d'arrêter la dégradation du sol, de rendre à la forêt une variété d'âges et d'essences se rapprochant plus de la forêt naturelle en Brabant, à savoir la chênaie et la chênaie atlantique à jacinthe.*

*- S'il est toujours séduisant de tabler à long terme sur une régénération naturelle, il ne faut cependant pas trop se faire d'illusion. La pression exercée par les utilisateurs de tous types est telle que nous sommes contraints pour l'instant à n'envisager quasi exclusivement que la régénération par plantation, explique l'ingénieur (...). Idéalement, l'effort de plantation devrait être de 3 à 4 ha par an. Nous pourrions ainsi en 24 ans rajeunir les peuplements vieux, âgés de 150 à 190 ans tout en commençant déjà, selon les circonstances, à rajeunir les peuplements âgés de 130 à 150 ans. Dans l'hypothèse la plus pessimiste, c'est-à-dire sans régénération naturelle, le hêtre ne devrait plus représenter à l'avenir que 30 à 40 %.*

*Et l'attaché-chef de cantonnement de conclure : Le problème, c'est qu'aujourd'hui une des principales difficultés d'obtenir de la régénération naturelle et même artificielle est liée à une fréquentation désordonnée de la forêt.... »*

\*

### Les Amis de la Forêt de Soignes ont cent ans – Un livre, une forêt, des amis :

Article d'Eric Meuwissen, paru dans Le Soir daté du mercredi 30 décembre 2009

*« Soignes est la seule forêt belge répartie sur trois Régions. Ce qui veut dire que depuis 1983, un petit morceau de Soignes (6 %) est wallon. Il se situe sur les communes de La Hulpe et de Waterloo. Une petite partie certes, mais 'tellement symbolique'. La Région wallonne y a par exemple décidé de maintenir le 'faciès' caractéristique de la forêt cathédrale, alors que cet objectif n'a pas été retenu pour la Zoniënwood flamande (56 %). Une illustration de plus du 'syndrome de Kafka chez les écureuils'. Comprenez des règlements et décisions à*

géométrie variable selon la Région concernée. Une réalité que l'on découvre à la lecture du livre intitulé 'La forêt de Soignes. Connaissances nouvelles pour un patrimoine d'avenir'<sup>1</sup>. Un ouvrage paru à l'occasion du centenaire de l'ASBL 'Les Amis de la Forêt de Soignes' et qui se veut une introduction à l'évolution des connaissances récentes sur le sujet. Le livre a le grand mérite d'éviter de ressasser ce qui a déjà été écrit et recopié (erreurs comprises) cent fois. L'objectif étant que le lecteur considère Soignes d'un oeil nouveau. Le livre, très accessible aux profanes, est rédigé à plusieurs mains.

L'ouvrage aborde à travers une pléiade de spécialistes (Michel Maziers, Pierre-Alain Tallier...) une multitude de thèmes (histoire, faune et flore, milieu physique et biologique, toponymie...). Autant de sujets qui ont trait à la forêt dans son ensemble. On y trouve notamment une contribution de Jean-François Plumier, à la tête du cantonnement de Nivelles. Ainsi pour ce qui concerne la partie wallonne de la forêt, nous y avons par exemple appris qu'au lieu-dit Zadelberch (entre La Hulpe et Overijse), il existait au XVI<sup>ème</sup> siècle une centaine d'hectares que l'on pourrait qualifier de 'réserve intégrale'. Soit une partie de la forêt non exploitée. Bref un morceau de forêt à l'état naturel laissé spécialement ainsi 'pour le plaisir de nous et de nos successeurs' écrivait au XVI<sup>ème</sup> siècle Charles-Quint dans un élan avant-gardiste. On sait malheureusement ce qu'il en advint avec la surexploitation des siècles suivants. (...)

Parmi les nouveautés, notons le retour du sanglier depuis 2 ou 3 ans en forêt de Soignes. Il en avait disparu en 1917. Des caméras l'ont observé en train de franchir le viaduc de Beez. Certains se sont aussi arrêtés dans le Bois de Beusart à Grez -Doiceau. Les auteurs nous racontent toute l'évolution historique, biologique, physique de la forêt. Une forêt qui a 10.000 ans et qui, durant ce long laps de temps, n'a jamais connu... le soc de la charrue.»

\*

Chroniques de la forêt de Soignes, par  
Michel Maziers, secrétaire général des Amis de la forêt de Soignes, parues dans Le Soir  
[www.amisoignes-vriendenzonien.be](http://www.amisoignes-vriendenzonien.be) -soignes@base.be

### 1. Une forêt exceptionnelle : article paru le mardi 2 août 2011

« ... Jusqu'à 30.000 promeneurs par jour les beaux week-ends de printemps ou d'automne, disent les gestionnaires ! Ce qui attire ces promeneurs, c'est la détente, le grand air, une indéfinissable sensation de liberté, ce ne sont pas les extraordinaires richesses de cette forêt qu'ils côtoient en les ignorant. Pour eux, la forêt, le bois de la Cambre, le parc de Woluwe et les autres, c'est du pareil au même. Et pourtant... La présence massive du public suffit à illustrer une fonction majeure des forêts périurbaines actuelles : un défouloir au stress de la vie quotidienne et un puits de carbone à 6 km du centre d'une agglomération de plus d'un million d'habitants qui l'encerclent progressivement.

Or cette pression sociale intermittente met en danger une autre fonction majeure de cette forêt : sa biodiversité, qui la distingue des parcs urbains. Un ancien mode d'exploitation de cette forêt y a introduit un paysage renommé, quoique pas unique au monde : la hêtraie dite cathédrale à cause des troncs rectilignes des hêtres assimilés à des colonnes où se glissent les rayons solaires comme à travers des vitraux.

Des vallons sans le moindre ruisseau : comment est-ce possible ? Jamais cultivé, protégé de l'érosion par sa composition majoritairement limoneuse, le sol de la forêt a conservé ses caractéristiques préglaciaires, d'il y a plus de 10.000 ans. Ses vestiges néolithiques, sidérurgiques, princiers et monastiques en font aussi un conservatoire archéologique précieux.

Au centre de gravité des universités belges, la forêt de Soignes attire leurs chercheurs depuis un siècle et offre à leurs étudiants des champs d'observation et même d'expériences proches et d'accès facile. Combien de vocations de naturalistes n'y sont-elles pas nées ?

L'exploitation de ses ressources (bois, sable, pierre, gibier, plantes médicinales...) n'est plus la fonction dominante qu'elle remplissait jusqu'à il y a un siècle, mais le bois de Soignes reste réputé pour sa qualité. Même inférieurs aux coûts de gestion, les revenus qu'elle procure sont indispensables pour justifier sa protection dans un monde obsédé par la rentabilité.

On a même songé à y tracer un 'couloir' reliant Bruxelles à la Wallonie en cas de scission de la Belgique.

Ecologique, sociale, scientifique, pédagogique, paysagère, culturelle, économique et même politique : la conjonction rarissime de toutes ces fonctions dans une seule forêt suffit à justifier la candidature de Soignes à entrer au Patrimoine mondial de l'humanité instauré par l'Unesco, mais elle complique sa gestion comme on le verra au fil de ces articles. (...)

---

<sup>1</sup> Editions Mardaga.

## 2. Souliers vernis, esthètes et touristes : article paru le mercredi 3 août 2011

*« Promenade seul, en famille, en groupes ou en amoureux, à pied, à vélo – classique ou VTT – ou à cheval, jogging, pêche à la ligne, mouvements de jeunesse... le tourisme en forêt de Soignes a pris des formes multiples. Depuis quand et pourquoi ?*

*Pendant des siècles, la forêt n'est sillonnée que par les bûcherons, fabricants de balais, charbonniers, scieurs de long... qui en vivent, et par les veneurs fournissant en gibier la Cour de Brabant. Y ayant le monopole de la chasse, celle-ci y organise des chasses à courre, visant au sport et au spectacle plutôt qu'au remplissage du garde-manger princier. A partir du XVI<sup>ème</sup> siècle, quelques promeneurs aisés – nobles et bourgeois ayant de nombreux loisirs – déambulent à l'occasion, généralement sans s'éloigner des lisières car la forêt est alors perçue comme un lieu hostile, dont témoignent les contes de notre enfance.*

*Après les troubles révolutionnaires de 1789 à 1830, les promeneurs huppés réapparaissent – en particulier à Boitsfort –, mais la chasse s'étiolle en cavalcades bouffonnes de plus en plus rares à mesure que la densité des promeneurs augmente. Elle est à présent interdite. Dès 1850 environ, la forêt apparaît comme le contrepoison du développement industriel et de la vie urbaine de plus en plus trépidante. Les premiers à s'aventurer au cœur de Soignes sont des peintres (Hippolyte Boulenger, Jean Degreef...) – équipés comme des explorateurs – dont les points d'attache sont Tervuren puis [le] Rouge-Cloître.*

*L'essor des loisirs et des moyens de transport met sur leurs traces trois catégories de promeneurs : ceux qui ne cherchent que la détente, le public très spécifique des hippodromes de Boitsfort (1875) et de Groenendaal (1888), pour lequel la forêt n'est qu'un décor devant lequel on se met en valeur, des 'souliers vernis' ironisent les intellectuels et artistes formant la troisième catégorie. Voyant dans la forêt l'incarnation d'une Nature quasi divinisée, ceux-ci se mobilisent pour obliger l'Administration des Eaux et Forêts à modifier le mode d'exploitation de la forêt, jusque-là fondé sur des coupes à blanc couvrant des dizaines d'hectares. La dernière a lieu en 1907. Deux ans plus tard, ces esthètes, emmenés par le peintre René Stevens, fondent la Ligue des Amis de la forêt de Soignes, la plus ancienne association de défense de l'environnement encore en vie. Elle a depuis lors réorienté ses activités face aux nouveaux dangers menaçant cette forêt devenue grâce au tourisme si chère au cœur des Bruxellois : la pression automobile et le réchauffement climatique. (...)*

## 3. Un trafic croissant : article paru le jeudi 4 août 2011

*« Bien des gens ne connaissent de la forêt de Soignes que les embouteillages sur le ring de Bruxelles – notamment au carrefour Léonard – dus à l'explosion du trafic automobile des années 1950-60. Mais comment se fait-il que la forêt soit traversée par de tels axes ?*

*Les premiers chemins forestiers doivent être des pistes tracées par le passage répété des troupeaux paissant en forêt et reliant les villages qui la bordent. Menant jadis d'Auderghem à Overijse, un fragment d'un tel chemin charretier subsiste en contrebas du chemin pavé dominant le château de Trois-Fontaines. Le Walsche wech (chemin des Brabançons wallons allant à Bruxelles) doit lui ressembler. Rectifié et lentement pavé de 1569 à 1665 pour faciliter le transport du bois vers Bruxelles, il devient la chaussée de Waterloo, village de charrons, selliers, paveurs et aubergistes, né de la route, comme les hameaux forestiers qui la jalonnent : Langeveld, Vert-Chasseur, Vivier d'Oie, Espinettes... D'autres chaussées sont tracées pour aider au développement économique : vers La Hulpe (1681), Wavre (1726) – avec embranchement d'Auderghem à Tervuren pour faciliter l'accès de la Cour à sa résidence d'été – et de Joli-Bois aux Quatre-Bras de Tervuren (1831-1836). Bordées d'arbres, étroites (une dizaine de mètres), ces chaussées au trafic épisodique ne perturbent guère la vie forestière ; la ligne ferroviaire de Namur (1854) non plus. Les drèves tracées aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles pour faciliter les chasses encore moins.*

*C'est la popularisation de l'automobile après 1945 qui saccage la forêt en créant la E 411 et le ring : l'élargissement brutal des routes existantes ouvre la forêt aux vents violents, quadrille la forêt d'axes polluants, infranchissables pour les promeneurs et la faune qui – se reproduisant en vase clos – risque de dégénérer. Le vacarme permanent perturbe même la communication des oiseaux ! Tout cela pour faciliter le trafic... qui ne tarde pas à s'engorger de nouveau, nourrissant l'avidité des bétonneurs pour de nouveaux travaux, au point de projeter d'élargir le ring Nord jusqu'à 17 bandes... ! Qui croira que cet élargissement ne débouchera pas – c'est le mot ! – sur sa partie forestière ? Ne voulons-nous pas voir que le « remède » aggrave le mal ?*

*Elargir la ligne ferroviaire de Namur en RER réduira-t-il (peut-être) la croissance du nombre de navetteurs routiers ? Clôturé, il forme une nouvelle barrière infranchissable. La construction (coûteuse) d'écoducs permettant à la grande faune de franchir les obstacles à ses déplacements n'est qu'une solution partielle. Ce n'est que d'une politique cohérente de la mobilité que viendra la solution aux problèmes posés par le nomadisme quotidien. Disperser dans l'habitat des lieux de production qui n'ont plus rien des usines de jadis, est-ce un rêve insensé ? (...)*



#### 4. Un magasin de cannes ou la brousse ? : article paru le vendredi 5 août 2011

« Soignes, la plus belle hêtraie d'Europe ? Âpre débat vers 1975. Ce n'est pas le premier : dès la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, l'aménagement de la forêt suscite une polémique qui reprend vigueur avec un autre enjeu autour de 1900. Ce n'est pas le dernier non plus, mais à présent il est lié au réchauffement climatique.

Jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle, la forêt se régénère par semis naturel. D'où une végétation très variée, mêlant le hêtre à d'autres essences. Victime au XVII<sup>ème</sup> siècle de coupes massives pour résoudre les déboires financiers des souverains et les dévastations des armées en guerre sur notre sol entre 1660 et 1715, Soignes doit être repeuplée d'urgence. Dès 1706, on imagine des systèmes rompant avec le 'à la va comme je pousse' antérieur. Le lieutenant forestier de l'Escaille préfère ne compléter le semis naturel par des plantations que là où il est trop lent. Mais il doit céder en 1788 devant l'architecte de jardin Zinner, qui applique des coupes à blanc suivies de replantations systématiques – surtout de hêtres – réputé pour sa qualité et le volume de bois qu'il procure : priorité à la rentabilité. C'est de là que naît la hêtraie cathédrale.

Avant d'atteindre cette majesté, les hêtres filent en hauteur pendant un siècle, un vrai 'magasin de cannes' selon le peintre René Stevens ! Prenant la tête de la contestation du système de Zinner par des artistes et autres esthètes autour de 1900, celui-ci crée en 1909 la Ligue des Amis de la forêt de Soignes qui obtient la création d'un 'canton pittoresque' offrant des paysages plus variés. La sylviculture visant à la rentabilité doit donc composer avec la volonté des promeneurs esthètes de plus en plus nombreux en forêt depuis les années 1850.

La controverse citée en tête de cet article porte sur la nécessité de concilier la gestion de la forêt avec les besoins du public qui la fréquente et avec une diversification des essences permettant une plus grande biodiversité.

Depuis la régionalisation des forêts (1983), les trois administrations qui gèrent Soignes en ont d'autant plus tenu compte qu'elles doivent faire face au réchauffement climatique dont la réalité ne fait plus aucun doute : le hêtre et le chêne pédonculé – dominants en Soignes – peuvent-ils y résister ? La volonté des forestiers est dès lors d'accélérer la diversification, mais une partie du public veut le maintien au moins partiel de la hêtraie cathédrale, en négligeant peut-être la possibilité pratique de son maintien. Après avoir géré Soignes souverainement, les forestiers sont depuis un siècle confrontés aux positions divergentes du public, partagé entre fidèles de la cathédrale et partisans de la biodiversité, tout cela au milieu des inconnues du réchauffement climatique. Du p(a)in sur la planche... ! »

#### 5. Une riche biodiversité : article paru le 6 août 2011

« Qui n'a jamais dit ou entendu dire : 'j'ai vu un cerf en forêt de Soignes' ? Ce ne peut être qu'un chevreuil, seul grand mammifère en [forêt de] Soignes depuis un siècle au moins. Il vient cependant d'être rejoint par le sanglier, venu d'Ardenne par le viaduc de Beez !

Les réductions successives de la surface forestière et la chasse ont réduit jadis la biodiversité animale en Soignes. Les principaux facteurs actuels sont la perturbation des déplacements de la faune par les voies de communication et des habitats, surtout par l'urbanisation des lisières. Parmi les mammifères, les chauves-souris se distinguent : sur 21 espèces existant en Belgique, 15 trouvent en forêt ou en lisière le gîte dans les bâtiments anciens ou les vieux arbres et la nourriture dans les étangs. Parmi les oiseaux, ce sont les pics, qui ne rêvent que de vieux arbres où nicher et picorer. Il y a aussi en Soignes 12 espèces de batraciens sur 16 en Belgique. Au printemps, volontaires et forestiers les aident à échapper au trafic lorsqu'ils migrent pour se reproduire.

Il y a enfin des centaines d'espèces d'invertébrés, dont une unique au monde : le carabe doré de Putzeys ! Bref, la quantité et la diversité des animaux sont d'autant plus grandes qu'ils sont petits : pas étonnant que le public ignore cette richesse, surtout qu'il est souvent bruyant et accompagné de chiens dont l'odeur et les aboiements font fuir les plus visibles de ces animaux. Chiens et chats errants sont encore plus nocifs car eux tuent. Cathédrale ou pas, la hêtraie étouffe la végétation au sol, privant la grande faune d'abris sûrs et les herbivores de nourriture diversifiée mais, là où la hêtraie n'existe pas, la forêt de Soignes accueille une grande biodiversité végétale. (...)

On y trouve notamment la belladone ainsi que la gagée à spathe et le lycopode en massue qui se raréfient en Belgique. On commence à y découvrir la variété des champignons... qu'il est interdit de cueillir car ils sont indispensables à la vie forestière. A peine esquissée ici, cette variété de végétaux (144 espèces rien qu'en Région bruxelloise) est liée à l'abondance croissante de bois mort et à la continuité du boisement de Soignes pendant 10.000 ans. Par exemple, les plantes à bulbe ou à rhizome (ail des ours, anémone sylvie, muguet, jacinthe ou violette des bois) ne peuvent exister que dans des forêts anciennes car elles ne progressent que très lentement (un mètre par an !), ce qui handicape leurs possibilités de coloniser de nouveaux territoires.

*C'est dans les lisières qu'on trouve la plus grande diversité d'espèces, tant animales que végétales, d'où l'importance de leur préservation à l'état le plus naturel possible, en particulier vers les milieux forestiers proches : bois de Hal et forêt de Meerdaal (Louvain). (...) »*

#### 6. Une gestion plus complexe : article paru le lundi 8 août 2011

*« Les réformes institutionnelles belges entraînent la régionalisation des bois et forêts en 1983. Dans le cas de la forêt de Soignes, son application crée des effets parfois surréalistes. Les limites régionales sont fixées selon l'appartenance linguistique officielle de la majorité des habitants de chaque commune belge, les 19 communes bruxelloises étant considérées comme bilingues. La forêt de Soignes chevauche donc les trois Régions. Les limites communales en Soignes ne sont tracées qu'en 1825 pour répartir entre les communes voisines de la forêt la part de l'impôt foncier dû par la Société Générale devenue propriétaire de Soignes trois ans plus tôt. Comme cette société la restitue à l'Etat en 1843 – après l'avoir amputée de plus de moitié... –, ces limites communales en forêt perdent toute utilité, mais elles sont reportées de carte en carte depuis lors.*

*Pour éviter toute discussion dans un contexte politique délicat, ces limites sont reprises en 1983 pour fixer les portions de la forêt revenant à chaque Région. Aucune ne dispose d'un bloc d'un seul tenant : un manque de continuité qui ne facilite pas la gestion... (...) L'autonomie de chaque Région dans la gestion de ses morceaux de forêt complexifie par exemple la gestion des cours d'eau franchissant les limites régionales ou des accès à la forêt.*

*Aussi, en 2008, les trois Régions souscrivent-elles à un 'schéma de structure' préparant par exemple une répartition coordonnée des parkings accueillant les promeneurs motorisés ou l'unification maximale de la signalétique placée le long des chemins. Au-delà de ces options officielles, les gestionnaires des trois Régions s'efforcent de maintenir le maximum de concertation. Par exemple, pour marquer l'Année internationale de la forêt, ils organisent conjointement un colloque sur la forêt de Soignes au Palais des Académies en novembre prochain. Son autonomie permet à chaque Région de se lancer dans des expériences originales, potentiellement utiles à ses voisines, par exemple pour créer et gérer des réserves en forêt. C'est l'avenir qui tranchera entre les effets négatifs et bénéfiques de l'application de la régionalisation à la forêt de Soignes. (...) »*

#### 7. Sous toute réserve : article paru le mardi 9 août 2011

*« Combien de promeneurs ne pestent-ils pas contre les clôtures qui les empêchent de fréquenter des zones librement accessibles jadis ? Ou les marchands contre les conditions d'abattage et d'évacuation du bois qu'ils ont pourtant acheté ? C'est qu'il faut écarter toute perturbation de sites jugés importants. Et le type de protection varie selon les cas. Les réserves intégrales sont adaptées aux zones peu fréquentées (Gripensdelle entre le chemin de fer et la chaussée de La Hulpe ; réserve Zwaenepoel au cœur de la partie flamande de la forêt). Le seul acte de gestion qui y est pratiqué est l'abattage des arbres menaçant la sécurité des chemins, qui restent ouverts, mais aux risques des promeneurs.*

*La seule réserve dirigée de Soignes a été créée pour protéger un site unique dans cette forêt : la chânaie à jacinthe dominant [le] Rouge-Cloître doit cette richesse végétale à la fumure déposée pendant des siècles par les bestiaux de l'ancien prieuré.*

*Quant aux réserves naturelles, elles n'existent que dans la partie bruxelloise de Soignes car elles sont adaptées aux sites d'intérêt biologique très fréquentés par le public : Enfants Noyés, Vuylbeek, Pinnebeek (Boitsfort), Rouge-Cloître et Trois-Fontaines (Auderghem). La gestion y est centrée sur leur protection, ce qui explique la nécessité de les clôturer dans les parties trop facilement accessibles depuis les chemins et d'obtenir grâce à des panneaux explicatifs détaillés la compréhension du public pour cette limitation à sa liberté de circulation.*

*Les réserves archéologiques, pour leur part, sont au nombre de deux, le long du chemin des Deux Montagnes à Boitsfort. Celle de Boitsfort-étangs vise à protéger du piétinement du public et du déracinement éventuel d'arbres par le vent les vestiges de fortifications néolithiques (troisième millénaire) que traverse ce chemin. Un peu plus loin, celle des Tumuli doit préserver deux tertres qui pourraient avoir été des sépultures antiques. Dans les deux cas, abattus avec d'infinies précautions, les vieux hêtres feront place à une végétation plus basse et plus couvrante.*

*La création de ces réserves est l'expression la plus visible de la nécessité de réguler l'inévitable ouverture au public de cette forêt périurbaine pour la concilier avec la protection de ses sites les plus remarquables. Piétons, cyclistes, cavaliers... se gênent parfois quand ils se croisent, d'où la multiplication des chemins réservés à une seule de ces 'espèces' : autres contraintes visant cette fois à protéger ce qu'on pourrait appeler – avec un clin d'œil... – la 'biodiversité' des promeneurs ! (...) »*

## 8. Facéties des noms de lieux : article paru dans Le Soir daté du mercredi 10 août 2011

« Quoique fondés sur les lois de la phonétique, les résultats des recherches toponymiques sont parfois inattendus. Les couples Soignes/Zoniën, Soignies/Zinnik et Senne/Zenne sont proches les uns des autres : Soignies est arrosée par la Senne et – quand ‘Bruxelles brusselait’ – les chiots ‘juste bons à être jetés à la Senne’ étaient appelés ‘zinnekes’.

Première forme connue du nom de la forêt qui atteignait alors la rivière – vers l’an mil –, Sonia serait la forme initiale de celui de la Senne. Célibataires unilingues, la Samme, Zuun et Zemst appartiennent aussi au clan : la forme initiale de Zuun est Sone/Zona (cf Sonia/Zoniën). Virginal-Samme est sur la Sennette, mais Seneffe sur la Samme et Zemst sur la Senne ! Bref, ces toponymes plus ou moins interchangeables dans le passé doivent avoir un ancêtre commun, perdu au fil des mutations linguistiques. Vlaams n’est pas français.

Au XVI<sup>ème</sup> siècle apparaissent chaussée de Waterloo – alors en forêt d’Ixelles à Waterloo – des hameaux souvent appelés Hut(te) (cabane) par les habitants du coin. Inutile de chercher un lien avec le nom français des deux derniers hameaux. Espinette n’est pas la traduction de Hut(te), c’est un toponyme fréquent en Wallonie, donc utilisé par les Brabançons wallons venant à Bruxelles par le ‘Walsche wech’ : de la route, ils ne voient guère les cabanes, mais plutôt les haies qui les entourent, des haies de buissons épineux pour dissuader la faune forestière de saccager les potagers des habitants : des espinettes, quoi !

De même, Notre-Dame au Bois ne traduit pas Jezus-Eik. Jadis en pleine forêt, un chêne aux branches tordues inquiète les passants : le diable doit s’y embusquer ! L’un d’eux y place un crucifix pour le chasser et le Duyvels-Eyck devient le Jezus-Eik. Dédiée à la Vierge, une chapelle bâtie en 1642 à la suite d’un vœu attire des pèlerins bruxellois de la haute société. Souvent francophones, ceux-ci prennent l’habitude d’appeler le lieu Notre-Dame au bois (de Soignes) car le nom ‘chêne de Jésus’ ne coïncide plus avec l’image qu’ils en ont.

Autre Notre-Dame : Bonne Odeur. La version néerlandaise est hésitante : le long de la drève de Bonne-Odeur à Notre-Dame au Bois, on lit sur la plaque de gauche (côté bruxellois) Willerieken, et quasi en face (Overijse) Welriekende pour désigner le même lieu dans la même langue... L’origine du nom s’étant perdue – Valeriacus, domaine agricole appartenant à un Valerius –, on a imaginé que des ouvriers construisant la chapelle proche ont senti des odeurs suaves témoignant de la présence de la sainte Vierge. D’où la version française du toponyme.

Ce ne sont là que quelques échantillons d’une toponymie où français et néerlandais s’interpénètrent inextricablement et anciennement partout : la caricature d’une frontière linguistique linéaire séparant nettement – depuis toujours et définitivement – des populations à jamais inconciliables n’y résiste pas ! »

\*

« ... lorsqu’en 1959, un arrêté de classement empêche toute réduction de la superficie forestières héritée de 1842 (soit 4.386 hectares, autrement dit de l’ancienne propriété ducale amputée d’environ 7.000 ha de forêt), il faut y voir un enjeu écologique, mais peut-être également le signe d’une appropriation (physique et culturelle) de la forêt par les populations mêmes qui se sont installées dans sa périphérie. Car, bien que ce classement soit établi à des fins de préservation, il légitime surtout sur le plan légal la privatisation des lisières qui a eu lieu, dans le courant du 19<sup>ème</sup> et du 20<sup>ème</sup> siècle, empêchant toute intervention publique sur leur devenir et leur gestion. La ‘naturalisation’ du massif entamée au siècle précédent joue donc ici un rôle bien particulier : (...) elle contribue à renforcer la différence de statut entre le massif et ses lisières privatisées ; elle redéfinit les périmètres de ce qui relève de ‘la ville’ et de ‘la nature’, au sein de l’action publique (...).

Avec la régionalisation des compétences en matière d’environnement, d’urbanisme et d’aménagement du territoire – qui, de 1974 à 2001, autorise toujours davantage de politiques différenciées dans ces domaines sur le territoire des Régions (...) -, ce changement de statut s’accroît encore, au point qu’il devient sous certains aspects synonyme d’un désintérêt pour le rôle de la forêt dans la construction du fait urbain. Celle-ci est désormais considérée comme un ‘îlot naturel’ dont la gestion tripartite depuis 1983, est cantonnée à trois périmètres administratifs Natura 2000 relevant chacun d’une autorité régionale (...) »<sup>1</sup>

\*

Cette forêt de Soignes qui cache Bruxelles - Une étude de Brussels Studies met en avant l’impact de la forêt de Soignes sur l’urbanisation du sud de Bruxelles :

Article de Sandrine Lana, paru dans Le Soir, en date du mardi 3 juillet 2012.

« Lee Christopher Roland, chercheur et enseignant à la Faculté LOCI (Architecture et Urbanisme) à l’UCL, publie dans Brussels Studies, revue en ligne des recherches sur Bruxelles "Quand les arbres cachent la ville". Pour le

<sup>1</sup> Quand les arbres cachent la ville : pour une analyse conjointe de la forêt de Soignes et du fait urbain / Lee Christopher Roland. – Brussels studies n° 60, 2 juillet 2012. Voir bibliographie.

chercheur, à côté de son statut de poumon vert de la capitale, la forêt de Soignes a paradoxalement déterminé l'urbanisation du sud-sud-est de Bruxelles. Elle joue aussi un rôle dans la construction et la représentation du paysage urbain.

**Le centre-ville ne s'est pas développé de manière autonome, l'emprise historique de la forêt est pertinente.**

La continuité installée par les chaussées de Waterloo, de Tervuren et de Wavre vis-à-vis des bassins centraux, ainsi que les rapports qu'elle permet avec le Coudenberg, Tervuren et d'anciens sites religieux témoignent de l'importance de la forêt pour une série d'acteurs urbains de l'Ancien Régime. Réintégrés par les grands tracés urbanistiques du 19<sup>e</sup> siècle, cette armature oriente le développement de Bruxelles, tant sur un plan géographique que sociologique. Si bien qu'elle interroge les définitions conceptuelles et spatiales actuelles de la ville.

**Vous évoquez le développement soutenable pour la forêt. Qu'est-ce que c'est ?**

Le développement soutenable ne va pas sans interroger au préalable les échelles et les cadres normatifs qui orientent les méthodes. Les plans de développement urbanistique régionaux disent s'inscrire dans cette optique mais connaissent-ils suffisamment les réalités physiques sur lesquelles ils agissent? À titre d'exemple, la géologie et la topographie de la forêt interviennent directement sur les dynamiques hydrologiques bruxelloises et brabançonnaises. Or, aujourd'hui, aucun outil réglementaire ne cherche à objectiver ces questions au regard de l'urbanisation et de sa planification.

**Concrètement, comment les Bruxellois peuvent-ils agir pour un développement tenant davantage compte de la forêt ?**

Les espaces que l'on habite ne sont pas de simples produits des pratiques socioculturelles, ce sont des constructions qui orientent toute action collective, et qui en gardent par ailleurs la trace. Il importe de veiller à ce que ces constructions, qu'elles soient spatiales, politiques et/ou scientifiques, n'entretiennent pas un écart trop important avec la réalité factuelle, sous peine d'inefficacité ou d'actions contre-productives. Mieux connaître, c'est agir en connaissance de cause. En démocratie, c'est agir à l'aune du bien commun. Article disponible sur le site [www.brusselsstudies.be/publications](http://www.brusselsstudies.be/publications). »

\*

La forêt fait aussi la ville : La forêt de Soignes a aussi participé au développement urbain de Bruxelles.

Une étude passionnante de Lee Christopher Roland.

Article de Christian Laporte, paru dans La Libre Belgique, en date du 2 juillet 2012.

“... 2011 était l'Année Internationale de la Forêt. A Bruxelles, ce fut l'occasion de se pencher sur le futur de ce 'poumon vert' lors d'une réunion scientifique internationale au Palais des Académies. Mais le grand public devait aussi être associé à l'événement. Bruxelles-Environnement a ainsi soutenu la publication d'un guide de promenades intitulé 'Itinéraires de la forêt de Soignes et de ses abords' qui a montré l'interaction sur le terrain entre l'homme et l'environnement et dévoile les traces du passé dans le paysage actuel.

Sur un plan plus scientifique (...) la forêt de Soignes fait régulièrement l'objet de l'attention des scientifiques, parfois avec un angle d'approche des plus surprenants. C'est encore le cas avec Lee Christopher Roland (UCL), un architecte sorti de Saint-Luc qui travaille sur la durabilité en milieu urbain en collaboration avec Bruxelles-Environnement dans le cadre d'une convention \*Prospective Research for Brussels (\*Innoviris).

Se penchant sur les aspects territoriaux de la notion de 'développement soutenable', sa recherche a établi qu'avant de passer à l'action, il fallait saisir la complexité des dynamiques au-delà des découpages sectoriels ou institutionnels. Dans le cas de Bruxelles, la forêt de Soignes permet de saisir cet enjeu. D'abord parce qu'elle représente un patrimoine écologique transfrontalier, entendez: entre régions belges (...) ! Ensuite parce qu'elle fait intervenir des référents spatiaux, historiques et analytiques qui relèvent du naturel et de la production humaine. L'originalité du travail de Roland est qu'il évoque autant le développement de la ville que celui de la forêt. Et finalement, il y est assez peu question d'arbres.

C'est qu'à propos d'une bonne partie du Sud-est bruxellois, la forêt ne peut être étudiée comme une 'nature' indépendante des dynamiques urbaines. Dans cette partie de l'agglomération, la répartition des formes bâties s'est faite en relation avec elle. Et cette relation explique pour une part la ségrégation socio-spatiale qui caractérise Bruxelles. L'étude de "Brussels Studies" l'illustre par 16 figures de grande qualité, dont de nombreuses cartographies inédites. L'architecte (...) retrace chronologiquement les rapports de la masse végétale avec les formes urbaines et les pratiques des habitants.

C'est la forêt qui, sous l'Ancien Régime, a mis en place l'asymétrie est-ouest en matière de répartition des activités et du bâti. Les premiers hameaux sont apparus au Xe siècle alors que Soignes appartenait aux ducs de Brabant. Le massif forestier fut largement exploité dans tous les sens du terme: il représentait une source de combustible, de matériaux de construction, de nourriture, et un élément intervenant dans les pratiques agricoles. Pour l'autorité seigneuriale et religieuse, c'était une source essentielle de revenus, ainsi qu'un lieu de

récréation et d'apparat au sein duquel s'organisent les activités de chasse. Ensuite, le massif forestier a influencé le processus d'urbanisation dans cette partie de Bruxelles au cours des deux derniers siècles. Sous la période hollandaise, une partie de la forêt fut privatisée avant de se retrouver au cœur des grands montages politiques et financiers du nouvel Etat belge. Enfin, il explicite l'impact de ces interactions sur la construction du paysage forestier et sur sa gestion passée et actuelle, avant de se positionner quant à la manière d'appréhender la forêt aujourd'hui. Ces imbrications font que l'on ne puisse pas parler à proprement de 'périphérie' ou de 'périurbanisation' ici. Dans cette partie de l'agglomération, la répartition des formes bâties ne s'est pas réalisée en couronnes isotropes à partir d'une centralité unique constituée par le Pentagone, mais bien à l'aune de la forêt elle-même. Entre Soignes et Bruxelles, l'étude est un autre regard sur l'urbanisation tout en éclairant l'histoire d'une grande partie de la ville."

\*

Sur les sentiers de la forêt de Soignes :

Série (7 & fin) A la découverte des sentiers trop peu battus, des balades insolites :

Article de Marie De Schrijver, paru dans le Soir en date du samedi 1<sup>er</sup> septembre 2012.

« Les plus vertes et les plus fraîches des balades n'auront d'autre décor que celui de la forêt de Soignes. Joyau bruxellois, cet espace vert de plus de 4.000 hectares (répartis sur les trois régions – « seuls » 1.665 hectares sont sur la région bruxelloise) offre mille et une possibilités de promenade, que ce soit à pied ou à vélo.

Le parcours qui suit, serpentant sur près de 8 km, s'adresse a priori davantage aux amateurs de course à pied, mais peut, si besoin est, être écourté au profit des marcheurs. La plupart des sentiers empruntés sont par contre interdits aux cyclistes, mais les chemins et drèves annexes sont ouverts aux deux-roues. Le départ se fait à l'étang du moulin, à Watermael-Boitsfort. Longer l'étang en suivant le chemin du Silex sur quelques centaines de mètres, jusqu'à une des entrées du parc Tournay-Solvay. Soit emprunter le chemin pentu des Deux montagnes sur la gauche, soit remonter via le parc, en traversant le potager, pour rejoindre ce même chemin. Passer sous la ligne de chemin de fer (en suivant le tracé de la promenade verte). Juste après le pont, à hauteur de l'aire de jeux, bifurquer à droite sur le sentier des Endymions pour descendre vers l'étang des Enfants noyés et l'étang du Fer à cheval. A un peu plus de deux kilomètres du départ, opter pour un des deux vallons (et leur sentier homonyme) : celui du Bocq (sur la droite, pour une promenade étirée), ou celui du Wollenborre. Suivre le sentier jusqu'à l'approche de la drève de Lorraine (après plus de 3 km de balade). Avant de rejoindre l'axe routier, prendre à gauche sur le chemin du Réservoir afin de longer la drève, à distance des voitures. Après un peu plus d'un kilomètre, le chemin des Deux montagnes peut être emprunté sur la gauche. Tracé de la promenade verte, l'axe est fréquenté, ouvert aux cyclistes, et est jalonné de panneaux descriptifs de la hêtraie cathédrale, trésor de la forêt de Soignes.

Quelque 500 mètres plus haut sur le chemin du Réservoir, le sentier du Vuylbeeck offre une option moins balisée, semblable aux sentiers de l'aller, fortement vallonnée. Le parcours croise les marais du Vuylbeeck et rejoint, après deux kilomètres de parcours, le chemin des Deux montagnes et le pont de chemin de fer initial.

En suivant le chemin des Trois Fontaines

Trois tracés balisés démarrent en face de l'Adeps, au Rouge-Cloître (5, 10 et 20 km), mais bien d'autres balades sont possibles, dont celle-ci, accessible aux cyclistes. Démarrer en suivant le chemin des Trois fontaines, sous le viaduc de l'autoroute E411. A droite, le château des Trois Fontaines et la réserve naturelle. Prendre à droite un chemin en forte pente jusqu'à la drève du Comte de Flandre. Continuer jusqu'au chemin de Diependelle et prendre à droite. Traverser la drève du Tambour et pousser jusqu'à la drève de Bonne odeur, bifurquer sur la gauche et suivre celle-ci pour rejoindre la drève du Comte de Flandre. Partir à droite, dépasser le chemin du Moulin et rallier la drève Hendrickx pour partir sur la gauche jusqu'à la drève des Mésanges, emprunter le parcours d'une des grandes randonnées, à gauche. Après un vallon escarpé, au carrefour à six branches, gagner le chemin de Blankedelle qui mène au château des Trois fontaines. »

**\*Fortis Real estate. \*Fortis Insurance Belgium. \*AG Insurance.**

Premier propriétaire immobilier du pays<sup>1</sup>.

\*

Les quatre briques de Fortis Real Estate :

Article de Charlotte Mikolajczak, dans La Libre Belgique, mis en ligne le 7 février 2010

*"Fortis Real Estate gère le portefeuille immobilier d'AG Insurance. Il a été hyperactif en 2009... par rapport aux autres investisseurs. Analyse.*

*L'année 2009 n'a pas été mirifique en matière d'investissement immobilier. Mais elle n'a pas été aussi mauvaise qu'elle semblait s'annoncer au début. Beaucoup de contrats ont été signés en décembre, voire même courant de la dernière quinzaine. Ces signatures de dernières minutes ont, au final, un peu dilué l'impact des 335 millions d'euros (dont 235 en Belgique) investis par Fortis Real Estate, le bras immobilier d'AG Insurance (ex-Fortis Insurance Belgium). Début décembre, les courtiers considéraient dans leur prébilan que Fortis RE avait réalisé à lui seul près d'un quart du volume investi en Belgique (moins de 1 milliard), tous secteurs professionnels confondus (bureaux, commerces, entrepôts). Aujourd'hui, ils parlent de 15 % (sur un total de 1,5 milliard). Avec quatre opérations clés : l'acquisition de la moitié du Trade Mart (Bruxelles), du Centre Monnaie (Bruxelles), du centre de distribution de Carrefour (Kontich) et du complexe mixte Gent Zuid (Gand).*

*Reste que cette activité détonne dans un marché qui est resté longtemps attentiste, voire poussif. "Dans tout marché, même s'il s'y est installé une chape de plomb, il existe des opportunités", indique Alain Devos, CEO de Fortis RE. "D'autant qu'il y avait moins de compétiteurs en concurrence. Et puis, c'est aussi une question de moyens : nous avons la chance de travailler principalement sans recours au financement bancaire ou avec des fonds propres. Ce qui est plus facile actuellement. Nous ne réservons d'ailleurs les financements bancaires qu'aux opérations d'investissements effectuées en partenariat."*

*Avec quelque 335 millions investis, 2009 "répond au volume d'investissement immobilier normal de l'assurance". "C'est plus qu'en 2008 (200 millions) et un peu moins qu'en 2007 (390 millions)", complète Xavier Pierlet, Head of Asset Management. "Certains investisseurs ont attendu une baisse plus fondamentale des prix qui n'est pas venue. Nous, nous avons saisi les opportunités, car nous sommes investisseurs à long terme, et que la qualité intrinsèque était bonne." Par manque d'acheteurs, Fortis RE a d'ailleurs peu désinvesti : 30 millions d'euros en 2009 contre 50 à 100 habituellement.*

*"L'objectif à long terme d'AG Insurance est d'investir en immobilier de l'ordre de 10 % de l'ensemble de ses actifs - NdLR: c'est plus qu'il y a quelques années où il tournait autour des 7 % -, mais on est déjà monté à 14 % et redescendu à 8 %", poursuit Alain Devos. "La part de l'immobilier fin 2009 représente 9,2 % de l'ensemble des actifs. Soit un portefeuille de 3,9 milliards (NdLR: à titre de comparaison, celui de Cofinimmo, la première sicafi du pays, était évalué à près de 3 milliards d'euros fin décembre 2009) pour des actifs globaux de 42 milliards. Il faut toutefois bien comprendre qu'on ne "doit" pas, mais qu'on "peut" investir chaque année entre 300 et 400 millions d'euros."*

*Avec un succès certain d'ailleurs puisque le portefeuille immobilier d'AG Insurance est aujourd'hui quasiment trois fois plus important qu'en 2000. Evolution des produits immobiliers, sans doute, et des mentalités en matière d'investissement, il est bien plus diversifié que par le passé avec des bureaux (32 %), mais également des commerces (15 %), de l'industriel (4 %), des parkings (34 %), des projets en développement (11 %) et des fonds (4 %). "En 2000, le portefeuille était à majorité investi en bureaux (67 %) et en commerces (29 %), plus quelques développements (4 %)", calcule Xavier Pierlet. "Et c'est pareil d'un point de vue géographique : grâce à Interparking, 25 % du portefeuille est désormais investi hors Belgique, dans l'Euroland, contre 0 % en 2000. Cette double diversification évoluera dans les années à venir, mais sans excès et en fonction des opportunités. Ce qui ne veut bien sûr pas dire qu'on va désinvestir dans notre marché domestique de base, et, surtout, se lancer dans des destinations exotiques. L'achat de Metropark en Espagne (125 millions d'euros) fin 2009 prouve que l'on peut faire une opération d'une certaine taille à l'étranger. Mais en se concentrant sur des marchés où l'on a déjà un know-how. C'est un des avantages d'Interparking et de ses équipes locales : même si elles ne connaissent pas les autres actifs (bureaux, retail), elles connaissent le marché et les acteurs, les aspects juridiques."*

<sup>1</sup> « Cofinimmo (...) deuxième propriétaire immobilier du pays (derrière Fortis Real Estate)... » (Le Soir, 6 février 2004). Ceci laisse rêveur quand on sait que l'Etat belge, et donc l'ensemble de la population, a dû sauver de la faillite le groupe Fortis Banque, et ce à deux reprises (2008 et 2011), Fortis et d'autres institutions bancaires !...

2010 sera une nouvelle année phare pour Fortis RE Development. Avec plusieurs dossiers à mener de front : le redéveloppement du Trade Mart, la rénovation du Centre Monnaie, l'introduction du permis de Turnhout Village comptant logements et commerces, le lancement du dossier des écoles flamandes et d'un projet de quartier résidentiel durable (75000 m<sup>2</sup> à terme) à Braine-l'Alleud, le suivi de la construction du North Light (35000 m<sup>2</sup>) et la préparation de celle du Pole Star (40000 m<sup>2</sup>), tous deux récemment loués par le groupe GDF Suez, la livraison à Paris d'un bâtiment durable de 30000 m<sup>2</sup> pour le groupe Chèques déjeuner, celle du siège de Baxter dans le parc de l'Alliance (co-investissement avec Axa), etc. "Tout en continuant à saisir les opportunités d'investissement", conclut Alain Devos."

**\*Franc belge. \*FB. \*Euro.**

Unité monétaire en Belgique jusqu'au passage à l'euro, lequel valait 40,3399 FB à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

**\*Gauleiter.**

Chef d'un gau, district de l'Allemagne nazie.

**\*Gentrification.**

« Gentrification à Bruxelles, mythes et réalités

Le terme 'gentrification' est un néologisme anglais mis en évidence en 1963 par la sociologue Ruth Glass à propos de Londres. Il désigne, avec une connotation négative, l'évolution sociale des quartiers centraux dégradés, investis progressivement par les classes aisées. Sous l'effet de 'la rénovation urbaine', publique et privée, les loyers et les valeurs foncières augmentent, les habitants des quartiers sont relégués au profit d'une classe sociale détentrice, si ce n'est de revenus importants, du moins d'un capital socio-économique élevé. Il en découle un changement discret de sociologie des quartiers urbains.

Dans les années 80-90, c'est d'abord dans le monde anglo-saxon que la gentrification a été analysée. Les débats portaient principalement sur les causes de ces processus. La gentrification est-elle induite par les politiques de rénovation urbaine menées par les pouvoirs publics ou par les choix résidentiels individuels de ménages issus de la 'nouvelle classe moyenne' ? Certains sociologues, en particulier en France, considèrent aujourd'hui que la gentrification se généralise depuis les années 2000 comme effet induit, voire comme objectif majeur, des politiques urbaines.

Depuis quelques années, des géographes bruxellois entendent démontrer la transposition de ces phénomènes à Bruxelles et remettent en cause les politiques de rénovation urbaine. Du côté du politique, soit on assume une certaine gentrification au nom d'une 'mixité sociale', soit on réfute ce phénomène, bien que l'évolution des prix de l'immobilier à la hausse et la rareté du logement public ne soient pas contestées.

Le combat de l'ARAU réside dans la ville accessible pour tous parce que la ville est une chance et un outil, surtout pour ceux qui manquent de moyens. La peur de la gentrification, est-ce la peur de voir cet outil qu'est la ville échapper aux pauvres ? Bruxelles est-elle à la veille d'un embourgeoisement ou plutôt d'un "ré-embourgeoisement" néfaste ? Et, si oui, comment dès lors orienter les politiques publiques pour permettre d'y remédier ? »<sup>1</sup>

**\*Gosuin Didier.**

« Didier Gosuin est un homme politique belge, né le 9 juillet 1952 à Ixelles. Il est membre du FDF, composante du MR. Il assume les fonctions de bourgmestre de la commune d'Auderghem depuis 1995. Député de la Région de Bruxelles-Capitale, il est chef du groupe politique MR au Parlement bruxellois. Il fut un ancien ministre régional bruxellois. Il obtint en 1982, une licence en Science du travail et relations industrielles à l'UCL après un régentat en français, histoire et morale en 1979.

Il a créé une société dans le commerce de chocolat ainsi qu'une société de comptabilité et de fiscalité.

En 2008, il publie "Le défi social bruxellois" aux Éditions Luc Pire. (...)

2009 : Chef du groupe politique MR au Parlement bruxellois. »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Les Midis de l'urbanisme, site [www.arau.org](http://www.arau.org).

<sup>2</sup> Wikipédia. Voir aussi la biographie que lui a consacrée Pascal Sac, paru aux éditions Luc Pire en 2004 : Les mains vertes : itinéraire atypique d'un ministre de l'environnement à Bruxelles. Pour rappel, fin 2011, la rupture des FDF avec le MR est consommée.

### **\*Groupe Structures<sup>1</sup>. \*Structuur Groep.**

« L'atelier d'architecture et d'urbanisme Groupe Structures a été fondé en 1949 par Jacques Bosseret-Mali, Raymond Steinier et Louis Van Hove, trois architectes issus de l'Institut supérieur d'architecture Saint-Luc où ils enseignent. Le tissu urbain bruxellois lui doit plusieurs de ses plus célèbres balafres autour du centre historique et dans le quartier Nord.

Issus du courant fonctionnaliste du mouvement moderne, le Groupe Structures plaide d'emblée pour une rationalisation à outrance du processus de conception et de construction. Le plan type, répété inlassablement est son credo, l'utilisation d'éléments standardisés et préfabriqués en usine, la manière de le mettre en œuvre. Cette philosophie industrielle de l'architecture amène tout naturellement le Groupe Structures à s'intéresser autant aux grands ensembles administratifs qu'aux infrastructures de transport en commun, aux hôpitaux, aux écoles (le centre scolaire de Berlaymont à Argenteuil), aux lieux de cultes, aux complexes de logements sociaux<sup>2</sup> ou, encore, aux stations d'épuration. (...)

Comme auteur du plan d'aménagement du quartier Nord, Structures est associé à de nombreuses promotions sur le site : le Manhattan Center (à front de la place Rogier (1968-1973), les tours du WTC (1969-1974) et du ministère des Travaux publics (1979-1983), le Centre de Communication Nord (1972).

Comme architecte attiré de la compagnie de Promotion de Charles De Pauw (CDP), le Groupe Structures dessine aussi les plans de deux complexes administratifs hors d'échelle qui défigurent la place De Brouckère – l'ancienne tour Philips (1967-1969) et le centre Monnaie (1967-1971). (...)

En 1967, il termine en un temps record – sept mois à peine – la construction du siège de l'OTAN, ensemble de bungalows provisoires, réalisés à la hâte (...). Il participe à l'urbanisation du site de la gare Bruxelles-Luxembourg au profit du Parlement européen. L'espace Léopold rassemble toutes les commodités – salles de réunion, bureaux individuels pour les députés, services communs – autour d'un mail recouvrant les voies ferrées qui ressemble aujourd'hui à une rue intérieure. »<sup>3</sup>

\*

« A cheval sur les communes de Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek, l'ambitieux quartier Nord, dessiné dans la seconde moitié des années 1960, conjuguait au départ l'optimisme économique des golden sixties et l'image des quartiers d'affaires nord-américains. (...)

Le niveau + 13 mètres devait trouver une symétrie de l'autre côté du boulevard Léopold II, à l'amorce du boulevard Jacquain et, disaient certains, susciter un aménagement conduisant à la place de Brouckère, où s'édifiaient, à la place de l'ancienne poste centrale, le nouveau complexe administratif de la ville de Bruxelles et la tour Philips.

Près de dix mille habitants durent vider les lieux (...).

Parmi les auteurs des architectures, il faut citer le groupe Structures, auteur du plan d'ensemble et co-auteur des tours du World Trade Center avec le bureau A+U. Le même groupe Structures est également co-auteur du Centre de communications Nord (qui regroupe les arrivées de la gare et les services administratifs régionaux) et de la caserne des pompiers de l'avenue de l'Héliport... »<sup>4</sup>

\*

« Le plan Manhattan, une ville dans la ville : la politique de la table rase.

Le déplacement et le rehaussement de la gare du Nord, rendus nécessaires par sa conversion en gare de passage sur le trajet de la jonction ferroviaire Nord-Midi, ont posé d'emblée le problème de son désanclavement et de l'aménagement de ses abords. La question du prolongement du boulevard Emile Jacquain sur l'ancien lit de la Senne et de l'assainissement du quartier Nord se pose avec acuité depuis lors. Un plan d'ensemble est mis à l'étude en 1959 et déposé trois ans plus tard par le groupe d'architectes et d'urbanistes Structures. »<sup>5</sup>

### **\*Grouwels Brigitte.**

« Brigitte F. Th. J. Grouwels (née à Hasselt, le 30 mai 1953) est une femme politique belge flamande, sous la bannière du CD&V qui exerce depuis 2004, la fonction de secrétaire d'État au sein du gouvernement bruxellois. Elle est également compétente pour la simplification administrative et en charge du Port de Bruxelles et de ses installations.

<sup>1</sup> Le groupe Structures a été repris par d'autres architectes, actuellement GS3, architectes associés, qui travaille dans un tout autre esprit : [www.gs3.be](http://www.gs3.be).

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir dans ce même titre, l'article : Cité modèle.

<sup>3</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., pp. 84-85. Voir bibliographie. Nous soulignons.

<sup>4</sup> Pierre Puttemans, in Ensembles architecturaux : en région bruxelloise, p. 141 et svtes. Voir bibliographie. Nous soulignons.

<sup>5</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., p. 83.



Brigitte Grouwels critique régulièrement la méconnaissance du néerlandais de la part de certains francophones de la région officiellement bilingue de Bruxelles. Elle est également connue pour avoir émis deux propositions originales : un projet de création de clavier d'ordinateur flamand et l'engagement d'un poète officiel flamand pour la Région de Bruxelles-Capitale. Son dernier slogan de campagne électorale était : 'minder Frans, meer Brigitte' ('moins de français, plus de Brigitte').

En 2001, Brigitte Grouwels publie, dans la revue séparatiste flamande *Secessie*, dont l'éditeur responsable est une députée fédérale *Vlaams Blok*, un article dans lequel elle révèle notamment sa revendication de mise [sous] tutelle de la Région de Bruxelles-Capitale par la Flandre. La Secrétaire d'État émet et fait appliquer dans ce sens des propositions afin d'encourager l'utilisation des deux langues nationales au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale [... en] améliorant la qualité des cours de langues, d'encourager l'utilisation pratique de ces langues, de préparer le contractuel ou le fonctionnaire à la réussite les examens linguistiques du Selor qui donnent droit à une prime de bilinguisme.

En décembre 2005, Brigitte Grouwels s'intéresse au sort des femmes violentées sur l'espace public et décide en assemblée parlementaire de commander une étude pour 2006 concernant la situation des femmes dans l'espace public et ce qu'elles y ressentent tout en envisageant de créer des cours d'autodéfense spécifiques. Comme secrétaire d'État bruxelloise à l'Égalité des Chances, Brigitte Grouwels a[ccorde] une attention particulière [à] l'amélioration de la situation socio-économique des femmes dans un contexte bruxellois pour atteindre son émancipation, où 15 % des habitantes sont d'origine étrangère et dont 5 % sont des femmes d'origine du Maroc.

En 2006, Brigitte Grouwels déclara à la télévision belge francophone RTL-TVi qu'elle préférerait engager un flamand bilingue incompetent plutôt qu'un unilingue francophone hyper-compétent. Sa déclaration fit scandale. Aux yeux de beaucoup, Brigitte Grouwels semble plus être une militante de la cause flamande que de la défense des bruxellois. Dans le cadre du renouveau administratif, elle demande l'instauration d'un dispositif (...) de plaintes au sein du Ministère. »<sup>1</sup>

\*

« Et revoilà Brigitte Grouwels

... le nom de Brigitte Grouwels, forte de ses 2.245 voix de préférence, refait surface pour rempiler dans l'exécutif régional, avec un statut de ministre et non plus de secrétaire d'Etat puisque le CD&V, avec trois sièges, représente la deuxième force politique au sein de la tripartite pressentie côté néerlandophone (derrière le VLD, 4 sièges, mais devant Groen, 2 sièges).... »<sup>2</sup>

\*

« Un moment pressentie pour siéger au parlement, voire au gouvernement flamand, Brigitte Grouwels reprend du collier au gouvernement bruxellois, mais cette fois en tant que ministre. Elle doit son mandat au fait que Steven Vanackere, principal négociateur du CD&V a finalement renoncé à quitter son poste de Vice-premier ministre fédéral pour entrer au gouvernement Picqué IV.

Âgée de 56 ans et originaire de Hasselt, Brigitte Grouwels siégeait dans le gouvernement sortant en tant que secrétaire d'Etat chargée de la Fonction publique et du Port de Bruxelles.

Détentrice d'une licence en sciences commerciales et consulaires à l'Ecole Economique Supérieure du Limbourg et d'un agrégat, Brigitte Grouwels a également suivi une année préparatoire au doctorat d'université "Economie du Développement" (1974-1975) à la Sorbonne (Paris). Elle a également obtenu une Candidature en Philologie et Histoire orientales à la KUL (1975-1976) avant de s'installer à Bruxelles.

Brigitte Grouwels a également été membre du bureau national des Jeunes CVP et de l'union européenne et internationale des jeunes chrétiens-démocrates. Elle a ensuite été attachée durant de longues années au CEPESS, centre de documentation des partis sociaux-chrétiens, où elle était chargée de la Politique européenne, de la Coopération au Développement et de la Politique migratoire (1977-1986).

Elle a fait son entrée au parlement bruxellois en 1992, avant d'atterrir également au parlement flamand trois ans plus tard. Son accession au gouvernement flamand de Luc Van Den Brande comme ministre des Affaires bruxelloises et de l'Égalité des Chances (1997-1999) ont assis sa réputation de femme politique prioritairement attachée à la défense des intérêts flamands, ce qui lui a valu, au minimum, une certaine méfiance au sein de la classe politique francophone de la Région bruxelloise qui lui a reproché un trop grand radicalisme communautaire.

Après la défaite électorale de son parti en 1999, Brigitte Grouwels a fait son retour aux parlements bruxellois et flamand. A Bruxelles, elle a endossé la fonction de chef du groupe CD&V, la voie du gouvernement étant barrée par l'inextinguible Jos Chabert, son co-listier. Ce ne fut que partie remise.

<sup>1</sup> Wikipédia.

<sup>2</sup> Francis Dubois, dans *Le Soir* daté du samedi 27 juin 2009.

A l'issue du scrutin de 2004, malgré le recul du CD&V, elle a été désignée secrétaire d'Etat chargée de la Fonction publique bruxelloise, du Port de Bruxelles, et de l'Egalité des Chances. Elle a participé, avec ses collègues francophones et flamands du gouvernement bruxellois à l'élaboration d'une note commune de revendications bruxelloises demandant notamment un refinancement de Bruxelles, en vue de la réforme de l'Etat.

Brigitte Grouwels est mariée et mère de trois enfants. »<sup>1</sup>

\*

« ... En 2011, la ministre régionale bruxelloise, Brigitte Grouwels, interdit la diffusion de chansons en français ou en flamand dans le métro bruxellois. »<sup>2</sup>

### **\*Habitat humain a.s.b.l.**

A.s.b.l. animée notamment par M. Roger Leblanc, dont les objectifs étaient de lutter, avec les intéressés et à leurs côtés, pour l'amélioration des conditions de logement, l'éradication des taudis et autres logements insalubres, sous-équipés ou surpeuplés, avec accompagnement des personnes évacuées, la construction de logements sociaux à des prix abordables pour la population pour laquelle, en principe, ils sont construits ; elle travaillait en étroite collaboration avec l'Action nationale pour la sécurité vitale (A.N.S.V. ou ANSV), également présidée et animée par M. Roger Leblanc, aux objectifs moins restreints, mais toujours en faveur des moins bien nantis.

### **\*Habitat et participation asbl.**

« ... Habitat et Participation veut promouvoir une prise de conscience chez les concepteurs de projets urbanistiques et architecturaux de l'importance de prendre en compte l'avis des habitants pour la création ou l'aménagement de logements et d'espaces qu'ils auront à s'approprier. Outre ses recherches, l'association accompagne les démarches participatives, notamment par le biais de formations adaptées aux acteurs de terrain... »<sup>3</sup>

### **\*Hermanus Merry.**

« Biographie succincte

1944. Naissance, le 7 février.

1961. Il entre dans les Jeunes Gardes socialistes.

1967. Il termine sciences politiques à l'ULB.

1973. Il entre dans le cabinet du Premier ministre Leburton. Bien d'autres suivront.

1977. Echevin à Jette. Il y restera 20 ans.

1984. Secrétaire général de la Communauté française.

1996. Mêlé à l'affaire Inusop<sup>4</sup>. En sort déchu pour cinq ans de droits politiques.

1997-1998. Traversée du désert.

1999. Il prend la direction du Centre d'entreprises de Molenbeek.

2001. Merry Hermanus retrouve ses droits politiques.

2004. Retour en politique à Jette.

2006. Candidat PS en tant que queue de liste aux communales<sup>5</sup>. »<sup>6</sup>

2007-2012. Echevin à Jette.

<sup>1</sup> [www.lavenir.net](http://www.lavenir.net). Article paru le 16 juillet 2009.

<sup>2</sup> Wikipedia, référence : Perspectives francophones, n° 67, juin-juillet 2011.

<sup>3</sup> Leur site [www.reseau-idee.be](http://www.reseau-idee.be) : Réseau IDée a.s.b.l. Information et diffusion en éducation à l'environnement.

« Adresse : Place des peintres, 1 Bte 4 – 1348 - Louvain-la-neuve – Belgique. Coordonnées : Tel. : 010/45. 06. 04 - e-mail : [habitat.participation@swing.be](mailto:habitat.participation@swing.be) Site web <http://www.habitat-participation.be> . Thème(s) : milieu urbain, cadre de vie / logement, patrimoine.

Public(s) : tout public - famille, adultes. Ressources en activités : des campagnes de sensibilisation, formations. »

<sup>4</sup> Et par la suite, bousculé par l'affaire 'Agusta-Dassault ; voir article de presse infra.

<sup>5</sup> Deviendra échevin en lieu et place de son épouse, tête de liste 'trop fatiguée'.

<sup>6</sup> Le Soir, 27 avril 2006.

### Merry Hermanus devient président de la SDRB :

Article de Jean-Claude Vantroyen, paru dans Le Soir daté du samedi 29 avril 1989

« ... Merry Hermanus (PS) est devenu président<sup>1</sup> comme si cela était écrit depuis toujours. Mais, c'est vrai, cela était peut-être écrit. On le sait, les postes à pourvoir dans ces administrations font l'objet de grandes stratégies politiques. (...) Déjà secrétaire général de la Communauté française, échevin des Finances de Jette et commissaire du gouvernement à la RTBF. Vous avez dit : c'est beaucoup, tout ça ? Nous vous laissons l'entière responsabilité de vos propos.

L'assemblée générale de la SDRB a élu son conseil d'administration : (...) Ce conseil a élu son président : Merry Hermanus. (...) Vous aurez remarqué la disparition (complète: ils ne sont même plus membres de l'assemblée générale) de l'ancien président Luc Bernard et de l'ancien vice-président Victor Guns. »

\*

Les premiers logements rénovés par la SDRB sont en vente -

Une goutte d'eau dans le lac, mais cette goutte d'eau est la bienvenue :

Article de Jean-Claude Vantroyen, paru dans Le Soir daté du mercredi 19 décembre 1990

« Merry Hermanus est souriant, content, heureux : le président de la Société de développement régional de Bruxelles peut (enfin !) annoncer que la mission de rénovation urbaine que la Région bruxelloise lui a confiée commence à porter de vrais fruits. Les premiers logements que la SDRB a rénovés sont déjà en vente. Ils seront terminés vers le milieu de l'année prochaine. (...)

L'année prochaine, on entame la rénovation rue Van Artevelde, rue des Échelles, rue du Pélican. Et puis après rue Royale Sainte-Marie, place du Jeu de Balle, au quartier Frontispice-Harmonie (...).

Pour le reste ? Pour le reste, M. Crabbé, directeur à la SDRB, se démène pour obtenir des partenariats privés. C'est la méfiance, encore, du côté des promoteurs. Mais c'est que chacun attend que l'un d'entre eux teste la formule. Et c'est fait. Deux immobiliers ont fondé des sociétés mixtes avec la SDRB. C'est SDS, une filiale de De Waele, qui va travailler rues Van Artevelde et des Échelles. C'est aussi Mignon (filiale du Crédit lyonnais) et Souverain, qui jouent du côté de l'Harmonie. Un nom qui préfigure bien de l'avenir ? »

\*

Hermanus, l'homme des dossiers :

Article de Christine Simon, paru dans Le Soir daté du samedi 26 février 1994

« Le secrétaire général du ministère de la Communauté française (...) Merry Hermanus, (...) Bruxellois, passionné par la Région bruxelloise (il a hésité, un moment, à demander sa mutation à l'administration de la Région), ce haut fonctionnaire socialiste, 50 ans depuis le 7 février, a toujours eu l'habitude de se battre et de défendre âprement ses idées. C'est un stalinien, disent de lui certains 'camarades'. Socialiste engagé depuis l'âge de 17 ans (aux Jeunes Gardes Socialistes), le jeune Merry Hermanus a poursuivi des études en sciences politiques et économiques à l'ULB. A peine diplômé, il s'est lancé dans le privé, entrant chez Delhaize avec l'ambition de devenir directeur des achats. Plus tard, la réussite d'un examen au secrétariat permanent de recrutement fait basculer sa carrière : il devient fonctionnaire. Homme de dossiers (il a, disent ses détracteurs, des fiches sur ceux qu'il a aidés... comme sur les autres), il rejoint le cabinet d'Irène Pétry, à la Coopération au Développement.

Toujours il hantera les allées du pouvoir, devenant conseiller du Premier ministre Leburton. (...). Après le cabinet de Leburton, il fut nommé chef de cabinet successivement de Robert Urbain, d'André Baudson, de Guy Spitaels, de Guy Mathot... Et quand, en 1981, Philippe Moureaux est devenu ministre-président de la Communauté française, tout naturellement Merry Hermanus a été son chef de cabinet. C'est de là qu'il a porté sur les fonts baptismaux les structures du ministère de la Communauté française qu'il dirigera (...). Président de l'Office de Promotion du Tourisme, de la Société de développement régional de Bruxelles, cet homme de l'ombre est aussi homme de terrain. A Jette, échevin des finances et de l'instruction publique depuis 18 ans, il siège aux côtés du PSC.

Père de quatre enfants, grand-père d'ici quelques jours, le militant Hermanus doit, en attendant la fin de la 'tornade', essayer d'oublier et se plonger dans l'un de ses romans historiques préférés... »

\*

<sup>1</sup> « ... je suis devenu président de la SDRB le 26 avril... 1989. » (Le Soir, 4 mars 1998).

Merry Hermanus entre la haine et la sagesse : Il publie un livre<sup>1</sup> (...)

Articles de Jean-Claude Broché, Pierre-Yves Thienpont, parus dans Le Soir, mardi 16 novembre 1999.

« ... Deux procès géants après lesquels les moeurs de tous les partis traditionnels auraient changé. Sûr: trois stars socialistes (Dieu-Spitaels, Coëme et Claes) sont hors jeu. Pour toujours ou longtemps.

Récidiviste. Dans les deux derniers des trois procès de l'histoire de Belgique (1865, 1996, 1998) où la Cour de cassation eut à juger sur le fond des ministres et leurs complices, Merry Auguste Hermanus, 55 ans, de Jette, fut condamné à des peines identiques : un an de prison avec sursis, 30.000 F d'amende, des déchéances de droits. Il s'agissait des affaires Inusop (études bidon d'un institut de sondage au profit de cabinets ministériels) et Agusta-Dassault (corruptions de décideurs politiques dans l'octroi du marché pour l'achat d'hélicoptères et la modernisation d'avions de chasse). Hermanus fut acquitté pour Agusta, mais, pour Dassault, on ne crut pas qu'il n'avait que réceptionné, en juin 1989 à Luxembourg, - 31 millions de francs gracieusement offerts par Dassault au PS. Pour la Cour, il y avait eu acompte antérieur de 500.000 FS (12,5 millions) pour obtenir du PS le marché alors encore à attribuer. (...)

Hermanus (...) fut détenu préventivement deux mois début 97. (...) Surnommé par le «Pourquoi pas?» «capo di tutti capi» quand il dirigeait les réunions de chefs de cabinet, Hermanus fut longtemps en charge au PS des dossiers de promotions et de nominations, notamment dans la magistrature. (...) Il fut secrétaire général de la Communauté française, député bruxellois, multi-président (Société régionale de développement, Office de promotion du tourisme, hôpitaux psy) et échevin à Jette.

Immobilier. Hermanus, qui a toujours aimé le luxe autant que les siens, c'est-à-dire énormément, se l'assure en travaillant pour une société de construction d'usines. (...) »

\*

Justice – Le procès de l'hôpital militaire – Bientôt 'Vingt ans après' :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du samedi 15 mai 2010

« Dix-neuf ans plus tard et l'affaire de l'hôpital militaire est remise sine die... On s'interroge sur la pertinence d'un procès qu'on croirait réécrit par Alexandre Dumas.

Les sept inculpés, tous dans la mouvance du PS bruxellois, sont inculpés pour faux et détournement de deniers publics dans le cadre de la construction de 700 logements du site ixellois. Les faits remontent à 1991. La Justice soupçonne Merry Hermanus (actuellement échevin jettois mais président de la SDRB à l'époque), son épouse Mireille Franck, Paul Vermeylen et Jacques van Grimbergen (deux proches de Charles Picqué) d'avoir favorisé lors de la confection du cahier des charges du projet l'association momentanée Bâtipont-Dewael, dirigée à l'époque par Isi Halbertal, Jean Thomas et Philippe Blaton.

C'est la cour d'appel de Bruxelles qui fut chargée de mener l'enquête du fait que deux ministres, le PS Charles Picqué puis le MR Didier Gosuin, avaient eu en charge ce dossier de rénovation. Ceux-ci furent entendus à titre de témoins. En 2007, soit 16 ans après les faits, elle délivra les inculpations, tout en écartant de la liste les deux ministres. L'inculpation épinglait la rédaction faite par la SDRB du cahier des charges, qui aurait favorisé l'association momentanée. L'artifice ? Avoir omis d'évoquer les subsides (13 millions d'euros), ce dont Bâtipont-Blaton avait connaissance. A noter que la charge de corruption fut abandonnée. Quant à Merry Hermanus, seul inculpé à avoir parlé à la presse, il affirmait que la Justice avait tout faux : le cahier des charges, approuvé en mai 1991, avait fait l'objet de toutes les précautions (dont trois consultations externes positives).

Le procès devait se tenir en 2009, mais la défense dénonça des vices de procédure, les prévenus ayant été cités directement devant le tribunal sans passer par un juge d'instruction. Pour éviter un pourvoi en cassation, une instruction conforme fut décidée. Et nous arrivons à ce mardi, devant la chambre du Conseil. Les défenseurs ont demandé des devoirs d'enquête complémentaires. L'affaire est remise sine die. »

\*

Ancien hôpital militaire d'Ixelles: Merry Hermanus renvoyé devant le tribunal correctionnel :

Article du journal La Capitale, rédaction en ligne en date du mardi 13 mars 2012.

“La chambre du conseil de Bruxelles a renvoyé mardi l'échevin PS de Jette, Merry Hermanus, devant le tribunal correctionnel dans le cadre du dossier des fraudes présumées lors de la réaffectation du site de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles en un vaste complexe d'immeubles, a indiqué le parquet de Bruxelles. Cinq autres personnes ont également été renvoyées en correctionnelle et une personne a bénéficié d'un non-lieu.

Pour rappel, sept personnes sont suspectées, depuis 1998, d'une fraude qui s'élève à 13 millions d'euros et pour faux en écriture. On leur reproche d'avoir faussé le marché public de la réaffectation de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles en logements sociaux. Il s'agit des entrepreneurs Philippe Blaton, Jean Thomas et Isidore Halberthal,

<sup>1</sup> L'épreuve. - Bruxelles : Luc Pire, 1999.

ainsi que Merry Hermanus et son épouse qui avaient été à la tête de la SDRB (Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale), et enfin Jacques Van Grimbergen et Paul Vermeylen, alors respectivement chef de cabinet adjoint et conseiller de Charles Picqué. »

\*

Jette: Merry Hermanus comparaît pour harcèlement :

Article de La Capitale rédaction en ligne, mis à jour le lundi 1<sup>er</sup> octobre 2012.

« Le premier échevin de la commune de Jette, Merry Hermanus (PS), a dû répondre lundi devant le tribunal du travail de Bruxelles de faits de harcèlement à l'encontre du secrétaire communal. Le secrétaire communal de Jette avait porté plainte en 2007 auprès du conseiller en prévention contre Merry Hermanus suite à diverses manoeuvres de harcèlement.

Après ses condamnations pour corruption en 1996 (affaire INUSOP) et en 1998 (affaire Dassault), Merry Hermanus avait été déchu momentanément de ses droits d'exercer des fonctions politiques. C'est à cette période, selon l'avocat du secrétaire communal, Me Laurent Kennes, que son client avait subi des pressions de la part de Merry Hermanus. Ce dernier s'était mis à envoyer au secrétaire communal de nombreuses notes critiquant le travail fourni au sein de l'administration jettoise. Ces agissements ont perduré pendant 10 ans, jusqu'au jour où le secrétaire communal a décidé de porter plainte auprès d'un conseiller en prévention, en 2007. Il a encore déposé une seconde plainte, au pénal, en 2009, étant donné que le harcèlement n'avait pas cessé.

Du côté du premier échevin, on se défend en affirmant que lors du retour de ce dernier au Collège, en 2006, ses collègues lui avaient mis des bâtons dans les roues. "Tout avait été mis en place pour se débarrasser d'un échevin encombrant", a déclaré son épouse, Mireille Hermanus, tête de liste PS à Jette.

La défense plaidera jeudi matin. »

\*

TC Bruxelles : Merry Hermanus réclame l'acquittement :

Article paru dans Le Vif/l'Express.be, en date du jeudi 4 octobre 2012.

« (Belga) Le premier échevin de la commune de Jette, Merry Hermanus (PS), a plaidé jeudi l'acquittement devant le tribunal correctionnel de Bruxelles. Il est poursuivi pour harcèlement envers un membre du personnel administratif de la commune.

"Nous ne sommes pas dans un cas de harcèlement et nous demandons donc l'acquittement", a plaidé Me Jean-Philippe Cordier, conseil de Merry Hermanus. "Il s'agit d'un conflit entre différentes personnes mais nous ne sommes pas dans une logique du harcèlement. M. Hermanus a exercé un contre-pouvoir, parfois avec des propos excessifs, mais il n'y avait pas de volonté de nuire", a ajouté l'avocat. Le secrétaire communal de Jette avait porté plainte en 2007 et en 2009 contre Merry Hermanus pour harcèlement. Après ses condamnations pour corruption en 1996 (affaire INUSOP) et en 1998 (affaire Dassault), Merry Hermanus avait été déchu momentanément de ses droits d'exercer des fonctions politiques. C'est à partir de ce moment-là que le secrétaire communal aurait subi des pressions de la part de Merry Hermanus. Ce dernier s'était mis à envoyer au secrétaire communal de nombreuses notes critiquant le travail fourni au sein de l'administration jettoise. Ces agissements auraient perduré pendant 10 ans, jusqu'au jour où le secrétaire communal avait décidé de porter plainte. Le jugement sera rendu le 6 novembre prochain. »

\*

Tribunal Jette : Hermanus et l'intérêt général :

Article paru dans La Dernière Heure, en date du vendredi 5 octobre 2012.

« (...) C'est le 6 novembre que l'échevin sans attribution de Jette, le PS Merry Hermanus, sera fixé sur son sort. Lundi et jeudi, se sont achevées les plaidoiries de l'affaire qui l'oppose à Paul-Marie Empain, le secrétaire communal de l'entité. Celui-ci avait porté plainte pour harcèlement contre l'ancien ponte de la Communauté française et ex-échevin de l'Enseignement. "C'eût été beaucoup trop dur à revivre !", a avoué le fonctionnaire, en expliquant la raison de sa double absence au tribunal du travail. Le procureur a requis une peine d'intérêt général à l'encontre d'un Merry Hermanus qui n'eut de cesse que de reporter tant que faire se pouvait ce rendez-vous judiciaire qui se bouclera dans un mois. »

\*

« L'actuel échevin PS sans attribution de Jette, Merry Hermanus, a été reconnu coupable de harcèlement moral sur le secrétaire communal, le chef de l'administration jettoise, Paul-Marie Empain.

Le tribunal du travail a déclaré l'infraction établie pour l'ensemble de la période visée. Merry Hermanus échappe à la peine de travail requise par l'accusation. Il écope en revanche de l'amende maximale de 1.650 euros et

devra indemniser sa victime à hauteur de 10.000 euros. Paul-Marie Empain, le secrétaire communal de Jette, réclamait un dommage moral cinq fois plus élevé.

Merry Hermanus attend de lire le détail de la décision de justice avant de décider s'il va, ou non, en appel. »<sup>1</sup>

**\*Hirson Noël. \*Goffart Vincent.**

« Vincent Goffart, né en 1942 à Bruxelles, est un journaliste et homme de lettres belge et un militant wallon. (...) Vincent Goffart étudie le droit de 1960 à 1965 à Louvain et Bruxelles. Il dirige en 1961-62 *Balisage*, un mensuel étudiant louvaniste, participe à la rédaction d'un manifeste sur le syndicalisme étudiant et crée en 1962 *L'Étudiant*, organe du MUBEF. Chercheur en sciences politiques à la faculté de Namur en 1967 dans le cadre de la Fondation Travail-Université créée par Max Bastin, il y lance des études sur l'électorat wallon.

De 1964 à 1982, il collabore régulièrement à *La Revue Nouvelle*, d'inspiration progressiste chrétienne. Membre dès janvier 1966 du comité de direction et de l'équipe politique, il crée la rubrique *Politique du mois* et écrit de nombreux articles sous son nom et sous ceux de Georges Véhan, Jean Moërs et Trencavel (pour ce dernier en collaboration (...)). Dès décembre 1966, cette équipe produit un dossier jugé alors audacieux sur la Belgique en crise, qui se prononce en faveur d'un 'rassemblement des progressistes' réunissant socialistes et démocrates-chrétiens ainsi que d'une large décentralisation voire d'un fédéralisme fondé sur la solidarité de la Wallonie et de Bruxelles. En ligne de mire : la rénovation de la gauche, la réforme du système politique et le redressement de la région wallonne.

Auparavant, en avril 1966, Vincent Goffart plaide pour le bipartisme dans un exposé sur la participation politique à la 48e semaine sociale wallonne organisée par le MOC (Mouvement ouvrier chrétien). Suivront de nombreux articles dans différents organes liés au mouvement : *la Revue de l'Action sociale catholique*, *Démocratie* et, sous le pseudonyme de Pierre Forrest, *La Cité*. Autres contributions au journal *Le Monde*, au *Courrier hebdomadaire* et aux *Dossiers du CRISP* (...), à *Res Publica*, revue de l'institut belge de science politique, aux revues *Esprit* (sous le pseudonyme de Philippe Novandres) et *Mai*.

Vincent Goffart participe à l'été 1968 à la création du (...) mouvement pour le pouvoir populaire qui voulait proposer une analyse critique du pouvoir politique, économique et culturel en Belgique.

En 1969, il adhère au mouvement *Objectif 72 Wallonie-Bruxelles*, où se sont retrouvés (...) des militants fédéralistes d'origines démocrate-chrétienne et socialiste. Il a été ensuite l'un des membres du groupe B.Y. formé à l'initiative de Max Bastin et de Jacques Yerna. Le groupe a réuni durant plusieurs années des militants ouvriers et des intellectuels socialistes et démocrates-chrétiens qui ont tenté de définir, en marge des partis traditionnels, un programme politique pour une Wallonie plus autonome gouvernée par un rassemblement des progressistes.

Fonctionnaire européen de 1972 à 2002, il anime, pour les services d'information de la Commission, les séries *Documentation européenne* (1968-1974), (...) et *Le dossier de l'Europe* (1979-1992).

Au cours des années 90 et 2000, Vincent Goffart, qui reste attaché au principe du bipartisme, se rapproche néanmoins du parti *Ecolo*, tout en s'affirmant favorable à l'indépendance d'un ensemble Wallonie-Bruxelles. Il soutient des expériences de microcrédit solidaire menées en Wallonie et à Bruxelles par *Crédal* et dans le tiers-monde par *Kiva*. »<sup>2</sup>

**\*HORECA. \*CHR. \*secteur Horeca.**

« *Horeca* est le sigle du secteur d'activités de l'Hôtellerie, de la Restauration et des Cafés. Il est principalement utilisé en Belgique. Un autre sigle plus communément utilisé en France est *CHR*, pour Cafés-Hôtels-Restaurants. »<sup>3</sup>

**\*Hôtel. \*Hôtellerie. \*Capacité hôtelière. \*Industrie hôtelière. \*Tourisme. \*Surcapacité hôtelière. \*Hôtels. \*BITC<sup>4</sup>. B.I.T.C. \*Visitbrussels. \*Brussels international tourism and congress. \*Visit Brussels.**

Un peu partout, depuis 1967, des projets s'élaborent soit dans le quartier Nord soit ailleurs. Nombreux sont ceux qui comportent un volet 'hôtellerie'<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> RTBF, 7 novembre 2012.

<sup>2</sup> Wikipedia.

<sup>3</sup> Wikipédia.

<sup>4</sup> [www.bitc.be](http://www.bitc.be) > [www.visitbrussels.be](http://www.visitbrussels.be) .

<sup>5</sup> Voir aussi dans ce même titre, l'article : Manhattan center. Par ailleurs, retenons que, dans le plan de secteur, l'hôtellerie s'apparente au 'logement'.

Notre livre 1, paru au début 1975, reprenait déjà les arguments des uns et des autres quant à la nécessité de créer de nouveaux hôtels et d'augmenter la capacité d'accueil en la matière.

Quelques points de repère au fil du temps ...<sup>1</sup>

\*

### Fièvre hôtelière à Bruxelles : demain la guerre ? :

Dossier de Jean-Claude Vantroyen paru dans Le Soir daté du lundi 20 février 1989

« Ça ressemble à de la frénésie.

*Agora* : un Novotel ouvert depuis une semaine, un Ibis en construction, un Swiss Hôtel projeté.

*Coin Fossé aux Loups-Montagne aux herbes potagères* : un hôtel S.A.S. en construction.

*Avenue de la Toison d'or* : à Ixelles, un Sofitel presque terminé ; à Saint-Gilles, un Diplomat projeté.

*Rue du Commerce* : un Stanhope pour la fin de l'année.

*Boulevard du Jardin Botanique* : l'hôtel du Dôme vient de s'ouvrir.

Comme le Sheraton de l'aéroport de Bruxelles-National.

*Sablons* : un hôtel va se construire à la place des anciennes faïenceries Boch.

*Rue Botanique - rue Verte* : un projet d'hôtel.

*Rue de la Vanne* : un projet d'hôtel.

*Boulevard de Waterloo* : un projet d'hôtel.

A ajouter aux Arlequin, Albert Ier, qui se sont ouverts ces derniers mois.

Aux Stéphanie, Central, Mirabeau, New Siru qui sont totalement rénovés...

Pointons ces théories d'hôtels présents et à venir d'un etc : nous avons certainement dû en oublier !

*Bruxelles compte quelque 250 hôtels. En fin d'année, il y en aura une dizaine de plus. Bruxelles compte 17.500 chambres d'hôtels. En fin d'année, il y en aura 2.000 de plus. Et en 1990, en 1991, en 1992 ? La fièvre hôtelière gagne tout le monde. La vocation européenne de Bruxelles fait craquer les investisseurs. Les promoteurs se frottent les mains. L'hôtellerie, ça marche...*

*Vraiment ? A voir les réductions (importantes) consenties par certains hôtels pour les week-ends, les animations plus (ou moins) originales les unes que les autres se succéder, les formules-ci et les formules-ça attirer le client, les semaines gastronomiques argentines, mongoles ou samoanes appâter le gourmand, on en vient à se demander si, patatras, tout ça ne va pas s'écrouler comme un château de cartes et si le rêve d'une nuit d'hôtel ne va pas se transformer en cauchemar. Nous avons vu des directeurs d'hôtels, des spécialistes du tourisme. Les uns angoissent, les autres attendent demain de pied ferme.*

*- Bruxelles devient la capitale de l'Europe. Son aéroport va pouvoir accueillir bientôt plusieurs dizaines de milliers de voyageurs supplémentaires avec l'arrivée de nouvelles compagnies aériennes, dit Allard Claessens, directeur du Dôme. Voilà pourquoi il faut investir dans l'hôtellerie. Même sentiment pour Fred Welke, directeur du Brussels Airport Sheraton : une bonne raison de s'installer à l'aéroport, c'est le projet d'agrandissement de cet aéroport. L'hôtel a là-dedans sa raison d'être. En plus, de l'aéroport à Bruxelles, c'est la Silicon Valley. Ça nous intéresse aussi.*

*Et la C.E.E., bien sûr : 1992 ou 1993. Avec ce qui se passe en Belgique dans le cadre de la C.E.E., la croissance du marché est naturelle, admet Fernand David, directeur du Hilton. C'est pourquoi on construit des tas d'hôtels à Bruxelles. Mais ça va devenir très compétitif. Alors, comment s'en sortir ? Mot-clé : la stratégie : l'emplacement par exemple, la clientèle ciblée, ou l'originalité, ou la qualité du service.*

*- Nous n'avons pas peur de ce boom hôtelier parce que nous différencions nos produits, dit Hans Michael Leise, directeur régional de Novotel. Dans sa catégorie, le Novotel off Grand Place est le seul.*

*Même son de cloche à Zaventem : Notre produit est différent, lance Fred Welke. L'implantation de notre hôtel est sans doute son atout le plus important. Nombreux sont les hommes d'affaires qui viennent à Bruxelles, traitent une affaire, s'en retournent le soir. Notre hôtel est idéalement placé pour eux.*

*Et aussi chez Fernand David : Nous avons un bel emplacement, avec une vue superbe sur la ville, il va être difficile de nous battre. (...)*

<sup>1</sup> Voir aussi : Le baromètre conjoncturel de la Région de Bruxelles-Capitale / Sabine Cipriano, Aymnah Gangji, Benoît Laine. – Bruxelles : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale : IRIS : Institut bruxellois de statistique et d'analyse : avril 2011. – (Le baromètre conjoncturel de la Région de Bruxelles-Capitale ; n° 20. - [ibsa@mrbc.irisnet.be](mailto:ibsa@mrbc.irisnet.be) . Téléchargeable en pdf à partir de l'adresse : [www.statbru.irisnet.be](http://www.statbru.irisnet.be) .)

*Galila Hollander, directrice de l'Archimède et du New Siru, elle, préfère jouer la carte de la personnalité. Le design à l'Archimède, l'art contemporain au New Siru. Je suis impliquée dans mes hôtels, dit-elle. C'est ma tête que je vends, mon image, mon look. Alors, pour moi-même, je veux que ce soit beau. Je n'aime pas les choses laides. J'aime m'entourer de la beauté. Résultat : des hôtels hors norme, hors banalité. Et la réussite.*

*Mais il n'y a pas que l'originalité, la personnalité. Il y a aussi le fric. Denis Heskin, directeur du Stéphanie : Il y a beaucoup trop d'investissements hôteliers à Bruxelles. D'ici 18 mois, le nombre de chambres trois étoiles aura augmenté de 50 %. C'est une folie. Moi je n'ai pas vraiment peur parce que j'ai un bon produit. Mais il faudra faire face à la concurrence. Et les hôtels indépendants auront quelques difficultés dans les années à venir. Nous allons passer quelques mauvais moments. Les plus forts s'en sortiront bien. Les plus faibles...*

*Qui sont les plus forts ? Les grandes chaînes, avec leur gigantesque système de réservation. Les Sheraton, Holiday Inn... Ou Novotel. Le Novotel 'Brussels off Grand-Place' est le 220<sup>ème</sup> du monde et le 6<sup>ème</sup> de Belgique. Mieux même : il appartient au groupe Accor, qui fait aussi dans les Sofitel, Ibis, Parthénon, Mercure, Urbis, Formule 1, Hotelia, Leisure Hotels et Thalassa International ; et qui fait même dans la restauration sur grande échelle, dans les chaînes de restaurant, dans les tickets restaurant, dans les organisations de voyage.*

*Ou Hilton, dont la chaîne a été rachetée par Ladbroke, oui, le Ladbroke du tiercé, qui a un éventail d'activités considérables : immobilier, vente au détail, bricocenters. Cent hôtels dans le monde.*

*Pour ceux-là, pas, ou peu, de problèmes. Les investissements, importants (380 millions [de FB] pour le Novotel, 1,3 milliard pour le Sheraton de l'aéroport), peuvent être éventuellement supportés par le groupe. Même si ça rapporte peu pendant plusieurs années. Même si ça se casse la figure. Et puis les réservations se font sur grande échelle. Celle du monde entier.*

*Pour les établissements qui ne sont pas une filiale d'une toute grande entreprise, le risque est évidemment plus grand. Pour l'hôtel du Dôme, c'est un groupe d'investisseurs immobiliers qui se lance dans l'hôtellerie. Les patrons de l'Archimède et du New Siru, eux, sont seuls devant la réussite... ou la faillite. (...)*

*Retour à l'optimisme avec Hans Michael Leise : C'est positif qu'il y ait plusieurs hôtels. Quand l'offre augmente, un mouvement se crée. Nous avons déjà vu cela dans l'histoire de Bruxelles. Il y a des 'ups' et des 'downs'. Nous sommes, pour le moment, dans un 'up'.*

*Une spécialiste du tourisme bruxellois, Sissy Puttaert, directrice adjointe de l'Office de tourisme et d'information de Bruxelles, l'est aussi, optimiste. J'avais peur, avoue-t-elle. Mais non ! Cela fait 30 ans que je suis dans le tourisme. Et je n'ai jamais vu des mois de décembre et de janvier comme nous venons de passer. Des hôtels complets, ou occupés à 80 %, c'est extraordinaire. Bruxelles est une ville de plus en plus importante. Elle prépare 1992. Non seulement, les hôtels vont trouver leur clientèle. Mais, s'il n'y avait pas d'hôtel, l'Europe s'en irait ailleurs.*

*Bon. Il n'empêche. La concurrence sera effrénée. Pour surnager, demain, il faudra être fort. Très fort. Fernand David, du Hilton, jette le mot : Nous allons devenir plus agressifs qu'on ne l'a jamais été. La guerre des hôtels ? Fernand David confirme : Nous nous préparons à la guerre.*

*Et chacun s'ingénie à trouver des formules pour allécher le client, rabaisser ses prix le week-end, organiser des animations, jouer le bal musette ou la discothèque in, tirer la carte de la culture ou celle de la bonne chère. Tout le monde fourbit ses armes...*

*Dîner dansant, gastronomie, art, diversification : ça, c'est de la stratégie!*

*La musique sort du synthé comme des volutes de fumée. Ça tourne lentement, ça plane et puis, parfois, ça tourbillonne, emportant des couples de danseurs dans une valse. Epsilon joue de tout. Du rock, du twist, de la samba et du slow bien baveux comme on n'en fait plus depuis A whiter shade of pale. Les danseurs sont ravis. Ils ont au moins 40 ans et ça leur fait comme une cure de rajeunissement. C'était la belle époque, maman, c'était notre époque, papa.*

*Au Ramada, les dîners dansants du premier samedi du mois, ça marche. Très bien. Faut réserver. Nostalgie des bals du samedi soir, dégoût des discothèques trop new beat, trop populos, trop bruisantes de monde ? Le Ramada tient la bonne formule : un (excellent) repas plus la musique pour un prix tout compris. C'est ce qui s'appelle de la stratégie. Une des armes que fourbissent actuellement tous les grands hôtels de Bruxelles. Qu'est-ce que ça rapporte au Ramada? C'est bon pour le public local, répond Marie-France Vrindts, sa directrice commerciale. Ça lui fait comprendre qu'un hôtel est aussi ouvert aux Bruxellois, qu'un hôtel ce n'est pas quelque*



chose d'abstrait, d'inaccessible aux Bruxellois. Et puis on manque d'établissements qui organisent ce genre de soirées. Et enfin ça façonne une réputation à l'hôtel. (...)

Au Sheraton Airport, on va faire un jazz brunch tous les dimanches. Quelque chose de populaire et de pas trop cher, annonce Fred Welke, son directeur. Pour draguer les clients de l'hôtel, les habitants de Bruxelles et ceux de la région. Fred Welke est fou de jazz. Il en a chanté à Deauville, avec Claude Bolling. Les Bruxellois, nouvelles cibles des hôtels de Bruxelles ? Presque. C'est que ces hôtels sont (presque) pleins du lundi au jeudi et vides le week-end. Que faire ? Travailler le marché belge. Les Belges ne connaissent pas bien Bruxelles, constate Fernand David, du Hilton. Alors on va sortir un 'package' petit déjeuner inclus, avec des programmes particuliers, avec des avantages pour les enfants. On va attirer des familles.

L'opération 'Un week-end à Bruxelles' a débuté : 1.650 FB par jour, par personne, en chambre double ; et les enfants qui partagent la chambre de leurs parents bénéficient d'un séjour et de repas gratuits. Pas mal pour un hôtel qui vend sa chambre double, en semaine, à 8.900 FB ! Concurrence, stratégie et compétitivité !

Au Novotel 'off' Grand-Place, idem. Toutes les chambres ont un divan-lit et un quatrième lit est disponible. Les enfants qui dorment dans la chambre des parents ne paient pas. Après les hommes d'affaires, voici venir le temps des familles ! Tout tout tout, de toute façon, pour attirer le client du week-end. (...)

Bref, bien obligés, les hôtels se diversifient. Ce ne sont plus de simples usines à dormir, mais aussi des usines à rêver. Le Hilton a sa galerie de peinture, le Sheraton de la place Rogier sa galerie d'art publicitaire, on multiplie les semaines gastronomiques, les restaurants et bars adjacents aux hôtels jouent leur jeu seuls. (C'est le 'threshold problem', précise Denis Heskin, du Stéphanie, le problème du seuil de l'hôtel : les gens ne rentrent pas au restaurant de l'hôtel s'ils ne sont pas clients de l'hôtel ; c'est pourquoi nous avons maintenant des entrées séparées), on engage des chefs de renom, on anime, on invente...

On parie sur l'emplacement, comme le Hilton (La plus belle vue de Bruxelles), le Sheraton Airport (A 39 pas de l'aéroport). Sur l'architecture, comme le Dôme (L'hôtel a été construit par Alban Chambon en 1902 et on a conservé le plus possible de ce qui avait été préservé), comme l'Albert 1<sup>er</sup> ou le Palace (tous trois autour de la place Rogier, tiens !). Sur l'art et la personnalité comme le Siru ou l'Archimède (on vous en parle par ailleurs). Ou sur la Belgique, tout simplement.

- Je voudrais belgiciser l'hôtel, parie Fernand David, du Hilton. Pour lui donner un cachet particulier. Pour que nos visiteurs reçoivent chez nous ce que la Belgique a de mieux. De la bière au chocolat, en passant par le fromage, le waterzooi, l'anguille au vert et l'artisanat.

- Il y a trop d'hôtels, c'est sûr, conclut Marie-France Vrindts. Mais, en même temps, c'est bien, parce que nous sommes obligés d'inventer, de créer, de nous battre. On exige de plus en plus de nous une personnalité propre. Et ça, c'est chouette!

Une nuit chez Galila, c'est comme une nuit au musée

- C'est le seul hôtel de Bruxelles avec vue sur mer. Quand je demande aux clients s'ils veulent leur chambre côté rue ou côté mer, ça les stupéfie.

Avec Galila Hollander, c'est la surprise permanente. Son hôtel Archimède étonne dès l'entrée. Un mur oblique qui traverse la porte en verre, un mannequin souriant, du mobilier design. C'est le concept : le design. Galila joue la carte XX<sup>ème</sup> siècle. Elle préfère ça au faux Louis XV. Alors elle emploie le granite et le bois et tisse ses chambres d'oeuvres originales, des petites choses, comme elle dit, que j'ai amassées dans les marchés, les brocantes...

Et elle fait d'un sous-sol une salle de petit déjeuner en forme de paquebot : les hublots donnent sur la mer, les mouettes crient dans le ciel, l'eau clapote contre les piliers du wharf dressé contre le mur du jardin, où un couple regarde, nostalgique, un voilier tout blanc cingler vers le large. Une fresque de Claude Lambert. Superbe.

- Voilà ma chambre fifties, présente Galila, fière. Etrange chambre. Formes géométriques pures, lignes courbes ou cassées, couleurs fortes, rouge, jaune, bleu. On aime ou on n'aime pas, avoue-t-elle. Mais on n'oublie pas. J'ai hésité, un soir, à donner cette chambre à un couple âgé, quelque 80 ans. J'ai osé. J'ai bien fait. Le lendemain, ils en sont sortis comme un jeune couple... (...)

Changement de décor. Le New Siru. Du quartier européen clean à l'interlope place Rogier. Mais pas changement de conception. De l'art avant toute chose. Galila veut montrer que l'art n'est pas réservé à une caste de chevaliers. Elle veut le faire entrer dans le quotidien. Celui d'une chambre d'hôtels. Le Siru compte 101 chambres. Elle a fait appel à 101 artistes, tous belges. Voilà des chambres, choisissez-en une, faites-en ce que

vous voulez sans en modifier la structure. Personne n'a décliné l'invitation. Quelque 50 chambres sont déjà terminées. D'ici deux mois, tout est fini.

Quels artistes ? Francis Tondeur, William Sweetlove, César Baillieux, Hanneke Beaumont, Paul Van Hoeydonck, Roger Raveel, Marcel Mariën, Serge Vandercam, Vincent Strebelle, Tout, Francis Dusépulchre, Roger Somville, Alain Lambillotte, Jean-François Octave, Michèle Grosjean...

Mais Galila ne s'est pas arrêtée aux chambres. L'hôtel compte sept étages, ça fait sept corridors, et donc sept cimaises pour des artistes de BD. Yslaïre a déjà accroché ses magnifiques dessins, Schuïten, Ever Meulen, Hulet devraient suivre. Et puis il y a les ascenseurs et d'autres artistes pour leur donner vie. Et la coupole sera signée par le sculpteur Fernand Flausch.

Les poètes n'ont pas été oubliés. A chaque étage son ambiance, à chaque étage son poème, à chaque étage son poète : Roger Foulon, Jacques Crickillon, Arthur Haulot, Roger De Neef, etc. Et la musique ? Pourquoi ne pas inviter des musiciens à composer des thèmes, étage par étage ? se demande Galila.

- L'idée de base est venue des Chambres d'amis, de Gand. Mais ici, nous avons intégré l'oeuvre à son environnement. En fait, c'est comme une grande oeuvre collective. D'ailleurs, nous espérons publier un catalogue. Comme dans les musées, mais c'en est un, non ? Comme cela, les clients pourront aussi voir les autres chambres.

Les clients, précisément, ils aiment. Pas nécessairement la chambre qu'ils viennent d'occuper, mais en tout cas l'idée, ce panorama de l'art contemporain belge. Un panorama qui ne doit pas être gratuit.

Supportable pour un hôtel qui ne bénéficie pas de l'appui d'une grande chaîne ? Oui, sinon nous ne l'aurions pas fait. Mais c'est notre responsabilité personnelle, à mon mari et à moi. La responsabilité n'est pas diluée dans un groupe.

Et les prix, ils ont grimpé depuis que l'hôtel est devenu musée ? Non. L'indexation normale, c'est tout.

Et le tourisme ? Attention, ça rôlé...

Je suis frustré, avoue Fernand David, un des rares Belges à être directeur d'un grand hôtel international de Bruxelles, le Hilton en l'occurrence. Frustré, parce que Bruxelles possède une richesse culturelle extraordinaire, inestimable et qu'on ne fait pas assez pour attirer les touristes. Bien sûr, il y a des touristes à Bruxelles. Mais rien que pour la Grand-Place, il en faudrait déjà plus. Fernand David n'est pas le seul à penser qu'il y a mieux à faire. Les responsables d'hôtels sont presque unanimes : la promotion touristique de Bruxelles, ce n'est pas encore ça.

- Bruxelles doit mieux s'organiser, lance Allard Claessens, directeur du Dôme.

- Nous connaissons un réel problème de mauvaise organisation au niveau du bureau de tourisme, insiste Denis Heskin, directeur du Stéphanie. Et on n'attire plus les grandes conventions, les grands congrès comme dans le temps. On a dit en 1986 et 1987 que Bruxelles était la troisième ville de congrès au monde. Ce n'est plus vrai aujourd'hui. Parce que les autres pays sont plus dynamiques que le nôtre. Ici, dans les organisations de tourisme, on vend mal le produit Belgique ou Bruxelles. Un pays qui vend bien son produit, c'est les Pays-Bas. Mais ici, il y a trois pays... Le mot est lâché. La régionalisation et la communautarisation du tourisme n'ont pas l'air d'avoir aidé sa promotion. (...)

- La Belgique devient une non-entité dans le monde, surenchérit Fernand David. On ne sait pas où c'est, ce que c'est. Il y a des budgets flamands et des budgets francophones, mais ça n'aide pas à créer l'image de la Belgique à l'étranger. J'ai vécu à l'étranger : je ne suis pas fier de ce qui s'y passe sur le plan touristique belge. Les gens de l'Office de promotion du tourisme et de son équivalent flamand travaillent dur, mais, avec le budget qu'ils ont...

- Je me rappelle d'une foire aux Etats-Unis, ajoute M. Heskin. Il y avait des affiches pour la Flandre, d'autres pour la Wallonie. Bruxelles ? La Belgique ? Le bureau du tourisme belge aux Etats-Unis travaille bien, mais il ne compte que trois personnes, c'est trop peu. Alors ?

- C'est vrai qu'il y a parfois de quoi râler, mais on ne doit pas tout attendre des instances officielles, admet Allard Claessens. On doit aussi compter sur nous. On doit collaborer à des initiatives, on doit vendre le pays et la ville. Pas un hôtel particulier. D'ailleurs, je crois que l'O.P.T. et son correspondant flamand travaillent maintenant ensemble dans les foires étrangères et nous représentent comme un seul pays.

Importante, de toute façon, pour les hôtels, cette promotion touristique. De plus en plus importante, avec la frénésie hôtelière que connaît Bruxelles.

- Il y a une coordination à faire, dit Fernand David. Un budget belge à y consacrer. Car nous avons besoin de considérer le tourisme comme un véritable apport économique. Le tourisme peut devenir en Belgique un des premiers revenus. Il y a plein de choses à exploiter ici. Et trop de choses qu'on n'exploite pas... (...)

Une chambre s'il vous plaît ! Oui mais, à quel prix ?

Hôtel	Chambre simple (en FB)	Chambre double (en FB)
Albert 1er	2.250	2.500
Archimède	3.975	4.750
Arlequin	1.400	1.900
Astoria	5.500	6.500
Condor	2.400	2.900
Congrès	1.350	1.400
Dôme	2.750	3.450
George V	1.050	1.050
Hilton	7.900	8.900
Métropole	3.900	4.900
New Siru	2.800	3.600
Novotel	4.200	4.500
Ramada	4.950	6.100
Regency Brussels	6.900	6.900
Royal Windsor	7.500	8.800
Sabina	880	1.350
Sheraton	6.495	7.890
Sheraton Airport	4.500	5.800
Stéphanie	4.990	6.050
Windsor	1.570	2.065

Voilà donc vingt prix de chambre simple et vingt prix de chambre double à Bruxelles. Les hôtels ont été choisis au hasard. Cette rubrique est, comme on dit, totalement absente de publicité. Attention quand même. Ceci n'est qu'une indication. Certains prix comprennent la nuit et le petit déjeuner, d'autres pas. Et, le week-end ainsi que pour des groupes, certains hôtels consentent d'importantes réductions. »

\*

Un manager réagit à la prolifération hôtelière : Certains résistent à la démagogie du prix ! :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir en date du samedi 24 août 1991

« Les hôtels qui 'cassent' les prix en été à Bruxelles ? Ils connaissent les plus fortes chutes de fréquentation, affirme un manager. Les grands hôtels bruxellois ont connu, en juillet 1991, une baisse de fréquentation par rapport au même mois de 1990, écrivions-nous dans nos éditions du 13 août. Malgré d'importants efforts de promotion, ils sont restés à moitié vides. Le secrétaire général du secteur Horeca, Luc Debauw, déplorait cette situation alors même que des hôteliers avaient pratiqué des prix réellement attractifs.

Bert Hummel, directeur régional pour la Belgique, le nord de la France, le Mali et le Burkina Faso des hôtels Pullman et Sofitel (4 étoiles), réagit énergiquement à cette façon de gérer une infrastructure hôtelière. Chiffres confidentiels à l'appui, il affirme que les hôtels qui ont bradé les prix en juillet ont subi les chutes de fréquentation les plus spectaculaires. Nous résistons, dit-il, à cette démagogie. Chez nous, on ne discute pas les prix. Nous nous positionnons au prix 'juste' (NDLR : élevé) et nous parvenons à rentabiliser nos hôtels. Quitte à encourir une très faible occupation en été. Nous voulons rester fidèles à notre clientèle d'hommes d'affaires qui s'apercevraient immédiatement qu'on brade les prix à certaines périodes de l'année et se sentiraient floués.

À Bruxelles, ville de tourisme d'affaires, le secteur de l'hôtellerie, on le sait, est en pleine évolution : 95 % du parc hôtelier (11.000 chambres réparties dans 250 hôtels) sont logés dans des grands établissements.

Et la Région bruxelloise vient de lever, rappelons-le, le moratoire décrété, voici quelques mois, pour la création de nouvelles infrastructures. Les nouvelles demandes (portant sur 4.000 chambres supplémentaires, avant l'instauration du moratoire) seront satisfaites, en dehors du 'Pentagone', si elles sont compatibles avec le plan de secteur (l'hôtel est considéré comme logement) et si elles se limitent à l'édification d'hôtels de moins de 50 chambres, en dehors des grands axes urbains. On jugera, au cas par cas, de l'intégration du projet dans son environnement. Voilà pour l'approche urbanistique de la question. C'est la seule approche qui intéresse nos décideurs politiques, intervient Bert Hummel, pour sa part uniquement préoccupé de gestion. L'emplacement de l'hôtel est le critère prioritaire, et cela tient à quelques mètres parfois. Grand-Place et Sablon : très bon ; haut de la ville : très bon ; quartier Nord : problèmes évidents d'environnement.

- Comment expliquer l'actuelle prolifération d'hôtels de luxe alors que plusieurs d'entre eux cassent les prix en été et le week-end ?

- Il est certain que les promoteurs font miroiter des taux d'occupation intéressants à l'investisseur. Ils valorisent un projet par un hôtel de luxe. Voyez l'Espace Louise. On a d'abord songé à créer une galerie commerciale et ensuite un hôtel.

- Mais pourquoi un hôtel de luxe ?

- Parce qu'un hôtel de prestige a une meilleure valeur de revente ! Le promoteur d'un projet ne cherche pas à gérer. Il cherche le profit à court terme ! (...)

- Que pensez-vous du moratoire imposé aux projets d'hôtels et de sa suspension ?

- Sur un plan strictement urbanistique, ce moratoire était justifié. Il me paraît toutefois difficile de rentabiliser à Bruxelles un hôtel de moins de 50 chambres.

- Que pensez-vous de la promotion de Bruxelles à l'étranger ?

- Il est très difficile de promouvoir une ville comme Bruxelles, à mi-chemin entre Amsterdam et Paris. Nous avons un retard historique considérable pour ce qui concerne la notoriété. Notre politique d'exportation de Bruxelles est également fort morcelée. Je suis étonné de constater qu'on ne parvient pas à créer en Belgique une force de frappe entre la Sabena et de grandes firmes privées pour promouvoir Bruxelles à l'étranger. L'Union des entreprises de Bruxelles devrait amorcer la pompe ! Bruxelles a, me semble-t-il, fait le plein d'hommes d'affaires étrangers. L'effort doit maintenant porter sur le touriste haut de gamme prêt à payer le prix fort.

- Quels seront, à votre avis, les hôtels les plus vulnérables dans l'avenir ?

- Je suis pessimiste pour les hôtels à clientèle trop spécifique, situés près de la gare du Nord et n'appartenant pas à de grandes chaînes internationales. »

\*

### Les responsables du tourisme défendent leur politique de promotion de Bruxelles - Satisfaisante, la fréquentation des hôtels :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du mardi 22 octobre 1991

« Hôtels à moitié vides, développement anarchique, promotion lacunaire, disait Horeca. Faux ! riposte l'OPT. Horeca, on le sait, se plaint de la chute continue de fréquentation des hôtels bruxellois. Pour rappel, de 1990 à 1991 : une baisse de 7 % en juin, de 11,3 % en juillet et de près de 15 % en août. Le mois dernier, le taux d'occupation moyen des 29 plus grands hôtels bruxellois a été de 50,92 %. Le secrétaire général de Horeca, Luc De Bauw, désignait dans nos colonnes les principaux coupables : l'éparpillement des compétences, la politique lacunaire de promotion du tourisme bruxellois à l'étranger. Et la multiplication sauvage des nouveaux hôtels qui risque de confronter le secteur à des faillites.

Faux !, rétorque José Clossen, directeur de l'Office de promotion du tourisme de la Communauté française Wallonie-Bruxelles (OPT). En 1981, nous enregistrons 2 millions de nuitées à Bruxelles. En 1990, 3,1 millions, toutes catégories confondues ! Le taux d'occupation moyen des hôtels a été, pour l'année 1990, de 76 %. On table généralement sur un taux de rentabilité moyen de 65 %. Parler du taux d'occupation des hôtels en été n'a pas de sens. Il faut prendre toute l'année en considération ! En été, un taux d'occupation de 55 % est correct.

Et les nouveaux projets d'hôtels ? José Clossen s'oppose encore à Horeca : Ça fait 20 ans que Horeca dit qu'il y a trop d'hôtels à Bruxelles. Les nouveaux projets ont mis notre ville au diapason des autres pays européens sur le plan de la qualité. Évidemment, certains hôtels disparaissent, mais c'est la loi du marché. Le renouvellement du parc est une bonne chose. Ce n'est pas en prônant une politique malthusianiste qu'on favorisera le développement de Bruxelles. On nous demande plus de chambres d'hôtel '2 étoiles' de bon niveau. Mais Bruxelles a aussi besoin de '5 étoiles'. (...)

La promotion touristique de Bruxelles relève des Communautés. 35 personnes travaillent à l'OPT dont le budget se montait à 268 millions [de FB] en 1990 (avec 54 de recettes propres). OPT et VCGT (l'homologue flamand), assure José Clossen, dépensent ensemble 200 millions par an rien qu'à la promotion de Bruxelles.

Sous la bannière 'Office belge du tourisme', OPT et VCGT gèrent huit bureaux à New York, Tokyo, Milan, Copenhague, Paris, Amsterdam, Düsseldorf et Londres. 48 personnes employées pour un coût de 139 millions dont 59 à charge de l'OPT. À l'étranger comme à Bruxelles, la promotion de notre ville passe par les brochures, la publicité (40 millions par an), l'information dans les foires, les contacts et voyages de presse, les relations avec les tours-opérateurs et agences de voyages, la création de catalogues de voyages (Belsud) et la réservation de séjours touristiques en collaboration avec... Horeca. (...)

Avec le VCGT, 15 millions ont été consacrés, en 1990, à la promotion de la gastronomie belge et bruxelloise dans 'Belgique gourmande'. Horeca Flandre et Bruxelles étaient demandeurs. Ils ont finalement refusé d'y participer. Juste après la guerre du Golfe, on avait mis sur pied un 'comité de l'industrie touristique' avec l'ensemble des professionnels concernés. Nous avons immédiatement obtenu 10 millions des deux Communautés pour une

campagne 'City hotels', une brochure avec prix attractifs pour les week-ends et vacances. Les prix de certains hôtels, vantés dans les publicités individuelles insérées dans la brochure, étaient inférieurs aux prix repris dans la nomenclature. C'est de la concurrence déloyale vis-à-vis des autres hôtels ! Il est difficile de travailler avec Horeca : la profession est très divisée dans sa politique de prix.

? - Y a-t-il d'autres collaborations plus réussies ?

JC : Nous avons une collaboration exemplaire avec l'asbl 'Attraction et tourisme' et son équivalent flamand. Avec le VCGT, nous avons débloqué 24 millions pour promouvoir Walibi, Bellewaerde, Télécoo, les grottes de Han et le zoo d'Anvers, etc., dans un guide tiré à 900.000 exemplaires.

? - Les pouvoirs publics font-ils assez pour le tourisme bruxellois ?

JC : La Ville de Bruxelles verse un subside de 18 millions au TIB. C'est peu, mais l'organisme fait du bon travail. La Région aide surtout à promouvoir les congrès. Le tourisme occupe 175.000 personnes en Belgique. Les régions et communautés y affectent moins d'1,5 milliard. C'est peu. »

\*

« 2<sup>ème</sup> ville de congrès au monde (...) »

Les activités internationales de Bruxelles nécessitent une infrastructure d'accueil immobilier considérable. L'homme d'affaires étranger aura besoin d'hôtels, de bureaux. (...) Les hôtels, nombreux, confortables, réputés, offrent leurs quelque 18.000 chambres à tous ceux qui doivent passer quelques jours à Bruxelles. En outre, les prix pratiqués à Bruxelles sont avantageux quand on les compare à ceux des quatre grandes métropoles. (...) A Bruxelles, il y a aussi la possibilité de s'adonner à tous les sports de la terre... »<sup>1</sup>

\*

Hilton lance ses milliards à l'assaut de Sheraton : Hilton lance une OPA hostile contre ITT.

En jeu : la création du numéro un de l'hôtellerie :

Article de Nathalie Mattheiem et Alain Dewez, paru dans Le Soir daté du mercredi 29 janvier 1997

« Hilton met 10,5 milliards de dollars (350 milliards de FB) sur le tapis pour racheter ITT Corporation, propriétaire des Sheraton. Dans ce rare duel entre deux valeurs sûres, Wall Street semble parier sur l'attaquant - Stephen Bollenbach, le premier patron de Hilton recruté hors du clan familial. Arrivé avec un impressionnant palmarès de prince charmant de la restructuration (chez Marriott) et des accords en or (chez Disney, pour absorber la chaîne de télévision ABC), il fête le premier anniversaire de son entrée chez Hilton en misant sa réputation sur la première OPA hostile de sa carrière. L'offre porte sur la moitié des titres ordinaires d'ITT Corporation, que Hilton propose de racheter à 55 dollars, soit une plus-value de 30 %.

Une OPA hostile ? Pas pour les actionnaires, ricane Stephen Bollenbach, qui confirme que des contacts avaient été pris l'automne dernier avec ITT, via des intermédiaires. Ils n'ont pas abouti, ce qui conduit à la décision de lancer l'OPA chiffrée à 6,5 milliards de dollars en rachat d'actions et 4 milliards en reprise de dette. Il se dit aussi prêt à payer plus cher (une possibilité sur laquelle le marché spéculait mardi) si ITT lui démontre que son offre initiale est sous-évaluée. Stephen Bollenbach veut profiter d'un marché des capitaux favorable pour réaliser des acquisitions qui renforcent les activités clés de son groupe, dont la position dominante aurait été érodée par une gestion excessivement prudente. Et, surtout, il veut faire plaisir aux actionnaires. Il relève dans la lettre qu'il a adressée au PDG d'ITT, Rand Araskog, que, en dépit de ses atouts, ITT n'a offert que des revenus décevants, comparés à l'ensemble du marché ou au secteur hôtels et casinos.

Nous espérons qu'ils coopéreront, affirme Stephen Bollenbach. A tout hasard, il a pris soin d'avertir Rand Araskog qu'il ne reculerait pas devant une bataille de procurations si nécessaire, voire devant une lutte pour remplacer tout le conseil de direction de ITT, lors de l'assemblée annuelle de la société, en principe prévue pour le mois de mai. Rand Araskog a promis une réponse dans les dix jours.

Hilton emploie 48.000 personnes, possède 240 hôtels, essentiellement sur le territoire américain, avec 100.000 chambres et détient aussi des intérêts dans 16 casinos. ITT Corporation, né en 1995 de l'éclatement en trois entités des activités d'ITT, emploie 38.000 personnes. La société possède 415 hôtels, avec 130.000 chambres et une présence plus importante à l'étranger ; elle contrôle aussi 14 casinos.

Hilton est éminemment intéressé par les propriétés hôtelières d'ITT, du 'clé en main' qui pallierait ses faiblesses, grâce à des établissements opérationnels sous la marque Sheraton qui changeraient simplement d'enseigne. Le rachat s'inscrit aussi dans la logique de la reprise de Bally Entertainment Corporation pour 3 milliards de dollars, en juin dernier, et qui a permis de réaliser des économies d'échelle. Un plan d'investissement de 3 milliards de

<sup>1</sup> *Bruxelles* / conception et réalisation de Encre couleurs, communication d'entreprises ; préface de Charles Picqué. Pages 14 et 15. Brochure non datée [1993 ?]. Voir bibliographie.

dollars, par ITT, serait ainsi rendu caduc par un rachat. Enfin, les activités 'annexes' de ITT (le contrôle pour moitié les NY Knicks et les Rangers, les équipes de basket et de hockey sur glace de New York, son intérêt dans le complexe de Madison Square Garden) en revanche seraient rapidement revendues. Les plus petites sociétés de l'industrie du jeu (Circus Circus) ou celles pour qui le casino n'est pas une activité principale (MGM) ne seraient pas en position de jouer les 'sauveurs' si Rand Araskog décidait de résister encore. Même la loi anti-monopole serait peu susceptible de l'aider : après le rachat d'ITT, Hilton contrôlerait certes trois casinos à Atlantic City, mais Donald Trump y demeurerait concurrentiel. »

\*

### Deux palaces face à face au cœur de l'Europe :

Article paru dans Le Soir daté du mercredi 29 janvier 1997

« Métropole, Amigo, Méridien... Les hôtels aux noms prestigieux ne manquent pas à Bruxelles. Tous, ils fleurent bon l'opulence. Hilton, 470 chambres, Sheraton, 510. Si le premier acquiert le second, la même chaîne hôtelière contrôlera un tiers de l'offre bruxelloise '5 étoiles'. Comparaison et ambiance.

Hôtel Hilton, à un jet de pierre de la place Louise. Quartier chic, passants 'BC-BG', magasins de luxe, sentiment de sécurité. La porte de l'hôtel franchie, le lieu ne dépare pas son environnement. A la réception, au bar et au restaurant, l'ambiance est douce et feutrée, les chambres luxueuses, à 11.000 FB la nuit. Qu'est-ce qui attire les clients ? Ce n'est pas moi qui choisit, c'est mon entreprise dit l'un d'eux, ceci dit, le service est bon, le quartier agréable et assez animé.

Changement de décor : place Rogier, Hôtel Sheraton. L'imposant bâtiment se dresse au bord d'une esplanade grise. Quartiers délabrés, sex-shops et cafés glauques. L'hôtel est vaste, les couloirs immenses et aussi vides que la rue. Pourtant, les chambres sont spacieuses et confortables, le service impeccable et diversifié : sauna, salle de fitness, deux restaurants, piscine avec vue imprenable sur la ville. Autre avantage : les prix pratiqués sont sensiblement moins chers. Il vous en coûtera de 8.000 à 9.000 FB par nuitée. Toutefois, à l'Hilton comme au Sheraton, la clientèle est essentiellement composée d'hommes d'affaires.

Deux hôtels de la même chaîne et du même standing dans une seule ville : risque de double emploi ? Le Sheraton a toujours été un concurrent sérieux, déclare Fernand David, PDG de l'Hilton bruxellois, s'il y avait la place pour nous deux jusqu'ici, je ne vois pas pourquoi cela changerait. L'OPA sur Sheraton est le résultat de la nouvelle politique très agressive de notre groupe. C'est en tout cas très excitant. »

\*

### Bruxelles, diamant brut sous-valorisé –

Au ralenti, le marché hôtelier européen se recentre sur les valeurs sûres :

Dossier de Philippe Coulée, paru dans Le Soir, en date du jeudi 20 juin 2002.

“Grands hôtels de charme - Etoiles qui s'envolent, promotion régionale cacophonique, occupation plancher le week-end, course aux prix bradés : le marché bruxellois des hôtels traverse une année en demi-teinte. Et pourtant, il est riche en offre de qualité. Notre dossier fait le point et ouvre quelques portes rénovées ou en construction. Bruxelles, dans le marché planétaire des hôtels de luxe ? Un diamant brut que les responsables politiques du nord, du sud et du centre se refusent désespérément à tailler ensemble, et pour longtemps encore, constatent de concert les directeurs d'hôtel rencontrés ces derniers jours. La capitale de l'Europe, a contrario de Paris ou d'Amsterdam, aujourd'hui si proches et si courues, ne jouit toujours pas d'une image porteuse auprès de la clientèle internationale. Pourtant, rien ne manque, d'après ces observateurs de première ligne, souvent étrangers. La qualité du service hôtelier et de la table, l'environnement, la vie artistique et commerciale, la nature à un jet de pierre de la vie urbaine : tous les ingrédients ou presque sont réunis pour faire de Bruxelles-centre un pôle touristique européen mondialement reconnu et prisé.

Mais (...) la capitale souffre d'une promotion cacophonique et d'une déperdition d'énergie en tous sens. A Amsterdam, ils ont des queues de cerise à faire valoir et ils se vendent mieux que nous. Ici, (...) vous avez 400 fromages, 400 bières nationales et de la verdure à revendre. Et c'est à l'étranger ou dans les aéroports étrangers qu'on les donne timidement à découvrir aux touristes étrangers, se lamente avec le sourire Pierre Bouchard, bourgeois de souche et directeur de l'hôtel du Châtelain, dans la rue du même nom. Et depuis que la Sabena a mordu le tarmac, c'est d'autant plus dur de savourer les vrais trésors bruxellois : nos clients japonais arrivent ici en shuttle et repartent de la même façon vers Schiphol. Un comble !, reprend Douw Cramer, son homologue de l'Amigo (...). Pour les patrons des deux hôtels de luxe, il n'y a pas de secret. Il n'y a que l'incohérence et le manque de volonté politiques. Un exemple chiffré : par touriste et par nuitée, chaque hôtelier bruxellois doit, avant de commencer la journée, déboursier le double de taxes que son rival direct

amstellodamois. Plus encore, comparativement à son concurrent parisien ou londonien, respectivement à 90 et 180 minutes de trajet en train (...).

La question qui tue, des professionnels de l'horeca: pour dynamiser le secteur, que font les responsables régionaux et locaux avec cette colossale manne financière de 15 millions d'euros annuellement ? Depuis des années, nous demandons en vain aux Régions de s'entendre pour valoriser à l'étranger une image unique et forte qui attire les touristes internationaux, explique Douw Cramer, le patron actuel de l'hôtel Amigo, à un jet de pierre de la Grand-Place. Pourtant, qu'est-ce qu'un touriste japonais ou américain se préoccupe de la spécificité flamande ou wallonne quand il distingue à peine les pays d'Europe ? Résultat, note cet observateur néerlandais de première ligne : la plupart d'entre eux font systématiquement l'Europe en une semaine, atterrissent le week-end à Amsterdam et embarquent le week-end suivant à Paris, ou vice-versa. Bruxelles est alors une escale de transit de deux jours, une nuit, en milieu de semaine. C'est le moment où les hôtels sont complètement occupés par la clientèle d'affaires, constate le directeur. Qu'attend-on pour valoriser efficacement le potentiel et la clientèle de week-end en valorisant nos musées et les joyaux touristiques de la banlieue plutôt qu'en cassant dangereusement les prix ?, renchérit Walter Roggeman, directeur du magazine professionnel « Business Travel Magazine ». Nous bénéficions d'une infrastructure hôtelière largement suffisante, qui tourne autour des 12.500 chambres et qui affiche un taux d'occupation moyenne oscillant entre 60 et 70%. Si, en milieu de semaine, ce taux frôle les 90%, il retombe désespérément à 20% le week-end. Tous les week-ends...

A l'échelle européenne, dans un climat économique boursier incertain et perdurant, les détenteurs de liquidités importantes continuent à lorgner vers les rares créneaux porteurs et sûrs. Si l'intérêt des investisseurs petits et grands, privés et publics pour l'immobilier se confirme tous les jours, le secteur hôtelier se repositionne de plus en plus comme une des moins mauvaises opportunités de diversifier son portefeuille. D'autant que ces investisseurs échaudés attendent impatiemment la reprise annoncée et spéculent sur elle pour rentabiliser mieux encore ces biens de services. 2001 a ainsi vu la présence des liquidités européennes conclure 58% des transactions et prendre le dessus sur les capitaux américains. En cause, selon Jones Lang LaSalle (JLL) Hotels, dont le « Digest Europe » vient de sortir, la difficulté rencontrée par les fonds d'investissements privés US à identifier les meilleures transactions sur un marché en récession durant les années nonante. Sous l'effet conjugué de l'euphorie des marchés boursiers et l'explosion de l'industrie touristique, l'année 2000 avait vu les investissements s'envoler à 2,3 milliards d'euros... avant de retomber en 2001 sous la barre des 2 milliards avec l'effondrement de l'un (Bourse) et de l'autre (tourisme). Depuis, l'ensemble des villes européennes enregistre un ralentissement, voire un effondrement prévisible, du revenu par chambre d'hôtel. Parmi les villes européennes les plus touchées par ce recul, JLL cite Londres (-18%), Varsovie (-15,7%), Prague (-9,6%), Budapest (-8,0%), Amsterdam (-7,4%) et Düsseldorf (-7,4%). Des valeurs touristiques sûres comme Rome, Barcelone, Berlin ou Vienne ont, elles, limité la casse jusqu'à présent et enregistré des hausses insignifiantes d'occupation.

Tendance rassurante : en période de vaches maigres, le secteur est contraint de jouer la carte de la qualité avant tout. Qualité de l'outil et du service. Les hôtels de classe supérieure à représentation internationale, disposant de bonnes installations de conférence et de loisirs présentent le plus d'opportunités, estime Nick Marsh, vice-président exécutif de JLL Hotels. Et pour limiter les risques, on note depuis quelques mois la confirmation effective de la théorie commerciale qui prône la séparation des actifs immobiliers (briques) et des compétences de gestion opérationnelle des structures hôtelières en place. Comme on peut le constater sur la place bruxelloise également, le « sale and lease back » rencontre un succès grandissant, note JLL.

Enfin, parmi les transactions 2001 les plus élevées du secteur (...), la vente du Hotel Arts Barcelona (455 chambres), pour la somme impressionnante de 285 millions d'euros soit 626.344 euros par chambre est représentative bien au-delà de l'enveloppe offerte. La ville, la dimension et le cachet de l'hôtel sont révélateurs d'une tendance significative de la demande : de plus en plus, clients particuliers et entreprises recherchent les hôtels de grand luxe de dimension moyenne dans les villes provinciales ou les quartiers à la mode, où activités artistiques et nocturnes font florès. Au cinquième rang, on relève également la cession du Radisson SAS bruxellois (281 chambres) au fonds allemand DIFA, pour la « modique » somme de 85 millions d'euros, soit 302.491 euros par chambre (moins de la moitié de son concurrent catalan).

Quant aux places londonienne et parisienne, les plus prisées au monde et présentes elles aussi dans ce 'Top 10', elles devraient, selon les spécialistes, retrouver la cote, après une baisse d'intérêt passagère due à l'offre excédentaire et au ralentissement du marché du tourisme depuis 2000. Les investisseurs en quête de croissance de revenus devraient à nouveau se tourner vers les marchés les plus sévèrement touchés depuis le 11 septembre tels que Londres, Paris ou Amsterdam, précise Nick Marsh, qui ajoute que les économies française et britannique présentent des perspectives économiques supérieures à la moyenne pour 2002-2003.

*Les choses bougent en tous sens sur la place bruxelloise, qui compte aujourd'hui 123 hôtels reconnus par les pouvoirs publics régionaux. L'actualité riche en surprises, qui touche ce mois-ci la place hôtelière de la capitale, devra être décantée dans les tout prochains mois : si l'offre semble s'améliorer, la demande, elle, tarde à reprendre.*

*City Hotels. Après le rachat des actions de la famille Hasson (ex-City Bird), Almafin (branche immo du groupe \*Almanij) est devenu le seul actionnaire de référence du groupe hôtelier City Hotels. Et il entend le restructurer à tous les étages. Une OPA court d'ailleurs depuis hier mercredi sur le titre toujours coté en Bourse. Côté gestion des hôtels du groupe, la sous-traitance remplace désormais la franchise. City Hotels achève, via Renthotel-Brussels, la construction d'un 5-étoiles de 218 chambres sur l'îlot face à la Bourse (investissement de 40 millions d'euros). L'ouverture est prévue à l'automne. L'investissement approche 40 millions d'euros. Après la réouverture du SwissHotel (Luxembourg, 5-étoiles, 262 chambres et 50 appartements) en hôtel Renaissance-Marriott et sa rénovation, l'ouverture de cet hôtel de luxe consacrera le deuxième accord de gestion conclu avec l'enseigne US sur la place bruxelloise.*

*Etoiles perdues, étoiles gagnées. Le 7 juin, le ministère bruxellois du Tourisme rendait un avis attendu, après avoir brandi le bâton à l'égard du secteur. Certains n'ont réagi que devant la menace de perdre leur classification, lâchait le ministre Gosuin, il y a quelques semaines. C'est chose faite pour quelques-uns : passent de 5 à 4 étoiles le Crowne Plaza (Saint-Josse) et le President World Trade Center (Bruxelles) ; de 4 à 3 étoiles, l'Atlas et le Chelton (Bruxelles), les NH Brussels City (Saint-Gilles) et Grand-Place Arenberg (Bruxelles), le Prince de Liège et le Van Belle (Anderlecht). Prennent l'ascenseur dans l'autre sens le Manos Premier (Saint-Gilles, de 4 à 5 étoiles) et le Hilton Brussels City (Saint-Josse, de 3 à 4).*

*Heron Plaza (îlot Toison d'Or). Après cinq ans de projets avortés, douze mois d'études et de discussions animées autour du troisième avatar introduit par Heron et concocté par l'Atelier d'art urbain et Sefik Birkiye, après surtout le rejet de classement du numéro 26 (immeuble de qualité patrimoniale reconnue) par le gouvernement bruxellois, Heron Plaza devrait recevoir l'aval de la Commission de concertation. Les recommandations de cette dernière sont généralement reprises dans le permis d'urbanisme. Après les dernières remarques formulées par la commune, poussée dans le dos par les groupes de défense locaux (Bral, Pétitions Patrimoine, Inter-Environnement), la Région attend la réponse écrite de la Commission pour ce jeudi. A l'horizon 2004-2005, on peut espérer ou redouter, c'est selon, y voir un nouvel ensemble de logements (61), un espace commercial (5.500 m<sup>2</sup>) et un hôtel de 123 chambres situé en façade, côté boulevards.*

*Hyatt Regency Brussels Barsey. Depuis le 15 mars, l'hôtel Barsey (...), récemment rénové de fond en comble par le décorateur français Jacques Garcia, a été revendu par Ramy Baron (ex-Baron Security) à la chaîne américaine Hyatt. Celle-ci compte rentabiliser sans tarder les 99 chambres et les 5 étoiles de charme de son boutique-hôtel en profitant notamment de la renommée de son restaurant.*

*Hilton Brussels City. Nouveau concept et nouvelle direction pour l'ex-Albert Ier, en bordure de la place Rogier. Les 285 chambres rénovées par l'architecte suédois Hardinger privilégient espace, intimité... et design high-tech. Ce 4-étoiles (depuis 15 jours) complète l'offre de l'hôtel du Châtelain (5- étoiles), son partenaire bruxellois haut de gamme : les deux hôtels appartiennent au même propriétaire, qui reconstruira bientôt en bordure de la place Rogier...*

*Radisson SAS Hôtel. La rénovation d'une partie des chambres et des suites de l'hôtel bruxellois récemment racheté par le groupe allemand Difa a déjà coûté plus d'un milliard d'euros. Dans le même temps, la direction et la gestion du personnel sont repensées. Aux commandes, Iben Marburger, un Danois de 32 ans, élu récemment « Young leader of the year ».*

*Futurs projets en marge du quartier européen. Deux projets hôteliers situés à un jet de pavé du Juste Lipse ont été révélés ces derniers jours. Le premier devrait voir le jour au coeur du Résidence Palace et de son aile bientôt réaffectée pour les sommets européens. Le second concerne un hôtel de standing de 150 chambres situé place Jourdan. (...).*

#### *Les clés du Châtelain*

*L'hôtel du Châtelain (5 étoiles, 106 chambres), posé entre la place du même nom, en pleine renaissance, et l'avenue Louise. Passé la pochette bouffante du nouveau patron et la façade très trop moderne de son château, construit en 1998 et récemment rafraîchi, tout ici est luxe, calme et volupté... comme disait l'autre, qui n'aurait pas juré dans les habitués venus chercher ici un petit coin ombragé au coeur de la ville, à l'écart du bruit et de la fureur.*

*Havre de paix versus hall de gare*

*La sixième étoile de la nouvelle équipe du Châtelain, c'est d'abord Pierre Bouchard, gardien et animateur de l'esprit du lieu depuis un an. Les mots gravés d'or sur le blason du patron, Bourguignon de souche passé par Nice (Négresco) et formé sur la place belge, du Hilton tout proche à l'Amigo : le service personnalisé et son côté*



*résolument humain. L'hôtellerie à la chaîne est devenue tellement impersonnelle qu'il est vital pour les hôtels de caractère comme le nôtre de tout miser sur l'attention discrète au client. Et si cette clientèle particulière, que le directeur cultive en serre, n'est pas encore développée à maturité, tout sera fait pour jouer cette carte au plus juste, sans précipitation. Nous venons d'intégrer le club des « Charming hotels », un concept italien de partenaires associés qui jouent résolument la carte culturelle.*

*La semaine dernière, nous avons un groupe de journalistes américains, en partance dès 5 heures du matin. Je n'ai eu aucune difficulté à motiver le personnel pour qu'on leur serve un petit déjeuner complet à cette heure indécente, assure Pierre Bouchard, heureux de faire ce métier même s'il le trouve complexe et se dit très pessimiste quant à son avenir. D'ici peu subsisteront par ville un ou deux palaces. Le reste sera à l'avenant, prédit-il.*

*Au Châtelain, le mot d'ordre est clair : on ne se lève pas que pour les VIP, même si le Livre d'or leur réserve une place de choix. Depuis qu'il a quitté son Amigo bien-aimé pour le Châtelain, Pierre Bouchard a emporté dans sa pochette un carnet d'adresse polychrome à faire pâler les pages « Who's who » des magazines. (...) Le cœur de cible, résolument littéraire et artistique, bat déjà pour Laurent Voulzy, Roch Voisine, Pierre Amoyal, Barbara Hendricks, Ornella Mutti ou Catherine Deneuve. Sans oublier une kyrielle d'écrivains de tout style, de Van Cauwelaert à Bruckner, de Sollers à d'Ormesson. D'autres personnalités, éphémères ou récurrentes, cambure Loana ou Shimon Perez, hantent régulièrement le bar ou le petit jardin du restaurant. Un restaurant rouvert début 2002 sous la toque de Dirk Vrebos, qui vaut le détour à lui seul.*

*L'équipe du Châtelain a pour mot d'ordre quotidien de décharger la clientèle d'un maximum de contraintes et de pousser le service individuel là où les concurrents rechignent à le faire. De la Mercedes Vito à vitres fumées et bodyguard en option qui emporte Ornella Mutti au Sablon ou Barbara Hendricks à la galerie Louise, au concierge virtuel, qui fournira en ligne un inventaire actualisé et sélectionné des actualités artistiques de la place bruxelloise. Sans oublier les bonnes adresses de shopping, les petits restaurants, etc. Les clients étrangers sont les meilleurs ambassadeurs des richesses touristiques belges trop peu valorisées aujourd'hui. Quand l'exposition Toulouse-Lautrec est arrivée à Paris, avec bruit et fracas, savez-vous d'où elle venait ? D'ici à côté, du Musée d'Ixelles, où elle est passée presque inaperçue !*

#### *A l'Amigo, la patine d'une sixième étoile*

*Tout est pratiquement refait. Pour la mi-aût, nous aurons achevé les finitions des 60 dernières chambres encore en réfection, se réjouit Douw Cramer, nouveau patron de l'Amigo. L'hôtel du centre a été récemment racheté à la famille Blaton pour 25 millions d'euros, entièrement rénové pour 16 millions de plus et complètement repensé par Sir Rocco Forte en personne. Sir Rocco, italien de souche et anglais de rang, est un pôle d'attraction à lui seul. Jusqu'en 1996 et l'OPA hostile de la chaîne Granada sur sa rivale Forte PLC, fondée par son père, Lord Charles Rocco Forte, il était à la tête d'un véritable empire hôtelier fort de 800 hôtels, 1000 restaurants et quelque 100.000 employés dans 50 pays. Depuis, Sir Rocco a, avec les énormes liquidités dégagées, recréé un petit groupe de grand luxe et de dimension humaine (1144 chambres, mais lesquelles !), qui collectionne et bichonne ses perles rares : à ce jour, sept écrins, dont l'Amigo est le dernier.*

*C'est d'ailleurs la soeur de Sir Rocco en personne qui se charge de la décoration intégrale des hôtels du groupe. Et quand je la vois partir en direction du Sablon, j'ai parfois des sueurs froides, sourit le gestionnaire hollandais, ancien pilier des chaînes hôtelières Marriott et Hilton, hier encore aux commandes du Royal Windsor bruxellois tout proche.*

#### *Le concept '5 étoiles plus'*

*Pour Douw Cramer comme pour son prédécesseur, Pierre Bouchard (...), les maîtres-mots du secteur hôtelier sont aujourd'hui 'tranquillité, sobriété et service personnalisé'. Le cœur de cible : les clients fidèles, dont on connaît les désirs et les lubies, de Mike Jagger, David Bowie, Luciano Pavarotti, aux illustres méconnus... pourvu que leur carte de crédit suive. Pour l'instant, nous avons un client inconnu du grand public qui a réservé une fois encore la suite Blaton pour 15 jours (240 m<sup>2</sup> avec la terrasse, 2000 euros la nuit, NDLR).*

*A côté de cette clientèle de niche qui fait le renom de l'Amigo depuis trente ans, l'hôtel entièrement relifté offre à un public plus anonyme 177 chambres bordeau ou vert-olive (à partir de 400 euros la nuit), 8 salles de conférences et de réceptions et un bar typiquement belge. Le nouveau restaurant 'Le Verlaine', en bordure de la rue de l'Amigo, a tout pour fidéliser la clientèle d'affaires du quartier qui le découvre peu à peu.*

*Autre caractéristique typique du lieu : son passé historique et son patrimoine artistique. Construit en 1957, il est bâti à l'emplacement de l'ancienne prison du même nom. Et si Verlaine choisit son seuil pour tirer sur Rimbaud, c'est sur tous ses murs et que l'on peut découvrir son immense collection d'art. Nous avons ici pas moins de 350 vraies peintures d'artistes belges exposées en permanence, rappelle le directeur, en montrant les détails de la décoration des chambres déclinant côte à côte des textes et dessins de Cocteau, des reproductions de tableaux de Magritte et des personnages d'Hergé."*

\*

Tourisme - Le taux d'occupation chute depuis six ans -

Une étude réalisée par le courtier Richard Ellis confirme le marasme actuel du secteur :

Y a-t-il trop d'hôtels à Bruxelles ? - Le marché sensible à la conjoncture internationale.

On continue à construire des hôtels dans la capitale :

Article de François Robert, dans Le Soir du vendredi 17 septembre 2004.

« Comment se porte l'hôtellerie à Bruxelles ? Début septembre, la section 'hôtels' de l'Horeca Bruxelles publiait les chiffres catastrophiques du mois d'août 2004 (une fréquentation en baisse de 15 à 33 %). Même si ces chiffres sont à tempérer, le secteur ne semble plus aussi florissant qu'il y a quelques années. Conforte cette idée l'état des lieux dressé par le courtier Richard Ellis. Il arrive à point nommé (...) il y a pour l'instant à Bruxelles 140 hôtels, totalisant plus de 13.000 chambres. Les 4 et 5 étoiles font ensemble la moitié de l'offre, ce qui est beaucoup. Et plus l'hôtel est luxueux, plus il compte de chambres (230 en moyenne pour un 5 étoiles).

Fondamentalement, le marché bruxellois est attrayant aux yeux des investisseurs. C'est un marché dynamique où sont représentées les grandes enseignes, peut-on lire dans le rapport. Quelque 30 % des hôtels bruxellois sont détenus par les grands groupes. Exprimée en chambres, cette part du marché atteint pratiquement 60 %. Le groupe Accor, leader européen, est le plus important à Bruxelles avec pas moins de 10 hôtels et 1.909 chambres, note l'étude. Accor regroupe entre autres les hôtels Ibis, Novotel et Sofitel. L'Intercontinental Group les talonne à la seconde place avec 8 hôtels et 1.567 chambres. Quant aux acteurs locaux, ils exploitent souvent des hôtels de moindre importance disposant de moins de chambres. Ils se dirigent aussi vers des qualités inférieures disposant de seulement une ou deux étoiles.

Alors que certains évoquent l'idée d'un moratoire dans le secteur, on continue à construire des hôtels à Bruxelles. Quelques exemples ciblés. CB Richard Ellis cite un Marriott de 191 chambres (ouverture en 2005) à Evere, un Sofitel place Jourdan (un 5 étoiles, 2006), un Dorint rue Léopold (110 chambres, 2005) et un trois-quatre étoiles de 220 chambres sur le site de la gare du Midi (terminal Building I). Sans parler du futur hôtel du Heron Plaza. Par ailleurs, les investissements se tassent. Le record de 2001 n'a plus été égalé. Et pour cause, en 2003, une seule transaction significative a été réalisée : celle de Pandox (Suède) qui a acheté le Crowne Plaza de la place Rogier (l'ex-Palace) pour environ 32 millions d'euros.

Le marché hôtelier bruxellois apparaît comme très sensible à la conjoncture internationale. Il était déprimé au début des années 1990 au point que les autorités régionales ont imposé un moratoire dans le centre-ville (interdiction de construire des hôtels de plus de 50 lits). Il a ensuite connu un bel essor (mise sur le marché du Tulip Inn, de près de 500 chambres). Et depuis, il a bénéficié de la présence croissante européenne ainsi que de l'essor économique à la fin des années '90. Par contre, les tensions géopolitiques au Moyen-Orient, l'épidémie du SRAS ainsi que la faible croissance ont ralenti ces dernières années les prestations du marché hôtelier bruxellois. On a aussi observé une diminution du nombre d'Américains et d'Asiatiques en raison de la faiblesse du billet vert.

Deux indicateurs, révélateurs du marasme actuel : le taux d'occupation des chambres d'hôtel décline régulièrement depuis six ans pour tomber à 63 %. De même, le prix moyen (qui a été calculé sur un très large panel représentatif du marché) d'une chambre s'élève à 110 euros, un chiffre jugé très bas par les spécialistes et très inférieur à ceux pratiqués dans les autres grandes villes européennes.

La conjoncture internationale va-t-elle permettre au marché bruxellois de se retourner ? CBRE termine son étude sur une note optimiste : Le statut de capitale européenne et l'accessibilité croissante depuis l'Angleterre, la France ainsi que l'Allemagne grâce aux trains à grande vitesse, laissent supposer une future croissance du tourisme international. »

\*

Tourisme - Ça mord pour les hôtels : durant le salon

Seafood, il n'y a plus une chambre libre :

Article de Bernard Demonty, paru dans Le Soir daté du jeudi 11 mai 2006

« Les hôteliers bruxellois font le plein ces jours-ci. Le reste de l'année, il y a trop de chambres et les prix fondent. Les fleuristes ont le Premier Mai. Les hôteliers Bruxellois ont le Seafood. Ils réalisent une part importante de leur chiffre d'affaires annuel sur une très courte période. Les jours du salon international des produits de la mer, qui se tient depuis mardi et jusqu'à jeudi à Bruxelles. 'Il n'y a plus une chambre libre dans la capitale', se réjouit Vincent Steinmetz, le président faisant fonction de la section 'hôtels' de la fédération Horeca Bruxelles. 'Et cela déborde jusqu'à Anvers et Gand.'

Même les chambres d'hôtes sont bondées. 'Si seulement cela pouvait être Seafood tous les jours', sourit Olivier Poulaert, le président de Bed and Brussels, une organisation qui joue à la fois le rôle de centrale de réservation et de fédération des chambres d'hôtes bruxelloises.

Le point positif pour le secteur hôtelier, c'est que les marges sont juteuses en ces quelques jours de pêche au gros. 'Les hôteliers augmentent leur prix de 15 à 20 %, confie Vincent Steinmetz. Mais ce n'est pas une particularité bruxelloise. Dans toutes les villes, les prix grimpent en période de grande affluence.' Le point négatif, c'est que les taux de remplissage astronomiques de Seafood sont rarissimes, à Bruxelles. 'Seul le salon Decosit, pour les professionnels du tissu d'ameublement fait aussi bien', dit Vincent Steinmetz. Bruxelles ne peut donc compter que sur les grands événements professionnels et sur les réunions que lui apporte son statut de capitale de l'Europe. 'Cela permet de remplir honorablement les hôtels les mardis, mercredis et jeudis', dit Vincent Steinmetz. (...) Les autres jours, et particulièrement le week-end, s'ouvre donc la chasse au touriste. 'Le week-end, les grands hôtels bradent les prix, dit Albert Avzaradel, qui gère plusieurs hôtels de luxe. Plus on s'éloigne du centre historique, plus les tarifs diminuent.' A l'hôtel Astoria, un établissement 5 étoiles de la rue Royale, il est possible, certains week-ends, de réserver une chambre double pour 100 euros. En période de Seafood, il faut sortir 340 euros. 'C'est l'occasion de marchander, susurre, sous couvert de l'anonymat, un fin connaisseur du secteur. Si vous vous présentez un samedi après-midi dans un grand hôtel pour réserver pour la nuit, vous pouvez faire descendre le prix dans des proportions extraordinaires'.

Pour Albert Avzaradel, cette concurrence s'explique par la surcapacité à Bruxelles. 'Par rapport aux autres capitales, les prix de l'immobilier à Bruxelles sont encore relativement accessibles. Les chaînes hôtelières sont donc présentes en masse'. Cette surcapacité exerce une très forte pression sur les prix. 'Ils n'ont pas bougé depuis dix ans, soupire Albert Avzaradel. En revanche, les coûts ont augmenté et l'inflation a fait son œuvre' (...). Malgré cela, avec un taux d'occupation de 65,81 % en 2005, on ne peut pas parler de catastrophe. La fédération Horeca est en tout cas déterminée à multiplier les pressions sur les autorités, pour qu'elles développent l'attractivité touristique de Bruxelles. Avec un rêve : que ce soit Seafood tous les jours. »

\*

#### Hôtellerie - City Hotels en liquidation :

Article paru dans Le Soir daté du mardi 12 décembre 2006

« La s.a. City Hotels a décidé lundi au cours de son assemblée générale de se placer en liquidation judiciaire, a-t-elle annoncé dans un communiqué. Une assemblée générale exceptionnelle a quant à elle désigné un collège de liquidateurs, sous réserve de leur homologation par le tribunal de commerce. Me Joan Dubaere agira en tant que liquidateur externe et la société Almafim de Zaventem, à qui cette mission de liquidation a été confiée, sera représentée par Hugo Vanderpooten. Les actions City Hotels et VVPR strips City Hotels ont été supprimées d'Euronext, sous condition de 'nihil obstat' de la Commission bancaire et financière. »

\*

#### Port de Bruxelles : Le projet Atlantis lauréat du concours. Un bateau hôtel sur le quai :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du samedi 28 mars 2009

« Réserver une chambre au port avec vue sur Tour et Taxis ? Avec \*Atlantis, ce sera possible en 2011. Et le lauréat est... Atlantis. C'est finalement un projet de bateau hôtel qui a été choisi par le Port de Bruxelles, à la suite de l'appel à projets pour le quai Béco, lancé en juillet dernier. Des sept projets rentrés, c'est celui qui correspondait le mieux aux desseins que nous avons pour cette zone, explique la présidente du Port de Bruxelles, Laurence Bovy. Fiable parce que les prêts sont déjà garantis, compatible techniquement avec les exigences du port, créateur d'emplois (17 équivalents temps plein et 9 mi-temps), le projet Atlantis était aussi celui qui s'intégrait le mieux dans la Ville, résume-t-elle : 'Ce projet, quasi unique en Belgique, cadre avec la volonté des autorités portuaires de faire du bassin Béco un pôle culturel et touristique. Ce bateau hôtel prendra en effet place à côté du bateau cinéma Actor's Boat, à proximité du Kaaitheater, des bateaux d'excursion, de Bruxelles-Bains, et du Biouel.'

Alors que certains projets étaient susceptibles de drainer une clientèle nocturne importante, celui-ci risque moins de perturber la quiétude d'un quartier appelé à connaître une urbanisation sensible dans les années à venir, notamment par la construction de la tour Atenor.

L'hôtel devrait compter de 50 à 60 chambres, dont 2 ou 3 suites. Ses trois étoiles devraient convenir au public de Tour et Taxis et aux parlementaires européens, estime-t-on au Port. Le souhait du Port est que l'hôtel ouvre une activité horeca le midi également. L'hôtel sera construit sur une barge flottante suivant les principes architecturaux de la maison passive : utilisation des énergies renouvelables, choix de matériaux contribuant au développement durable, filtration et épuration des eaux usées... Le bureau d'architectes A2M et la Plateforme Maison Passive contribueront à l'application des principes de la maison passive. La ministre de l'Environnement

de la Région bruxelloise, Evelyne Huytebroeck (Ecolo), proposera d'ailleurs le projet au concours du projet exemplaire. Son ouverture est planifiée pour le premier semestre de l'année 2011... »

\*

Régionaliser le tourisme, le BITC est pour :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 23 août 2010

« Entre l'OPT francophone (\*Office de promotion du Tourisme) et le \*Toerisme Vlaanderen, le tourisme bruxellois navigue à vue. Régulièrement, la Flandre affiche des cartes revues et corrigées intégrant Bruxelles à la Flandre (ce qui n'est pas faux puisque Bruxelles est aussi capitale de la Flandre). Quant à l'OPT, il lui arrive de vendre Bruxelles de la même façon qu'un banal séjour à la cascade de Coo. Bien sûr, les liens avec la Wallonie sont plus fraternels et beaucoup estiment que l'OPT promeut équitablement la Wallonie et Bruxelles.

Mais à Bruxelles, il y a un évident malaise. Le tourisme est une compétence communautaire et non régionale. Ce qui ne plaît pas à Philippe Close, président du \*BITC. S'il est une compétence que ce dernier voudrait voir régionalisée, c'est bien le tourisme. Et on ne peut lui reprocher de prêcher pour ses propres intérêts, puisque le BITC est avant tout une émanation de la Ville de Bruxelles, même si elle reçoit des subsides de la Région bruxelloise ou de la VGC<sup>1</sup> flamande. 'Mais faire du tourisme une compétence communautaire, c'est absurde. Le travail du BITC est purement économique. Et si culture il y a, c'est en fait un argument de vente.

Face à la Flandre et la Wallonie, nous n'existons pas institutionnellement. Le BITC, avec ses 80 collaborateurs, a beau être une machine de guerre, nous n'avons pas les coudées franches. Et un mini-trip à Bruxelles n'a rien à voir avec un séjour dans les Ardennes ou sur la côte belge. Ce n'est pas le même produit'.

De quoi nourrir les négociations actuelles. »

\*

« Le BITC devient Visit Brussels

D'ici trois mois, la planète entière sera enfin débarrassée de l'insupportable acronyme représentant le tourisme bruxellois : BITC, pour la nouvelle identité du tourisme bruxellois, se matérialisera par un site web ([www.visitbrussels.be](http://www.visitbrussels.be)) multilingue[s] offrant moult services au touriste lambda ou à l'organisateur de congrès tels que la recherche et la réservation d'hôtel ou l'organisation d'un city-trip à Bruxelles, etc. Photothèque, bons plans shopping, expos du moment, promenades et autres événements festifs figureront également sur ce site qui sera bientôt la nouvelle vitrine de Bruxelles pour les touristes du monde entier.

Présents à Amsterdam avant-hier lundi dans le cadre de l'annuel Brussels Day, les - trop ? - nombreux responsables politiques en charge du tourisme et du commerce extérieur bruxellois (Christos Doulkeridis, Benoît Cerexhe, le cabinet Picqué pour la Région, Philippe Close pour la Ville de Bruxelles) reconnaissent tous qu'il est plus que temps que le tourisme soit enfin pleinement géré par la Région bruxelloise et que cette matière porteuse d'emplois bruxellois à court terme mérite une organisation interne simplifiée.

Il est logique que le tourisme bruxellois soit géré par la Région', admet Philippe Close, échevin du Tourisme de la ville hôte de 80 % des événements touristiques organisés sur le territoire régional.

Alors donc, aura-t-on un ministre bruxellois du Tourisme doté de l'ensemble des compétences adéquates un jour ? 'Au prochain gouvernement', espère un membre du cabinet Picqué. Il restera alors à donner pleins pouvoirs au BITC, dirigée depuis peu par un ancien cadre de l'hôtellerie bruxelloise, Patrick Bontinck. À la lueur des discussions entre les ministres présents à Amsterdam lundi, la manœuvre s'annonce assez complexe. Même la destination du prochain Brussels Day (Varsovie en Pologne, selon les vœux de Benoît Cerexhe), ne fait pas consensus. »<sup>2</sup>

\*

Tourisme : Le BITC est entré en pleine mutation : Jouer la carte \*Visit Brussels<sup>3</sup> :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 15 mars 2011

« Exit le BITC. Le secteur du tourisme, à Bruxelles, est en pleine mutation. L'institution change de nom (on parle désormais de VisitBrussels), de logo (il se lit comme un profil ADN), se décline en anglais et modifie ses statuts. C'est que le tourisme est vu comme un pôle de développement économique de premier choix. Il est d'ores et déjà le premier secteur d'activité, avec plus de 5 millions de nuitées, ce qui représente 30.000 emplois directs et 15.000 indirects (fournisseurs), etc.

Grand-messe du tourisme, hier soir à Bruxelles, avec le lancement de la Brussels Meetings Week, qui accueille 7.000 visiteurs professionnels du Mice (les congrès), responsable de 40 % des nuitées à Bruxelles. L'occasion de

<sup>1</sup> Vlaamse gemeenschapcommissie : commission communautaire flamande, équivalent de la CoCof. Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, les articles correspondants, ou aussi : Bruxelles.

<sup>2</sup> La Libre Belgique, mis en ligne le 8 décembre 2010.

<sup>3</sup> Alain Hutchinson est l'actuel président de VisitBrussels (novembre 2012).

distribuer les 'tourism awards' mais aussi de faire le point sur l'avenir touristique bruxellois. En 2009, selon l'Union des associations internationales (UAI), Bruxelles a accueilli 402 réunions, se plaçant au second rang mondial derrière Singapour (746) mais devant Paris et Vienne.

Mais Bruxelles voit plus grand. Elle entend s'attaquer au marché du tourisme de loisirs, secteur également en pleine transformation. Le potentiel touristique de la ville-région est énorme, grâce à la création de grands événements qui génèrent une augmentation de la fréquentation touristique (2,5 millions de visiteurs pour les 'Plaisirs d'hiver') et au tourisme culturel de courte durée. Patrick Bontinck, directeur général de VisitBrussels, estime que Bruxelles est capable de doubler le chiffre de ses nuitées en dix ans.

Pour le ministre-président Charles Picqué (PS), la mutation de l'ex-BITC en \*VisitBrussels montre la maturité du secteur du tourisme qui 'fait fi des identités communales (la Ville de Bruxelles) et développe une véritable stratégie régionale. En quelques années, la Région a mis le pied dans la compétence tourisme via le BITC, les bureaux des grands événements et des aides financières aux acteurs stratégiques. Une politique payante pour Bruxelles dont l'image administrative et ennuyeuse s'estompe'.

Une politique qui rejoint en outre les axes stratégiques identifiés dans le PDI (plan de développement international) qui veut renforcer son rayonnement international, en travaillant sur des infrastructures au Mont des Arts, comme Square ou le Musée Magritte. (...)

Pour Philippe Close (PS), président de VisitBrussels, le changement de nom n'a vraiment rien de cosmétique. C'est une étape vers la régionalisation du secteur.

? - Pourquoi grignoter la compétence 'tourisme' ?

PC - Avoir communalisé le tourisme, c'était une erreur historique. Le tourisme, c'est avant tout un secteur de l'économie. C'est de l'emploi. La création du BITC (qui fusionnait les bureaux du tourisme et de congrès) par la Ville de Bruxelles a été une première étape en vue de mettre au point une stratégie régionale. Une autre étape a été, en 2004, la mise sur pied du bureau des grands événements qui montre que Bruxelles n'est pas seulement une ville de congrès.

? - Changement de nom, de logo et de statut. C'est beaucoup.

PC - Et c'était nécessaire. Les lettres BITC ne signifient rien aux yeux du public. VisitBrussels est un nom court, évident, facile à retenir, qui répond aux critères internationaux. La liste des offices de tourisme utilisant 'visit' est longue : VisitLondon, VisitFinland, VisitPrague... Nous avons gardé, pour le logo, l'iris, symbole de Bruxelles. 'Sized for' souligne les atouts majeurs de Bruxelles. Une ville de dimension mondiale mais à taille humaine...

? - Mais vous changez aussi les statuts. Vous vous êtes fait hara-kiri en somme ?

PC - Le BITC, c'était un outil communal dans un carcan communal avec une belle-mère régionale. Il est clair que la Ville cède des prérogatives à la Région. Et je vais céder ma place. Mais je le fais volontiers : en janvier 2013, le président du BITC pourra être soit l'échevin du tourisme de la Ville soit un ministre régional ou un secrétaire d'Etat. Preuve que le secteur est un axe stratégique pour la Région bruxelloise.

? - La nomination de Patrick Bontinck relève de la même stratégie ?

PC - Il a été désigné à ce poste voici un an. C'est quelqu'un qui vient du privé, de l'hôtellerie et qui connaît très bien le secteur. Tout cela donne de la cohérence à notre projet.

? - Au-delà des nuitées d'hôtel, quel est l'impact économique du tourisme ?

PC - Près de 45 % des emplois induits par le tourisme concernent des personnes peu qualifiées. Et le secteur a progressé de 25 % en dix ans. Mais on peut faire mieux : Berlin a doublé son chiffre, avec l'aide des pouvoirs public.

? - D'autres projets ?

PC - Aujourd'hui, nous signons un accord de coopération avec Washington. L'idée est de créer un réseau international de grandes villes de pouvoir où le lobbying est très présent. Nous en avons 7.000 (c'est plus que Washington) et plus d'un millier de journalistes étrangers accrédités. Nous allons signer avec Singapour, Dubaï, São Paulo... »

\*

#### Hôtels à prix d'ami durant le 'Week-end Bruxelles Bienvenue' :

Article paru dans Le Soir en date du jeudi 7 avril 2011

« Cinquante hôtels prendront part à l'action et diminueront leur prix durant le premier week-end des vacances de Pâques. Lors de cet événement, la BHA espère attirer, au sein des hôtels bruxellois, des touristes autant étrangers que locaux. A partir du vendredi 8 avril au soir jusqu'au dimanche 10 avril, les hôtels 5 étoiles offriront des chambres pour 100 euros la nuit. Une chambre dans un hôtel 4 étoiles coûtera 80 euros et pour les hôtels 3 ou 2 étoiles, les clients débourseront respectivement 60 et 40 euros pour deux personnes, petit-déjeuner compris. Plus d'informations sur [www.bruxellesbienvenue.be](http://www.bruxellesbienvenue.be). »

\*

## Sint-Jans-Molenbeek - \*Belle-Vue krijgt twee hotels :

Brusselnieuws.be, vrijdag 19 augustus 2011

« De herbestemming van de oude brouwerij Belle-Vue langs het kanaal in Molenbeek krijgt stilaan vorm. Op de site komen twee hotels, een opleidingscentrum en veertien woningen. Het privéproject kreeg eind juni voorwaardelijk groen licht van de overlegcommissie. (...)

Een deel van de site wordt ontwikkeld door de gemeente. Die voorziet in een klein hotel met een opleidingscentrum voor beroepen in die sector. Er komen ook lokalen voor activiteiten van plaatselijke verenigingen. Een privé-investeerder voorziet daarnaast in een groter hotel met 150 kamers en veertien woningen voor middeninkomens langs de achterkant. Het hotel zou op lowbudgetklanten mikken.

Het privéproject kwam eind juni voor de overlegcommissie. Het advies was voorwaardelijk positief. De promotor moet nog enkele wijzigingen aanbrengen en meer details leveren. Het Gewest buigt zich nu over het dossier. De opening is nog altijd voorzien voor 2013.

Inter-Environnement heeft bedenkingen bij het privéproject. "Het hotel is opgevat als een lowcosthotel dat voor weinig werkgelegenheid zal zorgen," zegt Mohamed Benzouia aan brusselnieuws.be. "Er is geen link met het sociale weefsel in de wijk. Dit is een project voor mensen van elders."

De gemeente vindt de kritiek gratuit. "Vandaag is de brouwerij een grotendeels verlaten site in een niemandsland," zegt schepen van Stedenbouw Dominique Bastenier. "Het project is misschien niet perfect maar het is beter dan niets doen. Het is niet evident om privé-investeerders te vinden die een risico willen nemen in de wijk. Het is de bedoeling dat dit project, samen met de heraanleg van de Ninoofsepoort, voor een nieuwe dynamiek zorgt in de wijk." »

\*

## Un ho(s)tel chic et pas cher : une nouvelle vue pour la brasserie

Belle-Vue et un levier de dynamisation de tout un quartier à Molenbeek, près du canal :

Article de Frédérique Masquelier, paru dans Le Vif/L'Express n° 51, daté du 23 décembre 2011.

"Bruxelles est la prochaine destination sur la check-list du groupe allemand Meininger. Et pas la moindre. L'ancienne brasserie Belle-Vue, à Molenbeek, s'enorgueillit d'ores et déjà d'en accueillir le futur 'flagship hotel'. A la tête de cinq implantations berlinoises et de cinq autres dans les plus grandes villes allemandes, la chaîne hôtelière Meininger s'attaque à présent aux métropoles européennes. Après Londres (en 2006), Vienne (en 2007, suivie d'une double offensive en 2011), et bientôt Amsterdam (au printemps 2012), la voici qui lorgne Paris, Barcelone, Budapest, Zurich et surtout... Bruxelles (...). La clé de leur réussite ? Un concept unique en son genre... puisqu'il en mélange deux. L'hostel, sorte d'auberge de jeunesse à la sauce anglaise, et l'hôtel. 'Nous prenons le meilleur de l'un comme de l'autre, explique Nizar Rokbani, l'un des trois partenaires. L'atmosphère et les prix cassés de l'hostel, couplés avec la localisation exceptionnelle, la qualité et le service de l'hôtel.' Leur devise : 'Recréer 'the urban traveller's home'. C.-à-d. le pied-à-terre de tous ceux qui sont de passage en ville. Une ouverture affichée qui plaît résolument aux jeunes, en quête d'émotions urbaines, le temps d'un city trip, mais aussi aux hommes d'affaires décontractés, lassés de la classe business guindée. Sans oublier les familles et les groupes scolaires, en excursion. Un secteur non négligeable, surtout depuis que l'anglais Holidaybreak a acquis 50 % des parts de Meininger, en novembre 2010, via sa filiale PGL voyage limited, le leader britannique du voyage scolaire. (...) 'En 12 années d'existence, nous avons doublé notre chiffre d'affaires tous les deux ans' (...). Soit, 14,9 millions d'euros en 2008, 18,5 millions l'année suivante et... 36,4 millions en 2010. (...)

## Meininger mise tout sur le canal

Nous avons Bruxelles en tête depuis longtemps, mais les prix de l'immobilier nous en ont toujours dissuadés (...). L'opportunité de réaliser ce projet' (...) se concrétise lorsque le groupe a vent de la remise sur le marché du site de l'ancienne brasserie Belle-Vue (1913), sur les bords du canal, à Molenbeek (...). Le géant brassicole AB Inbev s'en est défait 2 ans et ½ plus tôt, et son nouveau propriétaire, Jean-Paul Pütz (développeur Nelson-Canal), est bien décidé à lui rendre une nouvelle jeunesse. Soutenu dans projet par ses partenaires financiers, Christophe d'Ansembourg et Nicolas de Bellefroid, ce dernier remue ciel et terre. Et entre finalement en contact avec le trio berlinois. Ni une, ni deux, le contrat est signé, et les deux parties enchantées.

Comme pour les autres capitales où sont implantés nos hôtels, nous misons sur un tournant démographique, souligne Nizar Rokbani. D'ici à quelques années, nous sommes convaincus que Molenbeek deviendra un quartier branché. D'ailleurs, de plus en plus de personnes quittent le centre de Bruxelles pour y habiter. Le potentiel est énorme.' Et Jean-Paul Pütz d'abonder (...): 'Dans toutes les villes du monde, les gens se regroupent autour de l'eau. C'est là que les choses se passent. Je n'ai d'ailleurs jamais compris pourquoi les Bruxellois faisaient exception à la règle (...). D'ici on est à moins de 10 minutes à pied du centre-ville (...). Il y a une station de tram à

deux pas et nous allons demander la mise en place d'une borne Villo<sup>1</sup>. C'est l'idéal pour les futurs clients de l'hôtel ! Sans compter sur le tissu commercial qui ne manquera pas de se former aux alentours. De l'Horeca, des boutiques de vêtements... Les habitants de Molenbeek ne demandent pas mieux.'

Si le quartier se prête volontiers au jeu, l'immense bâtisse justifie à elle seule les efforts dont elle est l'objet. Le groupe Meininger, habitué à réinvestir d'anciens immeubles de bureaux et autres buildings réaffectés, reconnaît en effet avoir mis la main sur la perle rare. (...) Son architecture, chargée d'histoire, est un élément essentiel à nos yeux. Nous soutenons la rénovation et la restauration du site, en cours, afin de mettre en valeur le charme et le caractère industriel de l'édifice'. Un exercice auquel semble prendre goût la chaîne hôtelière (...)

#### 150 chambres et jusqu'à 900 lits

'L'architecture industrielle de la brasserie nous permet d'imaginer un concept de chambres tout à fait différent'. (...) Ce qui n'est pas peu dire, puisque le succès de Meininger repose sur la convertibilité de celles-ci, en passant de 2 à 4 et parfois 6 lits. Un réel casse-tête pour les architectes, à qui la forêt de colonnes qui traverse l'ensemble des étages de l'édifice n'a pas facilité la tâche. 'Il a fallu multiplier les calculs minutieux lors de la répartition des chambres, qui slaloment littéralement entre les pilastres', intervient l'architecte Cédric De Lauw (A2M). Néanmoins, s'il est vrai que changer l'affectation d'un bâtiment n'est jamais simple, les grands plateaux de l'entreprise brassicole se sont révélés plutôt accommodants. 'Pas de murs de séparation, pas d'escaliers au milieu'. De qui caser sans trop de difficultés 'une large galerie à l'entrée, qui s'élève sur 2 étages, ainsi que différentes zones communes : un espace de récréation, un immense bar, une cuisine pour nos clients, plusieurs salles de réunion, etc.'

Par ailleurs, le site sera ouvert sur son quartier, via la démolition des appartements du brasseur, 'un ajout des années 1940, sans intérêt', commente Cédric De Lauw. Et ce, de façon à créer une vaste esplanade, gage d'une vue sur le canal. Laquelle sera flanquée, de part et d'autre, d'une tour de logements destinés à la vente 'rez + 7) et d'une salle polyvalente. Un projet multifonction, en somme. Faut-il préciser que l'ensemble sera 'Eco-friendly' ? A ce titre, il sera épinglé parmi les 'bâtiments exemplaires' bruxellois, en tant que première rénovation quasi passive en hôtellerie. A découvrir absolument, en mai 2013.

#### 19 euros par personne

Question prix, tout dépend, bien entendu, de la ville d'accueil. (...) Pour (...) une chambre double propre et correcte, voire un minimum confortable, la somme de départ tourne autour des 60 euros dans notre capitale. En deça desquels il est difficile de descendre. Meininger prétend offrir le même service à partir de 19 € par personne (soit 38 € la double) ! Compter 28 € la simple et 10 € le lit en dortoir. »

\*

"En 2011, le nombre de nuitées réservées dans la Région de Bruxelles-Capitale a augmenté de 6,9 % par rapport à 2010. (...) En 2011, Bruxelles a accueilli 3.166.224 visiteurs, ce qui représente 5.939.283 nuitées, soit une croissance de 6,9 % comparativement à 2010. Le pourcentage de croissance est le même qu'en 2010, malgré les difficultés économiques. La moyenne des autres villes européennes s'élève à 6,3 %. La hausse du nombre de nuitées d'affaires, qui représentent 53 % des réservations, soit 3,16 millions de nuitées, explique cette augmentation."<sup>2</sup>

\*

De cinq à quatre étoiles - Il ne reste plus que dix hôtels de luxe à Bruxelles, tous les autres se sont auto-déclassés :  
Article paru dans La Capitale, en date du 30 juillet 2012.

« Il ne reste que 10 hôtels 5 étoiles à Bruxelles. En 2008, la Capitale en comptait presque le double. Les chaînes hôtelières préférèrent changer la classification de leurs palaces. En effet, (...) un établissement est plus avantageux quand il n'a que 4 étoiles. (...)

Le Sheraton Rogier, le Renaissance Brussels hôtel, le Marriott, le Bristol Stéphanie, le Plaza hôtel et le Warwick Barsey ont tous demandé à être déclassés (...)

La dévaluation peut rapporter gros. Elle permet d'attirer des clients et surtout de réduire les dépenses.... »

\*

<sup>1</sup> Système de location de vélos. Voir notamment [www.villo.be](http://www.villo.be).

<sup>2</sup> Article : 6,9 % de nuitées en plus à Bruxelles, paru dans Métro, en date du mardi 12 juin 2012.

### L'espace hôtelier Belle-Vue démarre son chantier :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir, en date du samedi 18 août 2012.

« Molenbeek - La commune réhabilite une partie des anciennes brasseries, conjointement au projet privé Le chantier de l' 'espace hôtelier Belle-Vue' démarrera dans les jours qui viennent (avec la démolition des écuries), et durera un an et demi. Son ambition, la réhabilitation d'une partie du site (les écuries et la malterie) en alliant rénovation urbaine, mise en valeur du patrimoine industriel et historique, insertion socioprofessionnelle et rayonnement touristique de Molenbeek-Saint-Jean.

Le projet communal compte 29 chambres d'hôtel et 1.000 m<sup>2</sup> de locaux dédiés à la formation aux métiers de l'hôtellerie et du tourisme. 'Le pôle formation sera développé en collaboration avec la Mission locale. Les stagiaires, en formation, assureront les tâches dans l'hôtel, en guise d'apprentissage', détaille la commune. Le nouveau bâtiment sera érigé à l'angle du site (quai du Hainaut/rue Evariste Pierron), à la place des anciennes écuries. L'investissement total est de 8,2 millions d'euros et provient de divers acteurs publics (Région<sup>1</sup>, fédéral, Feder, commune). Le projet privé, l'hôtel \*Nelson Canal, a vu sa première pierre posée en janvier dernier. »<sup>2</sup>

\*

### Le plus grand hôtel de Bruxelles, mais juste 2 étoiles :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du mardi 4 septembre 2012.

« \*Motel One, dont l'ouverture est annoncée au printemps 2014, réunira 490 chambres.

Il fut un temps, pas si lointain, où les hôteliers ne rêvaient, pour la capitale de l'Europe, que de 4 ou 5 étoiles. C'est qu'il n'y avait - dans leur esprit assurément, mais dans les faits aussi - que des Eurocrates et des congressistes à loger. Et peu importe que le week-end ils doivent brader leurs chambres pourvu que pendant la semaine ils les vendent à prix fort.

Certes, les congressistes ne visent pas tous autant d'étoiles, mais la saison des congrès est trop courte pour faire vivre des hôtels moins étoilés. Pour attirer l'indispensable complément de touristes de loisirs, encore fallait-il que l'image de Bruxelles change. "Deviens touristiquement moins ennuyeuse", sourit Philippe Close, échevin du tourisme de la Ville de Bruxelles. Ce à quoi Région et Ville ont œuvré, imaginant des temps forts (festivals, événements), en été comme en hiver. Avec un objectif, lancé en 2006, de doubler le nombre de nuitées d'ici 2020. C'est-à-dire de passer de 5 à 10 millions. Un cap que les villes similaires d'Amsterdam et Vienne ont déjà passé. "L'Horeca est un secteur qui crée beaucoup d'emplois", ajoute Philippe Close, qui évoque le chiffre de 35.000 dans la Région. "Car hôtel signifie aussi services. Le tourisme est le nouveau levier économique de Bruxelles. Malgré la crise, il est en croissance. Bruxelles avait un problème de diversification de l'offre. Du luxe, oui, mais rien en accès de gamme. Depuis 2009, on note l'émergence de 2 et 3 étoiles. Mais il manquait un vaisseau amiral 'budget' pour les gros congrès et les city-trips."

Ce vaisseau abordera les rives de la très centrale rue Royale d'ici le printemps 2014, à l'emplacement des anciens locaux du journal "Le Soir". Sa première pierre a été officiellement posée lundi, aux abords d'un chantier qui est actif depuis novembre dernier (démolition, fondations), en présence de représentants de la Ville et de la Région, mais surtout de son développeur (Besix RED), de son entrepreneur (Jacques Delens et Besix) et de son futur occupant, l'enseigne allemande Motel One. Créée en 2000, elle compte 39 hôtels et environ 8.500 chambres, générant un chiffre d'affaires de 135 millions d'euros. Mais elle voit grand : Bruxelles sera sa 60e adresse (pour un total de 15.000 chambres) et sa première au Benelux (la seconde sera amstellodamoise). "Un grand groupe, indique encore Philippe Close, plusieurs fois primé, qui connaît bien le secteur, profite d'un large réseau et a une grande solidité financière." Il est très bien noté par les investisseurs. C'est d'ailleurs un comparse - le fonds allemand Union Investment - qui en a acquis les murs il y a quelques mois. "Ce développement montre que Bruxelles intéresse désormais les acteurs importants du secteur."

Avec ses 490 chambres (sur 15.000 m<sup>2</sup>), Motel One Bruxelles deviendra le plus grand hôtel de la Région (devant le Sheraton qui en aligne quelque 460). Mais sa première particularité est qu'il s'agit d'un 2 étoiles, labélisé "budget-design". Ses tarifs s'étagèrent entre 59 et 69 euros, en mordant non sur l'aménagement des chambres (qui ne font pas l'impasse sur le design, les bons matériaux et le mobilier de marque), mais sur les services (pas de restaurant, ni de salles de conférences). Les sous-sols, dévolus aux voitures, n'intéressent pas l'enseigne dont les clients viennent en car ou en transports en communs, et deviendront un parking public (199 emplacements exploités par Besix Park). "Et ce que les touristes ne dépenseront pas dans leur chambre, on peut penser qu'ils le dépenseront dans la Région", suggère Philippe Close. Selon les dernières statistiques, un congressiste dépense environ 400 euros par jour, un touriste de loisirs se contente de 150 euros.

<sup>1</sup> Contrat de quartier Belle-Vue.

<sup>2</sup> Voir aussi le journal La Capitale, en date du 18 août 2012. Si l'on en croit ce journal, 'l'Europe' interviendrait également dans le financement...



*Si le développement de Motel One est symbolique pour la Région, c'est aussi qu'il est le fait d'une reconversion de bureaux. Quand il a racheté les bureaux du "Soir", le groupe Besix comptait y déménager son propre siège social, venant de Woluwe-Saint-Lambert. Un permis avait d'ailleurs été introduit et obtenu dans cette optique. Il a néanmoins fait marche arrière et rentré un autre permis. »*

\*

Hier, il y avait la rédaction du « Soir », demain, il y aura le plus grand hôtel de Bruxelles :

Article de Paolo Leonardi, paru dans Le Soir, en date du jeudi 6 septembre 2012.

*« Si vous allez régulièrement en Allemagne, vous aurez probablement déjà vu (voire séjourné dans) des hôtels de l'enseigne « \*Motel One ». Dès le printemps 2014, il ne sera plus nécessaire de traverser le Rhin puisqu'un de ces hôtels fera son apparition en plein cœur de la rue Royale, à Bruxelles. Au numéro 120, plus exactement.*

*Les plus fidèles de nos lecteurs auront tout de suite localisé les anciens bureaux du Soir (il y a cinq ans, celui-ci a déménagé deux bâtiments plus loin). Il est bien loin le temps où l'on pouvait en apercevoir les rotatives depuis le trottoir. Côté jardin, rue de Ligne, les grands volets du service expédition ont, eux aussi, frappé les esprits de nombreux Belges, mais ils appartiennent à un passé désormais révolu.*

*Dans l'énorme trou béant que l'on peut aujourd'hui apercevoir a pris place un vaste chantier qui aboutira à l'apparition d'un Motel One de 15.000 m<sup>2</sup>. Celui-ci comprendra 490 chambres (qui en feront le plus grand hôtel de la capitale), un commerce et un parking public de 199 places. Un jardin intérieur viendra parachever le travail dont la réalisation a été confiée au promoteur Besix Red (la branche immobilière de Besix). Au départ, la volonté du constructeur belge était de bâtir des bureaux. La crise a reporté ses ambitions sur... l'hôtellerie, un domaine qui nage en pleine euphorie à Bruxelles.*

*La particularité du Motel One ? Il s'agit d'un 'budget design hotel', entendez par là un hôtel décoré avec goût grâce à des matériaux de qualité mais dans lequel il sera possible de loger pour... 69 euros maximum. Imbattable à Bruxelles ! (...) Le nouveau Motel One permettra au groupe allemand d'atteindre la barre des 60 hôtels à travers le monde (pour 15.000 chambres). Il s'agira du premier Motel One dans le Benelux (Amsterdam va suivre).*

*'L'hôtel comprendra deux entrées, l'une rue Royale et l'autre rue de Ligne avec une liaison intérieure entre les deux, expose Philippe Verdussen, le patron du bureau Archi 2000 qui a dessiné les plans (comme ceux de la nouvelle rédaction du Soir). Le bâtiment s'inscrit dans une grammaire architecturale propre à la rue Royale.' Détail amusant : la présence entre le nouveau Soir et le futur Motel One... d'une maison abritant un marchand de tapis d'Orient ('Samois') (...)*

*'Les Motel One sont des hôtels qui connaissent un taux de remplissage de près de 98 % en Allemagne. Nul doute qu'il sera fort prisé tant par les hommes d'affaires que par les touristes (...). Pour l'instant, nous n'en sommes qu'aux fondations, mais je serai curieux de voir comment les ouvriers s'y prendront quand arriveront les 490 salles de bains préfabriquées. Pour l'avoir visité en Allemagne, le produit est vraiment très qualitatif.'*

*Parmi les travaux déjà effectués, celui de la démolition ne fut pas une mince affaire (il a fallu descendre de quatre niveaux sous terre) (...)*

*Seul le petit-déjeuner sera possible au Motel One qui ne disposera ni de restaurant ni de salle de conférences. Par contre, son lobby multifonctions, le 'One Lounge', permettra d'animer la façade côté rue Royale. (...) Le Motel One n'ouvrira ses portes que dans vingt mois. (...)*

*L'arrivée future du Motel One bruxellois est vue d'un (très) bon œil par Philippe Close, l'échevin du tourisme et du personnel de la Ville de Bruxelles. Il s'agit d'un deux étoiles et viendra donc compléter notre gamme d'hôtels dans la capitale, dit-il. Il prouve également que Bruxelles intéresse les développeurs et je m'en réjouis !'*

*Pour l'échevin, pas de doute : l'hôtel trouvera facilement ses clients. (...) L'homme se félicite de l'importance croissante du tourisme dans la capitale de l'Europe. Bruxelles avait jadis une réputation de ville ennuyante, nous avons "boosté" son image et l'on en récolte aujourd'hui les fruits. Il y a aujourd'hui 16.000 chambres à Bruxelles, 18.000 si l'on prend en compte la périphérie, pour 6 millions de nuitées en 2011 (NDLR : la croissance fut de 6,9 % par rapport à 2010). En 2006, on n'atteignait encore que la barre des 5 millions, c'est dire l'évolution. Nous ne devons évidemment pas nous comparer à Londres ou à Paris mais si l'on prend des villes comparables comme Vienne (25.000 chambres) ou Amsterdam (20.000) qui tournent toutes deux entre 10 et 12 millions de nuitées, nous ne sommes plus très loin. »*

*D'où cet objectif, annoncé, de 10 millions de nuitées d'ici à 2020. 'Le tourisme est devenu le nouveau levier économique à Bruxelles ...', conclut Philippe Close. »*

\*

Le nouveau projet pour Gesu verra le jour :

Article paru dans La Capitale, en date du 5 octobre 2012.

« ... le complexe abritant l'église désacralisée de Gesu (...) fait l'objet d'un nouveau projet hôtelier, assorti cette fois, de logements. Il devrait être opérationnel d'ici le début de l'année 2016, sous réserve de l'octroi d'un permis de bâtir, d'ici l'été prochain.

Deux projets précédents pilotés (...) n'ont pu être concrétisés. Le précédent en date prévoyait la transformation de l'église en un hôtel 5 étoiles de 150 chambres. Le permis de bâtir avait été annulé en 2010 par le Conseil d'Etat au motif qu'il ne prévoyait pas de compensation en logements dans la zone.

Le nouveau projet présenté jeudi prévoit toujours un hôtel 5 étoiles, mais de taille plus modeste (9.500 m<sup>2</sup> et 75 chambres, dans l'édifice situé à l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht), ainsi que 6.000 m<sup>2</sup> de logements (75 studios et appartements). Le tout sera assorti d'un parking souterrain de 170 places, de restaurants, accessibles depuis la rue Royale, d'un centre de conférences et de services.

Selon Pierre Buysens de la SA Royale, l'ouverture de ce complexe devrait procurer 123 emplois nouveaux que l'on tentera d'abord d'accorder aux riverains moyennant une formation....»

#### **\*Hutchinson Alain.**

« Alain Hutchinson, né le 10 décembre 1949 à Schaerbeek, est un homme politique belge francophone, membre du PS. Il est assistant social (1970).

Il fut secrétaire du syndicat des employés de la FGTB (1972-1987), directeur de cabinet du Ministre des Affaires sociales et de la Santé de la Communauté Française de Belgique (1988-1989), directeur de cabinet du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale (1989-1999).

Distinctions (...) Chevalier de l'ordre de la Couronne ; Commandeur de l'ordre de Léopold II

Fonctions politiques (...)

1988-1999 : Échevin de l'enseignement et de la culture de la commune de Saint-Gilles

1999-2004 : Secrétaire d'État au Logement et à l'Energie de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ministre du Budget, de l'Action sociale de la Commission communautaire Française.

2004-2009 : Député au Parlement européen

2009- : Député bruxellois, membre du Parlement de la Communauté française de Belgique et membre du Comité des Régions de l'Union européenne. »<sup>1</sup>

\*

Un logement mieux géré à Bruxelles :

Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du mardi 2 octobre 2001

« Ce lundi, Alain Hutchinson, ministre bruxellois du Logement, jouait les porte-parole de la Belgique dans le cadre d'une réunion des ministres européens du Logement. Et ce, à l'occasion de la présidence belge de l'Union européenne. L'occasion de faire le point en matière de politique du logement à Bruxelles. D'autant qu'en fin d'après-midi, le ministre recevait une délégation de défenseurs du droit à l'habitat, venus des quatre coins de l'Europe pour réclamer que le logement soit inscrit comme droit fondamental européen (...). En Région bruxelloise, on compte entre 1.500 et 2.000 sans domicile fixe. De même, on recense près de 12.000 logements vides sur un parc locatif d'environ 450.000 unités.

Il existe bien une directive européenne sur la nidification des oiseaux, explique le ministre. Il est donc grand temps d'en avoir une aussi pour le logement ! Ça, c'est pour l'Europe. Quant à Bruxelles, pour la fin de cette législature, nous travaillons à une refonte de l'Ordonnance régionale du logement. Double objectif : la gestion qualitative du patrimoine existant et le renforcement d'une plus grande cohésion sociale.

Déghettoïser les citées sociales, faire revenir les jeunes ménages à Bruxelles, rénover le parc existant font partie du 'programme Hutchinson'. Ainsi que la création de deux outils qui devraient, d'ici deux ans, permettre de lutter contre l'insalubrité et rendre applicable la loi Onkelinx, sur la réquisition des immeubles abandonnés.

Le premier outil est ce que l'on appellera un certificat de conformité, poursuit Alain Hutchinson. L'idée est qu'au départ, on fait confiance au propriétaire. Si, par la suite, via une plainte du locataire, on constate que le logement n'est pas en conformité avec nos normes, on le ferme. Le propriétaire doit alors payer une amende.

Amende qui viendra grossir un fonds de solidarité pour aider le locataire à la rue à retrouver au plus vite un logement. Tout en incitant le propriétaire à mettre en conformité son logement.

Le second outil touche au droit de gestion sociale. Il permettra à la Région de réquisitionner des immeubles à l'abandon, d'en prendre la gestion, de les rénover et de les remettre, via les communes, sur le marché locatif. Après un bail de neuf ans, le propriétaire pourra éventuellement récupérer son bien. »

<sup>1</sup> Wikipédia. Alain Hutchison est l'actuel président de VisitBrussels (novembre 2012).

\*

Logement - Le livre « coup de gueule » d'Alain Hutchinson :  
Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du jeudi 5 février 2004

« Après cinq années vouées à la cause du logement en Région bruxelloise, avant de s'en aller sous d'autres cieux politiques (sans doute ceux du Parlement européen), Alain Hutchinson, secrétaire d'Etat PS en charge du Logement, vient de rédiger un livre. Publié aux éditions Luc Pire (collection « Voix politiques », 96 pages, 13 euros), préfacé par 'le maître' Charles Picqué, il s'intitule 'Le logement à Bruxelles' et est sous-titré 'Pour une nouvelle solidarité avec les Bruxellois'. C'est une trace, un témoignage de mes cinq années de combat, confie l'auteur qui a choisi la forme de l'entretien avec un monsieur Tout-le-monde bruxellois pour s'exprimer. C'est surtout un livre 'cri' ou 'coup de gueule' par rapport à la crise actuelle que traverse le logement bruxellois mais aussi par rapport à la timidité du gouvernement bruxellois, principalement de son aile droite, face à cette préoccupation essentielle. En guise de conclusion, le livre trace également des pistes pour l'avenir. »

\*

Région - Alain Hutchinson en partance vers le parlement européen –  
 Il a servi la Région pendant 15 ans :  
Article de Véronique Lamquin, paru dans Le Soir daté du vendredi 18 juin 2004

« Dans les caisses qu'il remplit s'empilent quinze ans d'histoire régionale. C'est dire si le coeur d'Alain Hutchinson se serrera lorsqu'il passera le témoin à son successeur. Après tout, cette Région, c'est un peu son bébé. En 1989, quand Charles Picqué y débarque, il prend dans ses bagages son compagnon de route. Les deux amis ont déjà pris goût à la collaboration. Nous nous sommes connus lors de la fermeture de Cavell, se souvient celui qui était à l'époque syndicaliste. Très vite, Charles m'a demandé de le rejoindre dans sa commune. A l'époque, on a mis sur pied, avec ma femme, la Centrale de services à domicile. On préparait les repas à la maison, on les emballait dans des essuies et on allait livrer.

Puis survient ce fameux soir du 8 mai 1988. J'étais à la maison, en train de fêter la réélection de Mitterrand. Soudain, Charles me téléphone ; il me dit : 'Tu ne sais pas ce qui m'arrive ? Je suis ministre'. Et il me propose de devenir son chef de cabinet. Le lendemain matin, le duo débarque chez Robert Urbain, rue Belliard, pour découvrir le cabinet des Affaires sociales et de la Santé à la Communauté française... Ni lui ni moi n'avions jamais été dans un cabinet. J'ai vite appelé un ami, Francis Résimont, qui avait une expérience aux côtés de ministres pour qu'il nous rejoigne et nous explique comment ça fonctionne.

Un an plus tard, nouveau déménagement, rue Ducale, pour porter la Région sur les fonts baptismaux. Avec Charles Picqué dans le rôle du ministre-président et Alain Hutchinson dans celui de chef de cabinet (et, à ce titre, secrétaire du gouvernement régional). Tout était à inventer, de l'administration au papier à lettres ! Une époque dont il garde un excellent souvenir. Très vite, on a voulu donner une identité à la Région, on a organisé un concours d'artistes pour le logo. Le jury a retenu l'iris. Quant aux couleurs, nous avons pris celles de l'Europe. Et d'ajouter, non sans malice... Ce sont aussi celles de Saint-Gilles ! Puis, plus sérieux : 'Nous voulions sortir la ville du chaos urbanistique dans lequel le fédéral l'avait laissée, c'était un vrai défi.'

De cette législature, le secrétaire d'Etat garde aussi l'image forte de l'amitié pour Jean-Louis Thys. Et celle d'une équipe où l'on retrouvait Jean-Paul Philippot et Henri Dineur. Et cette complicité avec Charles. On a vécu en couple pendant dix ans. En sa qualité de secrétaire du gouvernement, il a assisté à tous les éclats, de rire ou de colère. Je notais les décisions sur des cahiers, que j'ai gardés. Quand l'ambiance était tendue, je dessinais. Moi, je ne pouvais rien dire ! Gageons que les pages sont davantage griffonnées entre 1995 et 1999, sous le règne de la confrontation Picqué - Hasquin...

Sonne ensuite l'heure des bouleversements : Hutchinson sort de l'ombre en 1999, intégrant le gouvernement. Et il quitte son bastion saint-gillois pour évangéliser la terre schaerbeekoise. Aujourd'hui, nouveau bouleversement. Je voulais rempiler à la Région. Ce sera l'Europe. Avec la cité des ânes en ligne de mire... Mon objectif est de conquérir le maïorat schaerbeekois en 2006. Pas pour moi, pour le parti.

Curieux de découvrir l'univers européen, le quinquagénaire, quatre fois grand-père, est désireux de rester proche du terrain bruxellois. Pour réaliser ce grand écart, il comptera sur le soutien de ses proches. Ma femme, qui m'a toujours soutenu. Et sa fille, Zoé, engagée, voici un an, pour assurer sa communication. J'assume les critiques. Mais c'est gai de travailler avec quelqu'un qui peut remettre le ministre à sa place ! (...)

S'est mis, 15 années durant, au service de la Région. D'abord comme chef de cabinet du ministre-président Charles Picqué (et, à ce titre, secrétaire du gouvernement) puis comme membre à part entière de l'exécutif régional. »

\*

Ordonnance Hutchinson votée à l'unanimité :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 16 juillet 2011

« C'est tellement rare qu'il faut le souligner : la proposition d'ordonnance visant à réduire le taux de TVA de 21 et 12 % à 6 % sur les logements qui entrent dans le cadre de la politique sociale du logement, a été adoptée hier en séance plénière au Parlement bruxellois... à l'unanimité !

Le texte voté part d'une directive européenne de 2006 qui permet aux Régions d'adapter leurs législations. Elle propose que la livraison, la construction, la rénovation et la transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale soient taxées à 6 % seulement. Cette ordonnance étend donc le champ d'action des réductions de TVA aux autres opérateurs publics dont la Société de développement régionale de Bruxelles (SDRB), qui produit chaque année 700 logements moyens conventionnés.

'La politique sociale du logement a un objectif double, a expliqué Alain Hutchinson (PS), principal artisan de l'ordonnance. D'une part, permettre l'accès à la propriété à un prix abordable et d'autre part offrir des logements en location à des prix corrects. Le tout en créant une mixité entre logement social et logement moyen'. Les sommes épargnées pourront aussi être injectées dans de nouveaux investissements relatifs à des logements sociaux.

Pour rappel, jusqu'à présent, seuls les logements sociaux de la SLRB bénéficient d'une taxe à 6 %. Par ailleurs, le Fonds du logement a obtenu récemment ce même avantage mais uniquement sur base d'une négociation particulière. Avec cette ordonnance, le taux à 6 % de TVA se généralisera à tous les acteurs de la politique sociale du logement. »

**\*Immigration<sup>1</sup> : \*Politique d'immigration : \*Immigrés : \*Travailleurs immigrés :**

La politique d'immigration, durant plusieurs décennies, organisait, de gouvernement à gouvernement, à la demande des entreprises, et notamment pour l'exploitation des mines de charbon (après le départ des prisonniers allemands et des objecteurs de conscience belges forcés d'y descendre) l'importation de travailleurs, par contingents entiers (Italie, Espagne, Portugal, Grèce, Turquie...) ; l'accord d'immigration économique entre le Maroc et la Belgique date de 1964. Il aura permis l'implantation actuelle (2012) de quelque 400.000 ressortissants issus de cette convention.<sup>2</sup> Elle prônait '**le regroupement familial**', en raison notamment de certains rapports alarmistes concernant le dépeuplement inéluctable de la Wallonie, et de considérations dites humanitaires.

\*

« Belgique : 230.000 travailleurs étrangers (80 % hommes, 20 % femmes). Avec leurs familles, ils sont 679.000. Un travailleur sur 12 est étranger, et un habitant sur 14. »<sup>3</sup>

\*

Immigration : pourquoi 72 % des Belges la jugent négative :

Article de Marie-Cécile Royen paru dans Le Vif/L'Express en date du 2 septembre 2011

" Si l'on en croit un sondage Ipsos, les Belges figurent en bonne place dans le camp anti-immigrationniste. Sur les 23 pays auscultés, la Belgique se positionne comme la plus méfiante à l'égard des étrangers. Comment en est-on arrivé là ?..."

\*

La Belgique, terre d'accueil pour les "cerveaux" :

Article paru dans La Libre Belgique daté du 8 septembre 2011

« Les personnes très qualifiées y décrochent facilement un permis de travail.

Par rapport aux pays voisins, la Belgique enregistre le meilleur score en termes de rapidité, de coût et de conditions d'obtention d'un permis de travail pour des personnes hautement qualifiées. L'étude confirme en cela les constats réalisés antérieurement. En effet, tout comme lors de précédentes études (2001, 2003, 2005 et 2008), c'est dans notre pays que les non-Européens peuvent obtenir le plus facilement un emploi, révèle une étude comparative réalisée par le cabinet de consultance Deloitte Belgique.

Etant donné l'absence de politique d'immigration élargie au niveau européen et dans un contexte où le marché du travail en Europe manque de main-d'oeuvre hautement qualifiée, les Etats membres de l'UE se sont engagés

<sup>1</sup> Voir aussi notre bibliographie. Voir aussi le Vif/L'Express daté du 2 septembre 2011 : Immigration : pourquoi 72 % des Belges la jugent négative.

<sup>2</sup> Voir notamment Métro, mardi 30 octobre 2012.

<sup>3</sup> Foyer Notre-Dame (périodique), novembre 1970.

dans une lutte pour attirer toujours plus de "talents", constate Deloitte, qui a analysé le processus d'immigration des individus hautement qualifiés et a comparé les législations en vigueur au Royaume-Uni, aux Pays-Bas, en Espagne, en Allemagne, en France, en Belgique et en Italie. Il en ressort que c'est en Belgique que le processus de migration est le plus rapide : le permis de travail y est délivré en trois semaines en moyenne, alors qu'en Espagne ou en Italie, la procédure peut durer jusqu'à six mois.

"On observe cependant quelques différences régionales en Belgique puisque le délai d'octroi d'un permis de travail à un employé hautement qualifié étranger est nettement plus rapide en Flandre qu'à Bruxelles ou en Wallonie", nuance Deloitte. De plus, par rapport aux autres pays, la Belgique applique un seuil de rémunération très bas pour l'obtention d'un permis de travail.

Enfin, notre pays s'est doté depuis peu d'une nouvelle législation simplifiant la participation d'étrangers aux "business meetings" organisés en Belgique. Deloitte explique les bonnes performances de la Belgique dans le domaine de migration des "cerveaux" notamment par les efforts du service de migration économique, fondé il y a quelques années. (Belga) »

\*

### La Belgique, terre de migration :

Article de Vincent Rocour, paru dans La Libre Belgique, en date du 15 mai 2012.

"Un quart de la population belge a un parent né étranger. Selon une étude de l'institut Itinera, la Belgique accueille proportionnellement plus d'étrangers que les grands pays d'immigration. En 10 ans, il y a eu une entrée nette de 500 000 migrants.

Voilà une étude qui complète la vision que l'on se fait de l'immigration en Belgique. Et qui risque de faire du bruit. L'étude que l'Institut Itinera consacre au sujet montre que la Belgique est clairement devenue une terre d'immigration. En 10 ans, la Belgique a connu une arrivée nette d'immigrants d'un demi-million de personnes. Ce qui représente environ 4,5 % de la population belge. La Belgique accueille proportionnellement plus de migrants que tous ses pays limitrophes. Mais également davantage que des pays traditionnels de migration comme le Royaume-Uni, les Etats-Unis ou le Canada qui, en 10 ans, a connu un solde migratoire net de 4 % de sa population (voir infographie).

Il n'en a pas toujours été comme cela. Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, la Belgique affichait même un solde migratoire négatif. En clair, le nombre de personnes quittant le pays était supérieur à celui des personnes qui s'y établissaient. Lors du recensement de 1870, on dénombre seulement 170.000 étrangers en Belgique, soit 2,8 % de la population totale. Une première vague d'immigration, encore modeste, aura lieu durant l'entre-deux-guerres. Mais c'est après la guerre que la Belgique a recours à l'immigration. Le pays connaît une forte croissance économique. Il faut reconstruire les infrastructures détruites par la guerre. La crise du pétrole en 1973 met le holà au recrutement de la main-d'œuvre à l'étranger. L'immigration connaît alors une période de stabilisation. Mais elle repart à la hausse 15 ans plus tard, notamment via les regroupements familiaux. (...)

L'immigration en Belgique reste une affaire d'Européens. En additionnant le nombre d'immigrés provenant d'un pays de l'Union européenne avant l'élargissement (34 %), celui des immigrés issus des nouveaux Etats membres (19 %) et celui des immigrés européens extra-communautaires (10 %), on arrive à un total de 63 %. Mais les migrations européennes sont les moins durables : 40 % des Européens venant en Belgique retournent un jour dans leur pays contre seulement 10 à 15 % des immigrés non européens. 'Dès lors, conclut l'étude, le solde migratoire est probablement à majorité extra-communautaire'.

Comment expliquer cette forte pression migratoire extra-européenne alors que l'immigration de travailleurs peu qualifiés a été stoppée en 1974 ? Dans la moitié des cas, on peut l'expliquer par un regroupement familial. Les migrants venus dans les années 60 ont fait des enfants qui se sont à leur tour mariés, souvent avec une personne du pays d'origine de leurs parents.

La Belgique compte sur son territoire un peu plus d'un million de personnes de nationalité étrangère. Ce chiffre représente entre 9 et 10 % de la population totale et est relativement stable avec le temps. Ce qui a fortement changé en revanche, c'est le nombre de personnes étrangères ayant acquis la nationalité belge. Depuis 1985, l'année où la loi sur l'acquisition de la nationalité a été assouplie, près de 800.000 étrangers sont devenus belges. Et parmi ces personnes, une très large majorité d'immigrés extra-communautaires (80 % du total). Si on additionne les étrangers (9,76 % de la population totale), les Belges nés étrangers (7,74 %) et leurs enfants respectifs, on arrive à un total de 25 %. Cela veut dire qu'au moins un quart de la population belge a un ou deux parents nés étrangers. Et cela ne fera qu'augmenter puisque selon une étude Eurostat, la population belge d'origine étrangère représentera entre 30 et 50 % de la population belge d'ici 2060. Cela met sous un autre jour le défi de l'intégration qui, aujourd'hui, a tendance à se concentrer sur les primo-arrivants."

**\*Immobilier.**

**Concept décrit dans l'article du journal *Le Soir*, en date du 13 juin 1997<sup>1</sup>.**

**\*Immobilier. \*Compagnie immobilière de Belgique<sup>2</sup>. \*CIB. \*C.I.B.**

Bruxelles-ville : Le Lotto coûte cher : Charges d'urbanisme rabotées :

Article de François Robert, paru dans le journal *Le Soir* en date du vendredi 29 octobre 1999

« Début mars [1999], la Ville prenait une décision architecturale historique : le rabotage de la tour du Lotto, dans le centre-ville. Cette tour, qualifiée ironiquement par son propriétaire Jean Thomas (patron de la CIB, Compagnie immobilière de Belgique) 'le Koh-I-Nor bruxellois' compte 22 étages. D'une laideur affligeante, elle devrait perdre une douzaine de niveaux lors de sa reconstruction (vers 2001), en vertu de l'accord entre la Ville et la CIB. Bruxelles-Ville estime que des tours trop hautes déparent le paysage du Pentagone. Pas moins de 16 bâtiments atypiques sont dans son collimateur. Le rabotage de la tour du Lotto a fait l'objet d'une négociation 'donnant-donnant'. Jean Thomas, à l'occasion d'un séminaire De Hemptinne sur l'immobilier, a levé un coin du voile de l'accord. Décapiter sa tour, a-t-il expliqué, la dévalue de 300 millions [de FB]. Il a accepté cette perte... si elle était contrebalancée. Comment ? Par les charges d'urbanisme. Ces compensations sonnantes et trébuchantes sont perçues par l'autorité publique qui délivre le permis d'un immeuble neuf à bureaux. Elles représentent des sommes très importantes qui sont affectées au logement ou à des aménagements publics.

La CIB possède sur Bruxelles-Ville un potentiel de 120.000 m<sup>2</sup> d'immeubles neufs de bureaux. Les charges d'urbanisme s'élèvent à 5.000 FB le m<sup>2</sup> dans le Pentagone et 3.500 FB hors du Pentagone. Jean Thomas a fait ses comptes et chaque immeuble a été passé en revue. Le 'deal' implique que la Ville renonce à terme... à un potentiel de 300 millions de charges d'urbanisme. Accord cautionné par le bourgmestre de Donnea, par son échevin vert de l'urbanisme Henri Simons, puis par le collège de la Ville. Raboter les tours du centre-ville n'est donc vraiment pas une opération anodine, même si les propriétés de la CIB ne représentent qu'une partie des projets immobiliers. »

\*

« La société Immobilier annonce de solides résultats au premier semestre. Ils sont principalement dus à la réalisation d'un projet-phare et à la cession du projet Fonsny. La société immobilière Immobilier a publié des résultats semestriels en nette progression. Durant les 6 premiers mois de l'année, son résultat s'est élevé à 9,33 millions d'euros contre 0,44 million sur la même période l'année passée. Ceci lui a permis de générer un cash flow net de 10,25 millions contre 0,17 l'année passée. La progression de 168 % du chiffre d'affaires qui se chiffre à 48,2 millions d'euros est essentiellement liée à l'activité 'Bureaux' et principalement à la vente des bâtiments de la première phase du projet Forum et par la cession du projet Fonsny. »<sup>3</sup>

\*

**Immobilier veut un second toit en Pologne :**

Article de Benoît Mathieu, paru dans *Le Soir* en date du jeudi 17 février 2011

« 'Nous nous tournons vers les marchés où toutes les statistiques confirment un taux de croissance important pour les années à venir, précise le baron Paul Buysse, président du conseil d'administration d'Immobilier. Nous disposons déjà d'une grande expérience en Europe centrale, nous ne débarquons pas en 'terra incognita' !' Vendredi dernier, Immobilier est sorti de sa réserve habituelle, annonçant sa volonté de faire de la Pologne sa 'seconde maison', à côté de son marché domestique habituel, la Belgique et le Luxembourg. C'est que les choses ont changé pour le promoteur né en 1863 sous le nom de Compagnie immobilière de Belgique et actif sur trois tableaux : le bureau, le résidentiel et le lotissement de terrains. En septembre 2010, il change d'actionnaire de référence : la société luxembourgeoise JER Partners cède 25 % des parts d'Immobilier à Eastbridge. Détenu majoritairement par le Belge Ronny Bruckner, ce groupe compte plus de 40 sociétés opérationnelles et est très actif dans l'immobilier aux Etats-Unis ou en Europe centrale, où il joue également dans le secteur de la distribution. Résultat, le plan stratégique défini il y a trois ans a été revu et corrigé. La première conséquence est flamande. 'Nous sommes un acteur de premier plan à Bruxelles et en Wallonie, constate Paul Buysse. Il n'y a aucune raison de ne pas être présent en Flandre.' Immobilier y travaille depuis quelques mois ; un projet de lotissement est sur les rails à Bredene. (...)

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, les articles : An-hyp, ou : Axa.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, l'article : Thomas (Jean).

<sup>3</sup> *Le Soir* du vendredi 27 août 2010.

La seconde – et principale – concerne l'Europe centrale, où Immobel entend reprendre pied. Car ce n'est pas sa première incursion à l'Est. La preuve par le Sienna Center à Varsovie, cet immeuble de bureaux de quelque 25.000 m<sup>2</sup>, vendu en 2002 à un fonds autrichien. Ou par les 40.000 m<sup>2</sup> du shopping center Campona, à Budapest, vendu fin 2007. 'Début des années 2000, nous avons loué et vendu de beaux développements en Europe centrale. Puis le marché s'est retourné, un cycle baissier a démarré. (...) Mais à présent, le cycle s'est inversé, la croissance est au rendez-vous', assure Gaëtan Piret, administrateur délégué d'Immobel.

Si le promoteur examinait déjà des opportunités, il souligne que 'l'arrivée d'Eastbridge a facilité et accéléré les choses'. Concrètement, Immobel a acquis deux projets, à Varsovie et à Poznan, tous deux bénéficiant 'd'excellentes localisations, dans le centre du centre'. Dans la capitale, Immobel entend reconstruire à l'identique la façade du Cedet Building, bâti dans les années '50 et victime d'un incendie une vingtaine d'années plus tard. Le projet prévoit 11.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 9.000 m<sup>2</sup> de commerces.

A Poznan, Immobel a jeté son dévolu sur l'Okraglak Building (...), qui subira une rénovation profonde durant 14 mois, avant d'offrir 6.800 m<sup>2</sup> de bureau et 800 m<sup>2</sup> de commerces. (...). Ces deux immeubles ont été rachetés à une filiale du groupe Eastbridge. 'Toutes les normes éthiques et de gouvernance ont été respectées, martèle le baron Buysse. Nous avons suivi scrupuleusement toutes les procédures prévues par la loi.' »

\*

« (...) Immobel (...) et, depuis près de 150 ans, l'un des leaders du développement immobilier en Belgique. La compagnie exerce également ses activités au Grand-duché de Luxembourg et investit en Pologne (...) dans les secteurs du bureau, du résidentiel et du lotissement... »<sup>1</sup>

**\*Immobilière Boulevard Jacqmain. \*Immobilier Jacqmainlaan = \*I.B.J. = \*IBJ.**

Société privée à responsabilité limitée dont le siège social est situé chaussée de La Hulpe 130 (CODIC) et le siège administratif boulevard Emile Jacqmain 162, soit le W.T.C. 1 (CDP), elle est propriétaire des terrains de l'îlot 3 à Saint-Josse sur lequel l'association momentanée CDP-Codic a érigé le complexe Novalis A.

Elle a été constituée le 10 octobre 1996 par scission de la s.r.l. Ancienne Immobilière Boulevard Jacqmain, dont le siège est situé au 130 chaussée de la Hulpe (RC 553.299).

**\*Inspection spéciale des impôts. \*ISI. \*I.S.I.**

« L'ISI a pour mission de combattre la fraude fiscale grave et organisée. C'est ainsi que l'ISI est habilitée à effectuer la vérification de la situation fiscale de tous les contribuables et ce pour tous les impôts, droits et taxes dont l'Etat fédéral assure l'établissement, le contrôle ou le recouvrement. Conformément à sa 'mission clé', l'ISI se consacre principalement à l'examen des affaires de fraude qui sont en rapport avec la délinquance économique et financière organisée, en particulier celles qui concernent :

une infraction liée à la fraude fiscale grave et organisée qui met en oeuvre des mécanismes complexes ou qui use de procédés à dimension internationale (par exemple, lorsqu'il s'agit de 'carrousels') ; l'escroquerie financière ; l'abus de biens sociaux ; l'organisation d'insolvabilité.

L'ISI remplit principalement une mission de contrôle et de taxation, mais intervient également à tous les niveaux de la procédure du contentieux. Elle dispose à cet égard du soutien de cellules juridiques qui jouent également un rôle important dans le domaine de l'assistance technique et juridique à ses services de taxation.

L'ISI dispose en outre d'une cellule mobile de recouvrement : celle-ci veille à 'garantir' le recouvrement ultérieur des taxations de l'ISI. En étroite collaboration avec les receveurs compétents de l'Administration du recouvrement, elle prend les initiatives nécessaires en vue d'assurer le recouvrement effectif et d'endiguer l'organisation d'insolvabilité.... »<sup>2</sup>

**\*Institut bruxellois de statistiques et d'analyse. \*IBSA. \*I.B.S.A.**

« L'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) centralise et diffuse des statistiques portant sur la Région de Bruxelles-Capitale. L'IBSA réalise également diverses études socio-économiques relatives aux enjeux bruxellois.

<sup>1</sup> Extrait de Paris Match, daté du 29 mars au 4 avril 2012, à l'occasion d'une réception organisée par Gaëtan Piret (GEO) et le baron Buysse (président).

<sup>2</sup> Site du service fédéral des finances : [www.fiscus.fgov.be](http://www.fiscus.fgov.be).

L'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) met toute une série d'informations à la disposition de tous. Outre des données statistiques sur différents thèmes, l'IBSA propose de nombreuses publications thématiques, telles que le Minibru, le Baromètre conjoncturel ou les Cahiers de l'IBSA. Cet Institut participe également à des projets régionaux où son expertise s'avère essentielle, comme par exemple le Monitoring des Quartiers ou le modèle de perspectives économiques régionales HERMREG.... »<sup>1</sup>

**\*Institut national du logement.**<sup>2</sup> **\*I.N.L. \*INL.**

« ... Remplaçant le service d'études de la S.N.H.L.B.M., un organe consultatif et informatif distinct, est créé en 1956 : l'Institut National du Logement. L'I.N.L. est chargé de gérer et satisfaire les besoins en logements dans le cadre du parc disponible... »<sup>3</sup>

**\*Inter-environnement Bruxelles.**<sup>4</sup> **\*IEB \* I.E.B. \*BRAL**<sup>5</sup>

Depuis 1974, l'IEB fédère des comités de quartier et des groupes spécialisés dans la région de Bruxelles-Capitale. Cette association, dont la devise est 'Pour faire de Bruxelles une ville durable' agit pour améliorer la qualité de la vie urbaine, (...) défend et promeut une ville qui permet à la fois émancipation et solidarité. Son fonctionnement et son évolution doivent garantir le bien-être des générations actuelles et à venir, dans une perspective urbaine et humaine. Actuellement elle regroupe près de 80 'comités'.

Le Bral est l'équivalent flamand :

« Le Bral asbl, Brusselse Raad voor het Leefmilieu, (en français : Conseil Bruxellois pour l'Environnement), est un réseau indépendant de comités d'habitants et d'habitants actifs qui s'impliquent en Région Bruxelloise pour l'environnement urbain au sens large, donc tant pour l'environnement que la mobilité, l'urbanisme et la rénovation urbaine... »

**\*Inventimmo.**<sup>6</sup>

Entreprises - Inventimmo.be, le site de la face cachée du marché :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 19 juin 2003

« Un site différent des autres... Inventimmo.be, site Internet fourni par la SDRB (Société de développement régional de Bruxelles), est assez unique. Avec près de 1.500 visites hebdomadaires, il permet aux entreprises désireuses de s'installer à Bruxelles de trouver tous les lieux possibles et imaginables. A notre connaissance, il n'a pas, pour l'instant, de véritable concurrence. (...)

Depuis 5 ans, les sites web et autres publications, très bien faits d'ailleurs, se sont multipliés à Bruxelles, offrant un panorama des opportunités (bureaux et retail) dans la capitale de l'Europe. Ces sites, pourtant, négligent beaucoup de biens immobiliers, parce que ceux-ci sont trop petits, mal situés, trop vieux, inadaptés ou peu intéressants financièrement. Ce sont par exemple des ateliers en bout d'impasse, des combles d'un immeuble à habitations, des anciens bureaux, des locaux vacants peu accessibles, etc. Ces lieux, trop insérés dans le tissu urbain, ne présentent pas, aux yeux des courtiers, d'intérêt majeur. Ils sont donc délaissés, car ils nécessiteraient un investissement en personnel et en temps trop important.

La démarche de la SDRB est différente. Par sa fonction, sa nature même, la SDRB vise des cibles différentes, plus fragiles, moins rentables. La SDRB ne recherche pas la rentabilité à tout prix, en tout cas dans sa vocation de consultant. Depuis sa naissance, elle a développé ce service, véritable banque de données. Depuis, il a évolué avec la SDRB. En 1999, il a opéré une mutation majeure, en passant sur Internet. Ses pages viennent d'être reliftées et le résultat est concluant. En deux ou trois clics, une petite entreprise peut voir l'ensemble de l'offre en ateliers, anciens bureaux ou terrains à vendre ou à louer. Bien sûr, inventimmo.be ne prétend pas fournir les services d'un Kings & Sturge, par exemple, qui cherchera et trouvera pour son client le meilleur emplacement ou le meilleur entrepôt en bordure d'autoroute. La SDRB et les courtiers n'évoluent pas dans la même niche... et ne se marchent pas sur les pieds.

<sup>1</sup> [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be).

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, l'article : Logement – 2.3. Politique du logement social.

<sup>3</sup> [www.swl.be](http://www.swl.be).

<sup>4</sup> [www.ieb.be](http://www.ieb.be).

<sup>5</sup> [www.bralvzw.be](http://www.bralvzw.be).

<sup>6</sup> Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, l'article : SDRB.



La demande existe bel et bien. Il s'agit souvent de petites sociétés naissantes ou qui connaissent des difficultés liées à leur croissance. Elles n'ont pas les moyens de faire appel aux courtiers traditionnels, connaissant mal le marché immobilier. Par contre, elles savent exactement ce qu'elles cherchent et leurs besoins. Le plus sûr indice de satisfaction est la croissance constante de la consultation qui a doublé en deux ans. (...)

Inventimmo.be offre ainsi une situation très précise du marché, son principal atout étant d'informer sur des segments inconnus ou méconnus du marché. L'offre est en constant renouvellement. Ainsi, plus de la moitié des ateliers qui sont disponibles sur le site ne le sont que depuis 3 mois. Et seulement 3 % d'entre eux sont disponibles depuis plus de 2 ans.

Ce que l'on trouve sur le site ? Les biens sont 'sélectionnables' selon différents critères : type de bien, surface, localisation... L'information est très détaillée : adresse, surfaces, disposition des lieux, prix et personnes à contacter. Chaque offre (près de 2.000 !) est illustrée d'une ou deux photographies. L'information est actualisée et vérifiée tous les deux mois. Les dates d'entrée et de confirmation de l'information sont fournies pour chaque bien. Chaque semaine, 73 offres nouvelles sont ajoutées. Un message annonçant l'entrée de ces nouveautés est envoyé automatiquement par courrier électronique à ceux qui en font la demande.

Comme les autres courtiers, la SDRNB tient à jour des statistiques qui permettent de se faire une idée correcte du marché. Sans surprise, il est actuellement déprimé : l'offre d'ateliers a baissé de 17 % l'an passé. Les ventes ont chuté de façon encore plus sensible, surtout ceux de plus de 1.000 m<sup>2</sup>. Pourtant, les prix se maintiennent assez bien, même s'ils sont très en dessous des 'prime rents' (meilleurs emplacements) bureaux : locations à 105 euros par an et par m<sup>2</sup> pour les bureaux anciens (les ventes se négocient à 1.070 euros le m<sup>2</sup>). Pour les petits ateliers, les prix tombent à 62 euros. Pour les grands, le prix médian est de 42 euros.<sup>1</sup> »

#### **\*Investisseur. \*Investissement. \*Promotion. \*Promoteur.**

Dans son étude sur les bureaux à Bruxelles, la s.a. Codemer différencie les deux notions de la manière suivante.

« **Investisseur.** Il s'agit en fait de sociétés (ou de personnes) qui possèdent des immeubles qu'elles n'occupent pas pour compte propre dans le but d'en obtenir un rendement (sous forme de loyers et/ou de plus-value après la revente du bien) (...).

On parle de **promotion** dès que le risque d'investissement est élevé (...). Le promoteur n'est donc en quelque sorte qu'un investisseur qui est spécialisé dans le segment du marché le plus risqué. Il joue le rôle primordial dans le développement d'une ville puisqu'il intervient au tout début du processus d'investissement. C'est lui qui permet la construction de nouveaux bâtiments ou la rénovation de vieux immeubles obsolètes. Le rôle joué par le groupe De Pauw dans le développement de l'Espace Nord illustre parfaitement notre propos. »

La même étude donne quelques indications quant aux grands investisseurs (mai 2000) et donne une estimation de leur portefeuille : Axa Royale belge (50 milliards de FB), Fortis Real Estate (50 milliards de FB), la sicafi Cofinimmo (20 milliards de FB), le groupe Blaton Cogerimo (5 milliards de FB).

#### **\*I.G.V. \*IGV.**

« ... A noter que CDP, longtemps seul maître du boulevard Jacquain, a vendu une bonne partie de ses biens au groupe allemand IGV ces derniers mois : les immeubles North Gate, Graaf de Ferraris et Hendrik Conscience. IGV est un énorme groupe d'outre-Rhin qui brasse un chiffre d'affaires de 16 milliards [de FB] qui mise sur Bruxelles pour son développement à long terme. La présence d'IGV dans l'Espace Nord confirme l'offensive allemande lancée depuis deux ans... »<sup>2</sup>

#### **\*Jaspers, Eyers et partners<sup>3</sup>**

Dans le quartier Nord, ce bureau d'architecture « se taille la part du lion puisqu'il intervient, seul ou en partenariat, dans la construction de pas moins de 17 complexes de bureaux (...). Dans la plupart des cas, il s'agit pour la Compagnie de Promotion, restée le principal promoteur du quartier, d'œuvrer au bénéfice<sup>4</sup> d'administrations fédérales et régionales flamandes... »<sup>5</sup>

<sup>1</sup> [www.inventimmo.be](http://www.inventimmo.be). E-mail : [info@inventimmo.be](mailto:info@inventimmo.be) - Adresse de la SDRB : 6, rue Gabrielle Petit à 1080 Bruxelles. Tél : 02.422.52.02. Fax : 02.422.52.23. On peut aussi consulter le site de la SDRB : [www.sdrb.be](http://www.sdrb.be).

<sup>2</sup> Le Soir du 28 juillet 1998.

<sup>3</sup> Voir leur site architectenbureau – bureau d'architectes : [www.jaspers-eyers.be](http://www.jaspers-eyers.be).

<sup>4</sup> Le terme est-il bien choisi ?

<sup>5</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit. p. 96.

**\*Jeunesse à Bruxelles asbl.**

Cette a.s.b.l. paracommunale de la ville de Bruxelles est chargée de l'organisation, en collaboration avec le service de la jeunesse, d'activités sportives et culturelles pour les enfants (dès 3 ans) et les adolescents (jusqu'à 16 ans) sous forme de stages, pendant les vacances scolaires (plaines de jeux, séjours en Belgique et à l'étranger...). Elle coordonne la gestion des projets communaux de cohésion sociale ainsi que la coordination communale des activités durant les temps libres (en accord avec la Cocof et l'O.N.E.).

**\*Jodogne Cécile.**

Cécile Jodogne est née le 1 avril 1964. Licenciée en sciences géographiques et en sciences économiques, elle travaille dans l'enseignement (université et secondaire). Elle est spécialisée dans les études urbaines et de mobilité. Elle est présidente de *RenovaS asbl* et de la *Maison Autrique asbl*<sup>1</sup>. Conseillère communale MR tendance FDF à Schaerbeek depuis 2000, échevine, elle fait fonction de bourgmestre depuis 2008, Bernard Clerfayt étant appelé à exercer des responsabilités fédérales. Elle est aussi députée régionale depuis le 23 juin 2009.<sup>2</sup>

**\*Kassei. \*Kassa. \*Kassei.**

En bruxellois, la chaussée (chemin pavé), ici en l'occurrence la chaussée d'Anvers, et par extension, le quartier de la chaussée d'Anvers.

**\*Kredietbank.<sup>3</sup> \*Almanij. \*Algemeenen maatschappij voor nijverheidskrediet. \*Agfa-Gevaert. \*Gevaert. \*Boerenbond. \*KBC group. \*KBL. \*K.B.L. \*CERA. \*Fidelitas. \*ABB. \*KB. \*K.B. \*KBC. \*K.B.C. \*CBC. \*C.B.C.**

Immeuble de la Kredietbank dans le quartier Nord : projet avorté.

« Merci M. De Pauw ! Qui s'installera dans (...) les bureaux ? La Kredietbank, plus que vraisemblablement. Derrière la communauté flamande, ça s'impose... »<sup>4</sup>

\*

«...Premier immeuble à sortir de terre, le plus important et le plus élevé de ceux qui se dresseront le long du canal, celui de la Kredietbank. Les travaux sont déjà bien entamés. La société y concentrera ses activités administratives. Elle était déjà présente à cet endroit, entre la rue de l'Intendant et la rue Ulens, depuis une vingtaine d'années.

- C'est l'une des principales caractéristiques de ce vaste projet pour l'avenue du Port, explique Christian Sibilde, architecte à l'Atelier d'art urbain. Il ne s'agit pas d'une opération de spéculation. Ces bâtiments seront occupés par des entreprises qui étaient déjà présentes à l'avenue du Port (c'est le cas de la KB et de Henkel) ou dans la commune.

Le siège central administratif représentera près de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux - la banque en comptait jusque-là 30.000 m<sup>2</sup>. Cette extension sera bien dissimulée.

- Lorsque nous devons mettre une grande quantité de m<sup>2</sup> sur un espace assez réduit, il faut travailler sur les volumes, poursuit Christian Sibilde. C'est pour cela que nous avons choisi de cacher ces m<sup>2</sup> à l'intérieur de l'îlot. Ils ne seront pas trop visibles depuis la rue. La façade extérieure sera haute de trois ou quatre étages, tandis qu'à l'intérieur de l'îlot, la partie centrale s'élèvera à neuf étages. C'est la partie la plus élevée de l'avenue du Port... »<sup>5</sup>

\*

<sup>1</sup> Voir le site de présentation de cette œuvre de l'architecte Victor Horta : [www.autrique.be](http://www.autrique.be)

<sup>2</sup> D'après notamment Wikipédia.

<sup>3</sup> Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, les articles : *Immobilière du Royal Rogier (Covent garden)*, ou : *Tour North plaza*.

<sup>4</sup> Le Soir, 15 février 1988.

<sup>5</sup> Le Soir, 28 mai 1993. Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, l'article : *Tour & Taxis*.

## Fusion des banques Kredietbank et Cera et des assureurs ABB et Fidelitas : Le grand bancassureur flamand est né :

Article de Dominique Berns, paru dans Le Soir daté du vendredi 30 janvier 1998.

« Les journalistes se pressaient, ce midi, à la conférence de presse convoquée à la demande des banques KB et Cera et de l'assureur ABB (lié au Boerenbond) - ou plus exactement du futur groupe de bancassurance issu de la fusion du gratin de la finance flamande, dont la naissance est annoncée pour le mitan de l'année courante (sous réserve de l'assentiment des organes de gestion respectifs et des autorités compétentes). Avec cette alliance, la Kredietbank, déjà la première banque de Flandre, fait la nique à la Générale de banque, lui chipant la place de leader du marché bancaire national. Historiquement flamandes, les banques KB et Cera ont néanmoins des agences wallonnes - à l'enseigne du Crédit général en ce qui concerne la KB.

KB+Cera monte également dans les rangs du monde bancaire européen, y atteignant la 35<sup>ème</sup> position. Seul Dexia, l'alliance Crédit communal - Crédit local de France, fait mieux, étant placé en 26<sup>ème</sup> position. Mais il s'agit d'un groupe franco-belge.

Le nouveau groupe s'inscrit également dans le trio de tête de l'assurance belge - assez loin toutefois du leader Fortis AG et de son second, le groupe Royale belge. Le nouveau groupe peut en effet se prévaloir d'un total d'encaissement de 58 milliards de FB, contre 92 milliards pour Fortis AG et 69 milliards pour le groupe Royale belge. Au total, le nouveau groupe servira quelque 2,5 millions de clients et emploiera plus de 23.300 personnes. Si l'on additionne les chiffres 1997 des différents partenaires, les dépôts de clients se montent à 3.102 milliards de FB. Le nouveau groupe pourra compter sur 2.714 agences bancaires et d'assurances et 1.877 agences de caisse d'épargne. (...)

Si la prise de leadership bancaire sur le marché belge ravit énormément les responsables du nouveau groupe, ceux-ci insistent toutefois sur le caractère offensif de l'opération que justifient les besoins du consommateur, la déréglementation européenne et l'arrivée de l'euro. Il y aura un grand bouleversement dans le secteur, il faudra s'accommoder de marges plus réduites.

Une fois la fusion réalisée, le nouveau groupe entend tirer parti de la concentration de moyens financiers, humains et matériels pour assurer et développer sa place sur le marché belge. Les responsables misent notamment sur la bancassurance, en d'autres termes la fourniture par le même canal de produits bancaires et de produits d'assurance. Et useront du canal des courtiers pour proposer des produits bancaires. Le message, à destination des autres banquiers belges est clair : la grande banque flamande ne fera pas de cadeau. Au-delà de l'amélioration de la structure des coûts et l'élimination des doublons, il n'était question ce midi que de renforcer la position concurrentielle sur le marché intérieur, notamment par la fixation compétitive des prix.

Le nouveau groupe annonce également qu'il se développera à l'étranger, sur un plan européen, voire mondial grâce justement à la réalisation d'une masse critique jugée suffisante pour ne pas être balayé par les tout grands joueurs du marché financier européen. Avec une valeur approximative de 485 milliards de FB, le nouveau groupe pourra jouer un rôle au niveau international. Et donc grandir à l'étranger. Mais comment ? Par croissance autonome ou via des partenariats ? Les deux pistes restent ouvertes, précise-t-on. (...)

Pratiquement, une nouvelle société cotée en Bourse sera créée. Elle détiendra à 100 %, d'une part, la banque issue de la fusion entre la KB et la Cera, et, d'autre part, la nouvelle unité qui regroupera les activités d'assurance fusionnées du groupe ABB et du groupe Fidelitas.

L'actionnaire de référence sera le holding Almanij, déjà actionnaire de référence de la Kredietbank. Le holding coopératif Cera (qui regroupe les actuels associés de la banque Cera) ainsi que l'actionnariat stable et traditionnel d'Almanij garantiront l'indépendance du nouveau groupe. MRBB (Maatschappij voor roerend bezit van de Boerenbond), l'ancien actionnaire d'ABB, deviendra également un actionnaire important et stable d'Almanij, précise-t-on auprès du nouveau groupe.

Si cela permettra de garantir l'autonomie du groupe, ses responsables ont nettement insisté, ce midi, sur la nécessité d'un ancrage, soit

1. le maintien du centre de décision stratégique en Belgique ;
2. une fonction d'exemple en matière de gestion d'entreprise dynamique et innovatrice ; et
3. un soutien à la croissance économique.

Pour sûr, les aïeux peuvent être satisfaits, les grands principes qui avaient présidé à la mise sur pied d'Almanij - KB dans l'entre-deux guerres sont saufs : pour la nouvelle génération, la finance (flamande) doit être au service de la communauté (flamande). »

\*

## Almanij-KB, au service de l'économie flamande :

Article de Stephane Detaille, paru dans Le Soir daté du samedi 31 janvier 1998

« Il faut encore montrer patte blanche pour faire partie des actionnaires du groupe financier Almanij : garantir l'ancrage flamand de la Kredietbank - dont le groupe détient 41 % des actions - et, si possible, être flamand soi-même à l'instar de cette bonne quinzaine de familles qui possèdent 27 % du capital d'Almanij. Condition non suspensive : la présence, au nombre des actionnaires, de la famille francophone Schaetzen, propriétaire de l'ex-banque liégeoise Schaetzen, pourrait être regardée comme le signe d'une certaine tolérance linguistique...

Il faut en tout cas être patient : en 40 ans, la structure de l'actionnariat familial n'a quasiment pas évolué et certains des actionnaires y sont depuis trois générations, comme les Van Dijk, les Bosteels, les Vlerick ou les Collin qui bâtirent leur fortune sur le célèbre 'pudding impérial'. Un petit monde très fermé, très stable, qu'on ne rejoint pour ainsi dire que par cooptation : lorsque, en 1943, quelques-uns de ces industriels flamands rachetèrent au Boerenbond une partie des actions qu'il possédait dans Almanij, ils s'engagèrent à ne les céder qu'à qui promettrait de garantir l'indépendance de la Kredietbank, principale filiale du groupe. Cette promesse-là tient toujours la route...

Après le récent rapprochement avec le holding Gevaert d'André Leysen (devenu une filiale du groupe), ces familles représentent aujourd'hui 'le noyau dur' des actionnaires d'Almanij qui détient des participations dans plus de 90 sociétés du pays.

C'est toutefois avec la Kredietbank qu'Almanij forme le tandem le plus symbiotique : une association qui dure depuis 1935, lorsqu'Almanij - pour Algemene Maatschappij voor Nijverheidskrediet - fit apport à la KB de ses activités bancaires. Aujourd'hui, la KB représente près des 3/4 de la valeur estimative du portefeuille d'Almanij. Les deux entités ont d'emblée été étroitement liées au développement économique de la Flandre, sinon à son émancipation : La KB, déclarait Fernand Collin qui présida durant un quart de siècle son comité de direction, est une banque fondée en Flandre pour les Flamands et où l'on s'exprime en flamand. Malgré quoi, l'entité Almanij-KB n'a jamais battu pavillon flamingant : il n'y aurait, parmi les actionnaires, aucun sympathisant du Vlaams Blok, ni même de la Volksunie. Ses accointances avec le CVP, en revanche, sont connues de tous : nombreux furent les ministres chrétiens flamands qui sortirent du sésail KB-Almanij. A commencer par Gaston et Mark Eyskens, Paul De Keersmaeker, Gaston Geens et Eric Van Rompuy pour ne pas remonter plus avant dans cette chronologie-là. »

\*

KBC : un géant est né - Banques - En absorbant Almanij, KBC entre dans le top 10 bancaire de la zone euro - Mariage bancaire à la flamande :

'On y travaillait depuis octobre' - Un peu chiche pour KBL ? - Sanction en France :

Articles de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir, daté du vendredi 24 décembre 2004

« En finance, les histoires de familles ne sont jamais simples. Celle du groupe bancaire flamand KBC ne déroge pas à la règle. KBC a, en effet, décidé de simplifier sa structure via deux opérations incestueuses. Au début février, Almanij, la mère, mangera sa fille luxembourgeoise, KBL. Puis, en mars, la mère devrait elle-même être absorbée par sa fille belge, KBC.

La structure actuelle est un peu compliquée, Almanij détenant environ 70 % de deux sociétés cotées (KBC en Belgique, KBL à Luxembourg) ainsi que Gevaert, un holding possédant diverses participations. Après la simplification qui aura lieu au premier trimestre 2005, il n'y aura plus qu'une seule société cotée, KBC Group, qui contrôlera cinq filiales opérationnelles à 100 % : KBC Banque, KBC Assurance, KBC Gestion d'actifs, KBL et Gevaert. Par cette opération, les actionnaires traditionnels d'Almanij garderont le contrôle sur KBC Group, dont la valeur boursière devrait atteindre 21 milliards d'euros. Ce qui en fera le dixième groupe bancaire de la zone euro, juste derrière Fortis. (...)

Almanij et KBC fusionneront en mars. Le nouveau groupe pèsera en bourse 21 milliards d'euros. Il reste fort attaché à son indépendance. (...) Voilà longtemps que l'on attendait que le principal groupe financier flamand simplifie sa structure. Almanij, la holding, détenait, en effet, deux grandes participations cotées : 67,2 % de KBC (bancassurance) et 71,9 % de KB Lux (banque privée), et également 100 % de Gevaert, une société à portefeuille, qui détient 27 % du groupe Agfa Gevaert, ainsi que de nombreuses participations dans des sociétés cotées (Delhaize, Sioen, Aegon...) ou non cotées. Après cette restructuration, qui devrait être finalisée par une grand-messe d'actionnaires le 2 mars prochain, KBC Group détiendra 100 % de cinq filiales opérationnelles : KBC Bank, KBC Assurances, KBC AM (gestion d'actifs), KBL (banque privée) et Gevaert. L'opération s'effectuera en trois étapes, résume Willy Breesch, qui préside le conseil d'administration de KBC Bancassurance Holding.

1. Almanij lance (pendant les quinze premiers jours de février) une offre d'achat sur les actions KBL.

2. KBC absorbe Almanij.
3. le management et la stratégie sont unifiés.

*Techniquement, les actionnaires d'Almanij recevront des actions KBC, en proportion de 1,35 action KBC pour 1 action Almanij. Des modalités qui permettent aux actionnaires historiques d'Almanij de conserver la majorité du capital de la nouvelle entité : ensemble, les assurances du Boerenbond, Cera/Almancora et les familles, réunis dans un pacte d'actionnaires, vont détenir un peu plus de 50 %, alors que 46,6 % seront dans le public et 2,5 % seront au sein de KBC Group, en 'autocontrôle'.*

*Au final, la nouvelle KBC aura une capitalisation boursière de 21 milliards d'euros, ce qui la fait entrer dans le top 10 bancaire de la zone euro, juste derrière Fortis. KBC Group comptera un effectif de 52.000 personnes, disposera de fonds propres combinés de 12 milliards d'euros et présentera un bénéfice net consolidé pour les neuf premiers mois de l'année de 1.210 millions d'euros.*

*La KBC nouvelle mouture sera dirigée par Willy Duron (l'actuel administrateur délégué de KBC) qui présidera un comité de direction qui n'est pas encore entièrement fixé. Ce qui est certain, c'est que André Bergen (l'actuel vice-président du comité de direction de KBC) et Etienne Verwilghen (l'actuel patron de KBL) en feront partie. Ils seront rejoints par les responsables des divers métiers.*

*Simplifier la structure offre plusieurs avantages, explique Jan Huyghebaert. On améliore la transparence, ce qui était un souhait des investisseurs institutionnels, des autorités de contrôle, des administrateurs indépendants. On permet des synergies, même si aujourd'hui le groupe se refuse à en chiffrer le montant. Mais la simplification de la structure de l'actionnariat pourrait aussi se traduire par une meilleure performance de l'action. Le nouveau KBC Group sera aussi une société cotée de plus grande taille qu'Almanij (qui ne pèse 'que' 15 milliards) et KBC (19 milliards) et dont davantage d'actions se trouveront dans le public, un atout pour les investisseurs institutionnels. La Bourse avait d'ailleurs anticipé la décision annoncée jeudi, en faisant grimper depuis deux mois le cours d'Almanij.*

*Sur le plan stratégique, il n'y a rien de neuf. Nous continuons à nous en tenir à notre politique de développement en toute indépendance, explique Willy Duron. Cette simplification n'est donc pas le prélude à un mariage avec un autre groupe européen. KBC se fixe toujours sur les mêmes marchés : la Belgique, où elle est dans le top 3 de la banque et de l'assurance, certains pays d'Europe centrale, où elle occupe aussi une position forte dans la banque ou l'assurance, la banque privée ou, avec KBC et KBL, elle dispose d'une centaine d'implantations dans neuf pays. Et un réseau européen de corporate banking. (...)*

*Actuel vice-président de KBC, André Bergen siègera au comité de direction du nouveau KBC Group unifié. Un comité dont on ne connaît pas encore la composition exacte, mais qui pourrait comporter de six à huit membres.*

#### *Entretien sur les coulisses du mariage.*

*? - Depuis combien de temps préparez-vous l'opération ?*

*AB - Le projet, vous le savez, était dans les têtes depuis des années. Voilà longtemps qu'on réfléchissait à simplifier les structures tout en assurant la stabilité de l'actionnariat qui nous permet de grandir de manière indépendante. Nous y travaillons activement depuis octobre. A partir de ce moment, le projet était mûr dans les esprits. Cela a été assez vite car cette fusion est moins compliquée que celle que nous avons réalisée en 1998 (le mariage entre KB, Cera et ABB, NDLR).*

*? - Pourquoi avoir opté pour une absorption d'Almanij par KBC ?*

*AB - Il y avait, en effet, plusieurs scénarios possibles : une fusion entre égaux, une absorption de l'un par l'autre ou de l'autre par l'un ! Un des éléments qui nous a fait pencher en faveur de l'absorption d'Almanij par KBC est que KBC est l'entité qui a le plus de contrats (ce qui est normal pour un banquier). Il était donc plus facile de revoir les contrats d'Almanij que ceux de KBC.*

*? - A quel niveau les synergies vont-elles s'exprimer, et combien rapporteront-elles ?*

*AB - Nous pourrions donner des précisions chiffrées dans quelques mois, car s'il est assez aisé de faire des prévisions du côté des coûts, il est plus difficile de réaliser l'exercice pour les revenus. Dans les revenus, les synergies potentielles sont fondées sur la complémentarité des gammes de produits, de marques et la présence géographique. Dans les coûts, il s'agira de réduire les doublons. Divers projets de synergies seront lancés : dans la gestion des capitaux et des risques, dans le contrôle, dans la banque privée (entre KBC et KBL), dans le private equity (activité partagée aujourd'hui entre KBC Bank et Gevaert), dans l'immobilier (entre KBC Bank et Gevaert), dans les fonctions de support au niveau du groupe...*

*? - Ces économies de coût pourraient avoir un impact sur l'emploi ?*

*AB - Non, en aucune manière. (...)*

*Du côté des analystes, les réactions à cette fusion ne sont pas hystériques. Vous savez, confie l'un d'eux, ce n'est pas une grande nouvelle. Qu'est-ce que cela change au fond ? Rien.*

*La Bourse a donc réagi avec modération à cette annonce, qui avait déjà été sensiblement anticipée puisque ces dernières semaines, les cours de KBC et surtout d'Almanij avaient été pris de fièvre, au point de réduire à presque rien la 'décote de holding' dont souffrait historiquement Almanij. Ce jeudi, KBC baissait de 2,97 % et Almanij de 0,2 %. Une différence reflétant les modalités d'échange entre les deux titres.*

*Dans les mariages de ce genre, les analystes sont, en effet, très attentifs à ces 'ratios'. Si certains estiment qu'ils sont légèrement plus favorables aux actionnaires de KBC qu'à ceux d'Almanij, la majorité des analystes est d'avis que les conditions proposées sont honnêtes. 1,35 action KBC pour 1 action Almanij est proche de la valeur à casser d'Almanij, juge Loïc de Caters (Fortis). S'il y a un point qui pourrait être davantage critiqué, c'est la valeur de reprise des actions KB Lux, ajoute-t-il.*

*Avant d'être mangée par sa fille aînée, Almanij mangera, en effet, sa fille cadette, KB Lux. Mais à un prix jugé un peu chiche : Almanij offrira 150 euros pour les actions ordinaires et 135 pour les privilégiées. Pourquoi faire la différence entre deux actions qui ont la même valeur économique, observe Loïc de Caters, puisqu'elles versent le même dividende ? La différence entre actions ordinaires et privilégiées ne se traduit, en effet, que dans les droits de vote et en cas de liquidation de la société. La valeur de KBL pourrait d'autant plus faire débat que la banque a procédé à diverses acquisitions qui ne porteront leurs fruits qu'à partir de l'an prochain. (...)*

*L'autorité des marchés financiers (AMF), le gendarme financier français, a infligé une amende d'un million d'euros à KBL France et de 800.000 euros à titre personnel à son ancien président, Olivier Barre (fils de l'ancien Premier ministre Raymond Barre). Un trader et deux courtiers écotent d'amendes moins importantes, ajoute le quotidien français 'La Tribune'. Des 'manœuvres et connivences frauduleuses' de diverses natures sont reprochées à la société qui s'est restructurée depuis lors. »*

\*

**Banque - L'économie sociale trinque : L'Etat a placé, et perdu, 25 millions :**

Article de Martine Vandemeulebroucke, paru dans Le Soir daté du jeudi 29 octobre 2009

*« L'Etat fédéral a perdu 25,5 millions d'euros qui appartenaient au Fonds de l'économie sociale et durable. Cette perte sèche s'explique par la faillite, suite à la crise financière, des fonds CDO distribués par la banque KBC. C'est le député Ecolo Georges Gilkinet qui a levé ce fameux lièvre. Interrogé en commission des Affaires sociales, ce mercredi, l'actuel ministre chargé de l'Economie sociale, Philippe Courard (P.S.), n'a pu que confirmer.*

*Le fonds pour l'économie sociale et durable est une initiative gouvernementale visant à octroyer des crédits pour stimuler des projets dans ce secteur. Il était composé de deux dotations, de 2005 (13 millions) et de 2006 (12,5 millions). La secrétaire d'Etat au Développement durable et à l'Economie sociale de l'époque, Els Van Weert (Spirit), a fait un placement pour le moins malheureux dans le fonds de KBC. Il est perdu et l'Etat fédéral semble s'y résigner avec fatalisme, constate Georges Gilkinet.*

*Si le gouvernement fédéral semble peu s'émouvoir et n'envisage pas de restituer ces 25,5 millions au Fonds pour l'économie sociale, c'est sans doute parce que l'économie sociale fait partie du paquet de compétences qui devaient être régionalisées comme l'avait prévu le premier accord (bloqué depuis) sur la réforme de l'Etat.*

*Le fonds (fédéral) pour l'économie sociale était donc appelé à disparaître, plaide Philippe Courard. La décision de dissolution a d'ailleurs été prise le 24 septembre dernier.*

*'S'il y a liquidation, il y a réaffectation des moyens au secteur concerné, que ce soit réparti dans les Régions ou sous une autre forme. Les moyens du fonds répartis dans le cadre de la liquidation sont donc de zéro euro alors que la valeur de placement effectué était de plus de 25 millions, a réagi Georges Gilkinet en commission. C'est déplorable à l'égard d'un secteur qui a bien besoin de tous ses moyens.'*

*« La responsabilité de cette perte est partagée, nous explique le député Ecolo. C'est celle de la banque bien sûr, mais aussi celle de l'Etat qui a joué à l'économie casino sans respecter aucune règle de prudence et dans des placements qui n'ont rien d'éthiques et de durables.'*

*Il est en effet pour le moins paradoxal de constater que l'Etat a investi dans des produits financiers qui se sont révévés toxiques les millions destinés à promouvoir une économie sociale plus éthique... »*

**\*Lagasse André.**

Président de l'Agglomération de Bruxelles (de 1971 à 1989), sénateur (de 1965 à 1987), conseiller communal à Bruxelles (de 1970 à 1988), président du F.D.F. (1972-1975).

\*

« André Lagasse, un des fondateurs du  
FDF, (...) est décédé mercredi à Bruxelles à l'âge de 87 ans. »

*Les dirigeants du FDF ont souligné le rôle visionnaire d'André Lagasse, décédé mercredi. 'Il refusait que Bruxelles soit mise sous tutelle et il privilégiait l'unité de la Wallonie et de Bruxelles, si nécessaire au sein d'un Etat francophone capable de faire jeu égal avec l'Etat flamand', écrivent Antoinette Spaak, Georges Clerfayt et Olivier Maingain.*

*M. Lagasse est né à Ixelles le 21 mars 1923. Après des études gréco-latines à Ixelles, il entreprend des études de droit à l'U.C.L. Docteur en droit à l'âge de 20 ans, il complète sa formation en droit social à l'université de Nancy. Parallèlement, pendant la seconde guerre mondiale, il participe à la résistance armée en tant que membre de l'Armée secrète.*

*Il entame sa carrière politique à Rénovation wallonne. De 1963 à 1965, il fut par ailleurs membre du comité directeur des Quatre mouvements wallons regroupant le Mouvement libéral wallon, Wallonie libre, le Mouvement populaire wallon et Rénovation wallonne.*

*En décembre 1963, il participe avec 300 autres professeurs d'université à la création du Rassemblement pour le Droit et la Liberté (R.D.L).*

*En 1964, il fonde le F.D.F. avec René Bourgeois, Paul Brien, Léon Defosset, Jean Hoffman, Marcel Hombert, Victor Laloux, Marcel Lengrand, Léopold Molle, Lucien Outers, Eugène Paul, Marcel Thiry et Georges Avelange, treize personnes issues, d'une part, des différents mouvements wallons, d'autre part, du R.D.L. et du Bloc de la Liberté linguistique.*

*En 1965, il est élu sénateur de ce parti. Dès son arrivée au parlement, il dépose une proposition de loi portant statut de Bruxelles dans une perspective de vocation européenne. Il fut réélu sans discontinuité comme sénateur de Bruxelles jusqu'en 1985 puis comme député du Brabant wallon de 1987 à 1991. Il est co-fondateur de l'Association internationale des parlementaires de langue française en 1966-1967 (notamment avec Lucien Outers, François Perin, André Baudson et Xavier Deniau). En 1968, il participe à la création du F.D.F.-R.W., fédération entre le FDF et le Rassemblement wallon, présidée par Jean Duvieusart, le secrétaire général étant Lucien Outers.*

*André Lagasse fut également conseiller communal de Bruxelles-Ville et le 21 novembre 1971, aux élections de l'Agglomération de Bruxelles (seules élections jamais organisées), il mène la liste du Rassemblement bruxellois, qui remporte 49,2 % des voix et la majorité absolue des sièges. Il devient alors président du Conseil et du Collège d'Agglomération jusqu'en 1989, date de la disparition de cette institution. Il assumait la présidence du F.D.F. de mai 1972 à janvier 1975.*

*Parallèlement à sa carrière politique, il a mené une carrière universitaire en tant que professeur à l'UCL. Il fut notamment doyen de la faculté de droit de 1971 à 1973. »<sup>1</sup>*

\*

*« André Lagasse est mort à l'âge de 87 ans. C'était un des pères fondateurs du F.D.F. dans les années '60. Il a aussi participé à la création de la fédération FDF-Rassemblement wallon et a présidé le Conseil de l'Agglomération bruxelloise dans les années '70 et '80.*

*André Lagasse est né à Ixelles le 21 mars 1923. Après des études gréco-latines, il entreprend des études de droit à l'UCL. Docteur en droit à l'âge de 20 ans, il complète sa formation en droit social à l'université de Nancy. Résistant armé pendant la Deuxième guerre mondiale, il avait notamment participé à la libération d'Anvers. Professeur de droit à l'UCL, il avait anticipé la scission de son université à partir de 1962 en participant à la création de l'ACAPSUL (Association du corps académique et du personnel scientifique de l'Université de Louvain), pour préparer un plan visant à installer l'UCL en Région wallonne. Il fut aussi doyen de la faculté de droit de 1971 à 1973.*

*Champion à l'Agglo en 1971*

*Fondateur du FDF en 1964 avec Lucien Outers, Paul Brien et Léon Defosset, André Lagasse était issu du mouvement wallon. Elu au Sénat l'année suivante, il fait une proposition de loi sur le statut de Bruxelles, capitale européenne. Il a siégé au Sénat jusqu'en 1991 avec deux ans d'interruption en 1985-1987. Il a aussi été conseiller communal à Bruxelles-ville de 1970 à 1988. Il a présidé le FDF entre 1972 et 1975.*

*Il a enfin été élu en 1971 au Conseil de l'Agglomération bruxelloise qu'il a présidé ainsi que son Collège jusqu'à leur suppression en 1989. Il est alors à la tête du Rassemblement bruxellois qui remporte ces élections à l'Agglo, les seules jamais organisées, avec une majorité absolue en siège et 49,2% des voix.*

*'Un visionnaire' pour la Région bruxelloise*

<sup>1</sup> Le Soir en ligne du 11 août 2010, d'après Belga.

*Selon Olivier Maingain, André Lagasse était un visionnaire tant pour Bruxelles que pour la Communauté française : 'Ce qui se passe aujourd'hui, il l'avait pressenti déjà au milieu des années '80. (...) C'était un homme qui a marqué profondément la vie de la région de Bruxelles. Sans sa tenacité à la tête de l'Agglomération, il n'y aurait jamais eu la création de la Région de Bruxelles. Il a tenu tête tant et plus à ceux qui voulaient nier l'existence de Bruxelles en tant que région à part entière. Il était aussi un fervent défenseur des Francophones de la périphérie.'*

*André Lagasse était à l'origine du concept de 'pédoncule', dit encore le président du FDF, 'le lien indispensable entre Bruxelles et la Wallonie'.*

#### *Un grand humaniste, dit Ecolo*

*Au nom d'Ecolo, le secrétaire d'Etat bruxellois Christos Doukeridis a rendu hommage au 'grand humaniste' et au 'visionnaire sur le rôle que devait jouer Bruxelles et son agglomération' qu'était André Lagasse.*

*Il a souligné le rôle important joué par André Lagasse quand il s'agissait de défendre les francophones de Bruxelles et de créer un pont entre Bruxellois et Wallons. 'Homme de droit, amoureux de la langue française, je rends également hommage au défenseur des libertés, lui qui a participé à la résistance pendant la seconde guerre mondiale. C'est assurément la perte d'un grand humaniste, investi mais également visionnaire sur le rôle que devait jouer Bruxelles et son agglomération', a déclaré Christos Doukeridis.*

#### *On lui doit le principe des trois Régions, pour Jean-Maurice Dehousse*

*L'ancien ministre P.S. Jean-Maurice Dehousse a tenu pour sa part à rappeler qu'André Lagasse, décédé mercredi, fut un des pères fondateur du FDF 'dont on oublie trop souvent qu'il fut le premier parti régionaliste majoritaire dans une région'. Il insiste aussi sur le fait qu'il était professeur à l'Université catholique de Louvain, 'dont il avait vécu le transfert forcé avec beaucoup de douleur'. 'Il apporta son savoir considérable de juriste aux premiers efforts en ce sens et notamment aux travaux parlementaires qui jouèrent un rôle important dans la première des révisions constitutionnelles de l'après-guerre, celle de 1970', écrit encore Jean-Maurice Dehousse dans un communiqué. 'On lui doit beaucoup dans la décision d'inscrire les trois régions dans la Constitution, précaution qui fait sortir ses effets au cours des semaines actuelles', rappelle-t-il encore. »<sup>1</sup>*

\*

#### *« Politique - Un gentleman francophone : André Lagasse est mort à 87 ans.*

*André Lagasse, un des fondateurs du FDF, qu'il présida de 1972 à 1975, est décédé mercredi, à Bruxelles, à 87 ans. Il avait cinq fils. Bruxellois aux racines wallonnes, docteur en droit à 20 ans, Résistant armé, André Lagasse a très tôt oeuvré au rapprochement des Bruxellois et des Wallons. 'Il était convaincu que cette union était la seule manière de résister à la force flamande', nous expliquait, hier, Antoinette Spaak, présidente du FDF de 1977 à 1982 et 'compagne de route' d'André Lagasse en politique.*

*Avant de fonder, en 1964, avec Lucien Outers et Léon Defosset, entre autres, le Front démocratique des francophones, André Lagasse est, en effet, membre du comité directeur des quatre mouvements wallons. Et, en 1968, il participe à la création de la fédération FDF-Rassemblement wallon. Mais c'est à la défense des Bruxellois qu'il dédie l'essentiel de son activité politique, parallèlement à sa carrière universitaire à l'UCL. En 1963, il contribue à la création du Rassemblement pour le Droit et la Liberté, présidé par le bâtonnier Jean Van Ryn. Sénateur avant d'être député, il dépose, en 1965, une proposition de loi portant statut de Bruxelles à vocation européenne. Et, en 1970, il se retrouve tête de liste du 'Rassemblement bruxellois' qui remporte la majorité absolue des sièges au Conseil d'Agglomération, qu'il préside ainsi que le Collège d'Agglomération. Une institution qui cédera le relais, en 1989, à la Région bruxelloise. Ce gentleman à l'allure austère défendit les droits des minorités culturelles et la place des femmes en politique. 'Il aurait pu devenir ministre, relève Mme Spaak, mais il a toujours considéré qu'il était plus utile de garder sa liberté de parole. Il avait un respect total de ses adversaires et s'efforçait toujours de comprendre leurs stratégies et engagements.' Précieux. »<sup>2</sup>*

\*

*« ... Monsieur Lagasse était un homme désintéressé, intègre, exigeant car l'exercice du pouvoir n'était pas la recherche d'un avantage mais l'accomplissement du devoir. (...) [Il] ne s'est pas engagé dans la vie politique par ambition personnelle. Alors que ses qualités intellectuelles, sa probité, son sens de l'Etat l'auraient autorisé à assumer les plus hautes responsabilités ministérielles, il n'a jamais voulu que sa liberté de parole puisse être, de quelque manière, affaiblie car il voulait garder ce regard lucide sur l'évolution institutionnelle de la Belgique... (...)*

*Comme président de l'Agglomération bruxelloise, il avait redonné aux Bruxelloises et aux Bruxellois la fierté d'assumer l'avenir de leur Région et d'exiger qu'elle soit à l'égal de la Wallonie et de la Flandre.*

<sup>1</sup> JFH et Belga (...) R.T.B.F. 11.08.10 - 14:35.

<sup>2</sup> Michelle Lamensch, Le Soir, 12 août 2010.



*Avec l'équipe qu'il dirigeait et grâce à la complicité si amicale qui l'unissait à Serge Moureaux, il a permis aux Bruxellois de se réappropriier leur ville et de refuser les dictats d'un Etat central qui voulait la réduire à un district administratif. Si la Région bruxelloise est reconnue par la Constitution, c'est à la vigilance du sénateur Lagasse qu'on le doit... »<sup>1</sup>*

\*

*« A l'occasion de l'hommage rendu à André Lagasse devant une foule impressionnante, le 11 mai dernier au Parlement de la Communauté française, Jean-Maurice Dehousse (...), prit la parole pour insister sur le combat engagé à l'époque par M. Lagasse pour la défense des Régions wallonne et bruxelloise.*

*'Le point que je souhaite mettre en avant est l'incomparable apport d'André Lagasse à l'exigence de la figuration explicite dans la Constitution des 3 Régions belges face aux 2 Communautés exigées par le bloc flamand. (...) Or, l'exigence des 3 Régions, c'est en clair l'exigence de la reconnaissance de Bruxelles en tant que troisième Région, aux côtés de la Flandre et de la Wallonie... »<sup>2</sup>*

#### **\*Lalot Guy.**

« Trois ans pour l'ex-chef de file du PS schaarbeekois - Prison ferme pour Guy Lalot :

Article de Jean-Pierre Borloo, dans Le Soir du jeudi 20 mars 1987

*« Sur de lui, inébranlable malgré les nombreux faits reprochés, 'convaincu' d'être la victime d'un complot... Guy Lalot, ex-conseiller communal à Schaerbeek et conseiller régional PS, a dû tomber de haut. La cour d'appel de Bruxelles l'a condamné hier à 3 ans de prison ferme, à une amende de 120.000 FB et à une interdiction des droits civils et politiques pour 5 ans. Peines plus sévères qu'en première instance.*

*Pendant plus de deux heures, le président de la Cour a rencontré tous les arguments soulevés par l'accusation et la défense, dans un arrêt de 87 pages. Il a épluché la kyrielle de faux, usages de faux, détournements et infractions à la législation fiscale. M. Lalot a toujours poursuivi un double objectif : veiller à la croissance de sa carrière politique et à l'accumulation de richesses personnelles.*

*Guy Lalot était à l'origine de la création de huit ASBL, six philanthropiques et deux politiques. A la tête des premières, il avait placé des hommes de paille qui le laissaient assurer la gestion des ASBL. Près de deux millions de FB ont ainsi été versés par les ASBL philanthropiques aux ASBL politiques. Ces subventions, venant de sociétés commerciales, n'étaient pas compatibles avec l'objet social des ASBL. Lalot justifiait ces rentrées par des cotisations de militants... fictifs.*

*Par ailleurs, la Cour a estimé qu'un faux avait été réalisé lors d'une opération visant à faire financer par une ASBL des travaux de rénovation à la maison de campagne de Guy Lalot. Pour d'autres faits similaires, la Cour a cependant estimé qu'il subsistait un doute.*

*Les factures de vin, ensuite. Pour un seul fournisseur, celle-ci s'élevait à 604.000 FB, entre 1987 et 1989. Dans sa cave personnelle, plus de 1.000 bouteilles. Mais il est établi, aussi, que des bouteilles avaient servi lors des activités des ASBL. Un léger doute subsiste, donc, qui doit lui profiter. Ceci dit, l'ASBL 'Qualité de la vie', logée dans un taudis, se voyait livrer des bouteilles de champagne !*

*D'autres préventions portaient sur des transactions immobilières : la vente de maisons appartenant à ses ASBL à une société anonyme appartenant à... Guy Lalot. Ce qui a valu des propos acides au président de Biseau d'Hauteville : Le prix de vente a été sciemment diminué à l'instigation du prévenu qui en a tiré avantage matériel. Lalot en arrivait à négocier avec lui-même...*

*En outre, le prévenu faisait travailler la secrétaire de ses ASBL chez lui, alors qu'elle disposait de locaux dans les ASBL, et il l'employait aussi pour sa SPRL.*

*Ensuite, il y a une série de manipulations autour de restaurants japonais que Guy Lalot dirigeait de fait, sous le couvert de gérants officiels (son épouse, notamment, qui est également poursuivie) mais qui n'intervenaient quasiment pas. Il est question, ici, de faux actes constitutifs de SPRL et de faux livres de caisse. Par ce biais, il roulait également avec une BMW 535i de la SPRL dont il répète n'avoir exercé aucune fonction dirigeante.*

*- Les explications de M. Lalot, souligne le président, ont atteint un sommet dans l'hypocrisie !*

*Pour ces motifs, principalement, Guy Lalot a été condamné à une peine de trois ans de prison et son épouse, Suzanne Lechat, a écopé de 8 mois avec sursis et une amende de 60.000 FB. En première instance, la peine de 3 ans était assortie d'un sursis partiel portant sur 2 années. »*

\*

<sup>1</sup> Olivier Maingain, in Perspectives francophones n° 61, 15 octobre 2010.

<sup>2</sup> Perspectives francophones n° 67, 15 juin – 15 juillet 2011.

## Le président Guy Lalot de plus en plus contesté : Le PS de Schaerbeek se déchire :

Article de François Robert, dans Le Soir daté du lundi 21 décembre 1992

*« Le PS de Schaerbeek est dans tous ses états. Les poids lourds rompent les amarres avec la direction de plus en plus contestée de Guy Lalot*

*Tentative de schisme, de rébellion, de sécession, de division ? Quels que soient les mots choisis, le résultat est le même : le PS de Schaerbeek est sur le point de voler en éclats. Deux poids lourds de la section socialiste schaarbeekoise, Eddy Courthéoux, président sortant de cette section et patron de l'Orbem, et Roland Delinge, secrétaire politique de cette section et conseiller au cabinet de Charles Picqué, rompent les amarres.*

*- Nous appelons tous les socialistes schaarbeekoises à nous rejoindre, disent-ils, pour créer les bases d'un rassemblement chargé de redéfinir et de reconstruire une section socialiste schaarbeekoise digne de ce titre et porteuse d'idéaux !*

*Ce n'est pas la première fois (...), qu'un vent de fronde souffle sur le PS schaarbeekoises. Son leader, Guy Lalot, est ouvertement contesté par certains de ses lieutenants. Alors, faute de pouvoir organiser un coup d'État, les frondeurs font valoir 'le droit de tendance'. (...).*

*Pour comprendre les spasmes qui agitent la section locale, il faut remonter au séisme de novembre 1989, lorsque Guy Lalot est écroué, soupçonné de détournement de fonds. L'opposition à Roger Nols est éclaboussée. Le PS, lui, est écroulé. Le numéro 2 du PS de la commune, Guy Pipart, s'apprête alors à faire le ménage au sein de la section tandis que Joseph Noëth assure l'intérim à la tête du PS.*

*Mais Guy Lalot préparait son retour. Après deux mois d'incarcération, il est libéré. La justice, notons-le au passage, n'a toujours pas tranché sur son cas. Mais, rappelle à propos Guy Lalot, il est toujours 'préssumé innocent'. Durant son court séjour en prison, le maître du PS a eu le temps de ruminer sa vengeance et de préparer la reconquête du pouvoir. Il met alors ses pions en place et jure d'abattre Guy Pipart l'usurpateur. C'est la guerre des deux Guy qui commence.*

*Rapidement, elle tourne à l'avantage de Guy Lalot. En quelques mois, il refait surface. Il se pose au conseil communal comme le porte-parole du PS. Il reprend la maîtrise, à chaque renouvellement partiel du comité local, de la section du PS. Il vient même d'être désigné comme unique négociateur du PS schaarbeekoises, en vue d'éventuelles alliances après les élections communales de 1994.*

*Les déchirures du PS schaarbeekoises sont apparues au grand jour ces dernières semaines, depuis que les deux Guy, s'ignorant superbement, votent différemment au conseil. La rupture est consommée. Le PS se déchire.*

*Mais l'estocade finale à l'unité de la section n'est pas venue, comme on pouvait le croire, de Guy Pipart. Eddy Courthéoux, Roland Delinge et Anne-Marie Deroyer (ex-secrétaire du PS), voici une dizaine de jours, n'ont pas estimé nécessaire de solliciter le renouvellement de leur mandat au comité local du PS. Pour Guy Lalot, c'est apparemment le triomphe. Toute la section locale, ou presque, est maintenant sous ses ordres. (...)*

*En fait, les trois rebelles se préparent à prendre d'assaut la citadelle de Guy Lalot.*

*- Lors d'événements étrangers à la section survenus en 1989, nous avons tout mis en oeuvre pour maintenir la sauvegarde et l'unité de la section et pour restaurer le débat politique. Or nous constatons aujourd'hui que Guy Lalot, malheureusement, ne respecte plus le droit de réserve que les circonstances imposaient. Son travail de manipulation a mis à néant l'esprit de dialogue. La plupart des membres du PS de Schaerbeek font la démonstration d'une inertie totale entraînant l'inexistence du PS dans le débat politique local. Il y a absence de programme électoral, démagogie, refus du dialogue et d'esprit d'équipe ou de démocratie interne. Nous avons épuisé notre capacité de patience. Il est temps que les idées progressistes se traduisent en action politique. C'est pourquoi nous appelons à ce rassemblement.*

*Comment va réagir Guy Lalot ? Va-t-il exclure les frondeurs ? Il n'accepte pas les reproches qu'on lui fait.*

*- Toutes les élections partielles au sein du PS se sont déroulées correctement. Ce n'est pas ma faute si les amis de M. Pipart ont été battus. Si Eddy Courthéoux et Roland Delinge ne se sont pas représentés, ils n'ont qu'à tirer les conclusions de leurs actes. M. Courthéoux est domicilié fictivement à Schaerbeek. Soyons sérieux ! Quel est le poids électoral de M. Delinge ? D'un point de vue politique, je tiens un langage très clair. Je ne fais pas de démagogie. J'annonce que le PS schaarbeekoises veut un accord préélectoral avec le PSC et le FDF, éventuellement élargi aux Écolos, en vue des élections de 1994, sur base d'un programme minimum. Je récusé toutes les insinuations qui sont faites à mon égard. »*

\*

L'ancien conseiller schaarbeekois recherché par la justice :  
Guy Lalot en cavale dans les Caraïbes :  
Article de Christian Du Brulle, dans Le Soir du mardi 20 janvier 1998

« Depuis le 7 janvier dernier, l'ancien conseiller communal de Schaerbeek et ex-conseiller régional PS Guy Lalot est signalé à rechercher ! Toutes les polices du royaume sont invitées à lui mettre la main au collet et à le déférer au parquet de Bruxelles.

La justice le recherche dans le cadre d'une simple affaire de violation de domicile. Mais il y a fort à parier que, l'oiseau attrapé, il sera également conduit en prison afin d'y purger la peine de 3 ans prononcée à son encontre l'an dernier par la cour d'appel de Bruxelles !

Seul ombre au tableau (judiciaire) : M. Lalot ne semble plus être en Belgique. Il serait, selon des informations recueillies par la police communale, 'à l'étranger pour une durée indéterminée'... En fait, il semble que l'ancien mandataire socialiste ait trouvé refuge dans les îles, du côté des Caraïbes. Le petit paradis terrestre déniché par Guy Lalot pourrait bien s'appeler Cuba.

C'est le 19 mars 1997 que la cour d'appel de Bruxelles condamnait Guy Lalot à 3 ans de prison ferme pour des faits de faux en écritures et usage, détournements et infractions à la législation fiscale. Le mandataire public était condamné pour une série de malversations financières opérées au travers d'ASBL qu'il avait créées.

(...) Malgré cette condamnation en appel, Guy Lalot ne s'était pas encore avoué vaincu, du moins sur le plan juridique. Il avait soumis son affaire à la Cour de cassation. Mais, en octobre 1997, la Cour de cassation rejeta son pourvoi. On lui signifia alors son arrestation. Lorsque le billet d'écrou l'invitant à rejoindre la prison arriva chez lui, l'oiseau s'était envolé. »

\*

Schaerbeek : Après une cavale de 5 ans, l'ex-conseiller régional a été arrêté au Mexique : Guy Lalot  
est sous les verrous à Forest :

Article de François Robert et de René Breny, parus dans Le Soir en date du jeudi 21 février 2002

« Certains avaient cru l'apercevoir en retraite dorée à Varadero, au pays du vieux Leader Maximo. D'autres affirmaient l'avoir vu quelque part en Uruguay. D'autres souriaient, persuadés que la justice belge ne retrouverait jamais sa trace. Ils se trompaient.

Guy Lalot, 60 ans, ancien conseiller régional et ex-grand manitou du PS à Schaerbeek, en cavale depuis près de trois ans en Amérique latine, a été arrêté vendredi à Cancun, célèbre station balnéaire du Yucatan, au Mexique. Rapatrié samedi matin par avion, il passera désormais ses nuits à la prison de Forest.

L'archétype du politicien magouilleur ? Originaire de Chimay, Guy Lalot a rapidement grimpé dans la hiérarchie du PS dans les années '80, au point d'être un socialiste bruxellois bien en vue : conseiller régional, il fut aussi administrateur délégué à l'office du tourisme de la Communauté française, administrateur de la Smap et conseiller communal à Schaerbeek. Là, le chef de groupe PS força les portes du Foyer schaarbeekois et présida des ASBL et sociétés s'occupant de jeunes et de personnes du troisième âge. Ses ASBL lui assurent un vivier de voix de préférence qui le rendent incontournable dans la cité des ânes...

Il vacilla pourtant de son piédestal le 19 octobre 1989, après les perquisitions menées par la BSR de Bruxelles à son domicile. Dès le lendemain, son épouse et lui étaient placés sous mandat d'arrêt du chef de faux en écriture et détournements de fonds. On soupçonnait le couple d'avoir détourné 250.000 euros sur le dos des ASBL qu'il administrait et d'avoir trafiqué la comptabilité des deux restos japonais (le Shogun et le Samouraï) gérés par Mme Lalot.

Libéré un mois plus tard, Guy Lalot réintégra Schaerbeek où il tenta de reprendre pied politiquement. Pas pour longtemps. Le PS entra en zone trouble : on était en plein dans les affaires et les trois autres Guy (Spitaels, Coëme et Mathot) remplissaient les journaux. Des quatre, il était le plus petit et le plus fragile. En janvier 1994, le Parlement régional bruxellois levait son immunité tandis qu'il était rayé des listes de la fédération bruxelloise du PS. L'aventure du petit 'shogun' schaarbeekois était terminée.

En janvier 1996, Guy Lalot était condamné à 3 ans de prison dont un ferme pour détournement de fonds et nombreuses irrégularités de gestion. A noter cependant que jusqu'au bout, il clama son innocence. Il alla en appel. En vain. Le 19 mars 1997, sa peine fut alourdie à 3 ans de prison ferme, assortie d'une déchéance de ses droits civils et politiques de 5 ans. La Cour ne prononça pas son arrestation immédiate. A la stupéfaction générale, Guy Lalot en profita pour prendre la poudre d'escampette. Sa cavale a depuis nourri quelques fantasmes exotiques. (...) »

**\*Leburton Edmond.**

Homme politique socialiste, bourgmestre de Waremme, un des rares wallons à avoir accédé au poste de premier-ministre durant la deuxième partie du 20<sup>ème</sup> siècle, grand 'patron' des mutualités socialistes, forcé de démissionner en 1974 en même temps que son gouvernement 'd'union nationale'<sup>1</sup> suite au scandale de la R.T.T.<sup>2</sup>

\*

*« Edmond Leburton est né à Lantremange, près de Waremme (province de Liège), le 18 avril 1915. Il était licencié en sciences politiques et sociales. En 1946, il devint député socialiste pour l'arrondissement de Huy-Waremme. Il fut Ministre de la Santé publique et de la Famille, de 1954 à 1958, Ministre de la Prévoyance sociale, de 1961 à 1965 et Ministre-Vice-Président du Conseil chargé de la Coordination de la Politique de l'Infrastructure, de 1965 à 1966. Après le décès de Joseph Merlot, en 1969, il lui succéda en tant que Ministre des Affaires économiques.*

*Edmond Leburton démissionna en tant que ministre lorsqu'il fut élu Président du Parti Socialiste Belge en 1971, fonction qu'il remplit jusqu'en janvier 1973. Il fut Premier Ministre de janvier 1973 à janvier 1974. Son gouvernement, qui aurait dû finaliser la réforme de la Constitution (la formation des régions), fut contrecarré par un grand nombre de conflits comme la grève des dockers, la grève des écoliers contre la réforme de l'armée, les manifestations contre l'avortement, la réforme du Pacte scolaire, la crise du pétrole et enfin, l'affaire Ibramco. Celle-ci fut décisive pour la chute du gouvernement.*

*Edmond Leburton fut nommé Ministre d'Etat en 1971. Le 7 juin 1977, il fut élu Président de la Chambre, fonction qu'il remplit jusqu'en 1981. Il mourut le 18 juin 1997. »<sup>3</sup>*

**\*Lemesre Marion.**

Marion Lemesre est née le 22 juillet 1954 à Bruxelles. Elle est licenciée en journalisme et en communication sociale. Elle accède au parlement de la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 12 juillet 1989, sur la liste MR (PRL). Conseillère communale de Bruxelles-ville, elle occupe le poste de bourgmestre pendant un court intérim de trois mois (bourgmestre déléguée du 18 octobre 2000 au 12 janvier 2001).

**\*Ligue des familles.**

*« La Ligue des familles existe pour*

- *défendre des propositions politiques de soutien à la parentalité,*
- *encourager des solidarités collectives entre citoyen-parents,*
- *permettre des échanges d'expériences de parents.*

*La cellule familiale – unité de vie, d'échanges, de relations, d'apprentissages et de transmission de valeurs, où s'inscrivent notamment génération, parenté et filiation – fondement de la société comme lieu de développement personnel et motif d'implication active de l'individu au sein de la société.*

*Le droit de toute personne et de toute famille d'accéder aux solutions les plus dignes et les plus favorables à leur épanouissement et à l'accomplissement de leur vie relationnelle, dans le respect des valeurs de la démocratie.*

*La Ligue des familles exerce ses activités en toute indépendance, selon un principe de pluralisme par lequel toutes les diversités d'opinions, de rôles et de statuts, de milieux sociaux et de conditions, d'âges de la vie, de convictions philosophiques et de nationalités sont appelées à collaborer pour affirmer, dans la justice et la solidarité, le caractère irremplaçable de la famille pour les personnes, la culture et la société. »<sup>4</sup>*

<sup>1</sup> Les 6 partis dits 'traditionnels'.

<sup>2</sup> Voir Livre 1 ; ou : Notre bibliographie.

<sup>3</sup> [www.premier.fgov.be/fr/biographie/edmond-leburton](http://www.premier.fgov.be/fr/biographie/edmond-leburton).

<sup>4</sup> Son site [www.citoyenparent.be](http://www.citoyenparent.be).

**\*Logements. \*Logement inoccupé. \*Logements inoccupés. \*Crise du logement. \*Droit au logement. \*Logement social. \*Logements sociaux. \*Société de logement social. \*Sociétés de logements sociaux. \*Habitations à bon marché. Société de logements sociaux. \* Sociétés de logement social.**

A la mémoire de Roger-C. Leblanc, Etienne Plissart, Ludovic Biebuyck, Roger Daubresse,  
et de quelques autres administrateurs ou membres de l'a.s.b.l. Habitat humain

« ... On a 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vides à Bruxelles.  
Pratiquement 1 million de m<sup>2</sup> pourrait ne plus jamais être affecté à du bureau,  
même s'il y a une reprise économique importante... »<sup>1</sup>

### Plan de l'article

1. Trop de bureaux ? Reconversion de bureaux en logements !
2. Pénurie de logements à Bruxelles ?
  - 2.0. Politique du logement : généralités
  - 2.1. Sans-logis : pauvreté et logement
  - 2.2. Le logement moyen
  - 2.3. Politique de logement social
  - 2.4. Sociétés de logement social
    - 2.4.1. La société de logements de la région bruxelloise (SLRB)
    - 2.4.2. A propos de quelques sociétés de logements sociaux
      - 2.4.2.1. Foyer bruxellois
      - 2.4.2.2. Foyer etterbeekois
      - 2.4.2.3. Foyer ixellois
      - 2.4.2.4. Foyer jettois
      - 2.4.2.5. Foyer laekenois
      - 2.4.2.6. Foyer molenbeekois
      - 2.4.2.7. Foyer saint-gillois
      - 2.4.2.8. Foyer schaarbeekois
      - 2.4.2.8 bis : Société coopérative des locataires de Schaarbeek
      - 2.4.2.9. Habitations bon marché de Saint-Josse-ten-Noode
      - 2.4.2.10. Home familial bruxellois
      - 2.4.2.11. Assam-Sorelo
  - 2.5. Agences immobilières sociales
  - 2.6. Logements de transit
  - 2.7. Bail de rénovation
  - 2.8. Le logement conventionné
  - 2.9. Logement : diverses initiatives
  - 2.10. Logement et accueil des travailleurs immigrés
  - 2.11. Les logements inoccupés, les immeubles vides
  - 2.12. Les marchands de sommeil
  - 2.13. Les prix
3. Relogement : quelques chiffres

## 1. Trop de bureaux ? Reconversion de bureaux en logements !

« Offre abondante très avantageuse en immobilier de bureaux et de logements. Loyers des bureaux en US  
\$/an/m<sup>2</sup> : (...) 279... (...)  
2<sup>ème</sup> ville de congrès au monde (...) »

<sup>1</sup> Christos Doukéridis, entretien paru dans Le Soir en date du 19 mars 2010.

Les activités internationales de Bruxelles nécessitent une infrastructure d'accueil immobilier considérable. L'homme d'affaires étranger aura besoin d'hôtels, de bureaux. S'il s'installe à Bruxelles pour quelque temps, il amènera sans doute avec lui sa famille et aura besoin d'une maison ou d'un appartement, d'écoles pour ses enfants. Bruxelles est parfaitement équipée pour répondre à ces besoins.

Les hôtels, nombreux, confortables, réputés, offrent leurs quelque 18.000 chambres à tous ceux qui doivent passer quelques jours à Bruxelles. En outre, les prix pratiqués à Bruxelles sont avantageux quand on les compare à ceux des quatre grandes métropoles.

Pour les bureaux, pas de problèmes non plus. S'ils sont modernes, ils témoignent de la maîtrise et du talent des architectes belges. Anciens, ils sont établis dans l'un de ces hôtels de maître du 19<sup>ème</sup> siècle admirablement rénovés, au charme et au prestige uniques. Ces bureaux, au cœur de la ville, bénéficient souvent d'un jardin ou d'un espace vert tout proche. Et les prix ici aussi sont très intéressants. Le nombre des bureaux croît sans cesse, mais dans les limites dictées par la volonté politique régionale de 'garder Bruxelles à ses habitants'.

Pour ceux qui s'installeraient pour plus longtemps, Bruxelles et ses environs immédiats offrent de très nombreuses possibilités de logement. (...) Les maisons et les appartements à louer ou à acheter sont si nombreux que chacun pourra y trouver son bonheur. De plus, et malgré le boom de l'immobilier dans la région, les loyers ou les prix restent très raisonnables par rapport à ceux pratiqués ailleurs.

S'installer à Bruxelles, y habiter, suppose bien souvent que la famille ait suivi... L'école peut être un réel problème dans beaucoup de pays, pas à Bruxelles. A côté des réseaux d'enseignement nationaux, on trouve de très nombreuses écoles internationales : françaises, américaines, 'européennes', japonaises... (...) A Bruxelles, il y a aussi la possibilité de s'adonner à tous les sports de la terre... »<sup>1</sup>

\*

Bureaux :

« 360.000 m<sup>2</sup> au moins en 1945, plus de 12.000.000 m<sup>2</sup>, 480.000 employés – dont une moitié sont des navetteurs – en 2008 »<sup>2</sup>

\*

Analyse et perspectives de l'immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale :

#### Étude de Codemer

La s.a. CODEMER a effectué en son temps une copieuse étude pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale, le 'secrétaire d'Etat régional' responsable étant Eric André. Le tome 7 paru en mai 2000 est signé Marc Brisack et Richard A. Boomer. On y apprend notamment ceci :

1. « Une des menaces qui pèsent sur la Région est le risque de se voir étouffée par les administrations. »
2. A l'époque, le parc immobilier de bureaux s'étend sur 9.800.000 m<sup>2</sup>. Les immeubles de grande taille (500 bâtiments de plus de 5.000 m<sup>2</sup>) représentent 80 % de l'ensemble du stock.
3. L'étude divise la région en plusieurs zones. Celle qui nous intéresse particulièrement, le quartier Nord - ou l'Espace Nord – est essentiellement dévolue au secteur public belge et est reprise dans les Q.A.C., autrement dit les quartiers d'affaires centraux, c'est-à-dire situés à l'intérieur de la deuxième ceinture,<sup>3</sup> où sont concentrés 7.000.000 de m<sup>2</sup> de bureaux (70 % de l'ensemble).
4. « C'est dans le centre-ville que l'on trouve près de 60 % des surfaces de bureaux en projet, plus particulièrement à proximité de la gare du Midi (environ 300.000 m<sup>2</sup>) et de l'Espace Nord (environ 330.000 m<sup>2</sup>). Comme prévu par le PRD de 1995, les zones de développement de la Région de Bruxelles-Capitale se situent essentiellement dans les Q.A.C. », notamment sur les sites de l'Héliport et de Gaucheret. « Le PRAS concentre tout nouveau développement autour des gares du Nord, du Midi et Luxembourg<sup>4</sup>. Ce qui se traduit par une obligation de développement de 880.000 m<sup>2</sup> dans les QAC, 300.000 m<sup>2</sup> dans la zone administrative Nord. »
5. « 27 % du stock situé dans la zone Nord/Botanique se concentrent essentiellement sur le boulevard Emile Jacqmain caractérisé par un nombre restreint de très gros immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup>. C'est ainsi que plus de 90 % du stock de la zone Nord/Botanique est concentré dans 21 immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup>. »
6. « L'existence dans le projet de PRAS de quotas clairement identifiés pour les trois zones autour des gares (Luxembourg, Nord et Midi) risque de poser problème. Nous pensons qu'il faudra peut-être beaucoup de temps

<sup>1</sup> *Bruxelles /* conception et réalisation de Encres couleurs, communication d'entreprises ; préface de Charles Picqué. Pages 11, 14 et 15. Brochure non datée [1993 ?]. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> *Bruxelles, ses bureaux ses employés.* Quatrième de couverture. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> La première ceinture enveloppe le pentagone et donc le cœur historique de la ville de Bruxelles (murs d'enceinte).

<sup>4</sup> Le tentaculaire quartier dit 'européen' où se trouvent le Parlement et la majorité des administrations de la Communauté européenne. L'impact fiscal de la présence de ces institutions (exemption de toutes taxes) est estimé par Codemer à 1.500.000.000 de FB soit environ € 40 millions de manque à gagner !

avant de pouvoir remplir les nouveaux immeubles prévus par le PRAS si les entreprises ne sont pas attirées vers le centre ville. »

7. « La plupart des immeubles prévus dans les zones administratives actuelles ont une taille supérieure à 40.000 m<sup>2</sup>. Ce sont des immeubles en majorité destinés à des propriétaires occupants telles les administrations publiques et les sociétés du secteur financier ».

\*

La décapitation de la vieille tour officialisée par la commission de concertation –

Bruxelles-Ville - Ellipse dans le ciel bruxellois - Point final à la saga du Lotto.

La tour perdra 8 étages et sera reconstruite suivant une ligne elliptique qui ne passera pas inaperçue dans le paysage urbanistique du pentagone :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 24 janvier 2002

« ... L'affaire remonte à 1995. A Bruxelles-Ville cohabitaient le bourgmestre de Donnea (PRL) et son échevin Henri Simons (Ecolo). La Compagnie immobilière de Belgique, propriétaire de la tour, lança alors un concours d'architecture pour rénover le bâtiment (ex-hôtel Westbury) dont les 23 étages (architectes Goffaux et Heywang) déparaient le ciel bruxellois depuis 1962.

A peine le nom du lauréat fut-il connu (Art & Build) que le bourgmestre de Donnea, atteint du désormais célèbre 'syndrome du balcon', décidait de décapiter la tour. De son balcon, en effet, de Donnea voyait l'admirable perspective de la Grand-Place gâchée par 18 immeubles dépassant les toits (...), ce que ne manquaient pas de lui signaler ses hôtes de marque. (...)

La volonté de réduire les gabarits des tours du centre-ville n'était pas une simple lubie éphémère d'hommes politiques. Durant la précédente législature, l'échevin Henri Simons a élaboré un PCD (plan communal de développement) pour le Pentagone. Véritable bible urbanistique pour le centre-ville, ce plan répertorie 18 immeubles dans le Pentagone dont les gabarits sont jugés incompatibles avec le centre historique. Le dossier de base du PCD est approuvé par la Région. La version définitive devrait bientôt voir le jour.

Il ne faut cependant pas se braquer sur cette liste, précise Henri Simons, échevin de l'urbanisme. Elle n'est pas intangible et elle ne signifie pas que ces immeubles seront 'réduits'. Le Pras garantit aux propriétaires leurs droits. On peut certes modifier les gabarits d'un immeuble mais son propriétaire peut exiger le maintien de la superficie initiale de celui-ci. En outre, le débat sur le 'modernisme' commence. Certains immeubles méritent d'être conservés. On pourrait sortir l'un ou l'autre bâtiment de cette liste, par une mesure de protection particulière.

Curieusement, la Ville a 'omis' dans cette liste le Hilton et la tour administrative de l'ex-province de Brabant, rue de l'Hôpital. De même, on pourrait y ajouter quelques immeubles élevés, situés le long de la petite ceinture. Citons les bureaux de la rue de Mérode, Saint-Gilles. Ou la tour du Bastion, porte de Namur, à Ixelles. Ou les tours Madou, Astro, de la Prévoyance sociale, Sheraton (et complexe Manhattan), du Cadastre, IBM et enfin le Martini (ou tour Rogier), à Saint-Josse. Pour ce dernier immeuble, en démolition, la hauteur a été réduite d'une trentaine de mètres, mais les plans définitifs pourraient bien la faire remonter...

Repères : Dix-huit tours indésirables

1. Crédit communal (boulevard Pachéco).
2. Tour des Finances (Botanique).
3. Les trois bâtiments de la Cité administrative (bd Pachéco).
6. Tour du Lotto.
7. Générale de Banque, rue Ravenstein.
8. Tour Stevens (construite sur l'ancienne Maison du peuple), rue Stevens.
9. Ossom (Quatre-Bras), rue aux Laines.
10. Ministère de la Justice, rue des Quatre-Bras, rue aux Laines et l'immeuble à l'angle de la rue aux Laines et de la rue Evers.
12. Groupe S, rue de la Roue.
13. Mutualités socialistes (rue du Midi).
14. Parking 58, rue de la Vierge Noire.
15. Immeuble Philips, place De Brouckère.
16. Centre administratif de la Ville, place De Brouckère.
17. Bâtiment CGER, rue du Marais.
18. Tour Assubel, rue du Canal. »

\*

L'Europe sauve le Bruxelles des bureaux –

Mais la périphérie a son compte, suivant en cela le marché mondial :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 26 septembre 2002

« Le 11 septembre, toujours le 11 septembre... Cette date charnière est évoquée quotidiennement, pour expliquer la mouise qui assaille depuis un an le marché immobilier mondial. Bruxelles, pourtant, tire son épingle du jeu. Quoique... Un rapide coup de sonde auprès [de] quelques courtiers bruxellois fait apparaître un environnement difficile. En l'an 2000. Tout semblait si simple. Les clients venaient spontanément et se battaient pour une location intéressante. Il suffisait de décrocher le téléphone. Les affaires pleuvaient. Ce temps-là est révolu. Aujourd'hui, le courtier souffre et il court après le client. L'immobilier est redevenu ce monde secret où sévit une forte concurrence. Dur, dur, le marché. La situation perdure depuis juin 2001. Trois mois avant le 11 septembre, certains signes indiquaient déjà un net ralentissement de l'activité. L'écroulement des Twin Towers a cristallisé les doutes et le marché s'est retourné. A Bruxelles, comme ailleurs. Dans l'horloge (représentation qui visualise l'état des marchés) chère à Jones Lang LaSalle, l'heure du réveil n'a pas encore sonné.

Pourtant, la capitale belge, s'en tire bien. En tout cas à l'échelle internationale. La présence de l'Europe, qui accapare l'essentiel des bureaux de la zone Nord-est (3,4 millions de m<sup>2</sup>), lisse les effets de la crise. Les activités du marché immobilier, par nature cycliques, sont gommées. Bruxelles, dont la taille est loin d'être négligeable (quatrième marché européen avec 10,5 millions de m<sup>2</sup>), apparaît comme un îlot de stabilité, en période de crise. L'Union européenne n'est pas prête à brader ses bureaux. Et ses besoins en bureaux sont appelés à croître.

Richard Ellis, dont l'activité sur les marchés extérieurs est très importante, a publié voici un mois 'Global Market Rents'. Il montre que les 'prime rents' (les meilleures locations) se sont effondrées tout autour de nous, ces 12 derniers mois. C'est spectaculaire en Asie (- 24 % à Hong Kong), très net en Europe (baisse de 15 à 20 % en moyenne dans les grandes villes allemandes), sensible aux USA (chute de 5 à 10 %). Bruxelles s'en sort admirablement (250 euros le m<sup>2</sup>), avec une hausse de 9 % théorique, alors que Londres ou Paris chutent de 10 %.

Comparaison n'est pas raison. Certains émettent des doutes sur la santé du marché bruxellois. Si le prime rent se maintient, c'est faute de transactions récentes significatives qui empêchent toute analyse fine des tendances. Toujours est-il que globalement, la capitale bruxelloise profite du marasme ambiant et fait office de valeur refuge en période de disette immobilière. Ainsi, Bruxelles vient d'entrer dans le top 50 des locations de bureaux les plus chères du monde, constate Richard Ellis. Sur un an, l'ascension est vertigineuse : on est passé de la 65<sup>ème</sup> à la 48<sup>ème</sup> place.

L'intérêt des capitaux allemands pour l'Europe (le projet Mondrian à Ixelles, développé par Difa) le démontre à suffisance. Ce fonds a par ailleurs acquis en mai 2001 un autre fleuron bruxellois : le Radisson Hotel (rue Fossé aux Loups). Autre exemple [de] la présence significative allemande sur le marché bruxellois : l'acquisition en mai 2002 de l'hôtel Malou pour le compte du Land Nedersachsen. Cofinimmo chiffre à 300 millions d'euros les investissements réalisés par les Allemands au cours des six premiers mois de 2002.

Résumons : le marché mondial du bureau s'est sensiblement tassé depuis 12 mois. Dans ce marasme, Bruxelles est à contre-courant. Ce régime décalé se retrouve à l'échelon local. Le marché immobilier bruxellois avance lui aussi à deux vitesses, comme le démontrent les récents rapports publiés par Cofinimmo et Jones Lang LaSalle.

« Ce qui se vend et se loue ? Le centre, dit Jones : Les districts centraux continuent à faire preuve de vitalité en raison de la poursuite d'une forte demande de bureaux de la part des administrations et des institutions européennes, ce qui soutient le marché. Cette partie de Bruxelles subit ainsi nettement moins les effets de l'incertitude économique et se caractérise par un taux de vacance bas. On observe ainsi une hausse sur les loyers et sur le prix d'achat, en particulier dans le quartier Léopold.

En chiffres, cela donne ceci. Le take up (prises d'occupation), au premier semestre 2002 est d'environ 240.000 m<sup>2</sup>. Il est en hausse de 15 % par rapport au dernier semestre 2001 mais en chute de 30 % par rapport à celui de la première moitié 2001. Optimistes et pessimistes trouvent donc leur compte dans ces chiffres. Les secteurs les plus actifs, constate Jones Lang, restent les banques, les assurances et (c'est assez surprenant) les TMT (technologies, médias et télécommunications) puis les administrations. La demande européenne, pour l'instant faible, est potentiellement énorme. La seule Commission pourrait dévorer 180.000 m<sup>2</sup> en 2004-2005, soit l'équivalent d'un nouveau Berlaymont.

Côté mauvaises nouvelles, la périphérie a son compte. Le taux de vacance a atteint 21,5 % en raison de plusieurs projets en rade et de la disponibilité d'espaces sous-loués.

Autre facteur négatif : les projets développés dans le centre (Espace Nord) risquent d'arriver tous en même temps sur le marché et peser sur le taux de disponibilité (ou vacance), actuellement très bas dans le centre-ville.



Dans la zone décentralisée (entre le centre et la périphérie), les bâtiments de seconde main éprouvent des difficultés à concurrencer l'offre de bureaux neufs en périphérie (grâce au jeu des taxes immobilières et aux incitants offerts aux locataires). Des pratiques, révélatrices des périodes de crise, restent d'actualité, comme la gratuité des loyers temporaire et autres avantages financiers, qui faussent les chiffres. Théoriquement, le prime rent se maintient à Bruxelles. Dans les faits, les rabais jettent un froid sur la santé apparemment solide du marché. Certains projets ont été volontairement mis en attente par les développeurs, en attendant des jours meilleurs.

Le niveau des investissements dans l'immobilier a atteint 1,1 milliard d'euros au premier semestre. Chiffre satisfaisant, mais dominé par une seule transaction : l'acquisition de Bernheim-Comofi par Fortis AG pour un montant de 525 millions d'euros. En 2001, 2,4 milliards avaient été investis.

Quant à l'étude de Cofinimmo, elle insiste sur l'actuelle frilosité du secteur privé. En simplifiant, on aboutit à la photographie suivante : le centre de Bruxelles où se concentrent les institutions belges et européennes, peu sensibles à la conjoncture, se maintient. Mais au-delà du quartier européen, là où le secteur privé domine, c'est le marasme, exact reflet de la situation économique du pays.

Dernière remarque qui vaut son pesant de m<sup>2</sup> : en temps de crise, ce sont les 'petits' (bureaux de seconde main surtout) qui souffrent le plus. Les 'grands' développeurs trouvent apparemment toujours des clients, périphérie ou pas. Exemple : l'Ikaros Business Park, développé à Zaventem. Codic vient de terminer la construction et le parachèvement de deux nouveaux immeubles (D et E) de 2.000 m<sup>2</sup>, dessinés par Jaspers. Ensemble, ils complètent la quatrième phase du Business Park, qui, à terme, totalisera 16.800 m<sup>2</sup>. Et les acheteurs sont là. Pour rappel, la quatrième phase d'Ikaros a été vendue à la Sicafi Befimmo, qui deviendra à terme propriétaire des 23 immeubles du parc (8 pour la phase IV, et 15 pour les phases précédentes). Enfin, en pleine crise, cinq locataires viennent récemment de conclure un bail (dont Wincor-Nixdorf, pour 1.000 m<sup>2</sup>).

Comment expliquer ce succès commercial-là où précisément la concurrence fait rage ? Codic avance des réponses rationnelles : taille réduite et flexible des immeubles (1.800 à 2.800 m<sup>2</sup>) qui satisfont les PME, finition polyvalente des rez-de-chaussée, bonne accessibilité (réaménagement du carrefour d'entrée sur la chaussée de Louvain) et l'ouverture probable d'un centre de services, censé faciliter la vie des nouveaux locataires. »

\*

Le marché du bureau peut dire merci à l'Etat fédéral –

Le marché bruxellois s'est bien rétabli en 2003 malgré la chute de la demande du privé –

DTZ sonde les entreprises et publie son baromètre - Elles ont sauvé le marché 2003 –

Des charges d'urbanisme sont jugées très lourdes - La 20e commune de Catella Codemer : Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 8 janvier 2004

« Les principaux courtiers sur la place bruxelloise sont tous d'accord : l'année 2003 aura été faite de surprises. Avec un take-up (prise d'occupation) qui tourne autour de 650.000 m<sup>2</sup>, le marché du bureau a redressé la tête de façon spectaculaire cette année. Il y a un an, personne n'aurait tablé sur ce chiffre.

L'année 2003, imprévisible ! On frise les records de 1999 et 2000 (un take-up voisin de 700.000 m<sup>2</sup>). Les 'prime rents' (meilleures transactions du moment) ont flambé, atteignant € 300 le m<sup>2</sup> dans le Quartier européen. On est cependant loin du retour des vaches grasses. Le marché bruxellois a eu de la chance, beaucoup de chance. Comme d'habitude, il tire son épingle du jeu européen et fonctionne à contre-courant. Et il peut dire merci à l'Etat belge, qui a permis d'inverser complètement les tendances. Si la demande privée (ce que l'on appelle les 'corporates' dans le jargon) s'est effondrée, vidant les bureaux de leurs occupants, les fonctionnaires de l'Etat belge les ont repeuplés.

Bien sûr, il y a quelques signes, quelques frémissements de reprise en Europe. Le marché immobilier étant par nature très sensible à la conjoncture, il reproduit très rapidement les tendances. Les entreprises cherchent toujours à anticiper leurs besoins. Il leur faut louer l'espace nécessaire à leurs besoins à court ou moyen terme.

A Bruxelles (un stock de bureaux de 12 millions de m<sup>2</sup>, soit le quatrième d'Europe), l'année a mal commencé, reflétant le marasme économique et les incertitudes internationales (la guerre en Irak). Les entreprises sont restées attentistes, hésitant à deux fois avant de déménager (pour accroître ou diminuer les surfaces occupées). Les chiffres varient évidemment d'un courtier à l'autre mais la chute est vertigineuse. Elle était prévisible puisqu'elle s'était largement amorcée dès le second semestre 2002. Alors que le privé accapare d'habitude 70 % des prises d'occupation, cette proportion est tombée à 30 %, bien que la situation commence à se redresser.

Partout ailleurs en Europe, un tel effondrement aurait provoqué une baisse substantielle des prix. Cela ne s'est pas produit chez nous. Et cette fois, le mérite n'en incombe pas à l'Europe (qui n'a pris 'que' 75.000 m<sup>2</sup> durant les neuf premiers mois de l'année 2003) mais à l'Etat belge. Celui-ci (...) a loué ou acquis pour 300.000 m<sup>2</sup> de

bureaux dans la capitale. Du jamais-vu. Les professionnels de l'immobilier peuvent remercier l'ex-ministre Rik Daems. Il est le principal artisan de cette restructuration. Il a demandé et voulu des bureaux fonctionnels pour les fonctionnaires de l'Etat. Il a cherché à rationaliser le parc immobilier en installant les services fédéraux dans de plus grands ensembles plus faciles à gérer.

Bref, durant ces deux dernières années difficiles, la crise a été lissée à Bruxelles (d'abord grâce à l'Europe en 2002 puis grâce à l'Etat fédéral en 2003). C'est un phénomène typiquement régional qui fait qu'aux yeux des observateurs, la place bruxelloise apparaît comme l'une des plus stables qui soit. Manifestement, le creux de la vague est derrière d'autant que 2004 et 2005 devraient voir une nette reprise des 'corporates'. Et l'on s'attend à d'importantes prises d'occupation des institutions européennes qui se sentiront vite à l'étroit, avec l'arrivée des dix nouveaux membres.

Cette très honorable performance 2003 du marché immobilier se traduit sur les prix. Bruxelles apparaît désormais comme un marché 'mûr', à l'égal de Londres ou Paris. Un marché qui se caractérise par de forts écarts entre la périphérie et le centre : moyenne de € 200 à 250 le m<sup>2</sup> dans le centre et le Quartier européen, de € 150 ailleurs. Précisons néanmoins que Bruxelles reste une place où les prix pratiqués sont notoirement inférieurs à la moyenne européenne.

Dans le détail, le marché bruxellois fonctionne à plusieurs vitesses. Le critère essentiel qui détermine la bonne ou mauvaise santé des 'sous-marchés' étant le taux de vacance des bureaux. Il est voisin de 5 % dans le centre, au Nord et dans le Quartier européen. Situation plus enviable, car il s'agit en fait d'une véritable situation de pénurie. Les bureaux vides sont de petite taille et peu performants ; ils devront un jour ou l'autre être retirés du marché ou faire l'objet d'importantes rénovations.

Le taux de vacance grimpe au contraire à 16 % dans le décentralisé (entre la première couronne et les limites géographiques de la Région bruxelloise) et même à 20 % dans la périphérie. Des niveaux de crise, semblables à ceux qu'ont connus les villes texanes lors de la grande crise pétrolière... Cette situation est logique : le décentralisé et la périphérie accueillent essentiellement des corporates très sensibles à la conjoncture qui sont en plein marasme.

Ainsi, durant toute cette année, on a vu des pratiques peu orthodoxes se développer dans ces deux sous-marchés : sous-locations massives, cadeaux divers (jusqu'à six mois sans loyer...) et autres incentives. Pratiques invisibles qui ont l'avantage de ne pas figurer dans les statistiques officielles et qui camouflent forcément une situation du marché bien plus grave que ce que disent... les statistiques. Selon les courtiers, cependant, ces pratiques semblent en recul au dernier trimestre.

Et les investissements ? Bruxelles paraît toujours un marché très attractif, même si les rendements commencent à s'aligner sur les autres capitales européennes. Le marché a été très actif, mais bien moins qu'en 2002 (1,6 milliard d'euros contre 2,5 milliards en 2001 et 2002). Les Belges ont été bien présents (Cofinimmo, Axa). Les capitaux allemands sont toujours là (20 % du total) mais la capitale de l'Europe attire aussi les investisseurs étrangers de plus en plus variés (France, USA, Moyen-Orient) qui disposent d'importantes liquidités et qui cherchent des valeurs sûres en période de crise.

#### DTZ sonde les entreprises et publie son baromètre

Parmi les 'big five' (Jones Lang LaSalle, Catella Codemer, CB Richard Ellis, Wakefield & Cushman et DTZ), le courtier DTZ aborde le marché bruxellois de façon originale. Partant du principe qu'il faut anticiper les désirs du client (qu'il soit locataire ou vendeur), il publie chaque année son baromètre immobilier (c'est le onzième du genre), censé mesurer le plus fidèlement possible les états d'âme de 400 chefs d'entreprises dont 75 % sont bruxellois et le reste provient d'Anvers. Le raisonnement de DTZ est infaillible : prédire les tendances du marché, c'est permettre aux entreprises de s'adapter. La marge d'erreur est de 4,5 %. Si le sentiment général est à l'optimisme, les entreprises accroissent leurs surfaces. L'inverse est vrai aussi. Et DTZ est là pour les accompagner.

Que dit la boule de cristal de DTZ ? Que l'on observe un regain d'optimisme, même si les entreprises sont encore deux fois moins nombreuses à envisager un avenir radieux. Mais c'est beaucoup mieux qu'après la chute radicale qui avait suivi le 11 septembre. Actuellement, 3 chefs d'entreprise sur 10 s'attendent à une amélioration (2 sur 10 une détérioration). Pas de triomphalisme, donc. Mais un léger mieux. Dans le détail, le nombre d'entreprises prêtes à déménager s'élève à 12 % contre 5 % en mai 2003.

Quant à l'évolution des loyers, les chefs d'entreprise ne font pas figure de gourous : dans une large majorité, ils s'abstiennent de pronostics ou misent sur la stabilité (sauf dans le quartier Léopold, toujours à la hausse). Enfin, la périphérie a toujours la cote pour la moitié des sondés. Il est vrai qu'elle est moins chère et que les taxes y sont notoirement moins élevées.

### Elles ont sauvé le marché 2003

Lorsque le conseil des ministres du 5 décembre a approuvé la location à l'Etat du North Galaxy (quartier Nord), du Terminal Building II (Midi) et du City Atrium (le Nord à nouveau), les professionnels du secteur ont dû sabler le champagne !

Depuis une bonne dizaine d'années, quelques deals exceptionnels ont ainsi transcendé le marché, lui évitant de piquer du nez : l'occupation des tours Belgacom, du Berlaymont et du North Galaxy sont trois exemples 'mammouths' qui ont mis du baume au coeur des courtiers. À chaque fois, ce sont les services publics (Belgacom était à l'époque une entreprise étatique) qui sont venus à la rescousse d'un marché faiblard. Ce que ne manque pas de relever Gaétan Clermont, le P.-D.G de CB Richard Ellis, courtier qui a le vent en poupe depuis deux ans à Bruxelles : Ce dynamisme a un effet positif sur le marché des bureaux. Grâce aux institutions européennes, aux administrations fédérales, aux entités régionales et diverses représentations, Bruxelles bénéficie d'une présence considérable du service public. Cette particularité permet aux professionnels bruxellois de l'immobilier de bien s'en sortir au contraire de leurs confrères dans les autres pays européens.

Pour rappel, Bruxelles est la capitale européenne qui a le mieux encaissé la crise immobilière 2001-2003. Et la seule à ne pas avoir affiché une baisse des valeurs tertiaires...

Enfin Richard Ellis constate avec plaisir que les investisseurs aiment Bruxelles. Parmi les grandes transactions d'investissement en 2003, on peut citer les ventes du portefeuille Deutsche Bank, de la tour Bastion, de la Cité administrative et du projet Pavilion par Robelco. Et encore une fois, on notera le rôle de l'Etat (12 immeubles vendus en 2003) qui s'était déjà distingué quelques mois plus tôt par la vente de la tour des Finances.

### Des charges d'urbanisme sont jugées très lourdes

Le courtier Jones Lang LaSalle s'intéresse aux charges d'urbanisme (pour chaque m<sup>2</sup> de bureau construit, le propriétaire doit restituer 125 euros à la collectivité) décidées en Région bruxelloise. Elles alourdissent sensiblement le prix du m<sup>2</sup> du bureau neuf dans le centre. À noter qu'en périphérie elles n'existent pas et elles sont moindres dans les zones décentralisées.

Ce faisant, le courtier ne fait que reproduire l'émoi que ces charges ont provoqué dans le monde immobilier (des recours au Conseil d'État contre l'ordonnance régionale). Elles ont comme conséquence de rendre plus attractive la périphérie. Et sont une incitation à rénover des bâtiments plus anciens. Eux, au moins, disposent de parkings en abondance et ne sont pas touchés par les charges d'urbanisme !

Par ailleurs, Jones Lang LaSalle prospecte le marché à venir, de façon plus classique. Comme les autres, il croit à la poursuite de la hausse des valeurs tertiaires dans le Quartier Léopold. Il s'inquiète par contre du taux de disponibilité (ou de vacance) qui a atteint une moyenne de 9,7 % en 2003 (soit un million de m<sup>2</sup> de bureaux !), en raison de la livraison de grands projets (Botanic Building, City Center, Arenberg, Drapiers, South Center Titanium) et auxquels s'ajoutent quelques grosses disponibilités (Manhattan, Phoenix D, t'Serclaes, Waterloo 76, Toison d'Or Atrium et Park Atrium).

Jones Lang observe une augmentation des projets spéculatifs (sans locataire préalable), plus risqués dans le Quartier Léopold (Pavilion, Madou Plaza...). À plus long terme, le site de Tour et Taxis devrait assurer un nouveau développement des tours de bureaux dans le centre.

Dans l'ensemble, Jones Lang se montre rassurant : le taux de vacance est loin d'être dramatique et l'amélioration de la conjoncture devrait permettre de digérer les nouveaux espaces de bureaux.

### La 20<sup>ème</sup> commune de Catella Codemer

Catella Codemer a fait sensation fin novembre dernier, avec sa proposition de créer une vingtième commune bruxelloise. Une suggestion très diversement accueillie (euphémisme qui cache une attaque en règle). L'idée maîtresse du raisonnement ? La capitale de l'Europe a besoin d'une forte identité. Pourquoi ne pas créer un véritable district européen, bénéficiant des règles d'urbanisme différentes et dotée d'une réelle autonomie locale ? Catella Codemer a imaginé un vaste périmètre pour cette vingtième commune, allant d'Ixelles à Schaerbeek et de d'Etterbeek à Saint-Josse. L'Europe ne se sentira bien à Bruxelles que lorsqu'elle se sentira vraiment chez elle.

La proposition a reçu une volée de bois vert à commencer par les communes concernées qui ont très mal réagi à l'idée de se voir amputées d'une bonne partie de leur territoire. Les autres courtiers ont ironisé sur cette suggestion 'incroyable', estimant que Richard Boomer (boss de Codemer) manquait décidément de diplomatie. Quant à la Région bruxelloise, elle n'a pas apprécié non plus l'une des conclusions essentielles de l'étude Codemer : L'offre de bureaux prévue dans le Pras (plan régional d'affectation du sol) n'est pas adaptée à la demande des entreprises en croissance.

N'empêche que si la formule de la vingtième commune choque, elle fait réfléchir sur l'avenir de Bruxelles. Et puis, Catella Codemer a fait d'autres 'coups' médiatiques dans le passé qui ont produit leur effet. On se

rappellera, voici deux ans, de l'affirmation selon laquelle les entreprises avaient entamé depuis plusieurs années un vaste retrait de Bruxelles vers la périphérie. Un fait aujourd'hui objectif qui ne manque pas d'inquiéter les politiques... »

\*

### Immobilier - Décrue pour le bureau à Bruxelles - Cofinimmo en demi-teinte :

Article de Marc Charlet, daté du vendredi 6 février 2004

« Première sicafi belge, deuxième propriétaire immobilier du pays (derrière Fortis Real Estate), membre de l'indice BEL 20, Cofinimmo est à la tête d'un parc de bureaux de 820.000 m<sup>2</sup>, réparti sur 135 biens et localisé à 90 % dans la région bruxelloise. Sa valeur estimée est de l'ordre de 1,85 milliard d'euros.

Les dirigeants de la société ont présenté hier les comptes de l'exercice 2003 (...). Au rayon des bonnes [nouvelles], l'augmentation des loyers encaissés (128 millions d'euros), en hausse de 10 %, due principalement à l'intégration de certains immeubles du groupe Dexia acquis en 2002. Y a également contribué le faible taux de vacance locative, de l'ordre de 5 %, alors qu'il est de 10 % en moyenne à Bruxelles. Du même coup, le résultat net passe à 60 millions d'euros (+ 6,5 %).

Autre motif de satisfaction : l'augmentation des fonds propres, qui passent de 850 à 920 millions d'euros, et ce en raison de l'augmentation de capital due à l'arrivée d'AGF Belgium, deuxième actionnaire de la société, avec 10 % des parts, derrière Dexia (12 %). Le potentiel de croissance est donc consolidé.

Cet élargissement du capital a évidemment son revers : comme le cercle des actionnaires s'est agrandi, le bénéfice par action est lui en léger recul : il revient à 8,21 euros, soit une baisse de 2,5 %. Que le petit porteur ne s'alarme toutefois pas : le 30 avril prochain, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale un dividende brut de 7,25 euros, en hausse de 3,6 %.

Plus inquiétant, le retournement de tendance sur le marché bruxellois du bureau. Suivant de quelques semestres le début de la détérioration de l'activité économique, le niveau des loyers est à la baisse. En 2003, le m<sup>2</sup> du 'prime rent' dans le Quartier Léopold est revenu à 260 euros, contre 275 douze mois plus tôt. La tendance se poursuivra sans doute cette année et c'est pourquoi Serge Fautré, le président du Comité exécutif de Cofinimmo s'est vu contraint d'annoncer un recul de son activité opérationnelle pour 2004. Le millésime 2005 devrait par contre être meilleur. »

\*

### Immobilier : Le marché des bureaux repart à la hausse : le Midi a le vent en poupe :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du vendredi 15 décembre 2006

« Fin d'année, heure des bilans. 2006 est un bon cru. La zone qui monte se situe du côté de l'avenue Fonsny. L'année 2006 a été faste pour les bureaux, à Bruxelles. On assiste même [à] un retournement du marché, avec une hausse (légère) des loyers, restés déprimés pendant 4, annonce CBRE Richard Ellis. Le courtier (120 emplois) convoite la première place à Bruxelles, devançant Jones Lang LaSalle ou Cushman & Wakefield. Il avance un chiffre d'affaires de 25 millions d'euros. Par ailleurs, on a vu une série de grosses institutions prendre possession de grands immeubles dans le centre, le quartier Nord, au Midi et bien entendu dans le quartier européen. Le loyer record enregistré, square de Meeus, s'élève à € 295/m<sup>2</sup>/an. La moyenne des immeubles de qualité (classe dite A) tourne autour de 200 euros. La plupart des transactions se sont conclues entre 170 et 200 euros.

Le marché a en tout cas été très actif. Et pour la première fois depuis longtemps, ce sont les entreprises privées qui ont le vent en poupe. Mais ce sont les grandes transactions qui retiennent l'attention. L'Europe, et surtout la Commission, a en effet pris possession de quelque 85.000 m<sup>2</sup> de bureaux en 2006.

**De grandes transactions**

#### **Le Nord.**

Les bâtiments du Covent Garden en construction, juste à côté de Dexia (place Rogier) ont été partiellement loués (15.000 m<sup>2</sup>) à l'Europe qui en prend l'usufruit pour 15 ans. C'est la première fois que l'Union sort totalement du Quartier européen, franchissant la petite ceinture, pour s'installer dans le Quartier Nord. On peut supposer que c'est là le début d'une nouvelle politique. Le loyer tournerait autour des 200 euros (voire nettement moins). Quant à l'Ellipse (35.000 m<sup>2</sup>), dans l'Espace Nord, il a été loué à la Communauté flamande.

**Quartier Léopold.** Il reste le plus prisé de Bruxelles. La Commission occupe désormais les 18.000 m<sup>2</sup> du Pavillon (rue de la Loi). La Bank of New York, elle, s'installe au Belmont Court, un projet d'Axa.

**Le Centre.** Le Central Plaza, a été acquis par Fortis et est partiellement occupé par le grand bureau d'avocats américain Stibbe. Et n'oublions pas la vente récente par Rossel à Besix de l'immeuble qui abrite pour quelques mois encore Le Soir, rue Royale.

**Le Midi.** Se développe pour l'instant un vaste complexe de 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Peu d'observateurs, il y a dix ans, auraient parié sur le succès de l'opération. Ainsi, le South Express (avenue Fonsny) va accueillir le groupe S.

*Se regroupe autour de la gare une série d'administrations tournées vers le social. Il ne serait pas étonnant qu'avant la fin de la décennie, l'avenue Fonsny devienne le pendant du boulevard Albert II.*

*L'année 2007 devrait être plus calme. La Justice convoite l'hôtel de Mérode et ses nouvelles extensions, place Poelaert. Environ 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs sont en construction. Deux projets phares : le JECL (Joyeuse Entrée, plus de 60.000 m<sup>2</sup>), en principe destiné à l'Europe. Ils devraient être sans problème absorbés par un marché porteur. »*

\*

**Le problème de Bruxelles, ce ne sont pas ses bureaux vides, ce sont ses vieux bureaux vides :**

Article paru dans Le Soir du 4 octobre 2007

*« ... Pour les huit premiers mois de l'année, le take up (prises d'occupation de surfaces de bureaux par les entreprises) bruxellois, qui représente 90 % du parc immobilier belge, s'élève à 332.000 m<sup>2</sup> contre 270.000 durant la même période en 2006.*

*Apparemment, les affaires vont bien sur le marché immobilier. Ce sont en tout cas les chiffres fournis par Cushman & Wakefield, au séminaire de Hemptinne, qui vient de se tenir à Bruxelles. Prudence, toutefois. Les analystes estiment que le début d'année a été exceptionnel (Fortis et le ministère de la Justice sont responsables de 110.000 m<sup>2</sup> de prises d'occupation) et que le dernier trimestre de l'année risque d'être moins bon. On s'attend à une année moyenne, sans plus. De grosses transactions sont cependant en vue. Le Covent Garden (72.000 m<sup>2</sup>), place Rogier, serait bientôt vendu. Rappelons que la Commission européenne occupe 15.000 m<sup>2</sup>.*

*Quant au taux de vacance, il reste globalement élevé (11,4 %), ce qui pèse sur les loyers qui restent bas par rapport aux autres villes européennes.*

*Bruxelles comptait au 1<sup>er</sup> septembre 12.950.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Par rapport au nombre de ses habitants, ce chiffre est l'un des taux les plus élevés du monde. Mais l'hinterland des bureaux bruxellois s'étend en fait aux deux Brabants, soit une population globale de près de 3 millions de personnes. Comparé à ce chiffre, le nombre de bureaux par habitant dégringole alors à un niveau très semblable à ceux de Paris ou Londres.*

*Dans le détail, toujours d'après Cushman & Wakefield, les différences entre les sous-marchés (Pentagone, Léopold, Louise, Nord, Midi, décentralisé et périphérie) n'ont pas changé et les écarts de loyer s'expliquent souvent par les taux de vacance. (...)*

*Mais il faut tenir compte d'un autre facteur, essentiel, dit le courtier : la qualité des bâtiments. Car si à Bruxelles on compte près de 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux vides, ceux-ci sont à près de 60 % le fait d'immeubles vieux et inadaptés (types C). Les deux autres catégories, immeubles A (neufs) et B (entre les deux) ne représentent que 20 % chacun du stock de bureaux vides. Et encore, les immeubles neufs, même s'ils sont bien plus chers à la location, ne restent jamais longtemps inoccupés.*

*Verdict d'Atenor : 'Ce qui manque au marché bruxellois, ce sont de bons bureaux, adaptés aux exigences des entreprises. Le problème de Bruxelles, ce ne sont pas ses bureaux vides. Ce sont ses vieux bureaux vides.'*

*Que faire ? L'option d'une reconversion des bureaux vides et obsolètes en logements est aujourd'hui courante. Mais elle ne concerne que d'excellentes localisations (quartier Louise notamment) et peut poser des problèmes légaux (respect du Pras, le plan régional d'affectation du sol). On peut aussi envisager des séniories (c'est ce qui est envisagé sur l'ex-site de RTL, en décentralisé). Reste l'autre possibilité : la rénovation pure et simple des bureaux. Pourquoi dès lors y a-t-il si peu de projets de rénovation lourde, en dehors du quartier Léopold et du centre-ville ? La réponse est sans doute dans le bas niveau des loyers et dans des taux de vacance élevés des autres quartiers immobiliers de la capitale. Les investisseurs redoutent que les montants dépensés excèdent les revenus des loyers escomptés... »*

\*

**Le marché des bureaux recule :**

Articles de François Robert et Gabrielle Lefèvre, parus dans Le Soir daté du jeudi 20 décembre 2007

*« 2007 aura vu quelques transactions très spectaculaires, et l'arrivée d'investisseurs internationaux grâce à Bruxelles l'Européenne. Mais la crise du subprime US est bien là. (...)*

*Les investissements ont décollé en 2007. Pour retomber ? Année contrastée sur le front immobilier en Belgique. Si les investissements ont battu tous les records, le secteur des bureaux recule et le dernier trimestre est franchement mauvais.*

*Il y a cinq ans à peine, le marché immobilier belge était dominé par les prises d'occupation des bureaux (quatrième marché européen), grâce à un stock de 12 millions de m<sup>2</sup> alimenté par la présence de la*

Communauté européenne à Bruxelles. Aujourd'hui, l'activité la plus lucrative est de loin l'investissement. Avec cinq milliards d'euros, l'année 2007 aura battu tous les records, annonçant à l'unisson les trois grands courtiers de la place bruxelloise, Cushman & Wakefield, CBRE et Jones Lang LaSalle.

Des centaines d'immeubles sont passés de main en main, avec un rythme de revente inégalé. Avec 5 milliards d'euros d'investissements (contre 4 milliards en 2006 et 2 milliards en 2005), la Belgique fait sa (spectaculaire mais néanmoins modeste) entrée sur le marché mondial.

Tous les secteurs immobiliers sont concernés : le bureau bien sûr (largement en tête avec près de la moitié des transactions), mais aussi le retail (commerces), la logistique et même le résidentiel. Quant aux investisseurs, longtemps très majoritairement locaux, ils viennent aujourd'hui du monde entier, et surtout d'Allemagne, d'Irlande et d'Angleterre, qui jouent presque au coude à coude avec les traditionnels investisseurs belges. (...) Qu'est-ce qui explique cette croissance foudroyante du marché ? Selon CBRE, Bruxelles apparaît comme un marché très stable offrant encore de nombreuses opportunités. Désormais, tous les investisseurs actifs en Europe le sont aussi en Belgique et singulièrement à Bruxelles.

Autre explication : les liquidités toujours plus grandes des fonds ouverts en Allemagne et des rendements à la baisse qui incitent les investisseurs à acheter et vendre plutôt qu'à garder leurs biens. Quelques transactions sortent du commun, par leur taille et les prix demandés et obtenus : la vente de la tour Zénith (Schaerbeek) par Codic à un investisseur allemand, le contrat de vente commercial d'InBev (264 millions d'euros) et l'achat du Covent Garden, sur Saint-Josse, par un investisseur anglais pour 270 millions d'euros. (...)

En somme, il n'aura fallu que quelques années pour que le marché bruxellois puis belge de l'investissement s'internationalise. Un processus qui a suivi l'internationalisation du marché de la location de bureaux, lorsque Bruxelles a franchi le cap de 10 millions d'euros de m<sup>2</sup>, une taille jugée critique par les investisseurs internationaux. Il ne faut cependant pas verser dans le dithyrambe.

Tout compte fait, le marché belge ne représente, en matière d'investissement, que 2,2 % du marché européen global (240 milliards d'euros), bien loin derrière l'Angleterre, la France et l'Allemagne. Et même en regard du Luxembourg (400.000 habitants) qui affiche 1,3 milliard d'investissement, la prestation belge reste assez modeste.

La tendance va-t-elle se confirmer ? Les avis divergent. Deux clignotants font penser que le marché pourrait retomber. Au quatrième trimestre, l'activité a été très faible. La stabilisation des taux de rendement tournant autour de 5-6 % (ils repartent à la hausse en Angleterre) a retardé voire annulé certaines opérations en dernière minute.

De plus, le marché immobilier est entré dans une période plus instable, après la crise financière (le subprime a frappé les USA) qui a plombé un peu l'enthousiasme des investisseurs. Il est probable que des acheteurs disposant de faibles liquidités en fonds propres vont se retirer du marché. D'un autre côté, les fonds ouverts allemands sont plus riches en liquidité que jamais. (...)

Une même incertitude plane sur le marché immobilier de la location. CBRE se veut plus optimiste que Jones Lang LaSalle. Objectivement, 2007, avec un take up (prises d'occupation) de 540.000 m<sup>2</sup>, se situe dans la moyenne des cinq dernières années (mais en retrait de 10 % par rapport à 2006). 2008 devrait être du même ordre.

La mauvaise nouvelle vient plutôt de la tendance qui se dessine ces derniers mois, avec un évident tassement des prises d'occupation. Les perspectives économiques (une croissance du PIB de 2 %) et les incertitudes politiques belges commencent à peser sur le marché, qui ne peut compter sur les traditionnelles prises d'occupation des nouveaux cabinets ministériels (des transactions qui portent sur des surfaces allant de 50.000 à 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux).

L'Europe s'est en outre montrée très peu présente sur le marché, à cause de la mise en place d'une nouvelle procédure d'occupation qui retarde de plusieurs mois les décisions. Seul le secteur des 'corporates' (les entreprises) affiche une bonne santé.

Les courtiers s'attendent pour 2008 à une année assez moyenne. Le taux de disponibilité (les bureaux vides) reste assez élevé (9,8 %) selon Jones Lang LaSalle. Les loyers les plus élevés tournent autour de 300 euros, avec une moyenne, pour les bons immeubles neufs de 210 euros. Les sous-marchés présentent les mêmes écarts que précédemment : la périphérie en crise, le décentralisé un peu moins et un centre presque entièrement occupé. Le quartier Léopold, moteur du marché bruxellois, est en retrait.

L'incertitude plane toujours sur l'occupation éventuelle du JECL (65.000 m<sup>2</sup>) par l'Europe : les négociations avec le propriétaire Axa s'éternisent. Les loyers, dans ce contexte, devraient rester stables en 2.008.

À noter l'éclosion des immeubles verts. Les courtiers constatent une préoccupation écologique grandissante et le pourcentage d'immeubles verts livrés augmente. Richard Ellis pense que 400.000 m<sup>2</sup> de bureaux à haute performance énergétique seront nécessaires chaque année. Toutefois, la majorité des entreprises ne [se] sent pas encore prête à payer un surcoût pour l'occupation d'un bâtiment vert. (...)

Quant au retail, il a toujours le vent en poupe. Les surfaces commerciales se vendent et se louent très bien. Les prix grimpent, particulièrement quand l'activité est spécialisée dans la téléphonie mobile. La rue Neuve reste l'artère la plus chère du royaume, avec 1.500 euros/m<sup>2</sup>. Un grand nombre de projets de surfaces commerciales est prévu pour 2008. Et la dernière enquête réalisée par CBRE indique un optimisme au beau fixe.

#### Le top des ventes et des locations en 2007

Voici les dix plus grandes transactions immobilières d'investissement en 2007.

1. Le portfolio (824 cafés) d'InBev vendu à Cofinimo pour 254 millions d'euros (part belge uniquement de la transaction) à Cofinimmo.
2. **Le Covent Garden**, 72.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Buelens/KBC pour **266 millions d'euros à Evans Randall**.
3. Les clubs de vacance de Sunpark. Vendus pour 177 millions d'euros par Pierre et Vacances à la Foncière des Murs.
4. La Bastion Tower, 36.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Union Investment pour 146 millions d'euros à ING Reim.
5. **Le Zenith, 31.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Codic à MEAG Munich Ergo pour 129 millions d'euros.**
6. Le Crown Avenue, 37.000 m<sup>2</sup>. Vendu 115 millions par Immomils à la Bank of Ireland Private Banking Limited.
7. L'Atlantis, 31.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Codic pour 100 millions d'euros à MEAG Euro Proo Fund.
8. Les immeubles de la Nursing Home Portfolio, 69.000 m<sup>2</sup>. Vendus pour 100 millions d'euros par le groupe Van Den Brande à Cofinimmo.
9. La Blue Tower, 27.000 m<sup>2</sup>. Vendue par Galiford pour 99 millions d'euros à la Morgan Stanley Real Estate.
10. Le Corporate Village, 19.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Kairos pour 44 millions d'euros à CB Richard Ellis SPE.

#### Les dix locations de bureaux les plus importantes réalisées en 2007 à Bruxelles.

1. **Le Manhattan Center (Nord), 29.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Fortis**
2. L'Admiral Building (Nord), 18.000 m<sup>2</sup>. Occupant : KBC.
3. Le 135, chaussée de la Hulpe (décentralisé), 15.000 m<sup>2</sup>. Occupant : FedEx Europe.
4. **Le Botanic Building (Nord), 10.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Fortis Bank.**
5. Le South City (quartier du Midi), 10.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Smals MvM.
6. Le 9, place Jacobs (Centre), 9.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Justice
7. **Le Laurentide (Nord), 8.000 m<sup>2</sup>. Occupant : SPF Intérieur.**
8. Le Treurenberg (Centre), 8.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Justice.
9. Le Garden Cities (Léopold), 7.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Commission européenne.
10. Le Quatre-Bras (Centre), 7.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Justice.

Toutes ces transactions ont été négociées à des prix variant entre 150 et 200 euros le m<sup>2</sup> et par an.

#### Des bureaux rénovés en résidentiel au cœur de Bruxelles

CB Richard Ellis a conseillé un propriétaire privé dans la vente d'un immeuble de bureaux, localisé dans le centre de Bruxelles à Princes Residences. Le montant de la transaction est d'environ 4,5 millions d'euros.

Cet immeuble de 3.000 m<sup>2</sup>, loué jusqu'en 2009, est situé rue des Princes 10 et rue Fossé-aux-Loups 13 à 1000 Bruxelles. L'acquéreur, City Projects SA va convertir ce projet en résidentiel neuf haut de gamme. Selon Nicolas Orts, administrateur délégué de CB Richard Ellis, 'la reconversion d'immeuble de bureaux obsolète en résidentiel haut de gamme est un phénomène de plus en plus observé en région bruxelloise'.

En effet, selon la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis, le parc des immeubles de bureaux actuels représente près de 13 millions de m<sup>2</sup> (surface plancher). Or, le taux d'inoccupation est estimé entre 1,4 et 1,5 million de m<sup>2</sup>. A présent, environ 60 immeubles ont été convertis en 1.200 logements ! 24 % des immeubles de bureaux pourraient devenir des logements. (G.L.)

#### Travailler dans un environnement durable

« Le durable est social, économique et écologique. Un concept qui s'applique à merveille aux lieux de travail, que l'on peut concevoir en fonction de ces nouveaux paramètres.

Ville et industrie, ville et bureaux : la ville politique devrait mieux comprendre la ville économique afin de lui donner de l'espace, de la mobilité adaptée, sous peine de voir les entreprises délocaliser leurs activités et

concentrer leurs fonctions stratégiques, celles qui ont besoin de la proximité et de la rapidité des communications propres aux villes. Voilà le cadre dans lequel repenser l'économie 'durable', un exercice que Jacques-François Thisse, professeur d'économie à l'UCI, a relevé lors de la septième journée d'étude sur le développement durable et l'architecture organisée par le Ceraa de l'ISA Saint-Luc à Bruxelles.

Le thème est bien d'actualité, au moment où l'on subit la concurrence des autres villes européennes et du monde entier d'ailleurs. Et la vieille Europe, confrontée à ses zones industrielles anciennes, réinvente la notion de zonings et les baptise \*éco-parcs, ainsi que l'explique le consultant en gestion durable des parcs d'activités, le Français Jean-François Vallès. De tels parcs d'activité doivent être pensés à long terme en pensant aux services, aux déplacements, à la convivialité du site. Ainsi, des restaurants, des transports, des crèches : ces services peuvent être collectifs avec une gestion unique du parc, ce qui soulagerait les entreprises et notamment les PME de tâches qui ne sont pas de leurs compétences ou qui sont lourdes financièrement. De plus, cela crée des liens entre les entreprises qui peuvent s'échanger leurs expériences d'initiatives 'durables' comme l'encouragement au transport par vélo, par rail, par bus plutôt qu'avec la voiture individuelle. Ensemble, elles peuvent aussi inciter à un traitement plus intelligent des déchets et obtenir une meilleure gestion de l'eau et de l'énergie.

Un exemple ? Il existe en Belgique et c'est le \*parc Pieper au Quartier Nord à Liège. Un modèle du genre, explique Sophie Dawance, architecte et urbaniste et chargée de mission pour Inter-Environnement Wallonie. Il se situe en ville mais les entreprises peuvent y trouver les services qu'ils attendent d'un zoning classique, l'urbanité en plus : on recycle des bâtiments anciens, on bénéficie du réseau de transports urbains et des services du quartier (restaurants, cafés, magasins), ce qui compense quand même le coût en général plus élevé du terrain. De plus, le contrôle social est meilleur et donc la sécurité, pour le parc et pour le quartier qui ne connaît plus de terrains vagues et de bâtiments abandonnés.

Ainsi, dans le parc Pieper, une friche de 1,2 hectare acquise par la SPI + Intercommunale de développement, les parcelles seront loties, équipées et ensuite vendues aux entreprises qui devront construire selon les prescriptions d'une charte urbanistique permettant l'harmonie avec l'architecture du quartier. Les bâtiments seront mitoyens mais les entreprises font l'économie des pelouses et parkings inévitables dans les parcs en périphérie. De plus, ces entreprises partageront certains matériels et équipements. Quant au quartier, il verra ses commerces à nouveau bien fréquentés par les travailleurs du parc voisin. Et les habitants pourront eux aussi profiter des espaces publics à nouveau valorisés. Ingénieux et véritablement d'avenir !

(1) Infos. [www.ceraa.be](http://www.ceraa.be), tél. 02-536.09.27. »

\*

Le Marché des bureaux souffre - Immobilier - 800.000 m<sup>2</sup> à absorber :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du lundi 17 novembre 2008

« La crise guette le secteur : il va falloir faire des choix et différer certains projets. L'Europe ne peut pas tout. Le marché des bureaux bruxellois est en crise. Le secteur est traditionnellement l'un des premiers à réagir à la conjoncture.

Selon le courtier Cushman & Wakefield, présent aux récents séminaires de Hemptinne, on s'attend à une prise d'occupation de 430.000 m<sup>2</sup>, le plus mauvais score enregistré à Bruxelles depuis au moins 10 ans. Nous sommes même en dessous des chiffres de 2002, année pourtant calamiteuse. Il y a néanmoins quelques raisons de se rassurer, estime le courtier : le troisième trimestre a été le moins mauvais, grâce à la forte demande de l'Union européenne, qui a pris possession de plus de 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux (Espace Nord, Covent Garden).

Les deux prochaines années laissent cependant planer bien des incertitudes : il y a un risque majeur de voir le taux de vacance (10 % actuellement) faire un bond en avant. Et qui dit taux de vacance élevé dit grave crise immobilière. Pour l'instant, le stock de bureaux vides s'élève à 1,3 million de m<sup>2</sup> (sur un patrimoine total de 13 millions). Dans les deux années qui viennent, le marché va devoir digérer 800.000 m<sup>2</sup> de bâtiments neufs, en construction ou sur le point d'être achevés. Ceux-ci, très performants, trouveront sans doute des locataires. Mais en se remplissant, ils en videront d'autres. Théoriquement, il faudrait cinq ans pour absorber une telle masse de bureaux...

Il va donc falloir faire des choix et différer certains projets, sous peine de connaître une crise profonde que l'activité de la Commission européenne ne pourra effacer à elle seule. En outre, certaines grosses livraisons vont arriver sur le marché, dont The Capital (60.000 m<sup>2</sup>) dont l'Union européenne ne veut toujours pas, car jugé trop cher. On sait par ailleurs que le Boréal (Espace Nord) sera bientôt libéré par Proximus. Le marché bruxellois peut-il vivre avec de gros 'tankers' neufs ou presque, mais vides ?

Dernière constatation, source d'inquiétudes : l'effondrement des investissements. En fait, ce sont plutôt les investisseurs qui sont en voie de disparition. Ils subissent de plein fouet la crise financière. Les banques ne



prêtent plus qu'aux investisseurs totalement solvables. Les liquidités se raréfient. Même les fonds allemands disparaissent du marché. Bref, les courtiers s'attendent à des mois très difficiles. La chute évaluée à 40 % au premier semestre s'annonce encore plus forte pour cette fin d'année.

Ceci dit, certains investisseurs maintiennent le cap. Ainsi, Breevast Belgium, qui a notamment développé la tour des Finances, s'active aujourd'hui sur la Cité administrative. Ce qui représente 70.000 m<sup>2</sup> de bureau à livrer pour le printemps 2009. »

\*

En 2010, 330.000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves sur le marché : Les bureaux vides plus nombreux :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 8 septembre 2009

« Que va-t-on faire de tous ces bureaux vides ? Les derniers chiffres, publiés par le courtier Jones Lang LaSalle, confirment la torpeur qui sévit dans le marché immobilier du bureau, à Bruxelles. Nous connaissons la pire année depuis deux décennies et l'on n'entrevoit pas de sortie de la crise avant 2011. Et le nombre de bureaux vides va continuer à croître.

La prise d'occupations a atteint un niveau historiquement bas au premier semestre : 102.000 m<sup>2</sup>. Le second trimestre a cependant été légèrement meilleur que le premier (62.000 m<sup>2</sup> contre 40.000 m<sup>2</sup>). La piètre activité concerne aussi bien les corporates (le privé) que les administrations publiques. Et même si l'Union européenne (surtout la Commission) manifeste clairement son intention d'occuper de nouvelles surfaces de bureau, elle n'a encore pris aucune occupation nouvelle cette année.

Le plus inquiétant est sans doute le taux de vacance, qui a encore grimpé, atteignant 11 % (il était sous la barre des 10 % voici un an). Comme le parc de bureaux s'élève à 12,5 millions de m<sup>2</sup>, cela signifie qu'il y a, à Bruxelles, 1,3 million de m<sup>2</sup> de bureaux vides (et encore, ce chiffre ne tient pas compte des bureaux de moins de 1.000 m<sup>2</sup>). Du jamais vu. Rien n'indique que ce pourcentage devrait baisser. On prévoit même que le taux de vacance à la hausse durant les 18 mois qui viennent.

Pour la fin de l'année, 85.000 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de bureau vont gonfler le stock (en périphérie et dans le quartier Léopold). Pour 2010, le 'pipeline' fait le plein, avec 337.000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs supplémentaires, dont la moitié est spéculative (pas d'occupants). Le retour à un marché 'normal', où offre et demande s'équilibrent, ne surviendra pas avant 2011. Autre inconnue : les restrictions dans le secteur bancaire où la sous-occupation de certains immeubles est désormais flagrante, à cause de la baisse des effectifs. Se pose à nouveau avec acuité la question d'un moratoire sur les bureaux. Bruxelles connaît une situation franchement malsaine : la surabondance de bureaux neufs alors même que le marché voit la demande s'effondrer.

Bien sûr, ces nouveaux bureaux risquent fort de trouver preneurs, parce qu'ils sont bien conçus et bon marché. Mais ce sont les autres bureaux, relativement âgés, qui ne trouvent plus acquéreurs. Comment les réaffecter ?

Les loyers s'en ressentent. Le prime rent (calculé sur base des meilleures locations), dans le quartier Léopold, s'élève à 265 euros par an et par m<sup>2</sup> (- 7 %). Dans le centre, la baisse est de 4 % (215 euros).

Quant aux investissements, ils reflètent le marasme de l'activité : le deuxième trimestre est encore pire que le premier. Pour le premier semestre, le recul est net : 395 millions d'euros, soit 53 % de moins que le second semestre 2008. »

\*

« Près de 13 millions de m<sup>2</sup> de bureaux à Bruxelles dont 10,82 % sont vides. Ce taux de vacance, historique à Bruxelles, inquiète la profession. D'autant que le pipeline (le nombre de projets en voie d'être réalisés) est impressionnant, avec 500.000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs supplémentaires. Les perspectives sont mauvaises : si rien n'est fait, on peut s'attendre à un taux de vacance de 113 % en 2011-2012 (...)

L'année 2009 a été catastrophique, dans le secteur du bureau, à Bruxelles. Les investissements ont été divisés par 5 (par rapport à 2007, année record) et le take-up (prises en occupation) s'est effondré à 290.000 m<sup>2</sup> (...) Un chiffre digne de ceux des années 1980. C'est dire le marasme (...)

A Bruxelles, un taux de vacance au-delà de 10 % est synonyme de crise. Des immeubles phares tels que le Zénith (quartier Nord) restent désespérément vides. (...)

'Sont prévus en 2010 et 2011, 500.000 m<sup>2</sup> de bureaux nouveaux dont la plupart sont spéculatifs. Mais si beaucoup sont verts et se loueront, d'autres se libéreront et seront vides. Un grand nombre d'immeubles de bureaux vont se retrouver condamnés et il est illusoire de croire qu'ils pourront être transformés en logement pour des raisons de coût'. »<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, 8 décembre 2009 ; voir aussi sur le même sujet : La Libre Belgique, 9 décembre 2009, ou : L'Echo, 11 décembre 2009.

## Immobilier / Bilan - Un moratoire sur les bureaux :

Article de Charlotte Mikolajczak, paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 8 décembre 2009.

« C'est ce que suggère CBRE pour endiguer un taux de vacance en forte hausse. 2009 a été la pire année pour le secteur. Avec ou sans le deal Suez au quartier Nord.

Personne ne se faisait d'illusions dans le marché : l'année 2009 a été affreusement mauvaise sur le plan immobilier. Surtout dans le segment des bureaux. La confirmation chiffrée qu'en a donnée, lundi, le consultant CB Richard Ellis laisse quand même perplexe : la proverbiale stabilité de la Belgique en a pris un coup.

1. Une prise en occupation à seulement 290.000 m<sup>2</sup>. C'est moitié moins que la moyenne des 10 dernières années. Et encore, une bonne partie n'est que supputée. Fin novembre, le take up ne s'élevait qu'à 220.000 m<sup>2</sup>. Mais plusieurs deals sont attendus dans le courant de ce mois de décembre (5 ou 6 d'environ 10.000 m<sup>2</sup> et une série de plus petits). A moins qu'ils ne tombent qu'en 2010. Si, en investissement, l'année comptable importe, ce n'est pas le cas en location. Pas besoin donc de se presser.

2. Plusieurs raisons expliquent ce recul. Dont l'absence du secteur public et, surtout, de grandes transactions, au-delà des 10.000 m<sup>2</sup>. "La plupart des entreprises font la chasse aux mètres carrés, confirme Nicolas Orts. La tendance est d'aller vers des immeubles intelligents. Pour son siège, une grande entreprise se contente de 6 ou 7.000 m<sup>2</sup>. Les 20 à 25.000 m<sup>2</sup> d'antan ne sont plus d'actualité." Avec ceci qu'il y a peu d'entreprises belges de grande taille et peu de grandes entreprises internationales désireuses de s'installer à Bruxelles. Pour 2010, CBRE est relativement confiant, pronostiquant un take up de 410.000 m<sup>2</sup>. Grâce au secteur public qui "va donner le coup de pouce nécessaire" (l'Europe envisage de louer la moitié voire la totalité du "Capital", ce nouvel immeuble bâti par Axa sur le rond-point Schuman). Et grâce, peut-être, à certains privés. GDF Suez (et ses filiales, dont Electrabel) envisage en effet de quitter son siège historique de la place du Trône à Bruxelles (près du Palais Royal), appartenant à Axa, pour s'installer dans les deux tours que Fortis Real Estate Development érige au quartier nord (respectivement 35.000 et 40.000m<sup>2</sup>). Des immeubles dans lesquels Fortis Banque avait décidé de s'installer au temps où elle n'était pas encore BNP Paribas

3. Le stock reste conséquent. Pour les deux années à venir, pas moins de 500.000 m<sup>2</sup> devraient sortir de terre, dont deux tiers sont spéculatifs (non réservés). Le taux de vacance est déjà extrêmement élevé : 10,82 % fin novembre et sans doute 11,1 ou 11,2 % fin décembre. "Pour avoir une croissance, il faut 4 à 5 %. Si on ne fait rien, on atteindra les 12 ou 13 %, avec un impact sur les loyers et, dans la foulée, sur l'ensemble du modèle économique", ajoute Nicolas Orts. Le risque d'une suroffre est bel et bien là. Il faut dire que les exemples d'immeubles livrés il y a deux ou trois ans et toujours vides se multiplient. "On est partisan d'un moratoire, oset-il suggérer. Pas de 2 ou 3 ans, mais de minimum 5 ans. Soit un moratoire que les professionnels pourraient gérer eux-mêmes, soit quelque chose de plus musclé. Il faut en tous les cas ne plus développer de nouveaux bâtiments et certainement pas de nouvelles zones." Comme Tour&Taxis ou la gare de Schaerbeek-Formation. "Bien sûr, il faut que la Région flamande embraye aussi, pour ne pas créer un déplacement des projets en périphérie. Il faut une approche concertée et globale". »

\*

Le chiffre : 400.000 - Take up bruxellois :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 6 janvier 2010.

« La décision de GDF Suez de louer les 75.000 m<sup>2</sup> du projet de Fortis au quartier Nord (Bruxelles) emmène la prise en occupation totale de l'année à près de 400.000 m<sup>2</sup>. Dans un marché très morose, ce bilan est perçu par les agents comme exceptionnel. Certes, 2007 et 2008 ont fait mieux, respectivement 520.000 et 535.000 m<sup>2</sup>, mais 2009 ne démerite pas.

Il faut dire qu'en décembre, plusieurs transactions importantes sont tombées. Sur les dix plus gros deals d'occupation de l'ensemble de l'année (locations ou achats pour occupation propre), qui s'échelonnent entre 75.000 et quelque 5.000 m<sup>2</sup>, sept ont été signés en décembre et un en novembre. Deux autres grosses opérations étaient attendues, concernant L'Oréal (6.500 m<sup>2</sup>) et KPMG (10.000 m<sup>2</sup>). Rien n'a encore filtré mais il se peut qu'elles aient, elles aussi, été signées en décembre. »

\*

Si l'on en croit l'Observatoire des bureaux (n°25, 2010), le taux d'inoccupation de bureaux dans les immeubles de l'Espace Nord s'élève à 8,4 % (en 2007), 7,1 % en 2008, 10 % (en 2009), soit 166.008 m<sup>2</sup> sur un stock de 1.641.265 m<sup>2</sup>.

\*

« Si des techniques récentes permettent de limiter la consommation d'énergie des tours, c'est au prix d'investissements très lourds qui en font un objet de luxe inaccessible au commun des mortels. Pour durables qu'ils soient, les matériaux qu'elles intègrent – béton, acier, aluminium et vitrage à haute valeur ajoutée –

présentent un bilan écologique négatif. S'il contribue à l'éclairage naturel, l'usage généralisé de façades vitrées nécessite des systèmes de conditionnement d'air sophistiqués qui fonctionnent toute l'année. Seules des techniques de récupération des calories produites permettent d'en limiter la consommation.

Pour assurer leur stabilité et réduire leur portée au vent, elles exigent des fondations profondes qui, pour être rentabilisées, s'accompagnent de vastes surfaces de parking fonctionnant comme de vrais aspirateurs à voitures.

Monofonctionnelles dans la plupart des cas, elles ne participent pas à la mixité des activités dans la ville dont elles déstructurent le plus souvent la trame, la cohérence et les gabarits, au grand dam des centres historiques anciens. Elles libèrent le sol sans participer à la densification du bâti, la construction en hauteur étant gourmande en espaces de circulation et de dégagement.

Vulnérables à la propagation des maladies et des attentats, elles sont socialement fragiles. Pointées vers le ciel, elles isolent le plus souvent leurs occupants des trépidations vitales de la ville. »<sup>1</sup>

\*

Bureaux et planification à Bruxelles, 50 ans d'occasions manquées ?

Analyse de Michel De Beule, parue dans Brussels studies<sup>2</sup>

\*

Finances - En 2010, l'aide cumulée se chiffrera à 474 millions d'euros : les

19 parts du gâteau régional :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 12 mars 2010

« Comment se portent les finances des communes bruxelloises ? Pas trop mal pour l'instant. Mais cette relative bonne santé est surtout imputable à la Région bruxelloise, le grand bailleur de fonds. En 2010, toutes aides confondues (y compris les contrats de quartier), la Région injectera dans les 19 communes 474 millions d'euros. Municipaliste dans l'âme, le ministre-président Charles Picqué (PS) est persuadé que la santé financière des '19' est indispensable au bon équilibre régional. C'est pourquoi le gouvernement a multiplié les aides.

'En 2008, 9 communes étaient en déficit. Sans l'intervention régionale de 30 millions (une aide supplémentaire à la dotation régionale), la situation serait encore plus grave en 2009 : 17 communes seraient dans le rouge au lieu de 7'.

L'actuelle embellie semble hélas conjoncturelle et dès 2011, la situation risque de se dégrader. Les clignotants sont allumés. Le plus inquiétant est la baisse constante du revenu des Bruxellois (...). Il est désormais, et de loin, le plus bas du royaume. Cela signifie un rendement médiocre des additionnels à l'impôt sur les personnes physiques (IPP) qui augmentent moins vite que l'inflation.

Deux autres constats sont alarmants.

D'abord, le volet sécuritaire. Si les dépenses des six zones de police ont peu augmenté entre 2002 et 2005, elles progressent depuis plus vite que l'inflation. Et les coûts pourraient exploser si l'on recrute et remplit les cadres pour répondre à la demande sécuritaire. Par rapport aux deux autres Régions du pays, l'effort des Bruxellois est spectaculaire (...)... et inégal : l'Ucclois dépense 162 euros par habitant pour la police. Le Ten-Noodois 320 alors qu'il dispose d'un revenu presque deux fois inférieur.

L'autre constat alarmant est l'accroissement de la pauvreté à Bruxelles. La dotation CPAS par habitant à Bruxelles est deux fois plus élevée qu'en Wallonie et le rythme annuel de la hausse des dépenses avoisine 6,5 %.

'Face à tous ces enjeux, dit Charles Picqué, la Région va poursuivre son effort en faveur des pouvoirs locaux au même niveau. J'estime que nous avons à faire à des communes soucieuses de bonne gestion qui ne jettent pas leur argent par les fenêtres. Le problème, c'est que nous devons faire face à de nouvelles dépenses pour relever le défi démographique. Si les autres entités (Communautés, Beliris, Politique des Grandes Villes, Europe, etc.) tiennent leurs engagements actuels, nous pourrions faire face. Sinon... '.

Charles Picqué n'exclut pas de grands chantiers comme une modification sur la répartition des compétences entre Région et commune. La mise en place d'une administration régionale fiscale devrait assurer une perception plus rapide du précompte immobilier (un tiers des recettes).

Il envisage aussi une nouvelle redistribution de la manne régionale. Alors qu'Uccle réclame une nouvelle clef de répartition de la dotation générale des communes (267 millions en 2010), le ministre-président est favorable à l'introduction du critère de l'accroissement démographique qui ne va sûrement pas avantager les communes riches. Rappelons que ce sont les communes de l'ouest et du nord-ouest de Bruxelles (Molenbeek, Anderlecht) qui connaissent l'accroissement de population le plus fort de la Région. »

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles : la tentation de la ville verticale / Thierry Demey. Op.cit., pp. 8 et 9. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Voir : [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be) numéro 36, 2 mars 2010. ISSN 2031-0293.

\*

**Bruxelles : la crise immobilière vue par la SDRB :**  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 6 avril 2010

« Bruxelles résiste plutôt bien à la crise immobilière. Telle est la conclusion d' *\*Inventimmo*, le baromètre de la SDRB (Société régionale de développement de Bruxelles) qui a confronté ses chiffres à l'AATL (Administration de l'aménagement du territoire et du logement). Si crise il y a, disent les deux organismes régionaux, elle ne concerne pas les 19 communes intra-muros, mais la zone de Zaventem.

Pour rappel, ces derniers mois, les courtiers immobiliers bruxellois ont souligné la gravité de la crise. Un take up (prises d'occupation en recul de 20 %) et une baisse des loyers ont plombé le marché. Avec des perspectives médiocres. Au point de suggérer (CBRE) un moratoire sélectif (basé sur les zones) sur les bureaux. Les courtiers pronostiquent pour cette année un taux de vacance (bureaux vides) flirtant avec les 13 % sur un stock de 12,5 millions de m<sup>2</sup>, pourcentage où les clignotants s'allument. Les chiffres d'*Inventimmo* sont nettement en dessous et rassurants : 9,8 % en Région bruxelloise et peut-être quelques dixièmes de pour cent en plus l'année suivante.

Comment expliquer cette différence ? Les deux organismes publics se basent sur les permis octroyés ou les espaces effectivement occupés. L'écart s'explique par la périphérie : selon *Inventimmo*, le taux de vacance dans la zone de Zaventem et Machelen atteint le record de 31,6 %. Un chiffre assez effrayant. Les courtiers englobent la zone de la périphérie dans les chiffres bruxellois (ils pensent 'bassin économique'), ce qui fait décoller le taux de vacance global. La SDRB, elle, fait la différence : elle n'est pas maîtresse de la politique immobilière en périphérie et estime même que celle-ci menace à terme la stabilité bruxelloise. (...)

Ce qui fait dire à Luc Willame, président de la SDRB : 'Si le marché s'autorégule à Bruxelles, il se dérégule autour de l'aéroport.' Même si la récession est indiscutable, il n'y a pas vraiment de crise immobilière en Région bruxelloise. Il s'est adapté à une période de vaches maigres. Les projets annoncés sont soit gelés soit retardés (quartier Nord). Le Midi sort son épingle du jeu avec un dynamisme et un potentiel important.

Dans le détail, on retrouve les pathologies et les points forts des sous-quartiers mis en évidence depuis des années : les quartiers centraux conservent un équilibre entre l'offre et la demande. Les quartiers décentralisés souffrent, mais la crise est sans commune mesure avec ce que connaît la périphérie.

Politiquement, la Région bruxelloise tire des leçons de l'analyse d'*Inventimmo*. Charles Picqué estime que ces chiffres renforcent la politique adoptée par la Région visant à soutenir des reconversions et des rénovations des vieux bureaux. Il n'est pas loin de penser que les efforts de reconversion vers le logement ont limité les dégâts de la crise immobilière. 'Pas question donc d'un moratoire généralisé, précise le ministre-président, car il pourrait nuire à notre capacité concurrentielle.' Il préconise dès lors une série de mesures : étude listant les immeubles occupés par des bureaux susceptibles d'être convertis en logements, une nouvelle taxation pénalisant les immeubles vides, des aides techniques en faveur de la reconversion vers le logement, la modification de PPAS qui prévoient des bureaux dans des sites peu adéquats (Marcel Thiry). Pour les nouveaux immeubles à bureaux, Charles Picqué envisage des permis pour des périodes limitées (pour faciliter la reconversion), l'instauration de nouvelles normes urbanistiques (profondeur des bureaux, luminosité) permettant leur éventuelle reconversion. »

\*

**Immobilier - Trop d'espaces vides : bureaux spéculatifs en surnombre :**

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 25 août 2010.

« Si le marché immobilier bureau s'est redressé au début de l'année, son état reste préoccupant, à cause du taux de vacance de 11,5 %. Pour rappel, un taux de 5-6 % caractérise un marché stable et sain. Plus on s'en éloigne, plus le marché est en crise. A Bruxelles, on compte 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux vides, pour un stock estimé par le courtier Jones Lang Lasalle à 12,9 millions de m<sup>2</sup>.

Les chiffres du take up (prises d'occupation) sont bien meilleurs que ceux de 2009, année catastrophique. On table sur un take up de 130.000 m<sup>2</sup> pour le second semestre (contre 247.000 au premier). Sur toute l'année, on n'est pas loin de 500.000 m<sup>2</sup>, moyenne de ces dernières années (sauf 2009). Le rebond du premier semestre 2010 a poussé les loyers vers le haut (jusque 310 euros le m<sup>2</sup> par an dans le quartier européen).

Mais la faible demande actuelle et l'importance des vides locatifs ont cassé la hausse. En outre, il y a souvent une nette différence entre le prix annoncé et le prix pratiqué : il en va du marché des bureaux comme celui de l'automobile : en période de mévente, on fait de grosses remises.

La moyenne des loyers bruxellois tourne actuellement, pour du bureau de qualité, autour de 225 euros le m<sup>2</sup>, estime Jones Lang dans son rapport semestriel. La reprise tardant, la demande émane du secteur public, mais

les perspectives sont mauvaises à terme vu l'absence de gouvernement fédéral. L'Europe a été peu active sur le marché bruxellois. Cependant, les administrations internationales continuent de s'installer près du rond-point Schuman, l'épicentre européen.

Le taux de vacance a atteint un taux critique (22,3 %) en périphérie, très dépendante de l'activité aéroportuaire. Le secteur bureau y est franchement sinistré. Dans les 19 communes, la situation est nettement meilleure, mais le taux de vacance se dégrade. La crise a entraîné de nombreuses réductions de surfaces occupées par les entreprises. Cela a entraîné le report de plusieurs grands projets spéculatifs (des projets qui n'ont pas d'occupants avant leur mise sur le marché), bien que ceux affichant des labels verts (mais ils sont de petite taille) se portent mieux. Les réductions de surface devraient se poursuivre en 2011 voire 2012. »

\*

### (...) Picqué veut stimuler la reconversion des bureaux en logements et en écoles à Bruxelles<sup>1</sup>

« Un an après la demande d'une partie du secteur de prévoir un moratoire sur les bureaux à Bruxelles, je peux aujourd'hui vous dresser un diagnostic complet de la question. Je vais tout d'abord revenir sur le taux de vacance qui, selon les dernières estimations des courtiers, reste stable autour de 10,5% du parc régional (9,8% en 2009). Rappelons le taux de vacance dans la périphérie qui dépasse 20% du stock de bureaux avec une pointe à plus de 30 % uniquement pour les bureaux recensés dans la zone Aéroport (Zaventem- Maelbeek). Alors, malgré la crise économique, comment expliquer la stabilisation de ce secteur. Pour ce faire, je vais vous donner en primeur les chiffres du prochain observatoire des bureaux (qui sortira d'ici peu) qui a étudié les permis délivrés pour les bureaux en 2009 :

#### 1) Premier constat :

Il y a une **très forte diminution des nouvelles surfaces de bureaux**, avec moins de 20.000 m<sup>2</sup> de nouvelles implantations, soit moins de la moitié des surfaces octroyées en 2008 (48.542 m<sup>2</sup>). Ce constat est encore plus frappant si l'on prend les chiffres de 1997 (première année d'examen du parc des bureaux) qui enregistraient plus de 320.000 m<sup>2</sup> de surfaces octroyées ; ou encore 2006 qui comptaient plus de 180.000 m<sup>2</sup> de nouveaux m<sup>2</sup> de bureaux !

#### 2) Deuxième constat :

Une **poursuite accrue de la rénovation des surfaces de bureaux** avec plus de 463.000 m<sup>2</sup>, c'est le bilan le plus élevé depuis 1997 qui comptait à peine 159.182 m<sup>2</sup> de rénovation du parc existant. La tendance de 2008 qui comptait un peu moins de 400.000 m<sup>2</sup> de surfaces rénovées se poursuit donc maintenant sur du long terme.

#### 3) Troisième constat :

Une **forte progression des reconversions de bureaux vers d'autres usages** avec près de 120.000 m<sup>2</sup> en 2009, soit également le bilan le plus élevé depuis 1997 avec ses 8.500 m<sup>2</sup> et les 74.800 m<sup>2</sup> de 2008. On constate même pour la première fois dans l'histoire des bureaux à Bruxelles, l'introduction de permis logements qui remplacent des permis de bureaux non exécutés.

#### 4) Dernier constat :

On constate également une **évolution dans la prise en occupation** qui a connu un niveau particulièrement bas les 3 premiers trimestres de 2009 (autour de 50.000 m<sup>2</sup>) et qui a repris sa courbe dans le dernier trimestre de 2009 avec plus de 200.000 m<sup>2</sup> de nouvelles occupations. La reprise se poursuit en 2010 avec un premier trimestre à 144.000 m<sup>2</sup> et le second autour de 100.000 m<sup>2</sup>.

Avant de revenir plus en avant sur la question de la reconversion des bureaux, il est primordial de souligner que tous ces constats nous mènent pour la première fois depuis l'examen des permis bureaux à une **diminution du stock des bureaux de plus de 45.000 m<sup>2</sup>**.

### Reconversions : bilan depuis 1997

Il me paraît essentiel pour aborder l'avenir du parc des bureaux, d'établir un bilan des reconversions opérées depuis 1997. Sur 12 ans, on totalise 480.196 m<sup>2</sup> de bureaux qui ont été reconvertis avec - comme vous pouvez le constater - une forte progression : de 18.000 m<sup>2</sup> en 2003 à 116.000 m<sup>2</sup> en 2009. Ces reconversions s'opèrent vers plusieurs secteurs tels que les équipements (plus de 106.000 m<sup>2</sup>), les commerces (plus de 22.000 m<sup>2</sup>). La plus grande part va vers le logement qui compte une reconversion de plus de 283.000 m<sup>2</sup>.

Nous avons localisé sur une carte ces différentes opérations. On peut donc constater une concentration autour de l'avenue Louise et dans le Pentagone. Il s'agit en premier lieu, d'anciens immeubles à appartements,

<sup>1</sup> Site du ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale, 21 septembre 2010. Nous soulignons.

transformés jadis en bureaux, qui retrouvent leur affectation d'origine mais aussi des immeubles de bureaux 'classiques'. On constate aussi quelques opérations de grande taille telles qu'avenue Hamoir à Uccle (logements de luxe) ou avenue Arienne à Woluwé-Saint-Lambert (maison de repos).

### Conclusions de l'étude sur le moratoire et potentiel de reconversion

Ce bilan de reconversion nous montre tout le potentiel de reconvertibilité du parc de bureaux vides ; c'est pourquoi dans le cadre de l'étude menée sur la question du moratoire des bureaux, l'une des recommandations vise spécifiquement la reconversion des bureaux.

L'étude sur l'opportunité d'un moratoire sur les bureaux a, en effet, confirmé ma lecture de la problématique de la mise en place d'un tel système. **Un moratoire** pourrait nuire à notre capacité concurrentielle pour certains types de bureaux neufs et adaptés aux besoins changeants du marché et/ou produire une hausse des prix de l'immobilier pour l'accueil d'entreprises dans l'espace régional. Par ailleurs, le moratoire pose aussi beaucoup de difficultés de mise en œuvre juridique tels que le sort des permis délivrés mais non encore exécutés.

L'étude confirme également la nécessité de stimuler le **mouvement de régulation du parc de bureaux**, de prendre des **mesures d'accompagnement** permettant de garder une certaine souplesse face à la situation économique, et surtout **d'encourager les reconversions d'immeubles obsolètes et/ou vides.** (...)

### Potentiel de reconversion en logement

Pour l'identification du potentiel de reconversion en logement, nous avons fait analyser la liste des immeubles de bureaux totalement ou partiellement vides depuis au moins un an sur base du recensement de la SDRB (INVENTIMMO) et de l'étude du BRAT sur la vacance cachée ( repris dans l'observatoire des bureaux n°23 de mars 2009). Ce premier examen a permis d'identifier 514 immeubles de bureaux disponibles depuis plus d'un an en RBC, soit un total de 971.500 m<sup>2</sup>.

L'étude a ensuite été affinée par la mise en place une grille d'analyse. Sur base de cette grille, ont été retirés les immeubles récents ou récemment rénovés, les immeubles très difficilement reconvertibles (à moins d'une démolition), les immeubles bien situés et très accessibles en transports en commun qui trouveront sans doute plus facilement de nouveaux occupants et les immeubles ayant déjà fait l'objet de demandes de permis pour rénovation en bureaux ou en d'autres affectations. On obtient alors :

a) 44 immeubles totalement vides qui se prêteraient de façon adéquate à une transformation en logements (différentes catégories identifiées) pour un total d'environ 116.000 m<sup>2</sup> soit + ou - 1.160 logements.

b) 30 immeubles totalement vides représentant une superficie plancher de 28.018 m<sup>2</sup> sont placés en seconde priorité, car ils présentent plus de difficultés ou une situation moins favorable à la reconversion.

Il s'agit donc au total d'un potentiel de 74 immeubles totalement vides représentant 144.000 m<sup>2</sup> ou 1.450 logements.

c) A ce potentiel, on pourrait encore ajouter les immeubles partiellement vides : 58 immeubles ont été identifiés et pourraient être partiellement reconvertis pour une surface d'environ 41.000 m<sup>2</sup>.

Ces résultats sont très encourageants et montrent qu'il faut poursuivre la tendance de reconversion des bureaux inoccupés. Une telle dynamique ne sera évidemment pas simple ; il y a encore trop souvent des barrières entre les opérateurs de bureaux et ceux qui développent du logement, ce qui retarde ce processus de reconversions. C'est pourquoi, pour stimuler ce mouvement, j'ai décidé de faire réaliser un **'manuel de la reconversion'**, qui contiendra une grille d'analyse permettant d'identifier sur base des contraintes techniques de l'immeuble (disposition des circulations, profondeur de plateau, type de façades, type de châssis,...) le potentiel de reconversion et qui constituera un catalogue des bonnes pratiques avec des exemples de réalisations remarquables.

### Autres recommandations

La reconversion n'est pas la seule solution pour répondre à la vacance dans les bureaux. Comme je vous l'ai déjà annoncé, d'autres outils peuvent être mis en place.

- Il faut tout d'abord accepter des nouveaux immeubles de bureaux sur base de critères tels que satisfaire à des conditions de localisation en termes de mobilité, par exemple d'accessibilité en transports en commun. Dans ce cadre, il faut notamment revoir certains PPAS qui prévoient des bureaux à des endroits peu opportuns ou mal desservis par les transports en commun.

- Il faut également définir des normes permettant la reconversion ultérieure et imposant la construction d'immeubles durables. Ces normes prendraient forme dans un nouveau chapitre du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.)

- Il faut également pousser la réflexion sur une taxe différenciée sur les bureaux. Exemple : augmenter la taxe d'un immeuble inoccupé et détaxer progressivement jusqu'à un seuil déterminé si le bureau répond à certains critères.

- Le PRDD devra aussi évaluer les capacités et potentiels des zones du territoire, et éventuellement proposer des révisions du PRAS.

### Conclusions et nouvelle piste

*Vous le constatez, les recommandations de l'étude nous permettent de répondre à une problématique importante de notre Région qu'est l'essor démographique. En effet, de 2000 à 2008, la population bruxelloise a augmenté de 9,3 % et selon les prévisions démographiques de l'IBSA, la barre de 1.200.000 habitants sera franchie en 2018.*

*Cet essor démographique ne va pas concerner que les besoins en logement mais va aussi toucher les besoins en offre scolaire et va même aller en s'amplifiant pour les âges concernés par l'enseignement.*

*L'IBSA a confronté les chiffres d'accroissement de la population en âge scolaire avec l'offre actuelle d'enseignement. Il en ressort que d'ici à 2015, tous niveaux confondus, ce n'est pas moins de 23.000 nouvelles places qui devraient être ouvertes sur le seul territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, tous réseaux et niveaux confondus.*

*La situation excédentaire qui se présente actuellement sur le marché des bureaux m'amène donc à réfléchir également à la reconversion vers la construction de nouveaux bâtiments scolaires et para-scolaires (crèches, garderies). Certains immeubles de bureaux ont déjà fait l'objet de réaffectation en ce sens (voir par exemple La Cambre avenue Louise, la transformation programmée de l'immeuble des Finances Place Morichar pour l'institut Saint-Luc, ou la reconversion pour le même objet des ex-bureaux de Stibbe rue Waffelaerts).*

*J'ai donc demandé au bureau d'études d'étudier le potentiel de reconversion vers cette fonction. Selon une première analyse qui ne tient pas encore compte de la localisation mais bien des critères d'adaptabilité établis par la Communauté française, les premières estimations nous donnent un potentiel de 214.000 m<sup>2</sup> de surfaces reconvertibles, soit à 15 m<sup>2</sup> bruts par personne, environ un potentiel pour minimum 15.000 élèves. Ces premiers chiffres devront encore être affinés en tenant compte de la répartition géographique qui ne dépend pas seulement des surfaces disponibles mais également des besoins au sein de la commune, des choix des parents, de la volonté des PO de la commune.*

*En conclusion, il est désormais essentiel d'examiner tous les potentiels de développement de notre Région afin de répondre aux multiples besoins auxquels elle doit faire face, et ce au profit de son économie, de son rayonnement et du bien-être de ses habitants. »*

\*

Le taux de vacance atteint un sommet sur le marché des bureaux bruxellois :

Article publié par Métro en date du 21 septembre 2010 (Source KBC)

*« Actuellement, Bruxelles et ses environs immédiats ne connaissent pas de pénurie d'espaces de bureaux, près de 12 % de l'espace disponible étant inoccupé. Il s'agit là du taux de vacance le plus élevé de ces dix dernières années. Cette situation n'est pas très étonnante au vu du paysage urbain où de nombreuses grues témoignent des projets immobiliers qui seront encore livrés cette année. Ceux-ci revêtent souvent un caractère spéculatif, les locataires potentiels ne se manifestant qu'après la mise en chantier du bâtiment.*

### Des loyers attractifs

*Par rapport à l'an dernier, nous observons une augmentation de la demande d'espaces de bureaux, surtout dans le centre de la ville et pour les immeubles énergétiquement plus efficaces. Cet accroissement n'est toutefois pas spectaculaire et la demande reste dès lors inférieure à son niveau antérieur à la crise financière. La conjonction de l'offre et de la demande joue en faveur des locataires, qui peuvent négocier des conditions intéressantes, surtout à la périphérie bruxelloise. Certains contrats prévoient une période initiale d'exemption de loyer. Les locataires en quête d'un emplacement central en profitent moins. La situation favorable de ces emplacements permet un meilleur maintien à niveau de la demande locative. Les loyers s'orientent vers leur niveau d'avant la crise, surtout dans le quartier Léopold et à proximité des bâtiments de la Commission européenne.*

### Perspectives

*Le pic des projets immobiliers semble passé. Face au nombre limité de projets, nous escomptons un recul manifeste des nouveaux immeubles de bureaux sur le marché à partir de 2011. Par ailleurs, étant donné que le redressement économique modéré devrait soutenir la demande locative, l'offre et la demande s'équilibreront davantage et le taux de vacance ainsi que les loyers pourront se stabiliser. »*

\*

Le bureau bruxellois est encore convalescent - Le cru 2010 sera comparable à celui de 2009, mais 'sur une meilleure base', estime BNP Paribas Real Estate :

Article de Benoît Mathieu paru dans Le Soir du 21 septembre 2010

« Pour les professionnels de l'immobilier de bureau, 2009 a été particulièrement pénible. Locations anémiques sauvées, de justesse, par le dernier trimestre et marché de l'investissement à plat. Si l'année 2010 se comporte mieux – ce n'est pas difficile –, elle ne sera pas encore celle de la reprise. Mieux vaut parler de convalescence. La preuve par les derniers chiffres portant sur le marché bruxellois, compilés par BNP Paribas Real Estate.

#### Marché locatif

Au 15 septembre 2010, la prise en occupation (take-up) des bureaux du grand Bruxelles (dix-neuf communes plus la périphérie) s'élève à 305.000 m<sup>2</sup>, contre 177.000 m<sup>2</sup> sur la même période en 2009. Une nette amélioration qui ne doit pas cacher une réalité moins enthousiasmante.

1) l'activité locative n'a pas retrouvé son niveau d'avant la crise. En fait, si les deux premiers trimestres de 2010 ont renoué avec des chiffres comparables à ceux de 2005 et 2006, une baisse significative des transactions s'est fait ressentir lors de ce troisième trimestre qui s'achève : à peine 53.400 m<sup>2</sup>.

2) le taux de vacance ne cesse d'augmenter, battant record sur record, poussé dans le dos par l'arrivée sur le marché de projets spéculatifs, c'est-à-dire sans locataire. Bruxelles compte désormais 11,8 % de bureaux inoccupés. Une lueur d'espoir : en 2011 et 2012, le niveau de livraison de promotions à risque devrait diminuer de moitié, atteignant un niveau historiquement bas. De quoi relâcher la pression.

'En 2011 et 2012, la vacance devrait repartir à la baisse', estime Frédéric Van de Putte, administrateur délégué de BNP Paribas Real Estate. Les loyers faciaux, quant à eux, jouent la stabilité. Tant le haut de gamme à 300 euros du m<sup>2</sup> par an que le moyen, à 163 euros. Comment s'annonce le reste de l'année ? 'Nous tablons sur un take-up d'environ 400.000 m<sup>2</sup>', avance Pascal Mikse, responsable de la recherche pour BNP Paribas Real Estate. Soit une performance similaire à celle de 2009. 'Mais bâtie sur une meilleure base. 2009 avait été sauvée, in extremis, par des transactions exceptionnelles réalisées dans les 15 derniers jours. Sans cela, ses résultats étaient franchement décevants.'

#### Marché de l'investissement

'Cela reste très difficile, tranche Frédéric van de Putte. Le financement ne suit pas.' Lors du premier semestre 2010, le volume d'investissement dans l'immobilier en Belgique a péniblement atteint 470 millions d'euros ; il frôlait les 5 milliards sur toute l'année 2007. Le bureau en fait les frais : au 15 septembre 2010, seuls quelque 250 millions d'euros y ont été investis à Bruxelles, à comparer aux presque 2 milliards de l'année 2007.

'Le marché reste focalisé sur les produits 'core', à savoir neufs, loués à long terme et bien situés.' Un type d'actif que tout le monde désire mais que personne ne veut vendre. 'Les terrains à bâtir et les immeubles à restructurer sont aussi très recherchés par les promoteurs. Sinon, sur tous les marchés intermédiaires, la prudence reste de mise.' »

\*

#### Charles Picqué veut reconvertir les immeubles de bureaux vides en logements & en bâtiments scolaires

Article paru dans La Libre Belgique datée du 22 septembre 2010, d'après Belga

« Il y a en Région bruxelloise un réel potentiel de reconversion d'immeubles de bureaux vides en logements, voire en bâtiments scolaires et parascolaires, dans le contexte d'un essor démographique de Bruxelles, a souligné le ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, Charles Picqué (PS), lequel entend stimuler ce mouvement de reconversion.

Au niveau de l'immobilier de bureau, le taux de vacance reste stable à Bruxelles, à 10,5 %, contre 9,8 % en 2009. Cette stabilisation, en dépit de la crise, s'explique par une très forte diminution des nouvelles surfaces de bureaux, avec moins de 20.000 m<sup>2</sup> de nouvelles implantations en 2009, selon l'Observatoire des bureaux.

Parallèlement, on observe une poursuite accrue de la rénovation des surfaces de bureaux, avec plus de 463.000 m<sup>2</sup>, soit le bilan le plus élevé depuis 1997.

Signe d'une certaine reprise économique, après un niveau particulièrement bas lors des trois premiers trimestres de 2009 (autour de 50.000 m<sup>2</sup>), les prises en occupation à Bruxelles ont repris une courbe ascendante au dernier trimestre 2009 (plus de 200.000 m<sup>2</sup>) et lors des deux premiers trimestres 2010 (144. 000 et environ 100.000 m<sup>2</sup>).

Autre constat : en 2009, la Région bruxelloise a connu une forte progression, à près de 120.000 m<sup>2</sup>, des reconversions de bureaux vers d'autres usages, dont 40.000 m<sup>2</sup> ont été convertis en logements. Entre 1997 et



2009, un total de 480.196 m<sup>2</sup> de bureaux ont été reconvertis à Bruxelles, dont la plus grande part (283.400 m<sup>2</sup>) est allée vers le logement. 'Ce bilan de reconversion montre qu'il y a un grand potentiel de reconvertibilité du parc de bureaux. On ne va pas régler tous les problèmes de logement avec la reconversion de bureaux en logements, mais il est intéressant de constater un changement d'esprit de la part des opérateurs économiques', précise Charles Picqué.

Une seconde étude a permis de comptabiliser un total de 74 immeubles de bureaux totalement vides à Bruxelles et reconvertibles en logements, représentant 144.000 m<sup>2</sup>, soit environ 1.450 logements d'une centaine de m<sup>2</sup>. Le potentiel de reconversion vers des immeubles scolaires atteindrait quant à lui 214.000 m<sup>2</sup>, soit environ un potentiel pour minimum 15.000 élèves, selon une première analyse. Un potentiel qui ne laisse pas les responsables régionaux de marbre tant Bruxelles, qui connaît un essor démographique important, va voir ses besoins en logement mais aussi en offre scolaire s'amplifier.

'Ce sont des résultats très encourageants', estime M. Picqué, qui a notamment décidé la réalisation d'un 'manuel de la reconversion', sous la forme d'un catalogue de bonnes pratiques, afin de stimuler le mouvement de reconversion d'immeubles de bureaux inoccupés dans la capitale.

Le ministre-Président bruxellois s'est également déclaré favorable à la mise en place d'incitants fiscaux, mais est resté prudent en la matière, étant donné l'état des finances régionales. »

\*

#### Reconversion plutôt que moratoire –

Charles Picqué veut stimuler la transformation des bureaux vides :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir du mercredi 22 septembre 2010

« ...'Qui dit bureaux dit économie bruxelloise.' Charles Picqué (PS) a révélé en primeur les chiffres de l'Observatoire des bureaux.

Et, de prime abord, 'la situation n'est pas catastrophique. Le marché n'est pas aussi essoufflé que la crise pourrait le laisser croire', estime le ministre-président. De fait, selon les dernières estimations des courtiers, le taux de vacance à Bruxelles resterait stable autour de 10,5 %, alors qu'il dépasse 20 % dans la périphérie avec une pointe de plus de 30 % dans la zone de l'aéroport.

Ainsi constate-t-on une évolution dans le taux de prise en occupation des bureaux : particulièrement bas lors des trois premiers trimestres 2009 (50.000 m<sup>2</sup>), il a rebondi lors du dernier trimestre à plus de 200.000 m<sup>2</sup>. Et la reprise se poursuit en 2010 avec, respectivement, 144.000 et 100.000 m<sup>2</sup> au premier et au second trimestres.

A partir des chiffres de l'Observatoire, Charles Picqué dresse d'autres constats. D'abord, une très forte diminution des nouvelles surfaces de bureaux (moins de 20.000 m<sup>2</sup> pour 320.000 m<sup>2</sup> en 1997). 'Le volume semble avoir atteint son point d'équilibre', commente le ministre-président. Ensuite, la rénovation des surfaces de bureaux se poursuit à un rythme accéléré avec plus de 463.000 m<sup>2</sup> l'an dernier. Enfin, la reconversion de bureaux vers d'autres usages est en forte progression et on enregistre même l'introduction de permis d'urbanisme pour du logement en remplacement de projets de bureaux qui n'ont pas été exécutés.

L'examen du parc des bureaux bruxellois a commencé en 1997. Depuis, 480.000 m<sup>2</sup> ont été reconvertis en logements (surtout), équipements ou commerces. La progression reste constante et concentrée autour de l'avenue Louise et du Pentagone. Il s'agit essentiellement d'anciens immeubles à appartements qui avaient été transformés en bureaux et [qui] ont retrouvé leur affectation d'origine. Mais des immeubles de bureaux classiques ont également fait l'objet d'une transformation (en logements de luxe à l'avenue Hamoir à Uccle ou en maison de repos à l'avenue Ariane à Woluwe-Saint-Lambert).

La volonté de Charles Picqué est d'amplifier le mouvement : 74 immeubles ont été identifiés qui permettraient sans travaux trop compliqués de créer 1.450 logements. 'On connaît les difficultés à atteindre les mille cinq cents 1.500 logements moyens du plan régional, ils sont là !'.

Mais on connaît aussi le besoin en crèches et en écoles pour faire face au boom démographique annoncé. Charles Picqué révèle un potentiel de 214.000 m<sup>2</sup> de surfaces reconvertibles, qui pourraient accueillir plus de 15.000 élèves. Restera à trouver les moyens.

Pas question, en revanche, d'établir un moratoire sur la construction de nouveaux bureaux : 'Cela pourrait nuire à notre capacité concurrentielle et produire une hausse des prix de l'immobilier pour l'accueil d'entreprises', conclut le ministre-président.

Le chiffre : 1450

A Bruxelles, 74 immeubles de bureaux totalement vides, qui représentent au total une surface de 144.000 m<sup>2</sup>, pourraient être transformés en 1.450 logements sans trop de difficultés techniques.

5 propositions pour 15 % de \*logement public à finalité sociale

Qu'est-ce qu'un 'logement public à finalité sociale' ? L'expression appartient à l'idiome du gouvernement qui, dans sa déclaration de politique générale, s'engage à en doter toutes les communes à hauteur de 15 % d'ici 2020. Le secrétaire d'Etat au logement Christos Doulkeridis (Ecolo) clarifie le concept et dresse un état des lieux dans les 19 communes.

'Il ne faut pas se limiter au logement social stricto sensu (géré par la Région, les communes ou les CPAS, NDLR), d'autres dispositifs existent', commence-t-il. Et de citer les Agences immobilières sociales (AIS), qui mettent en location des biens privés à un prix inférieur à celui du marché, ou les logements locatifs gérés par le Fonds du logement. Au cumul, cela représente 10,8 % du parc de logements à Bruxelles.

Mais, pour Christos Doulkeridis, il convient d'y ajouter les logements acquis grâce aux 900 prêts hypothécaires octroyés chaque année à des taux avantageux par le Fonds du logement à des ménages dont la plupart (80 à 90 %) rencontrent les conditions d'octroi d'un logement social. Et là on passe à 12,84 % de 'logements publics à finalité sociale' en Région bruxelloise.

On le sait, mélanger le locatif et l'acquisitif fait grincer certaines dents au PS et parmi les associations réunies dans le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH).

Mais foin de querelles sémantiques : le fossé est énorme entre Bruxelles et d'autres grandes villes européennes et les disparités restent criantes entre communes bruxelloises (plus de 21 % de logements sous emprise publique à la ville de Bruxelles pour à peine plus de 5 % à Ixelles). Pour remédier au déficit, Christos Doulkeridis en appelle à la 'responsabilité collective' et à une 'logique de contractualisation' avec les communes qui tiennent compte de leurs spécificités géographiques et sociologiques, mais aussi de leur volonté politique de s'engager dans le processus des 15 %.

Christos Doulkeridis avance 5 propositions :

- réserver une part importante des Zones d'intérêt régional (ZIR) au logement ;
- ouvrir à d'autres scénarios (bureaux, terrains privés) le Plan régional du logement ;
- rénover au plus vite et à bon escient les logements sociaux inoccupés (il n'en resterait plus que 340 sur 1.790 sans projet de réhabilitation) ;
- développer les AIS et les périmètres de préemption lorsque les terrains manquent (comme à Saint-Josse) ;
- développer le mécanisme d'encadrement des loyers.

Les truelles s'activent autour de 1.000 logements à la ville

Mardi matin s'est ouvert le chantier Emile Wauters, à Laeken. Cet immeuble désaffecté depuis des années accueillait précédemment la maison des jeunes. Il sera entièrement démoli et remplacé par un bâtiment de quatre unités de 2 chambres (un de 85 m<sup>2</sup>, les trois autres de 90 m<sup>2</sup>) d'une isolation équivalente à la basse énergie (coefficient K de 27 pour les spécialistes). Le chantier devrait durer 200 jours ouvrables pour se clôturer en septembre 2011. Son coût est estimé à 598.000 euros.

Ce chantier apporte une nouvelle pierre au plan ambitieux de 1.000 logements engagé par la ville. L'échevin des Propriétés communales Mohamed Ouriaghli (PS) et le président du CPAS Yvan Mayeur (PS) ont profité de l'occasion pour faire le point.

Depuis le début de la législature en 2006, 208 logements neufs ont vu le jour et ont été mis en location ; 8 chantiers avoisinant les 414 unités sont actuellement en cours ; 5 chantiers de 55 logements commenceront au plus tard le premier semestre 2011 ; quelque 400 biens sont en attente de l'obtention du permis d'urbanisme ; 98 logements, soit 3 projets dont les offres ont été remises, sont en phase d'analyse ; 1 projet de 27 unités est dans l'attente de l'ouverture des offres et 1 projet de 12 à 20 logements est au stade de l'étude préliminaire. "

\*

Le 'plan logement' à la loupe :

Article paru dans La Libre Belgique du 22 septembre 2010

« 'L'objectif des 15 % de logements publics pour 2020 est loin d'être atteint. Il est ambitieux mais il est possible', 'Il', c'est l'objectif des 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale d'ici 2020, en Région bruxelloise. 'Personne n'a dit qu'il était facile à atteindre. Mais il y a des outils, des leviers, qu'il faut que tout le monde utilise', insiste un attaché du secrétaire d'Etat en charge du logement.

Il y a près d'un an, la Région bruxelloise lançait cet objectif de 15 %. Pour rappel, il doit répondre à l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements dans la Région. Actuellement, 56.000 ménages attendent un logement public. Et l'inadéquation offre-demande va s'accroître avec la croissance démographique de la Région – 130.000 habitants d'ici dix ans.

Hier, Christos Doukeridis (Ecolo) secrétaire d'Etat en charge du logement délivrait un premier bilan de l'objectif des 15 % de logements publics. Lequel dévoile de grandes disparités entre les 19 communes.

A ce jour, six seulement ont atteint le seuil : Bruxelles (21 %), Watermael-Boitsfort, Evere, Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht. D'autres sont particulièrement à la traîne, telles Schaerbeek, Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre, Uccle et Ixelles (5 %).

Selon le secrétaire d'Etat, un des facteurs qui explique la pauvreté de l'offre de logements à Bruxelles est la faiblesse de l'emprise publique sur le parc du logement. Selon lui, il est dès lors important de multiplier les outils et les acteurs. 'L'objectif de 15 % ne pourra être atteint que dans le cadre d'une démarche intégrée, en diversifiant les outils et actions et en favorisant une méthode articulée autour de 3 axes : construire, rénover et innover'.

Ainsi, il envisage de poursuivre la construction de logements sociaux et moyens dans le cadre du Plan Régional du Logement. De même continuera la rénovation du parc existant – soit les logements inoccupés. Enfin, le secrétaire d'Etat encourage la transformation des immeubles existants pour créer de nouvelles formes d'habitats.

Du reste, en matière d'outils, Christos Doukeridis souhaite diversifier les dispositifs régionaux, en renforçant les partenariats avec les acteurs locaux (Communes, CPAS) et en initiant des partenariats public-privé au travers de cinq propositions :

- 'réserver une partie importante des Zones d'intérêt régional (Zir) à de nouvelles constructions de logements,
- ouvrir les scénarios de développement du Plan Régional du Logement,
- remettre sur le marché les logements sociaux et les logements privés non-affectés, développer les Agences immobilières sociales (AIS) et les périmètres de préemption lorsque les terrains manquent,
- développer le mécanisme d'encadrement des loyers.'

Ce bilan est déjà dénoncé par l'opposition. Le chef des libéraux bruxellois, Vincent De Wolf, affirme que 'la politique de la majorité en matière de logement est au point mort.' Le clan de l'opposition relève dans ces propositions innovantes, 'quelques idées portées par le MR' : 'Le recours au droit de superficie ou au partenariat public privé devrait ainsi compter parmi les moyens d'action de la Région en sa politique de développement du parc de logements publics.'

Vincent De Wolf dit regretter 'que d'autres pistes sérieuses restent irrévocablement rejetées, comme le 'commodat' ou prêt à usage', lequel aurait défendu il y a un an 'ce mécanisme qui permettrait de mettre provisoirement à disposition de familles bruxelloises des logements publics inoccupés en raison de leur non-conformité au Code du logement. Et les libéraux de dénoncer le fait que 'la part belle est faite aux AIS qui d'initiative privée ou communale ne relèvent pas de son bilan d'action'. 'Vincent De Wolf ne peut gratifier le bilan 'Plan logement' de l'année écoulée de manière très positive mais salue cependant l'ouverture aux propositions défendues depuis les bancs de l'opposition', ajoute l'opposition. »

\*

#### Logement - Réactions à la sortie de Charles Picqué –

Le bureau vide aiguise l'appétit politique :

Article de Francis Dubois paru dans Le Soir du 23 septembre 2010

'La reconversion des immeubles de bureaux inoccupés en logements ou en équipements collectifs fait saliver le monde politique. A peine Charles Picqué (PS) a-t-il rendu publique l'étude de l'Observatoire des bureaux (...) que le Landerneau bruxellois s'agite et s'impatiente. A commencer par le député CDH André du Bus, qui s'était heurté au silence poli de la secrétaire d'Etat Françoise Dupuis (PS) sous la précédente législature et [qui] découvre aujourd'hui 'avec plaisir, intérêt et questionnement' la volonté du ministre-président de stimuler la reconversion des bureaux vides en logements moyens. Dans une interpellation qu'il a déposée au Parlement, André du Bus aimerait que l'on passe à l'action : 'Quels sont les moyens, les modalités que la Région va mettre en œuvre pour favoriser la conversion de ces bureaux vides en logement moyen ? Nous savons que plusieurs pistes peuvent être actionnées, je pense à l'aide que peut fournir la cellule d'expertise en reconversion du Fonds du logement, à une fiscalité particulière, à une simplification administrative, ou encore à des priorités géographiques qui pourraient justifier des aides spécifiques'.

Dans ses commentaires à l'étude de l'Observatoire des bureaux, Charles Picqué a déjà tracé des pistes. Il préconise notamment de réaliser un 'manuel de la reconversion' pour épauler les opérateurs. 'Ce qui est intéressant, c'est la reconversion des esprits', glisse-t-il.

Sur le volet fiscal, Charles Picqué estime que 'donner des avantages fiscaux pour des opérations significatives me paraît intéressant. Mais, freine-t-il aussitôt, je reste prudent sur la capacité de la Région bruxelloise à accorder ces avantages'. On devine pourquoi...

Quand il s'agira de passer aux actes, le ministre-président devrait également subir les assauts du secrétaire d'Etat au Logement Christos Doulkeridis (Ecolo), qui réclame sa part du gâteau pour le volet social : 'On ne peut pas me demander d'arrêter de faire des ghettos sociaux sans prévoir des logements affectés aux revenus plus bas là où on prévoit du logement moyen'. Un beau débat est lancé. (...)

Le secrétaire d'Etat au Logement Christos Doulkeridis a formulé ses propositions pour atteindre 15 % de 'logements publics à finalité sociale' dans les 19 communes (...). Le bourgmestre d'Etterbeek Vincent De Wolf (MR) se félicite que certaines de ses idées, comme le droit de superficie, y reçoivent un écho positif. Mais il adresse une buse au gouvernement : 'La politique de la majorité en matière de logement est au point mort. Parler, aujourd'hui, d'un bilan d'action tient de l'euphémisme politique !' De Wolf aimerait que l'on se penche sur le 'commodat', qui consiste à mettre provisoirement à disposition de familles des logements inoccupés en raison de leur non-conformité au Code du logement.

Remarquons qu'Etterbeek ne se place que 13<sup>e</sup> dans le classement des communes, avec 9,64 % de logements en gestion publique. Et qu'elle est avec Auderghem et Koekelberg une des trois communes (toutes MR) qui n'inscrivent aucun projet dans le Plan logement. »

\*

Cofinimmo fait un premier pas dans le résidentiel :

Article paru dans Le Vif/l'Express daté du 14 octobre 2010

« Après avoir longtemps juré qu'il n'y passerait pas, Serge Fautré, CEO de Cofinimmo, signera bien sa première reconversion stratégique de bureaux en logements dans la capitale. Sans être encore significative d'une tendance de fond, cette réhabilitation signée par la première sicafi belge est un signe des temps.

D'autres sicafis, de plus petite taille, s'intéressent en effet aussi de près aux rendements de l'immobilier dans la capitale. C'est le cas d'Aedifica et Home invest, résolument présentes sur la niche de la brique habitée. Vu la pléthore de bureaux vides à Bruxelles et la lenteur de la reprise économique, vu en outre la demande confirmée pour du logement de qualité dans des quartiers où dans la gentrification fait monter la pression sur les prix, le moment est sans doute opportun pour se (re)convertir au logement.

La surface prise en main par Cofinimmo est grande – une vingtaine de milliers de m<sup>2</sup> - et idéalement située à l'angle des rues Livingstone et Joseph II encore programmé pour être rénové en bureaux 'verts'. Une demande de permis sera introduite avant la fin de l'année.

C'est l'architecte Philippe Verdussen (Archi 2000) qui a été chargé de cette première. Et apparemment, l'immeuble choisi, dont le gros œuvre se révèle de qualité, offre d'étonnantes possibilités : la mutation des bureaux en logements se révélerait, cette fois encore en tout cas, moins compliquée que le président généralement certains détracteurs de cette pratique.

Si celle-ci se généralisait, elle ferait diablement l'affaire des dirigeants régionaux en peine d'offrir aux nouveaux habitants un accès au logement à la hauteur de la demande croissante. Après Christos Doulkeridis, le secrétaire d'état au logement, qui ne cesse depuis plusieurs mois d'en appeler à une rapide remise sur la table du gouvernement du 'plan logements', c'est Charles Picqué qui, voici quelques jours, faisait sa sortie sur le sujet, décidément d'actualité, en s'interrogeant sur l'avenir du bureau dans sa Région. En décembre dernier déjà, il avait commandé une cartographie détaillée des bureaux potentiellement reconvertibles en logements. Les conclusions de cette étude viennent de sortir, ainsi qu'un certain nombre de recommandations pour répondre à la vacance excessive de bureaux à Bruxelles. »

\*

"Après 10 ans à la tête de Cofinimmo, Serge Fautré vient de céder le témoin à Jean-Edouard Carbonnelle, jusqu'alors directeur financier de cette société immobilière cotée en bourse. Arrivée dans l'entreprise en 1998, cet ingénieur commercial de 58 ans vécut l'extraordinaire ascension de Cofinimmo. En 14 ans, la société immobilière à capital fixe (Sicafi) a triplé de volume. L'entreprise a habilement diversifié son portefeuille pour traverser les crises et assurer un bon rendement à ses actionnaires. Le nouveau CEO entend poursuivre dans cette voie.

Cofinimmo a choisi de se détourner partiellement de l'immobilier de bureau. Pour quelles raisons ?

A Bruxelles, depuis le milieu des années 2000, l'offre de bureaux est trop importante. Cela s'explique en partie par un changement dans les habitudes de travail : home-working, visioconférences, moins d'archives papiers... De plus, depuis la crise de 2008, les petites entreprises cherchent à faire des économies, elles sont plus vigilantes encore concernant leurs frais de location notamment. Parallèlement, Bruxelles est soumise à une pression démographique de plus en plus importante. Une manière d'y répondre est de convertir des immeubles de bureau en logements. C'est ce que nous faisons, à travers le projet Livingstone, dans le quartier européen, ou le Woluwe 34. Le premier est un immeuble de 34.000 m<sup>2</sup> dont 17.000 m<sup>2</sup> accueilleront du résidentiel. Le second est un bâtiment de 7.000 m<sup>2</sup> avec une vue verdoyante, à proximité de commerces, d'écoles et des transports en commun...."<sup>1</sup>

\*

Bureaux : 1,6 million de m<sup>2</sup> inoccupés à Bruxelles :

Article paru dans Trends Tendence.be, en date du mercredi 8 décembre 2010 (d'après Belga)

« L'inoccupation sur le marché bruxellois de l'immobilier de bureau s'élève aujourd'hui à près de 1,6 million de m<sup>2</sup>, chiffre DTZ. Un quart de l'inoccupation concerne des bâtiments de moins de cinq ans, situés dans le centre. En dépit de quelques signes de reprise, le marché immobilier bruxellois des bureaux n'a pas encore retrouvé son essor, avec un taux d'inoccupation plus élevé que jamais, estiment les responsables du département de recherche du conseiller international en immobilier DTZ. L'inoccupation sur le marché bruxellois de l'immobilier de bureau s'élève aujourd'hui à près de 1,6 million de m<sup>2</sup>. Un quart de l'inoccupation concerne des bâtiments de moins de cinq ans, situés dans le centre... »

\*

Des logements au \*Chambon : C'est un des projets sélectionnés par la Région pour transformer du bureau en logement

Article paru dans La Dernière Heure en date du 1<sup>er</sup> décembre 2011

« On connaît la chanson : crise oblige, il y a de plus en plus d'immeubles de bureaux vides à Bruxelles. Par contre, boom démographique oblige, les logements risquent la pénurie. Ainsi, convertir des bureaux en logements semble être une solution idéale pour épargner du terrain à bâtir et réhabiliter des immeubles désaffectés en plus d'introduire un peu de mixité dans des quartiers administratifs... Pour s'en convaincre, le secrétaire d'État au Logement, Christos Doulkeridis (Écolo), et Charles Picqué (PS), en charge de l'Aménagement du territoire, ont lancé aux promoteurs et aux architectes un appel à projets en juin dernier.

Ainsi, huit projets sur onze ont été sélectionnés. Sept d'entre eux portent sur la création de logements familiaux. Une bonne chose pour le secrétaire d'État au Logement, qui veut éviter que les familles, "souvent aux revenus moyens, ne quittent la Région, ce qui a bien entendu des conséquences sur la fiscalité".

Ces huit projets représentent un total de 450 logements. Ils bénéficieront d'une aide régionale à hauteur de 100 €/m<sup>2</sup>, libérable en tranches successives, en fonction de l'état d'avancement du projet jusqu'à la vente ou à la prise en gestion par une Agence immobilière sociale pour une durée minimale de neuf ans.

Parmi les projets, on retiendra la reconversion du bâtiment Chambon - l'ancien siège de la CGER -, rue Fossé aux Loups. Nonante appartements seront créés dans ce luxueux immeuble. Si le Chambon n'est pas classé, les architectes ont néanmoins été soucieux de conserver nombre de ses trésors patrimoniaux.

C'est qu'on ne sait plus que faire des bureaux vides. La vacance totale du parc bruxellois s'élevait fin 2010 à plus de 1,2 million de m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, elle a encore augmenté et les perspectives à moyen terme ne sont pas plus favorables. En effet, la Régie des Bâtiments, principal occupant des derniers grands immeubles récents (Nord, Midi,...), a annoncé qu'elle comptait réduire de 30 % les superficies prises en location (2,9 millions de m<sup>2</sup>) en introduisant le bureau flexible et partagé. »

\*

Urbanisme : Le bourgmestre d'Auderghem souhaite une action concertée –

Zone \*Delta : 'Nous ne voulons pas d'un second Berlaymont' :

Article de Vanessa Lhuillier paru dans Le Soir en date du 10 février 2011

« 'No pasaran !' Didier Gosuin (FDF), bourgmestre d'Auderghem se montre ferme.

Il ne veut pas des 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux de l'Union européenne sur le site de Delta. 'Nous n'allons pas nous laisser imposer une décision qui ne nous convient pas. L'affectation de Delta doit se faire en concertation entre la Région et la commune.'

Delta, c'est une zone de 30 hectares répartis sur Watermael-Boitsfort, Ixelles et Auderghem soit 5 % de la surface de cette dernière. La partie qui reste à aménager est de 10 hectares. C'est donc la dernière réserve

<sup>1</sup> studioweb.lesoir.be (avril 2012).

foncière du sud de Bruxelles. En décembre 2005, alors que la Région a acheté le terrain 35,2 millions d'euros à la SNCB, la commune décide de lancer l'élaboration d'un PPAS (plan particulier d'aménagement du sol).

Fin 2006, le gouvernement bruxellois désigne un auteur de projet pour la création d'un schéma directeur. En deux ans, la commune est conviée à six réunions, mais aujourd'hui le schéma directeur n'est toujours pas établi. Par contre, commune et Région se sont mises d'accord pour que le groupe hospitalier privé Chirec s'implante sur cinq hectares.

Pour les 5 autres, le problème reste entier. En juin 2008, l'Union européenne avait fait part de sa volonté de s'étendre. La Région lui avait alors proposé les sites de Josaphat à Schaerbeek et de Delta, privilégiant la première localisation. Seulement, l'Union européenne a jeté son dévolu sur Delta et souhaite y construire 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

'Le Berlaymont, c'est 130.000 m<sup>2</sup> répartis sur un terrain de 2,5 hectares, explique Alain Lefebvre (FDF), échevin de l'urbanisme. Sur les cinq hectares de Delta, il faudra également aménager des espaces publics et des voiries. Cela laisse présager des gabarits monstrueux.' 'Nous ne voulons pas d'un ovni immobilier sous prétexte que la Région a acheté trop cher un terrain difficile à viabiliser, renchérit Didier Gosuin. Il y a d'importantes surfaces de bureaux vides à Bruxelles et on construit déjà 160.000 m<sup>2</sup> supplémentaires pour l'Europe, rue de la Loi. Auderghem ne paiera pas le prix d'une folie immobilière.'

La commune compte bien mener à terme son projet de PPAS mêlant bureaux et logements. Elle s'imposera également dans les réunions de concertation avec la Région même si cette dernière semble, selon Auderghem, ne rien pouvoir refuser à l'Europe. »

\*

Anderlecht – Quel projet immobilier au quartier Bara ? :

Article publié dans le journal Le Soir en date du 18 février 2011.

« Le projet Bara-De Lijn, en fait, c'est quoi ? Il s'agit d'un projet mixte alliant logements et espaces à vocation économique dans le quartier Bara, à deux pas de la gare du Midi à Anderlecht. 16.000 m<sup>2</sup> seront affectés à des appartements et 9.000 m<sup>2</sup> seront dédiés à des entreprises en expansion. La SDRB a inauguré le projet en 2009 avec l'inauguration du bâtiment où s'est installé désormais Fx-Motion. Un projet qui répond tant à la demande en matière de surface économique que de logements. Au total, 147 logements devraient en plus être construits sur le site d'ici 2012. L'investissement total s'élève à 29 millions d'euros, dont 9 millions sont issus de subsides régionaux. L'isolation, la cogénération et les toitures vertes de ces appartements apporteront autant de valeur ajoutée au projet. (Sud Presse) »

\*

Urbanisme : Le courtier immobilier DTZ plaide pour une densification  
du centre : plus de bureaux toujours plus hauts :

Article de François Robert, publié par Le Soir en date du mardi 22 février 2011

« (...) Davantage de bureaux dans le centre-ville ? C'est la conclusion d'une récente étude du courtier immobilier DTZ.

Bruxelles est un grand bassin d'emplois et de bureaux. Elle concentre 12 millions de m<sup>2</sup> de bureaux (8 millions dans le centre, 2 millions décentralisés et 2 millions en périphérie) et fournit 700.000 emplois. Le quartier central des affaires de Bruxelles (QCA) est d'ores et déjà le deuxième en Europe, après la City de Londres mais devant celui de Paris. Et selon DTZ, Bruxelles peut encore se développer, en concentrant ses bureaux à proximité des nœuds de transports. Une telle politique renforcerait l'autonomie financière de la Région et diminuerait l'impact environnemental de son activité tertiaire. Bref, il ne faut pas se contenter de ramener des habitants à Bruxelles ; il faut aussi concentrer l'emploi dans le centre-ville.

Tamás Polster, qui a réalisé cette étude, explique que la densité d'emploi du QCA Bruxelles reste très faible : moins de 200 emplois à l'hectare contre 770 dans la City de Londres. Pourquoi ? A cause de la faible hauteur des immeubles et d'une consommation excessive de m<sup>2</sup> par occupant. Un employé du QCA de Bruxelles dispose en moyenne de 27 m<sup>2</sup> contre 20 à Paris et de 16 à Londres. Si on ajoute la superficie des parkings (un emplacement pour 200 postes de travail), un employé bruxellois consomme le double d'espace que ses collègues parisiens ! Cette faible densité et la part excessive de la voiture dans le transport des navetteurs ont un corollaire : un emploi de bureaux à Bruxelles rejette deux fois plus CO<sub>2</sub> qu'un emploi parisien.

D'autres raisons militent, selon DTZ, pour une concentration des bureaux. En dix ans, les parcs d'affaires de la lointaine banlieue ont accaparé les emplois (+ 20.000, soit une hausse de 54 %) alors que la hausse n'a été que de 17 % à Bruxelles. Cette 'périurbanisation' a gonflé les flottes de véhicules de société. Si l'abondance de celles-ci n'est pas gênante en Flandre ou en Wallonie, elle limite la mobilité à Bruxelles. 'Ramener l'emploi à Bruxelles

passera par le transfert des flux de navette sur le train et RER et mènera à densifier l'emploi dans le QCA à proximité des principaux nœuds de transports publics'.

Et la vacance locative ? Elle flirte avec les 10 % dans le QCA et bien plus en périphérie. Dans le centre, 800.000 m<sup>2</sup> de bureaux sont vides alors que l'espace dévolu par employé diminue (29 à 27 m<sup>2</sup> en dix ans). Pourtant, dans le détail, on constate une très forte demande d'immeubles de plus de 20.000 m<sup>2</sup> et un vide locatif énorme pour les immeubles de 2 à 5.000 m<sup>2</sup>, souvent obsolètes. Conclusion de l'étude DTZ ? 'Une politique urbaniste volontariste sera nécessaire afin de permettre le développement de ses grands projets à proximité directe des principaux nœuds de transports'. Voilà qui relance le débat des tours à Bruxelles.

Repères : Deux exemples

La politique urbanistique volontariste prônée par le courtier DTZ existe déjà dans les faits. Elle se matérialise par des projets concrets.

A Saint-Gilles, à une centaine de mètres de la tour du Midi, Atenor et CFE ont déposé une demande de permis d'urbanisme pour ériger la tour Victor, un complexe immobilier de plus de 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux (les deux tours Belgacom totalisent 80.000 m<sup>2</sup>). La tour serait située près de la place Horta, au pied de la gare du Midi et de la sortie TGV. Si cet ensemble se réalise, il constituera le projet le plus important réalisé depuis des lustres aux abords de la gare du Midi.

L'autre exemple n'est autre que le PUL, le « projet urbain Loi ». Il propose de multiplier presque par deux la densité des immeubles bordant la rue de la Loi. Il envisage notamment trois tours de 165 m de haut où serait réuni l'essentiel des bureaux de la Commission européenne. L'augmentation des gabarits permettrait paradoxalement le retour du logement, grâce aux espaces dégagés (la pression sur les surfaces au sol est moins forte puisque l'on construit en hauteur) et à la reconversion en logements des bureaux obsolètes : ceux-là mêmes (leur taille va de 2.000 à 5.000 m<sup>2</sup>) dont parle l'étude DTZ. »

\*

Saint-Gilles – Urbanisme : Projet Victor : un 'oui' sous conditions :

Article paru dans le journal La Capitale, en date du 25 février 2011

« Le feuilleton du projet Victor, qui consiste en la construction de trois tours de bureaux dans le quartier du Midi, se poursuit. La commission de concertation, réunie jeudi dernier pour statuer sur la démolition des anciens bâtiments sur l'îlot, a rendu un avis favorable. Mais sous conditions.

La S.D.R.B. et la commune de Saint-Gilles se sont abstenues. L'I.B.G.E., elle, a rendu un avis défavorable selon trois motifs : Primo, parce que 'la demande est lacunaire en termes d'informations relatives à l'état de délabrement des bâtiments à démolir.' Secundo, parce que 'ces futurs travaux nécessitent une étude d'incidences urbanistiques et environnementales' qui n'est encore qu'au stade de projet de cahier des charges. Et tertio, parce que 'le re-profilage du terrain et la pose d'une clôture avec panneaux publicitaires ne sont pas une réponse satisfaisante au bon aménagement des lieux.'

Par ailleurs, la commune demande toujours l'abrogation de la partie non abrogée du PPAS... »

\*

Bruxelles : Un tiers des bureaux désespérément vides...

sur le site de La Vie Immo, mercredi 2 mars 2011

« La périphérie de Bruxelles est en proie à un fort taux de vacance dans son immobilier de bureaux. Selon un communiqué commun alarmant de l'AATL et de la SDRB, le taux de vacance atteint 33,1 % du stock de bureaux. (LaVieImmo.com) - Si Bruxelles a plutôt bien résisté à la crise économique, avec un taux de vacance dans les bureaux en relative stabilité (9,8 % fin 2009 contre 9,5 % fin 2010), [la périphérie] de la ville, elle, a perdu de sa prospérité. Selon l'analyse commune de la direction études et planification de l'AATL (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement) et le service Inventimmo de la SDRB (Société de développement pour la région de Bruxelles-Capitale), 'le taux de vacance est inquiétant ; il atteint 33,1% du stock de bureaux (1.551.417 m<sup>2</sup>). Un pourcentage 'dépassé dans les deux zones où le stock est le plus important (Zone Aéroport et Vilvorde)', s'inquiètent les deux services. (...)

Le marché bruxellois assiste pour sa part à une 'augmentation de la demande annuelle, (une) diminution drastique de l'offre, l'autorégulation du marché reste bien perceptible'. Ce qui permet à l'AATL et à la SDRB de qualifier ce marché de 'mature'. (...)

La question sur un moratoire dans la construction de bureaux s'est alors posée, mais cette solution drastique est pour le moment écartée par le ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'Aménagement du territoire, Charles Picqué : 'le marché est qualifié d'immature et le taux de vacance est jugé inquiétant. Loin de nous réjouir, ce constat doit plutôt nous inciter à la prudence. Un tel déséquilibre entre deux zones limitrophes et jusqu'ici concurrentes risque en effet d'entraîner rapidement des effets correcteurs

*incontrôlables et dommageables pour tout le monde', a-t-il concédé. Au-delà du gel de l'activité, 'ce constat plaide une fois de plus pour des stratégies concertées entre Bruxelles et sa périphérie', conclut le ministre. »*

\*

Immobilier : Bruxelles : 10 % des bureaux sont vides :

Article paru dans le journal La Capitale, en date du jeudi 11 mars 2010

*« Le taux de bureaux vides dans la zone de l'aéroport de Bruxelles-National atteint actuellement 31% (350.000 m<sup>2</sup>), soit deux fois plus que celui des zones limitrophes de l'est de la capitale, ressort-il du dernier observatoire des bureaux réalisé par l'administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement et la SDRB. Les auteurs de l'étude ont relevé qu'il n'y avait que très peu de bâtiments rénovés ou en cours de rénovation dans cette zone tandis que le plan Start de développement de cette zone envisage de plus que doubler la surface de bureaux disponibles. Il en ressort également que le taux de vacances de bureaux dans la capitale (9,8%) est resté stable mais avec des **pointes dans le quartier Nord (+ 3,6%)** et une stabilisation dans le centre (+ 0,6%). »*

\*

Urbanisme – La SDRB sort ses chiffres sur le marché immobilier bruxellois –

Il y a moins de bureaux vides :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 3 mars 2011

*« Le marché des bureaux, à Bruxelles, va bien, merci. Nettement mieux qu'en périphérie. Pour s'en persuader, la SDRB (Société de développement de la Région de Bruxelles) vient de publier ses chiffres annuels. Des statistiques fournies par son outil Inventimmo dont le site est visité 20.000 fois par mois. Le taux de vacance locative a légèrement baissé en 2010 (9,5 % contre 9,8 %) et il est conforme aux prévisions faites par l'organisme régional un an plus tôt. Soit 1.230.000 de m<sup>2</sup> de bureaux vides sur un total de plus de 12 millions de m<sup>2</sup>. C'est moins que les années précédentes d'autant que la 'vacance cachée' (les m<sup>2</sup> vides non mis sur le marché) a quasiment disparu grâce à une politique active de rénovation et de reconversion.*

*Ces chiffres diffèrent de ceux des courtiers immobiliers selon lesquels le taux de vacance est supérieur à 12 %. Comment expliquer cet écart ? Les courtiers comptabilisent les m<sup>2</sup> de tout le bassin bruxellois alors que la SDRB fait la différence entre les 19 communes et la périphérie. Or, les bureaux vides sont trois fois plus nombreux (35 %) en périphérie qu'en ville. Et plus on s'éloigne du centre-ville, plus le taux de vacance augmente.*

*La photographie de la SDRB qui distingue Bruxelles de sa périphérie est appréciée par la Région bruxelloise. Elle l'aide à peaufiner ses orientations urbanistiques et économiques : les bureaux traduisent la vocation tertiaire de Bruxelles. Pour le ministre-président Picqué (PS) en charge de l'aménagement du territoire, les enseignements de l'étude sont nombreux : 'Cela confirme la forte attractivité du centre. J'y vois plusieurs raisons : la proximité des instances dirigeantes, le cadre urbain et les nombreux services'. Il se félicite de ne pas avoir imposé de moratoire sur les bureaux. Par ailleurs, on assiste à Bruxelles à une chute historique des permis délivrés (20.000 m<sup>2</sup> en 2010 contre 150.000 auparavant). Face à la crise, le marché s'est très rapidement autorégulé.*

*Autre constat surprenant de la SDRB : la vacance est aussi forte pour les immeubles neufs qu'anciens. Et de citer la tour Zénith (au bout du boulevard Albert II, sur Schaerbeek), tour mise sur le marché voici deux ans et désespérément vide bien que située près de la gare du Nord. Ce qui contredit le discours des courtiers pour qui le jeune âge et l'accessibilité (ils ajoutent aussi le critère de la taille du bâtiment) sont des gages de location rapide.*

*Le ministre de l'Economie Benoît Cerexhe (CDH) a lui aussi épluché la note de la SDRB. Il estime que les performances du marché bruxellois sont remarquables, étant donné que les entreprises mènent aujourd'hui une politique de réduction de nombre de m<sup>2</sup> par employé. Il a mis en rapport ces performances avec celles de l'immobilier commercial, révélées par le bureau d'études Locatus : alors que le taux d'inoccupation des espaces commerciaux est passé à 6,6 % dans le reste du pays, il est resté stable à Bruxelles, à 4,38 %. Un bon résultat, en temps de crise. Sur deux ans, le nombre de cellules commerciales vides a même diminué. (...)*

*420.000 (...) C'est le nombre de m<sup>2</sup> pris en occupation en 2010 selon la SDRB. Mais pour les courtiers, il est de 500.000 m<sup>2</sup> : ils ajoutent la Cité administrative en travaux, bientôt occupée par la police fédérale. »*

\*

Immobilier : La Sicafi Cofinimmo reconvertit 16.000 m<sup>2</sup>

Dans le quartier européen - Livingstone explore le logement :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du samedi 12 mars 2011

*« La sicafi Cofinimmo fait son premier pas dans le résidentiel et le logement gagne des galons : mieux vaut transformer un immeuble de bureaux vides que de le garder trop longtemps.*



ça y est, la plus importante sicafi (société d'investissement à capital fixe immobilière) du pays, Cofinimmo, est prête à franchir le pas. 'Nous allons déposer notre demande de permis incessamment sous peu', confirme son administrateur-délégué, Serge Fautré.

Si la reconversion d'immeubles de bureaux inoccupés ne résoudra pas la vacance préoccupante de Bruxelles, le phénomène prend de d'ampleur : en 2010, entre 100.000 et 120.000 m<sup>2</sup> étaient ainsi visés, a chiffré le courtier Jones Lang LaSalle. Avec le projet Livingstone porté par Cofinimmo, pas moins de 16.000 m<sup>2</sup> de bureaux vont être rayés du stock du quartier européen, pour renaître sous la forme de 125 appartements, allant du studio aux trois chambres.

Serge Fautré espère pouvoir démarrer les travaux, permis en poche, lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, pour une livraison à la mi-2013. 'Cela répond au souhait de la Région de voir le résidentiel se développer à Bruxelles, tout en réduisant le surplus de bureaux'.

L'excédent de bureaux en Région bruxelloise fait débat. Certains bureaux ne peuvent être réaffectés en logements. Mais ici, la localisation est intéressante, à la frontière de la partie résidentielle du quartier européen, à un jet de pierre des squares Marie-Louise et Ambiorix. Les appartements seront vendus à la pièce ; au vu de leur emplacement, ils se situeront plutôt dans le segment moyen à supérieur. Budget estimé de l'opération : entre 15 et 20 millions d'euros.

L'acquisition de ce bâtiment d'environ 33.000 m<sup>2</sup>, situé au croisement de l'avenue Livingstone et de la rue Joseph II, en contrebas du sinistre couloir de la rue de la Loi, remonte à 2003. 'A cette époque, personne n'avait prévu la faillite de Lehman Brothers en 2008', glisse le patron de Cofinimmo. Occupé par Dexia jusqu'à la fin 2011, il sera scindé en deux entités. D'un côté, la partie plus récente de l'immeuble, 17.000 m<sup>2</sup> baptisés Livingstone 2, qui sera rénovée et remise sur le marché du bureau. Ce chantier devrait débiter à la fin de l'année et durer 12 mois. De l'autre, la partie plus ancienne, Livingstone 1, qui verra fleurir le logement. La structure d'origine sera conservée. L'opération de déshabillage et de rhabillage a été confiée au bureau bruxellois dirigé par Philippe Verdussen, Archi 2000. Alors oui, la sicafi enregistrera une 'légère moins-value' sur le Livingstone 1, par rapport au prix payé 8 ans plus tôt. 'Mais cet actif aura un attrait tout particulier en résidentiel. La moins-value sera plus faible avec une fonction logement qu'en bureau'. »

\*

Les bureaux vides en région bruxelloise :

Article paru dans le journal La Capitale, daté du 16 août 2011

« **9,5 %** : Le taux d'inoccupation des bureaux en région bruxelloise s'élevait, début de l'année, à 9,5 %. Il était de 9,8 % fin 2009. (...) »

**12,5 %** : Si (...) on tient des bureaux qui se trouvent en périphérie bruxelloise et où s'installent des entreprises qui commercent principalement avec notre Région, on dépasse (...) les 12,5 %.

**1.600.000 [m<sup>2</sup>]** : Ces 12,5 % représentent 1,6 million de m<sup>2</sup> vides. Ce qui place Bruxelles et sa périphérie dans le peloton de tête des grandes capitales européennes. Evidemment, certains quartiers sont plus frappés que d'autres avec 435.000 m<sup>2</sup> de bureaux vides dans les quartiers d'affaires comme le quartier Nord et Louise.

**144.000 m<sup>2</sup>** : C'est le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux (74 immeubles au total) que la Région bruxelloise a ciblé pour les reconvertir en logements (1.450 unités). »

\*

La Régie fait garder ses bureaux vides :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du mardi 4 octobre 2011

« Plutôt qu'un système de gardiennage classique, elle les fait occuper par intérim.

La problématique des immeubles de bureaux vides est de plus en plus cruciale. Elle n'épargne aucun des propriétaires, petits ou grands. Et certainement pas le plus grand d'entre tous - l'Etat fédéral -, même s'il préfère garder son taux de vacance secret. Aussi bien le nombre de mètres carrés que d'immeubles, d'ailleurs. Mais, sachant qu'il possède quelque 975 bâtiments représentant environ 4,9 millions de mètres carrés et que le taux de vacance minimal d'un marché immobilier qui tourne à plein régime gravite autour des 2 à 3 %, on peut penser que ce vide est important. Suffisamment en tous les cas pour inciter la Régie des bâtiments à trouver une solution. Ce qu'elle vient de faire en attribuant, "par une convention cadre et pour une période de trois ans, la gestion et la protection d'immeubles temporairement inoccupés" à la société Interim Vastgoedbeheer de Wilrijck (Anvers), précise-t-elle dans un communiqué.

L'objectif n'est pas tant de répondre au manque de logements que de "garder en bon état les immeubles inoccupés et empêcher qu'ils soient vandalisés en attendant, par exemple, leur vente ou leur nouvelle affectation."

La pratique est courante aux Pays-Bas, depuis une quinzaine d'années. Ce sont d'ailleurs des sociétés néerlandaises qui ont expérimenté la chose en Belgique (Camelot, lancée en 1994, implantée en Belgique en

2002; Interim Vastgoedbeheer, créée en 1999, active en Belgique depuis quatre ans). De manière ponctuelle : un château, une école, une caserne, un bâtiment industriel, un immeuble de bureaux ou de logements qui sont momentanément vides pour diverses raisons (réaffectation, attente de permis, travaux en cours, mise en vente). Pour un prix attractif (entre 40 et 175 €/mois), des étudiants, des artistes, des personnes entre deux logements, etc. occupent l'immeuble et le surveillent par leur seule présence. Un gardiennage passif qui ne coûte rien au propriétaire.

La Régie des bâtiments a décidé de s'octroyer les services d'une telle société de gérance. Un test a été effectué à Gand, sur trois projets pilotes. Les riverains ont applaudi l'initiative. Aujourd'hui, la Régie a étendu cette mesure à l'ensemble du pays avec Interim Vastgoedbeheer. A elle, précise (...) le porte-parole de la Régie, de rendre les lieux habitables s'ils ne le sont pas (en y installant une kitchenette et des sanitaires mobiles, des boilers et autres appareils de chauffage), de trouver des occupants, de leur expliquer qu'il s'agit de provisoire et qu'ils prennent le risque d'être délogés après trois mois d'occupation (ce que garantit la Régie), moyennant un préavis de 4 semaines. A elle aussi de contrôler le bâtiment (rapport à remettre à la Régie toutes les trois semaines) et à "veiller à une bonne communication avec les riverains et la police locale".

Bien sûr, (...) ce système ne concerne absolument pas les bâtiments que la Régie loue pour le compte de l'Etat (521 biens, 2,9 millions de m<sup>2</sup>). Et c'est en dernier ressort qu'il y sera fait appel : l'immeuble vide aura d'abord dû être refusé par un service public, par un autre occupant désireux de signer un contrat temporaire de location et par des services comme Fedasil ou l'Office des étrangers.

"Chaque dossier fera l'objet d'une enquête au cas par cas", conclut-il, "suivie d'une convention distincte afin de déterminer les modalités d'utilisation." Et de pointer à titre d'exemple certains bâtiments historiques, des logements de gendarmes, des petits immeubles de bureaux... D'ici 6 à 8 mois, ce système fera l'objet d'une évaluation. »

\*

Immobilier : Région de Bruxelles-Capitale : Primes pour dormir au bureau :

Article de Charlotte Mikolajczak, paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 1er décembre 2011

"La reconversion en logements de bureaux vides devient rentable. La Région bruxelloise soutient 8 projets, soit 450 nouveaux logements.

C'est un fait incontestable : les bureaux ne sont plus d'actualité sur le marché immobilier. Promoteurs et investisseurs leur préfèrent les commerces, les entrepôts et centres logistiques, les maisons de repos, et même les logements qui offrent pourtant une moins grande rentabilité. Mais quand lesdits bureaux ne sont techniquement ou géographiquement parlant plus... d'actualité, c'est encore pire. Le nombre d'immeubles de bureaux vides - parfois depuis plusieurs années - en fait foi : le taux de vacances, dans certains quartiers de la capitale frise les 15, voire les 20 %, soit près de 1.420.000 m<sup>2</sup> au total.

Les pouvoirs publics s'en inquiètent depuis une quinzaine d'années. Les propriétaires depuis un peu moins longtemps. Mais de manière bien plus angoissante. Et, surtout, de façon générale : les bureaux vides touchent désormais tous les opérateurs, jusqu'aux plus professionnels d'entre eux comme les sicafi, par exemple. Eux qui regardaient d'un peu loin les études commandées par la Région sur la problématique, dont celles réalisées dès 1995 par Christian Lasserre, consultant en immobilier (CLI), sont aujourd'hui 'plus mûrs d'esprit', sourit Charles Picqué (PS), ministre Président de la Région. Avec ceci que 'des opportunités de rendements naissent dans le logement'. Ils ont dès lors porté un vif intérêt à l'appel à projets (et son enveloppe de 1.450.000 €) lancé fin juin dernier par le secrétaire d'Etat au logement, Christos Doulkeridis (Ecolo). Dont l'objectif va bien au-delà du seul remplissage des vides tout en comblant les manques de logements.

'Absorber l'évolution démographique, ajoute-t-il, créer des logements sans devoir en construire sur du foncier vierge qui pourra accueillir d'autres activités; récupérer les structures des immeubles évitant ainsi un gaspillage considérable de ressources et d'énergie; apporter plus de mixité à des quartiers qui en sont dépourvus.'

Afin de stimuler la créativité des développeurs et les aider à porter leur projet de reconversion, ce sont des tranches de travaux qui sont primées et subsidiées : les études préliminaires (30 €/m<sup>2</sup> à la sélection du projet), le dépôt des permis (30 €/m<sup>2</sup> à leur délivrance) et/ou la réalisation (40 €/m<sup>2</sup>), pour peu, dans ce dernier cas, que les logements issus de la reconversion soient destinés à des occupants de type social, c'est-à-dire vendus au prix maximum de 2.500 € TVAC/m<sup>2</sup> à des pouvoirs publics ou cédés à des agences immobilières sociales pour une durée minimale de 9 ans.

Sur 11 projets rentrés, 8 ont été retenus (...). 'Ils représentent 450 logements, ajoute Christos Doulkeridis. 7 projets concernent un public familial, un vise les étudiants. Deux projets ont été déposés pour les trois "prix", les autres pour les deux premiers.' Et de se féliciter de la 'diversité des typologies d'immeubles', comme de leur

qualité environnementale 'dont les critères vont spontanément plus loin que le standard PEB' (Performance énergétique des bâtiments).

Ces 450 logements viendront grossir les statistiques de reconversion de bureaux vides qui, l'an dernier, se sont un peu affaiblies : quelque 44.000 m<sup>2</sup> seulement contre près de 120.000 en 2010, précise Charles Picqué, pour un total de plus de 525.000m<sup>2</sup> depuis 1997. Sans l'alarmer. 'On a plus de capacité de convertibilité', dit-il, évoquant un chiffre de 2.000 logements contre 1.400 l'an dernier. Question de vacance, mais aussi d'évolution des critères de reconversion, qu'un ouvrage qui paraîtra en janvier 2012 évoque au travers de 25 exemples. Ce qui ne l'empêche pas de penser à d'autres coups de pouce que ces primes à la reconversion. Comme le fait que les permis 'reconversion' soient délivrés directement par la Région, comme c'est le cas pour les écoles ou les crèches, rapidité à la clé ; ou encore via une accélération du processus de réaffectation dans certaines zones délimitées.

#### Huit projets primés déposés par sept promoteurs

Diversité. Ils sont 8, localisés à Bruxelles-ville (4), Woluwe-Saint-Lambert (2), Saint-Gilles (1), ou Ixelles (1) et offriront à terme de 17 à 122 logements pour un total de 448 unités. Parmi ceux-ci le vaste projet

\*Chambon (ex.CGGER), rue Fossé-aux-Loups, racheté l'an dernier par le développeur Allfin<sup>1</sup>, dont une partie (9.000 m<sup>2</sup>) sera reconvertie en 90 appartements. Rue des Moucherons, la société

\*Livingstone aménagera 11 logements sociaux, sans rénovation lourde et sans modification notable, mais avec un accent sur l'isolation et la mise en couleurs.

<sup>1</sup> "...Il y a quelques semaines, la petite société de développement Allfin et son patron, Marnix Galle, enlevaient deux beaux morceaux du paysage immobilier belge, brigüés par une flopée de grosses peintures : le dernier terrain vierge du quartier Léopold (le '\*Van Maerlant') et le siège historique de l'ex-CGER (55.000 m<sup>2</sup>, hors sous-sols et greniers), au centre de Bruxelles. Tous deux verront leur avenir dans la mixité : logements, bureaux et espaces commerciaux pour le premier (sur 32.000 m<sup>2</sup>, dont 10.000 m<sup>2</sup> de logements à prix conventionnés); hôtel, chambres d'étudiants, séniorie et bureaux pour le second, qu'Allfin envisage à l'échelle de la ville et pas seulement de l'îlot. Du moins telle est son idée, que les autorités urbanistiques valideront, ou non. Mais on le saura vite, car l'organisation de son bureau le permet : une petite équipe de base (13 personnes à Bruxelles, 3 à Luxembourg) et quelques sous-traitants attirés, avec lesquels des relations privilégiées se sont nouées au fil du temps (le bureau d'architecture A2RC, l'entreprise générale CFE-BPC, le courtier CBRE ).

'Petit groupe, reconnaît Marnix Galle sans gêne, voire avec une pointe d'orgueil, mais qui travaille selon les règles des grands.' Avec CFO, directions opérationnelle et juridique, et conseil d'administration 'fort', 'qui doit s'assurer que nous gardons les pieds sur terre'. Au sein duquel on retrouve Piet Vercruyse (avocat honoraire), Marcel Le Moine (ex-Fortis), Claude Deseille (ex-Winterthur), Guy Hufkens (Interbuild), etc. (...)

Ce business model inspiré des multinationales ("De Sioen Industries en particulier", sourit-il, sans cacher (...) la relation de cœur qu'il entretient avec son CEO, Michèle Sioen, son épouse depuis 2008) a été mis en place avec le concours de Deloitte, au sein même d'Allfin, deux années durant. C'était en 2006-2008. Juste avant que la crise ne débute. (...) Une période qui signera un retour à la prudence. Même s'il n'en avait pas manqué auparavant, les premières opérations d'Allfin - et d'All Build auparavant, dont il était co-actionnaire - jouant plus la complexité que la taille : l'

\*Alhambra (projet mixte dans le quartier de Brouckère) ; le

\*Lavallée (au-delà du Canal, en association avec Immoel qui lui a valu 'une première reconnaissance du marché') ; le

\*Mondrian, aux confins du quartier européen, occupé par la Commission, un des premiers gros immeubles de bureaux vendus sur plan ('J'ai sauté de joie quand Union Invest (ex-Difa) -investisseur allemand, NdIR - m'a dit qu'il était prêt à préfinancer la construction (...) ; beaucoup de petites opérations dans le quartier Léopold (...) et des plus grosses, dont le \*BellArt (110 appartements, tous vendus, 8.700 m<sup>2</sup> de bureaux loués à l'Etat irlandais, Google...), etc. Au milieu des années 2000, surfant sur sa réussite d'alors, Allfin décide de passer à une vitesse supérieure et de se diversifier : d'un point de vue géographique (avec des bureaux à Luxembourg et à Varsovie) et sectoriel (dans le semi-industriel 50/50 avec KBC Real Estate). 'La crise a partiellement stoppé ces initiatives, heureusement sans véritable casse', explique Marnix Galle qui a, alors, effectué un repli sur son marché domestique. 'Et sur le Grand-Duché, où notre sortie avait été plus fructueuse:

\*K Point au Kirchberg (9 000 m<sup>2</sup> de bureaux), le

\*Vertigo (24 000 m<sup>2</sup>) et un nouveau développement mixte de 10 000 m<sup>2</sup> en ville.'

Aujourd'hui, outre le Van Maerlant, l'ex-CGER et le Luxembourg, Allfin avance notamment sur le projet d'hôtel dans le site de la gare du Midi (240 chambres) et sur un complexe commercial et de loisirs dans le Tournaisis. Un portefeuille atypique (...)

22 juillet 1963 : naissance de Marnix Galle à Bruxelles, fils de Marc Galle, ministre socialiste du premier gouvernement régional flamand, et d'Elsa Dehennin, professeuse à l'ULB et spécialiste mondiale de la poésie espagnole du XXe siècle.

1979-1981 : parti en vacances aux Etats-Unis, il y terminera sa scolarité à Birmingham, Alabama. 1981-1987 : sciences économiques à la Tulane University, New Orleans, suivies de deux ans de droit à New York. 1987 : retour en Belgique, consultant puis commercial chez Cegos (formation professionnelle). 1990 : premiers pas dans l'immobilier (portefeuille familial). 1993 : création d'All Build, en partenariat. 2001 : création d'Allfin." (article *Allfin en tout grand*, signé Charlotte Charlotte Mikolajczak, dans La Libre Belgique, mis en ligne le 8 mai 2011).

Vide depuis ... 12 ans, malgré une belle situation (sur la petite ceinture), le 55 boulevard du Régent sera transformé par la société V.O.P. en 17 logements (du studio aux 2 chambres).

Chaussée d'Ixelles, le projet ne concerne que 684 m<sup>2</sup>. C'est que le reste de l'immeuble construit en 1936 et anciennement occupé par Electrabel, est déjà en cours de reconversion. Son développeur, Immo Ixelles, pensait garder un espace à front de rue disponible pour bureaux qui, finalement, sera reconverti en 2 fois 9 chambres pour étudiants.

A Woluwe-Saint-Lambert, la société Floder réhabilitera un immeuble de bureaux en 110 logements, en modifiant son look général par l'ajout de terrasses, d'entrées privatives... et en revisitant les circulations (...).

Non loin de là, boulevard de la Woluwe, Cofinimmo fera de même avec un immeuble typique des années 70 transformé en 49 logements de 60 à 175 m<sup>2</sup>.

Un deuxième projet de la sicafi a également été retenu par la Région, avenue Livingstone (122 logements sur rez commercial).

L'Europe limitant les subsides publics à 200.000 € par société sur 3 ans, l'enveloppe de 1.450.000 € accordés pour cet appel à projet 'reconversion de bureaux en logements' ne sera que partiellement octroyée (1.047.000 €)."

\*

### Un taux de vacance des bureaux qui reste préoccupant à Bruxelles :

Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans *Le Soir*, en date du jeudi 15 mars 2012

« Le stock de bureaux en Région bruxelloise (12,98 millions de m<sup>2</sup>) a légèrement diminué par rapport à 2010 (-0,03 %). Pourtant quelque 590.000 m<sup>2</sup> de bureaux sont désespérément vides depuis plus de deux ans, indique le dernier Observatoire des bureaux qui vient d'être publié par l'administration bruxelloise de l'Aménagement du territoire et du logement (AATL) et le service Inventimmo (SDRB). 'Cette étude permet d'avoir une vue globale précise du marché immobilier bruxellois et de déceler l'impact de la crise économique et financière qui assombrit notre paysage immobilier depuis 2008. La récession est malheureusement une donnée inhérente à nos marchés. Pourtant, on peut constater que l'immobilier de bureaux à Bruxelles tire relativement bien son épingle du jeu', constate Denis Grimberghs, président de la Société de développement pour la Région de Bruxelles (SDRB). Le pourcentage de vacance est resté relativement stable. 'Est-ce à dire que tout va bien ? Oui, car le pourcentage de vacance du parc immobilier dans trois des cinq quartiers centraux, le Centre, le Nord et le Midi, équivaut au pourcentage que les courtiers considèrent comme normal (6 %). Seul celui enregistré dans le quartier Louise dépasse nettement la moyenne régionale. Et il n'y a aucune amélioration notable depuis cinq ans dans plusieurs quartiers décentralisés et en périphérie, où la vacance du stock de bureaux dépasse toujours les 30 %', analyse Michel De Beule, responsable de l'Observatoire des bureaux.

Le hic est que la vacance persistante (qui se prolonge depuis au moins 2 ans) devient embarrassante. Elle atteint la moitié des superficies de bureaux disponibles. Pas trop d'inquiétude cependant pour 2012 : les surfaces nouvelles ou renouvelées devraient être peu nombreuses. La prise en occupation, qui pourrait encore se contracter, devrait assurer le maintien d'un taux de vacance globalement acceptable voire diminué. 'Par contre, la situation pourrait devenir plus difficile dans les années qui suivent, estime Michel De Beule. Les projets qui pourraient être concrétisés et les surfaces importantes qui pourraient être mises à disposition risquent de perturber ce fragile équilibre.'

#### De nombreux projets à confirmer

Une série de nouvelles constructions sont annoncées en 2013-14 pour un total de 250.000 m<sup>2</sup>, notamment dans le quartier de la gare du Nord. Les principaux projets sont le Brussels Tower (73.000 m<sup>2</sup>), Tour & Taxi (42.000 m<sup>2</sup>) et le Silver Tower (36.000 m<sup>2</sup>). Dans le quartier européen, aucun projet n'est annoncé à moyen terme excepté la rénovation de l'Astro Tower (31.000 m<sup>2</sup>).

Et à plus long terme, qu'advient-il de très grands projets annoncés ou ébauchés comme les 240.000 m<sup>2</sup> du PUL au quartier européen, la construction de 250.000 m<sup>2</sup> sur la gare du Midi ou la tour Victor, également située dans le quartier Midi (100.000 m<sup>2</sup>) ? 'La question est de savoir si les promoteurs démarreront ces projets ou s'ils préféreront les postposer pour éviter les problèmes de commercialisation. L'avenir nous le dira', poursuit M. De Beule.

Le gouvernement bruxellois planche actuellement sur la cartographie des différentes zones du nouveau Pràs démographique. Une tâche délicate qui aura un impact déterminant sur l'avenir de la Région tant au niveau de ses logements, de ses activités économiques que de ses bureaux. »

\*

Le marché bruxellois de demain : le (petit) logement :  
Focus de Jean Blavier, paru dans L’Echo, en date du 10 février 2012

*“Le marché du logement pourrait prendre le relais de celui du bureau.*

*Jusqu’il y a quelques années à peine, la plupart des développeurs et des investisseurs immobiliers de grand format actifs sur le marché bruxellois ne juraient que par les bureaux. Puis le commerce a pris le relais – il le tient toujours. Les surfaces semi-industrielles, elles, souffrent d’un manque chronique d’offre et la Région bruxelloise, de par son exigüité (170 km<sup>2</sup>), n’a jamais été un vrai marché pour ce type d’activité, mises à part les rénovations menées par la Société de développement régional de Bruxelles (SDRB) dans le cadre de sa mission d’expansion économique.*

*Quant au logement, il était considéré avec condescendance, au mieux comme une sorte de pis-aller : “quand il faut y aller, faut y aller’... Ne fût-ce que parce que la présence de quelques appartements permettait de faire passer plus vite certains dossiers de demande de permis.*

*4.000 logements neufs par an*

*Aujourd’hui, les choses ont changé. Et certains professionnels du secteur admettent que ce sont... les pouvoirs publics qui ont enclenché le mouvement. Et plus particulièrement la SDRB, dans le cadre de sa seconde mission, la rénovation urbaine, plus exactement la construction de logements pour les ménages à revenus moyens.*

*Le marché du logement est probablement le marché de l’avenir à Bruxelles, parallèlement au marché des surfaces commerciales<sup>1</sup>, et il est emmené par une SDRB qui, malgré qu’elle soit contrôlée par les pouvoirs publics, est devenue au fil du temps (sa mission de rénovation urbaine date tout de même de 1988) le premier développeur de logements dans la région bruxelloise. Elle affiche une moyenne de 250 unités par an alors que globalement, quelque 4.000 logements neufs sont mis sur le marché. ‘Globalement, estime Nicolas Joschko, directeur de la rénovation urbaine à la SDRB, j’estime que notre part du marché est de 10 %’.<sup>2</sup>*

*\*Matisse, \*Permeke*

*Le Val d’Or, sur le territoire de la commune bruxelloise de Woluwe-Saint-Lambert, est aussi un de ces sites résidentiels dont la vocation remonte à une vingtaine d’années. Timidement d’abord, puis de manière de plus en plus prononcée, Besix Red, la filiale de développement de \*Besix, n°1 de la construction dans notre pays, y a construit quelque 50.000 m<sup>2</sup> de ... bureaux, mais aussi 330 logements, ce qui correspond à une surface de quelque 36.000 m<sup>2</sup>.*

*Faites le calcul: la superficie construite en résidentiel représente quelque 75 % de la superficie construite en bureaux et l’essentiel de cet effort a été réalisé au cours des dernières années avec les immeubles Permeke et \*Rops (75 appartements, 8.200 m<sup>2</sup>) qui se sont ajoutés à la première résidence, baptisée Matisse, et qui seront complétés par la résidence \*Cézanne (87 logements, 10.000 m<sup>2</sup>, en construction) puis par les résidences \*Ensor et \*Delvaux (105 appartements, 11.000 m<sup>2</sup>, les études viennent de commencer).*

*Au bout du compte, Besix Red aura construit au Val d’Or davantage de logements que de bureaux, ce qui n’était sûrement pas l’objectif au départ.*

*\*Coefficient K et E*

*La résidence Cézanne est révélatrice à bien des égards. Besix Red vient d’en poser la première pierre et à cette occasion, Gabriel Uzgen, administrateur délégué, a communiqué quelques informations intéressantes.*

*Le prix moyen demandé (52 appartements sur les 87 ont d’ores et déjà été vendus) est de 2.850 € par m<sup>2</sup> (+ TVA 21 %), ce qui situe ces biens dans le haut de la fourchette de l’offre actuelle sur Bruxelles en logements moyens (...). La gamme proposée va de 70 m<sup>2</sup> (1 chambre) à 159 m<sup>2</sup> (4 chambres) pour des unités dont les coefficients K (isolation) et E (énergie) sont de respectivement 30 (maximum légal 40) et 29 à 58 (maximum légal 70).*

*Attention (...) ‘il s’agit de prix moyens pour l’ensemble de l’immeuble’ (...). Le prix au m<sup>2</sup> des petits appartements est plus élevé (près de 3.000 €) que celui des grands appartements, les penthouses mis à part. (...)*

*Que coûte en moyenne un appartement neuf à Bruxelles ? (en €/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> En note : « Par exemple le centre commercial en gestation ‘Just under the sky’ au pont Van Praet, la rénovation récente de la galerie de la Toison d’Or, le centre commercial ‘Toison d’Or’ sur l’avenue du même nom, dont les travaux devraient débiter cette année, la mise en souterrain du trafic automobile entre les portes Louise et de Namur, dont l’étude technique est en cours, la rénovation de la chaussée d’Ixelles (dans les prochains mois), le futur centre commercial sur le plateau du Heysel, etc. ». Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, l’article : Neo.

<sup>2</sup> Voir l’Echo du 25 novembre 2011.

<sup>3</sup> Logements non subsidiés (comme ceux de la SDRB par exemple). Hors TVA 21 % et droits d’enregistrement éventuels.

<i>Bas de gamme</i>	<i>Logement moyen</i>	<i>Haut de gamme</i>
<i>de 1.800 à 2.000</i>	<i>de 2.250 à 2.700</i>	<i>de 3.400 à 3.600</i>

#### Return

*Qui achète ? C'est là que les choses deviennent réellement intéressantes parce que révélatrices de l'évolution de la demande ne logements neufs à Bruxelles où un ménage sur 2 est composé d'une seule personne. 'Sur la base de ce que nous avons déjà vendu, je note, poursuit Gabriel Uzgen, que les acheteurs sont soit des jeunes couples qui s'installent en ville parce qu'ils sont lassés de perdre deux heures par jour, et parfois plus, dans les embouteillages, soit des couples plus âgés – la soixantaine environ – qui ont vendu leur villa, soit encore des investisseurs.'*

*Des investisseurs qui cherchent un rendement que l'on ne trouve plus en bourse (trop risqué) ni sur le marché obligataire (cours trop élevés ou taux trop bas), ni surtout sur le marché des liquidités (les sicav de trésorerie ne rapportent que maximum 1,5 % et les comptes d'épargne maximum 2,5 % primes comprises).*

*De plus le marché immobilier tient bon dans notre pays, les prix du résidentiel étant toujours à la hausse, ce qui semble indiquer que la plus-value à long terme devrait être au rendez-vous.*

*Enfin, c'est à Bruxelles que l'on trouve le (...) marché locatif le plus important et le plus dynamique du pays, un ménage sur 2 seulement étant propriétaire de son logement dans une capitale de surcroît fort fréquentée par des expatriés au pouvoir d'achat élevé et souvent habitués, pour une qualité égale, à des loyers plus élevés dans leur pays d'origine. Selon Gabriel Uzgen, 'il y a moyen d'obtenir sur un appartement comme ceux du Val d'Or un rendement de 3,5 à 4,25 %, net d'impôts et de charges. »*

\*

#### Immobilier : Bruxelles va-t-elle déchanter ?

Article de Charlotte Mikolajzak, paru dans La Libre Belgique, en date du 15 février 2012

*"En 2011, le marché immobilier a progressé, tant en nombre de transactions qu'en prix. Mais rien ne dit qu'il en sera de même en 2012. C'est à n'y rien comprendre. C'est la Bérézina - ou presque - sur le front économique, et tout tourne à grande vitesse sur le marché immobilier bruxellois. L'an dernier, les prix des maisons d'habitation ont encore augmenté : de 11,8 % en moyenne, selon les résultats de l'analyse effectuée par NVN, société de services immobiliers interne au notariat bruxellois et brabançon (120 études), passant en un an de 300.000 € à 335.500 €. Il faut dire que c'est le type de biens le plus recherché par les jeunes ménages et qu'il est rare. Le prix des appartements a moins 'performé', mais a quand même augmenté de 5,4 %, de 166.000 € à 175.000 €. Très étonnamment, alors qu'on souffle ici et là que les investisseurs, déçus par les rendements boursiers, sont en quête d'alternatives dans la brique, le prix des maisons de rapport a, lui, reculé de 1,4 % à 350.000 €, venant de 355.000 € en 2010.*

*Derrière ces moyennes se cachent bien entendu de grandes disparités. Sur le segment des maisons d'habitation, entre la commune la moins chère (Molenbeek, 241.000 €) et la commune la plus chère (à dire vrai, les communes, car elles sont deux, Uccle et Woluwe-Saint-Pierre, 450.000 €), l'écart est de quelque 200.000 € (...). Le 'quintet' de tête est complété par Ixelles, Woluwe-Saint-Lambert et Watermael-Boitsfort. Etterbeek, qui en 2010, avait pris la tête en matière de prix est recalée à la 6ème place.*

*Sur le front des appartements (du flat aux 3 chambres et plus), l'écart est de 105.000 € (entre Anderlecht, d'un côté, et Ixelles et les deux Woluwe ex aequo de l'autre). En maisons de rapport, vu le nombre parfois insuffisant de ventes dans certaines communes, les notaires ne proposent des moyennes que dans 9 des 19 communes et des 2 sous-communes de la Région. Les prix s'échelonnent de quelque 300.000 € (Anderlecht et Laeken) à près de 500.000 € (Saint-Gilles).*

*Ainsi donc, tout semble bien aller. Les notaires en ont pour preuve le surcroît d'activité (nombre de transactions) de 5,2 % pour 2011 - à laquelle s'ajoute l'augmentation de 15,2 % du montant des droits d'enregistrements perçus sur les ventes réalisées l'an dernier (à près de 474 millions). Du fait qu'ils sont reversés à l'Etat 3 à 4 mois après la signature de l'acte, ils ne sont pas tout à fait comparables à l'augmentation du nombre de transactions - . Ce qui ne veut pas dire que ladite activité est revenue à un niveau comparable à celui d'avant crise. Au 3ème trimestre 2007, l'indice de l'activité immobilière bruxelloise calculé par le notariat, était à 100. Courant 2011, il n'était qu'à 95,60 en moyenne. C'est néanmoins mieux qu'en 2010 (indice 90,85) et en 2009 (indice 90,09). 'On remarque cependant que le 4ème trimestre 2011 (93,70) est moins bon que le même trimestre de l'année d'avant (94,59). L'avenir dira si, oui ou non, il s'agit à nouveau d'une courbe rentrante pour 2012", indique le notaire Robert Langhendries.*

La question de l'avenir est donc posée, à laquelle Me Gaëtan Bleeckx apporte quelques pistes de réflexions. Oui, "le Belge a une brique dans le ventre"; et ne rechigne pas à s'y réfugier; l'épargne "n'est pas très rémunératrice"; et que dire de "la perte de confiance des citoyens dans la volatilité des actions et des obligations"; avec ceci que l'immobilier est relativement protégé en Belgique. Mais en sera-t-il toujours de même à l'avenir ? "La crise de la dette publique et la recherche systématique de nouveaux revenus risquent de se répercuter dans la fiscalité immobilière", dit-il, pensant, notamment, à l'imposition réelle des loyers. Et quid d'une remontée des taux d'intérêt ? Deux éléments négatifs qui sont toutefois compensés par du positif. D'une part, "les taux sont restés bas cette année et les banques se sont montrées prudentes dans l'octroi des crédits, permettant d'éviter l'emballement du marché", poursuit Gaëtan Bleeckx. D'autre part, il y a l'évolution démographique à Bruxelles (+ 19.000 habitants en 2011, dont une grande partie ont été comptabilisés à Bruxelles-Ville, Ixelles, Schaerbeek, Anderlecht et Molenbeek). "Un défi pour le logement", conclut-il, et, en quelque sorte pour les investisseurs."

\*

Immobilier - La vacance de bureaux reste stable en 2011 :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du vendredi 2 mars 2012.

« Le taux de vacance des bureaux dans la Région reste stable par rapport à 2010. Il est de 9,2 %, soit 1,2 million de m<sup>2</sup>, selon le nouvel observatoire des bureaux de la SDRB. Un chiffre acceptable pour les promoteurs. Si le taux de vacance a peu augmenté, c'est surtout parce que l'offre de bureaux neufs a diminué. Les grands projets ne se sont pas concrétisés, les professionnels du secteur attendant certainement des jours meilleurs. Le taux de vacance est plus réduit dans le centre, le quartier Nord et le quartier européen. Du côté de l'avenue Louise, la Région voudrait inciter à la reconversion de bureaux en logements. Par contre, dans les quartiers de la seconde couronne, le nombre de bureaux vides est plus important. Le taux de vacance atteint même les 19 % dans la zone Est (Marcel Thiry).

Parmi les bureaux vides, 49 % des surfaces sont inoccupées depuis plus de deux ans et pourraient donc faire l'objet de reconversion. »

\*

Immobilier : Des bureaux se transforment en appartements<sup>1</sup>

"Les bureaux vides de Bruxelles sont de plus en plus souvent transformés en appartements. Les sociétés immobilières essaient de rentabiliser leurs mètres carré excédentaires. "Nous avons construit trop de bureaux entre 2003 et 2011. Il y a eu de la spéculation. [...] En remplissant le vide, nous pouvons à nouveau jouer sur les prix à la location", explique Jean-Edouard Carbonnelle, CEO du fonds immobilier Cofinimmo, dans "De Morgen". Cofinimmo va commencer dans quelques jours la rénovation d'un immeuble de bureaux dans le quartier européen à Bruxelles. L'ancien immeuble de Dexia sera transformé en appartements. Seule une petite partie du complexe abritera encore des bureaux. Cofinimmo espère ainsi gagner de l'argent en vendant les appartements tout en réduisant l'excédent de bureaux dans la capitale. Le groupe a un projet similaire à Woluwe. Le marché des bureaux se porte mal dans la capitale. En cinq ans, le taux d'espaces vides est passé de 7 à 13 %."

\*

Trop de bureaux, trop peu de logements. L'un dans l'autre, Bruxelles s'en sortira...

Avec 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés, et une pénurie de terrains, les projets de reconversion de bureaux aident Bruxelles à faire face à la demande pressante en logements :

Article paru dans L'Echo, en date du 9 juin 2012.

"En région de Bruxelles-Capitale, plus de 480.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont changé d'affectation – dont 60 % en logements – depuis 1997 (selon l'Observatoire des bureaux, 2009, pour les permis). Si ce phénomène n'est pas neuf, il a toutefois connu un coup d'accélération suite, d'une part, à la raréfaction des financements, depuis la crise des 'subprimes' (ainsi, rien qu'en 2009, près de 120.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été reconvertis vers d'autres usages, dont 40.000 m<sup>2</sup> en logement) et, d'autre part, au boom démographique auquel est confrontée la région bruxelloise.

Avec 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés et une pénurie de terrains, les projets de reconversion de bureaux en logements représentent une opportunité pour aider la Région à faire face à la demande pressante en logements. Parmi les initiatives prises par le gouvernement, on mentionnera l'appel à projets, lancé fin 2011, pour la reconversion de logements obsolètes ou inoccupés en logements. Cette initiative a permis de soutenir la

<sup>1</sup> Communiqué de Belga paru dans La Libre Belgique en date du 21 mai 2012, reproduit également par d'autres journaux, notamment Trends tendance, en date du 19 mai 2012, ou Métro en date du lundi 21 mai 2012, qui ajoute en note [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

création de 450 logements répartis sur 8 projets, dont le plus important abrite 110 unités. Le gouvernement a également identifié '44 immeubles totalement vides qui se prêteraient de façon adéquate à une transformation en logements' et '30 immeubles qui présentent plus de difficultés ou une situation moins favorable à la reconversion'. Ces immeubles sont répartis sur l'ensemble du territoire de la Région, avec une concentration dans la partie Nord-est du pentagone. Certains se situent dans des quartiers moins centraux, principalement du côté de l'avenue Marcel Thiry et de l'avenue Louise. Les initiatives privées se multiplient aussi. La reconversion des 45.000 m<sup>2</sup> du siège historique de Solvay à Ixelles n'en est que l'exemple le plus récent.

#### Des difficultés techniques

Les désavantages souvent cités de ces projets résident dans les difficultés techniques à la mise en œuvre (état du bâtiment, profondeur trop importante des pièces de vie, etc.), les difficultés techniques pour respecter, le cas échéant, les exigences PEB, qui sont plus élevées pour le logement que pour les bureaux ainsi que le surcoût en cas de découverte d'amiante dans le bâtiment existant.

Lorsque les immeubles permettent une répartition intéressante des volumes et que leur enveloppe reste saine, le surcoût engendré par ces désavantages peut cependant être compensé par des avantages non négligeables.

#### Les atouts de la reconversion

Il est, tout d'abord, plus facile de trouver des occupants pour du logement que pour des bureaux.

Les banques paraissent ensuite, plus enclines à financer ce type de projets qui présentent moins de risques dans l'obtention des autorisations administratives. En effet, le logement est une fonction faible qui bénéficie de nombreuses facilités, au regard des prescriptions planologiques et urbanistiques. Il est autorisé dans de nombreuses zones du plan régional déterminant les affectations du sol. Le logement n'est soumis ni à l'imposition des charges d'urbanisme ni à la Casba, qui cadenasse le territoire de la Région, en limitant le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux autorisables à travers un système de maille.

L'opération de reconversion permet, quant à elle, d'obtenir certaines garanties sur le gabarit qui sera in fine autorisé, puisqu'il existe déjà, ainsi que de limiter les risques d'une opération de dépollution d'envergure, dans la mesure où in ne sera généralement pas nécessaire d'excaver.

Pour les autorités compétentes, c'est un win-win. Ces opérations permettent de 'reconstruire la ville sur la ville', en épargnant les rares terrains constructibles, tandis que récupérer les structures des immeubles évite, en principe, un gaspillage des ressources et d'énergie. La reconversion empêche également la multiplication d'immeubles désaffectés et participe à la redynamisation des quartiers administratifs, en y introduisant de la mixité fonctionnelle. Enfin, la reconversion contribue à valoriser l'image de l'entreprise socialement responsable.

Au surplus, il convient d'être attentif aux projets du gouvernement qui voudrait limiter la durée de validité des permis d'urbanisme pour les bureaux et assurer, lors de l'examen des demandes de permis, une analyse de la capacité de reconversion des nouveaux immeubles de bureaux.. Dans un contexte de crise économique avec un pourcentage important de bureaux vides et la pression démographique d'une ville en pleine croissance, la reconversion de bureaux est plus que jamais une piste à explorer. »

\*

9% des bureaux sont vides à Bruxelles :

Article publié dans Le Soir, en date du lundi 12 août 2012.

« En tout, à Bruxelles, on compte 12 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, dont 9% sont aujourd'hui inoccupés. Parmi eux, on retrouve de grosses structures. (...) Les grandes surfaces de bureaux restent désespérément vides à Bruxelles, à l'image de la tour Dexia à Saint-Josse qui a du mal à trouver un repreneur. D'autres géants du bureau sont également toujours vides.

Louer des petites surfaces reste plus aisé et pourtant, le nombre de grandes surfaces de bureaux libres va encore augmenter. Avec le transfert de compétences du Fédéral vers le Régional, de nombreuses administrations vont quitter Bruxelles, analyse Gaétan Clermont. De plus, les entreprises ont tendance à se rapprocher du lieu de domicile de leurs employés. Nous enregistrons de plus en plus de transaction en province. À Bruxelles, la vacance ne se résorbera pas avant trois ans. »

\*

9% des bureaux sont vides à Bruxelles :

Article paru dans Le Soir en date du lundi 13 août 2012.

« En tout, à Bruxelles, on compte 12 millions de mètres carrés de bureaux, dont 9% sont aujourd'hui inoccupés<sup>1</sup>. Parmi eux, on retrouve de grosses structures. »

<sup>1</sup> Soit plus d'un million de m<sup>2</sup> disponibles.



## Immobilier - Les grandes surfaces trouvent difficilement preneurs à Bruxelles – Géants du bureau cherchent locataires :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du lundi 13 août 2012.

« Les grandes surfaces de bureaux restent désespérément vides à Bruxelles, à l'image de la tour Dexia à Saint-Josse qui a du mal à trouver un repreneur. La semaine dernière, nous apprenions que les négociations entre la banque et l'administration de la Région flamande bloquaient. L'Union européenne et la Région bruxelloise pourraient être intéressées mais elles attendent de voir les résultats des négociations en cours.

'C'est une aberration de mettre cette tour sur le marché locatif, commente Gaétan Clermont, directeur de CBRE. Les bureaux se louent mal et cet immeuble a une image fortement associée à celle de la banque. Dexia ferait mieux de concentrer tous ses services dans sa tour dont elle est propriétaire plutôt que de tenter de la louer.'

D'autres géants du bureau sont également toujours vides. En tout, à Bruxelles, on compte 12 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, dont 9 % sont aujourd'hui inoccupés. Parmi eux, on retrouve de grosses structures. Dans le centre-ville, Loj 15 à la rue de la Loi, New Urban au square Frère Orban et New Arts-Lux avenue des Arts ont entre 17.000 m<sup>2</sup> et 10.000 m<sup>2</sup> d'inoccupés. Et ce, depuis 2009.

New Urban et New Arts-Lux sont en cours de rénovation. 'Comme ils ne trouvaient pas preneurs, leurs propriétaires ont préféré les moderniser, explique Bart Hanssens de Inventimmo, cellule en charge des bureaux vides à la SDRB (société de développement de la Région bruxelloise). Ils trouveront certainement preneurs par la suite car ils sont proches du quartier européen. Par contre, c'est plus difficile pour des bâtiments plus excentrés. Dans le quartier Nord, on a construit beaucoup de grands immeubles qui se remplissent très doucement.

Louer des petites surfaces reste plus aisé et pourtant, le nombre de grandes surfaces de bureaux libres va encore augmenter. 'Avec le transfert de compétences du Fédéral vers le Régional, de nombreuses administrations vont quitter Bruxelles, analyse Gaétan Clermont. De plus, les entreprises ont tendance à se rapprocher du lieu de domicile de leurs employés. Nous enregistrons de plus en plus de transaction en province. À Bruxelles, la vacance ne se résorbera pas avant trois ans.'

**Zoom**

Des loyers en baisse Si les grands immeubles du centre-ville et du quartier européen trouvent tout doucement preneur, ceux situés en bordure de la Région bruxelloise n'enregistrent que très peu de demandes. C'est le cas par exemple de l'Atlantis à Berchem, construit en 2008. Près de 12.000 m<sup>2</sup> restent vides. 'Les bureaux de la seconde couronne subissent la concurrence fiscale de la périphérie, explique Gaétan Clermont, de CBRE. Un espace à Grand-Bigard coûte entre 30 et 35 euros de moins par m<sup>2</sup>'. Avec un taux de vacance atteignant les 20 % pour la deuxième couronne, les promoteurs immobiliers ont dû diminuer leur loyer. 'On enregistre une baisse du prix de location d'environ 20 % en trois ans. Cela explique les projets de reconversion en logements ou maisons de repos prévus un peu partout à Bruxelles. À Atlantis, nous avons quand même loué une grande surface pour le siège social de L'Oréal. »

\*

## Les bureaux convertibles sont convoités :

Article de Paolo Leonardi, paru dans Le Soir, en date du jeudi 6 septembre 2012.

« La reconversion de bureaux en logements est au centre de toutes les attentions depuis un bon moment déjà. On le sait, le taux de vacance à Bruxelles atteint les 11 % (ce qui représente 1,4 million de m<sup>2</sup> vides dans la capitale). Depuis le début de l'année, 121.000 m<sup>2</sup> ont ainsi déjà été retirés du stock, ce qui est de bon augure si l'on tient compte des chiffres atteints en 2010 (135.000 m<sup>2</sup>) et 2011 (142.000 m<sup>2</sup>). Depuis 2007, 488.000 m<sup>2</sup> ont été reconvertis (ou sont en train de l'être).

C'est ce qui ressort d'une étude réalisée par Jones Lang LaSalle, laquelle considère que la reconversion en logements peut être une excellente opportunité pour les développeurs. 'Bien sûr, il faut nuancer en fonction des bâtiments eux-mêmes, car tous ne peuvent être rénovés et il est alors préférable de les démolir et de les reconstruire, ainsi que de leur situation mais les opportunités sont réelles, explique Pierre-Paul Verelst, le responsable de la recherche pour le Belux chez JLL, auteur de l'étude. L'opération peut être profitable à condition que le prix d'achat ne soit pas trop élevé étant entendu que celui lié aux rénovations peut varier de 800 à 1.600 euros du m<sup>2</sup>, voire davantage.'

Certaines communes sont à ce sujet plus 'intéressantes' que d'autres. 'Des opérations sur les deux Woluwe, Auderghem et dans une certaine mesure Evere peuvent se révéler très rentables car le prix des appartements peuvent y atteindre 2.500 euros du m<sup>2</sup>, et même plus...'

La reconversion de bureaux en maisons de repos est une autre 'affaire' que les développeurs doivent tenir à l'œil de près. 'C'est un secteur en vogue vu le vieillissement de la population et les longues listes d'attente des personnes désireuses de trouver une place dans un établissement spécialisé. Ce type de biens est encore très rare...', fait remarquer Pierre-Paul Verelst.

*Troisième point souligné dans l'étude : la reconversion en hôtels. 'Mais là, tempère l'analyste, l'offre est déjà relativement élevée à Bruxelles. Les exemples de reconversions rentables sont limités à 3, parmi lesquels on retrouve le futur Motel One de la rue Royale (...). Il s'agit là d'une réelle opportunité car c'est un hôtel qui se situe dans une niche peu exploitée dans le centre de Bruxelles. »*

\*

Sint-Joost-ten-Node - Silver Tower in de koelkast :  
Artikel uit Brusselnieuw.be, dinsdag 27 november 2012.

*« Aan het Sint-Lazarusplein bij het Noordstation zou een nieuwe kantoortoren van 27 verdiepingen komen: de Silver Tower. Hoewel de vergunning er is, wil de promotor niet bouwen zolang de Brusselse katoormarkt op apegapen ligt. Dat is slecht nieuws voor de geplande heraanleg van het Sint-Lazarusplein.*

*'De leegstand in de Noordwijk is momenteel te hoog om een nieuwe toren te verantwoorden', zegt Alain De Coster van AG tegenover brusselnieuws.be. 'De werkelijke bezetting is lager dan de officiële cijfers. Niet alleen de Zenith is nog altijd grotendeels onbenut, ook de Dexiatoren en WTC 1 kampen met leegstand.'*

*Daarnaast zitten met WTC 4 en de Brussels Tower (de 'Tetratoren') nog nieuwe kantoren in de pijplijn. Promotor AG Real Estate neemt daarom een afwachtende houding aan. Maar wat als de bouwvergunning straks verstrijkt? 'Dat zou jammer zijn, maar we gaan geen toren bouwen om hem daarna leeg te laten staan.'* Zonder huurder of koper wordt er dus niet gebouwd aan Sint-Lazarus. Dat betekent ook dat het vervallen gebouw dat plaats moet ruimen voor de Silver Tower voorlopig blijft staan. 'Wij willen dat graag afbreken, maar we hebben geen afbraakvergunning, enkel een bouwvergunning', klinkt het nog.

*Als de Silver Tower er niet komt, moet ook een alternatieve geldbron gezocht worden voor de heraanleg van het Sint-Lazarusplein. Die zou immers gedeeltelijk gefinancierd worden door de stedenbouwkundige lasten die de gemeente incasseert voor de toren. Het gaat om 2 miljoen euro.*

*De Silver Tower zou 110 meter hoog reiken en 33.000 vierkante meter kantooroppervlakte bevatten. De kijksokkel zou toelaten om de voorbijrijdende treinen te zien vanaf de Sint-Lazaruslaan. »*

## 2. Pénurie de logements à Bruxelles ?

*« ... Détruire des taudis sans avoir prévu où reloger la population évacuée, c'est accentuer encore le déséquilibre... »<sup>1</sup>*

### 2.0. Politique du logement : généralités

Quand les taudis ont la voix basse :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du jeudi 11 mai 1989

*« Il y a sur les bancs du conseil communal de Bruxelles une dame discrète, à la voix très basse. Un handicap en politique... L'intérêt des questions qu'elle pose avec persévérance à l'assemblée est cependant inversement proportionnel à l'écho qu'elle y reçoit, y compris dans son propre parti.*

*Lucienne Mohin se passionne pour l'éducation des enfants, l'intégration des immigrés, les repas scolaires, la salubrité des logements. Contre son gré, elle prend toujours la parole - en fin de séance, comme le veut le règlement - devant une assemblée aux trois quarts vide. Quand approche l'heure de l'apéritif, d'autres réunions politiques ou du match de football. Et parfois après que l'assemblée au complet a enduré d'interminables échanges sur des points mineurs de l'ordre du jour... (...)*

*Lundi donc, en présence seulement d'une poignée de conseillers, Lucienne Mohin a attiré l'attention du bourgmestre Hervé Brouhon sur 'le scandale des habitations garnies délabrées, insalubres et prohibitives sur son territoire'. La conseillère lui a signalé les cas de chambres garnies, place Anneessens et dans les Marolles, 'dans un état de saleté, de pauvreté et d'insalubrité innommables' et louées, pour certaines, 'entre 4.000 et 7.000 FB par mois'.*

*Lucienne Mohin a, dès lors, suggéré au bourgmestre d'édicter un règlement communal, analogue à celui d'Anvers. Il stipulerait l'obligation pour le propriétaire de demander une autorisation de mise en location à la commune, assortie d'une série de conditions de salubrité. A court terme, Lucienne Mohin demande à Hervé Brouhon d'intervenir d'urgence pour l'évacuation des immeubles présentant un danger pour la sécurité des occupants et d'imposer, pour les cas les plus graves, des délais de*

<sup>1</sup> Lucien Harmegnies, ministre socialiste de l'Intérieur, Le Soir, 11 septembre 1969.

rénovation aux propriétaires. La conseillère estime enfin qu'à tout le moins, la Ville pourrait informer les locataires de logements insalubres des montants de loyers prohibitifs dont ils sont victimes.

Hervé Brouhon commença par évoquer 'l'économie libérale (Ndlr : son interpellatrice est PRL), les droits de la propriété privée et la liberté pour chacun d'acquérir un bien afin de le mettre en location tout en étant en droit d'en attendre un revenu. (...) Les règlements, poursuit le bourgmestre, permettent, sur dénonciation, de se rendre compte de l'état de salubrité d'un logement, mais les propriétaires sont rarement connus. Ils habitent ailleurs. Des dizaines de mises en demeure restent sans réponse. Le seul moyen efficace est l'expulsion, mais elle se retourne contre le locataire. La Ville dispose de logements de transit, mais ils sont bondés et certains locataires s'incrument. Il nous faudrait un budget extraordinaire trois à quatre fois supérieur à ce qu'il est pour pouvoir commencer à percevoir les résultats d'une véritable rénovation qui nous permettrait de racheter des taudis.'

'Mais il nous faut un règlement communal prévoyant des inspections, surenchérit Lucienne Mohin, et nous devons informer les locataires !'

Hervé Brouhon : Je veux bien tenter l'expérience avec l'accord du conseil communal, mais ça ne suffirait pas.

Lucienne Mohin : Mais Anvers a bien édicté un règlement...

Hervé Brouhon : Allez voir à Anvers comment il est appliqué !

Et chacun de s'en retourner vers son logement. Salubre. »

\*

#### La hausse des loyers touche même les locataires sociaux :

Article de Sylvie Lahy, paru dans Le Soir daté du mardi 6 février 1990

« Avant, je payais 14.000 FB de loyer pour un appartement à trois chambres. Du jour au lendemain, le propriétaire m'a demandé 25.000 FB, soit une augmentation de 11.000 FB. Je suis chef-cuisinière. Comment voulez-vous que je paie ce nouveau loyer ? Je ne suis pas suffisamment riche...

Un cas isolé ? Même pas ! Selon les chiffres de l'Organisation mondiale de la Santé, 20 % des Bruxellois peuvent être considérés comme pauvres. Pour loger cette frange de la population, 36 sociétés disposent de 40.000 logements sociaux, soit 8 % du total des logements bruxellois. Des chiffres impressionnants, et pourtant inférieurs à ceux d'autres pays de la CEE.

Depuis quelques mois, les locataires sociaux se trouvent dans une situation difficile. La loi du 22 décembre 1989, relative aux augmentations de loyer, protège les locataires de logements privés, pas ceux des logements sociaux. Dès lors, certaines sociétés ont augmenté leurs loyers dans des proportions pour le moins déraisonnables.

- On essaie de faire croire que ces hausses ne concernent que les gens riches. Mais dans les logements sociaux, ça n'existe pas. Il y a des pauvres et des moins pauvres, rien d'autre, explique José Garcia, du Syndicat des locataires de logements sociaux. Il ajoute :

- Avant, si les propriétaires avaient exigé de telles augmentations, les locataires auraient cherché un autre logement. Actuellement, ce n'est plus possible. Les locataires sociaux ont été piégés.

Des solutions envisageables ? Pour le Syndicat des locataires de logements sociaux, il n'y a pas non plus de pénurie de logement. 'Il existe actuellement, à Bruxelles, 30.000 logements vides, dont 10.000 peuvent être occupés immédiatement.' Il demande donc que les autorités prennent des mesures pour contraindre les propriétaires à louer ces logements inoccupés. Il va jusqu'à proposer d'exproprier les immeubles abandonnés pour, ensuite, les faire rénover.

Autre revendication : que les loyers de base n'augmentent pas au delà de 4,4 % entre 1988 et 1990. C'est à partir de ce loyer de base, qu'on fixe le loyer réel. Le loyer de base étant calculé en multipliant le prix de l'immeuble par un coefficient situé entre 3,5 et 7 %. Mais attention, c'est la société propriétaire qui fixe ce coefficient. Elle dispose donc d'une large marge de manoeuvre. Tellement large, que le loyer peut varier du simple au double, sans enfreindre la loi.

Il faut aussi, selon le Syndicat, limiter la hausse du loyer réel, c'est-à-dire celui finalement payé par le locataire. Les augmentations ne devraient pas dépasser 10 %.

- A l'heure actuelle, si on calcule d'après les revenus, 75 % des Bruxellois ont droit à un logement social. Mais ces logements doivent être réservés aux plus pauvres. Pour cela, il faut limiter l'accès au départ. Pas question donc, de pénaliser quelqu'un qui a légèrement augmenté son revenu en montant en grade ou en réussissant des examens. Si on dispose d'un logement social, on le garde.

En attendant, les locataires doivent-ils payer leurs nouveaux loyers ? Pas du tout, répond José Garcia. Nous avons demandé aux locataires qui se trouvent devant une augmentation trop importante, de continuer à payer leur ancien loyer, jusqu'à ce que nous arrivions à un accord avec les propriétaires.

*Pour le moment, nous faisons circuler une pétition. Elle sera bientôt remise à Didier Gosuin, secrétaire d'État chargé du Logement, et au ministre-président de la Région bruxelloise, Charles Picqué. »*

\*

### Trois milliards pour le logement social :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du vendredi 30 mars 1990

*« Près de 10.000 personnes se bousculent sur les listes d'attente du logement social dans la capitale. Ce nombre ne cesse d'enfler sous la pression de la spéculation immobilière. Au cours des deux dernières années, seulement 61 logements nouveaux ont été bâtis. Pour 1990, l'Exécutif régional bruxellois a décidé de frapper un grand coup : 3 milliards [de FB] d'investissements serviront à la construction de 450 logements sociaux. Toutes les communes sont concernées par l'opération, sauf Anderlecht et Koekelberg, qui n'ont pas rentré de projets.*

*Le secrétaire d'Etat au logement, Didier Gosuin, veut repeupler les communes bruxelloises. L'Exécutif unanime partage ce credo, car l'habitant, c'est l'impôt. A côté des plans de développement du logement moyen sur les sites désaffectés des casernes, le logement social ne pouvait être en reste. Les ministres régionaux veulent maintenir un équilibre sociologique dans la population bruxelloise. Didier Gosuin a donc rencontré les responsables des 36 sociétés de logement social actives sur le terrain bruxellois. Des projets pour un montant de 2,2 milliards ont été déposés, auxquels le secrétaire d'Etat a ajouté 800 millions de réserves pour des initiatives complémentaires.*

*- Bruxelles compte actuellement 36.000 logements sociaux, soit 8 % du parc d'habitations. C'est largement insuffisant, si l'on compare ce chiffre à des pays voisins comme la Hollande, où 45 % du bâti appartient au secteur public ! Nous avons donc mis en place un vaste programme, axé principalement sur la construction et la rénovation dans les communes du centre : Bruxelles et Molenbeek. Pour cette opération de grande envergure, 3 milliards de crédits sont disponibles. Ils permettront de mettre sur le marché 448 logements nouveaux (341 constructions et 107 rénovations lourdes). L'opération revêt un caractère exceptionnel par son ampleur. (...)*

*Pratiquement, les sociétés de logement social se chargeront elles-mêmes de développer les projets déposés. Seuls les dossiers parfaitement conformes seront retenus (après appel d'offre en bonne et due forme). Le secrétaire d'Etat lançait ainsi un regard vers Schaerbeek, où un audit a montré les légèretés de la gestion passée du Foyer Schaerbeekois. Il a cependant tenu à préciser que 230 millions seront consacrés à la réhabilitation des immeubles du Foyer Schaerbeekois (un grand nombre sont vétustes et sans confort sanitaire). En matière de rénovation, afin de diminuer la répercussion des frais de rénovation sur les loyers de base, Didier Gosuin a promis de moduler les remboursements des sommes accordées aux sociétés de logement social.*

*- Il n'y aura pas de dérive sociale. Les sociétés ne devront pas emprunter d'argent pour réaliser les projets qu'elles proposent. Les sommes nécessaires seront mises à leur disposition directement par la Région. Nous pourrions dès lors maîtriser l'impact de la rénovation sur les loyers.*

*A ce propos, une modification de la loi régissant les rapports entre les sociétés de logement social est à l'étude.*

*Les 2,2 premiers milliards seront répartis entre la construction (1,5 milliard), la rénovation lourde de bâtiments désaffectés (240 millions), la mise en conformité des ascenseurs (17 millions) et des acquisitions de terrains pour des projets futurs (60 millions). Avec les 800 millions de marge de manoeuvre, Didier Gosuin envisage de donner un coup de pouce aux opérations sur les casernes. Il prévoit également la création d'un important complexe locatif de 18.000 m<sup>2</sup> au quartier Nord, en collaboration avec des promoteurs privés. Enfin, il se garde la possibilité de soutenir des projets nouveaux présentés par les sociétés de logement social agréées. “*

\*

### Un nouveau milliard pour les habitations sociales -

Ragaillardir le logement bruxellois :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mercredi 27 mars 1991

*« Les rentiers belges préfèrent désormais le papier à la brique. L'habitat en pâtit. La Région soupoudre les milliards pour relancer le logement social.*

*Pour la première fois de son histoire, Bruxelles est menacée par une crise du logement. La pénurie de toits a des causes multiples : l'arrêt des constructions sociales entre 1980 et 1989, le repli des capitaux privés des maisons de rapport vers des placements financiers plus rentables, l'inflation bureaucratique*

liée à la création du marché unique européen. Ces éléments font reculer l'offre du secteur privé locatif et déstabilisent les mécanismes du financement immobilier, avec pour résultat un exode de la population. Résolus à garder les habitants et leurs impôts, les pouvoirs publics régionaux tentent de redynamiser le marché du logement. Ils usent à cette fin d'un nouvel outil, la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). En 1990, la SLRB a dépensé 1,5 milliard [de FB] dans la construction de nouveaux appartements sociaux. Pour 1991, le montant des investissements a été fixé, jeudi dernier, à 1,3 milliard [de FB].

Des sommes symboliques en regard du défi à relever, mais le signe que les choses bougent dans la bonne direction. C'est du moins l'avis de l'administrateur-délégué de la SLRB, le FDF Jean-Pierre Cornelissen :

- C'est vrai que les priorités budgétaires ne manquent pas à Bruxelles : déficit des caisses communales, des transports en commun... Et il en va de même dans le logement social, où traîne une dette de 25 milliards. Par ailleurs, l'appauvrissement de la population réduit constamment les recettes des sociétés de logements sociaux. Douze d'entre elles sont en gros déficit. Dans ces conditions, c'est un geste significatif que de consacrer plus d'un milliard par an à de nouveaux investissements.

Selon les derniers chiffres disponibles, le parc actuel des logements sociaux bruxellois est de 36.878 appartements, gérés par 36 sociétés locales placées sous la tutelle de la SLRB. En 1990, la Région a mis sur le marché 448 nouveaux logements. Cette année, le secrétaire d'État Didier Gosuin annonce 211 constructions nouvelles, 73 reconstructions et 793 rénovations :

- L'axe prioritaire de l'Exécutif est de recréer des logements dans le centre-ville et les communes de la première ceinture, tout en modulant les crédits en fonction des efforts de bonne gestion effectués par les sociétés locales. Nous espérons investir au moins trois milliards supplémentaires dans ce programme au cours des trois prochaines années. Et à l'initiative de Charles Picqué, la Région a entamé une démarche auprès du gouvernement national pour obtenir une réduction de 17 à 6 % du taux de TVA appliqué à la construction de logements sociaux. Cela devrait permettre d'augmenter d'autant nos moyens financiers dans ce secteur.

Les principaux bénéficiaires de la manne de 1991 sont les communes de Bruxelles (196 millions à la construction), Forest (208 millions à la construction et 45 à la rénovation), Koekelberg (195 millions à la construction), Jette (90 millions à la construction), Saint-Gilles (70 millions à la rénovation), Ixelles (55 millions à la réhabilitation) et Evere (50 millions à la rénovation).

À ces efforts, Didier Gosuin espère ajouter avant l'été celui de la rénovation des casernes : L'Exécutif est en passe d'aboutir sur ce dossier. Le plan de réaménagement des casernes prévoit au moins 15 % d'habitations sociales et du logement moyen. Il en faut aussi pour équilibrer le marché immobilier bruxellois et alléger la pression sur le bâti existant.

Dernier problème à résoudre pour rendre sa crédibilité au logement social : les listes d'attente. Elles sont aujourd'hui longues de 20.000 noms et les mécanismes d'attribution jouent parfois au yo-yo politique. Didier Gosuin a écrit cette semaine à toutes les sociétés de gestion pour leur rappeler l'obligation de tenir un registre des demandeurs et de respecter strictement les règles d'attribution.

Le secrétaire d'État refuse par contre l'idée d'une liste centrale informatisée : Le danger d'atteinte à la vie privée serait trop grand. Et centraliser la gestion de 36.000 logements condamnerait toute souplesse dans le choix des appartements. »

\*

### L'habitat décent : droit fondamental pour tous ? :

Article paru dans Le Soir daté du 13 juillet 1991

« Le logement est, avec l'enseignement et l'emploi, l'un des trois axes-clés de l'intégration. Quelle est la meilleure politique à défendre dans ce secteur ? Une subvention directe au logement, pour tous ceux qui en ont besoin, autochtones ou immigrés ! C'est le remède prescrit par Paula D'Hondt. Dans un rapport intermédiaire sur l'origine des quartiers à 'handicaps cumulés', le commissaire à l'immigration estime que cette mesure n'exigerait pas une augmentation de moyens mais bien une meilleure orientation des sommes disponibles.

Paula D'Hondt part du principe du 'droit au logement convenable' pour tous. Dans la mesure où les revenus de certains ménages ne leur permettent pas d'en avoir un, les interventions publiques sont indispensables, estime-t-elle. Et cela, sans tenir compte de la nationalité ou de l'origine ethnique.

Selon le rapport, le fonctionnement actuel du logement social profite finalement peu aux ménages aux revenus les plus bas. Circonstance aggravante : il s'accompagne d'une administration lourde et chère.

500.000 ménages, belges ou immigrés, qui devraient actuellement en disposer, en sont exclus. Leurs revenus sont cependant inférieurs à 300.000 FB par an !

La subsidiation directe préconisée serait une opération blanche, ou presque. Il faudrait compter un coût annuel de 100.000 FB par famille pour 'un logement minimal mais adéquat'. Paula D'Hondt recommande la subsidiation à 100 % pour les familles dont le revenu est inférieur à 200.000 FB, et de 80 % pour celles dont les rentrées ne dépasseraient pas 300.000 FB. Si l'on part de l'hypothèse que 80 % de ces ménages ont effectivement besoin d'un subside (les autres étant propriétaires), le coût annuel serait de l'ordre de 40 milliards de FB par an. A peine 1 % du PNB, remarque le rapport.

Paula D'Hondt recommande que la subsidiation directe au logement se fasse selon deux principes : d'une part, le lien impératif entre l'aide et un logement de qualité et, de l'autre, la garantie que le groupe cible prioritaire soit complètement atteint. »

\*

Pas de crise du logement en Belgique ? Plusieurs locataires  
(dont des familles nombreuses) nous ont fait part de leur opinion à ce sujet :

Article paru dans Le Soir en date du jeudi 12 septembre 1991

« (...) Les problèmes d'autrui n'intéressent pas spécifiquement quand on n'y est pas confronté personnellement. Il est bon, cependant, de s'y arrêter un moment... Sur le marché de l'immobilier, les prix flambent. Libre aux amateurs de les payer, si bon leur semble. D'ailleurs, ils ont le choix, la formule de vente étant une véritable contagion ! Pour en arriver probablement à une sursaturation. Alors, venons-en au fait. Beaucoup de locataires de ces immeubles que l'on met en vente payaient un prix de location inférieur à la norme actuelle. La rentabilité n'y étant plus, on vend. Cela semble bien plus intéressant. Que font alors ces locataires que l'on prie gentiment de quitter les lieux ? Ils sont alors obligés de se tourner vers d'autres locations qui atteignent un niveau de prix exorbitant. Mais qu'advient-il alors de ces petits pensionnés, des gens souvent âgés, des gens aux revenus moindres qui ne parviennent plus à se caser ? Se tairaient-ils par dignité ? (...)

Notre association<sup>(1)</sup> est confrontée quotidiennement à des demandes de logement de la part de familles nombreuses qui habitent dans un logement trop petit et qui cherchent désespérément un logement privé ou social adapté à la taille de leur ménage. Il est de notoriété publique que les propriétaires bailleurs de logements privés ont tendance à subdiviser le plus possible (par exemple par étage) les maisons, ce qui leur permet d'avoir un nombre plus élevé de locataires et donc de pouvoir toucher plusieurs loyers. C'est pourquoi il est de plus en plus difficile de trouver un logement avec, par exemple, trois chambres à coucher.

Dans le secteur du logement social, les appartements pour familles nombreuses n'existent pas en grand nombre. Ainsi par exemple, le Foyer bruxellois qui loue 2.839 logements ne dispose que de deux appartements à cinq chambres à coucher et de 70 appartements avec 4 chambres à coucher (...)

(1) L'association des locataires de Molenbeek et Koekelberg.

\*

Enquête à Schaerbeek et Saint-Josse - Des logements vides qui attendent la  
rénovation :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 31 mars 1994

« Trop de logements vides à Schaerbeek et Saint-Josse ? L'Union des locataires l'affirme. Ses membres ont récemment arpenté les communes pour dresser un inventaire des immeubles inoccupés. L'association a répertorié 246 logements vides dans un périmètre allant de la gare de Schaerbeek au quartier Botanique et de la gare du Nord à la chaussée de Louvain. Elle ne s'est intéressée qu'aux immeubles dans un état critique nécessitant une rénovation urgente. Que l'ASBL peut mener à la place du propriétaire défaillant.

Qui sont ces propriétaires ? Les immeubles vides apparti[en]t pour la moitié [...] à des particuliers, pour un quart à des organismes de droit privé... et pour un cinquième aux pouvoirs publics, communes, CPAS, Belgacom, etc. Tous ces propriétaires ont été contactés par l'Union des locataires. Le secteur public a montré peu d'empressement. La commune de Schaerbeek, par exemple, ne s'est vraiment pas montrée coopérante. Exception notable : Saint-Josse qui s'est engagée à faire parvenir à l'association une liste de tous les immeubles vides. Le secteur privé, lui, est plus enthousiaste, bien que les motivations des propriétaires soient très diverses. Mais ceux-ci hésitent à confier la rénovation de leurs biens à l'ASBL, faute de moyens de départ.

- Beaucoup de personnes sont disposées à travailler avec nous. Cette bonne volonté bute cependant contre l'obstacle financier. Bien sûr, il y a les primes accordées aux ASBL s'occupant de rénovation. Mais le vrai problème, c'est l'avancement des fonds. Les banques n'offrent pas de solutions viables : les intérêts qu'elles exigent sont trop importants. Aussi posons-nous la question : les législateurs ne devraient-ils pas réviser leur copie ?

L'ASBL propose deux pistes. La Région pourrait par exemple convertir les primes versées à l'association en remboursement des intérêts de la somme empruntée. Autre solution : la Région verserait directement les fonds à l'association. Celle-ci s'engagerait à les lui restituer sur base des loyers perçus. »

\*

### Législation bruxelloise en matière de logement social

C'est un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 26 septembre 1996, qui organise la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) ou par les sociétés immobilières de service public. Le texte a été publié au Moniteur belge daté du 14 novembre 1996.

Il a été modifié par d'autres arrêtés, notamment

Date des arrêtés	Date de publication au Moniteur belge <sup>1</sup>
13 mars 1997	22 avril 1997
9 décembre 1999	7 janvier 2000
20 septembre 2001	20 octobre 2001
19 janvier 2004	24 mars 2004
6 mars 2008	26 mai 2008

\*

Appliquer dans les faits le droit à un logement décent :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du vendredi 9 juin 2000

« Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat milite pour la rédaction au niveau régional d'un code du logement.

Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent. En 1994, cet article (24 bis) vient compléter la Constitution. Mais il y a loin de la théorie à la pratique, constate aujourd'hui le (...) RBDH. L'association, qui fédère 27 associations du secteur, a dès lors rédigé une plateforme commune de revendications et milite en faveur de la rédaction, au niveau régional, d'un véritable code du logement, qui dépasse le cadre du seul logement social mais implique également le secteur privé.

Quelles sont les mesures qui, selon le RBDH, doivent être prioritaires dans ce code bruxellois du logement ? Tout d'abord, celles qui améliorent la qualité des habitations. Il faudrait des normes minimales de qualité qui s'appliquent au secteur social mais aussi au domaine privé. Et surtout un contrôle effectif, qui doit être exercé en premier lieu par les communes.

Le RBDH estime également que des sanctions sont indispensables pour ceux qui mettent des logements insalubres en location. Le locataire d'un logement qui ne répond pas aux normes minimales devrait ainsi avoir le droit de suspendre le paiement de son loyer ou d'en réduire le montant par requête. De son côté, le bourgmestre devrait pouvoir, sur base des normes minimales de qualité, imposer des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation ou bien déclarer le logement insalubre. (...)

Le RBDH souhaite aussi que la Région utilise les leviers de l'exonération ou de la diminution du précompte immobilier pour inciter à la rénovation des logements vides et insalubres et à la location de biens à des associations 'sociales' de logement (comme les Agences immobilières sociales ou le Fonds du logement).

Le RBDH plaide pour des mesures qui maintiennent les logements accessibles au niveau financier tant pour le locataire que pour l'acheteur. Selon lui, les ménages (surtout ceux qui ont les revenus les plus bas) devraient consacrer maximum 25 % de leur budget au logement. Pour ce faire, il suggère que la Région introduise un contrôle sur le prix des loyers, couplé à la mise en place de normes de qualité et à leur contrôle.

<sup>1</sup> Pour plus d'informations en la matière, nous vous renvoyons donc au Moniteur belge.

Actuellement, la Région accorde une 'adil' (une aide au déménagement, à l'installation et au loyer) aux ménages à faibles revenus qui quittent un logement insalubre ou inadapté et déménagent vers une habitation saine et adaptée. Le RBDH voudrait étendre la mesure et demande qu'une allocation générale soit accordée pour les plus bas revenus, à condition que le nouveau logement réponde aux normes de qualité minimales.

Le RBDH se pose aussi des questions sur l'efficacité de l'actuelle prime à l'acquisition du Fonds du Logement. Il préconise plutôt d'instaurer une assurance gratuite contre la perte de revenus. Celle-ci devrait assister les personnes qui contractent un prêt hypothécaire pour l'achat ou la rénovation de leur habitation, en cas de perte de revenus suite à un chômage involontaire ou à une incapacité de travail. Elle serait accordée aux personnes dont le revenu correspond aux conditions de revenus du Fonds du Logement.

Quant au secteur du logement social, le RBDH estime que la mixité sociale à elle seule n'est pas une solution aux problèmes de la qualité de la vie dans les logements sociaux. Il s'oppose donc à une augmentation des plafonds de revenus comme condition d'accès au logement social et préconise d'associer avant tout les habitants à la définition d'un projet de développement pour leur quartier.

L'ensemble de ces propositions seront très certainement débattues lors du colloque, qui se tiendra ce mercredi 14 juin dans l'hémicycle du Parlement bruxellois, à l'initiative du secrétaire d'État au Logement Alain Hutchinson. Tous les acteurs et spécialistes concernés se pencheront sur la question de l'insalubrité des logements à Bruxelles. »

\*

Logement social - Mille familles lésées - La Région devra rembourser 66 millions :

Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du vendredi 14 décembre 2001

« C'est maintenant chose faite : de nombreux locataires âgés de 60 ans et plus ou dont le ménage comporte une personne handicapée vont retoucher les suppléments de loyers qui avaient été indûment perçus depuis 1997 par les sociétés immobilières de service public. Des montants qui, dans certains cas, peuvent atteindre près de 100.000 FB. Pas moins de 1.000 familles sont concernées par ce remboursement.

A la suite de la décision du Conseil d'Etat de donner raison aux plaignants, explique Alain Hutchinson, secrétaire d'Etat au Logement, et comme les sociétés immobilières n'avaient pas les moyens de les rembourser, les montants concernés ayant été pour la plupart investis dans la rénovation ou l'entretien du bâti, j'ai proposé au gouvernement bruxellois d'assumer les frais et donc de débloquer les 66 millions (1,636 million d'euros).

Concrètement, les sociétés de logement rembourseront directement les locataires sans que ceux-ci aient à introduire la demande. Les sociétés seront ensuite remboursées par la Région.

Pour rappel, en 1997, le gouvernement bruxellois prenait une disposition destinée à encourager les locataires à quitter un logement devenu trop grand pour eux. Notamment à la suite du départ d'un membre de la famille. Les locataires visés par la mesure avaient alors le choix entre rester dans leur logement et payer un supplément de loyer. Ou accepter d'être relogés dans un logement plus petit. (...) Le loyer étant devenu bien trop élevé pour les locataires qui ont refusé de quitter leur logement, où ils ont passé parfois l'essentiel de leur vie, certains d'entre eux, soutenus par le Front commun (Ligue des familles, MOC, FGTB, Syndicat des locataires...), avaient alors introduit un recours devant le Conseil d'Etat. Ce dernier leur a donc donné raison en annulant la disposition prise par le gouvernement bruxellois. Ce qui leur a permis de réclamer les suppléments de loyers indûment perçus depuis 1997. Le remboursement interviendra, au plus tard, dans le courant du début de l'année prochaine... »

\*

Région - Le \*Conseil consultatif du logement est enfin installé - Logement sous code :

Article de Gabrielle Lefèvre, paru dans Le Soir en date du vendredi 5 juillet 2002

« Il est rare que l'on se trouve sur la même longueur d'onde dans les milieux politiques et associatifs bruxellois ! Et pourtant, le Conseil consultatif du logement de la Région et le futur Code du logement sont accueillis avec une [réelle ?] satisfaction. Le secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Energie, Alain Hutchinson, pouvait à juste titre faire preuve de fierté en annonçant la naissance du Conseil consultatif du logement et l'avant-projet de Code du logement, censés mettre un terme à de longues années de laisser-faire en la matière. On ne compte plus les taudis et les habitants forcés de vivre dans des conditions à la fois coûteuses et lamentables à Bruxelles.

Les protestations se faisaient trop souvent en ordre dispersé et les pouvoirs publics étaient, au mieux, débordés, au pire, impuissants. Il y aura désormais un conseil consultatif de 24 personnes : acteurs de



terrain et spécialistes, assistés par trois représentants du gouvernement. Ce conseil sera sollicité sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire relatif au logement, par le gouvernement, par des ministres ainsi que par le parlement bruxellois. Il rendra des avis de sa propre initiative, exécutera des études et des analyses, et soumettra des propositions au gouvernement.

*Important : lorsque le gouvernement s'écarte de l'avis de la majorité des membres du conseil consultatif, il doit motiver sa décision. Et affronter dès lors les débats houleux qui s'ensuivraient.*

*Première tâche du conseil : dès août, analyser l'avant-projet d'ordonnance relatif au Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. L'enjeu est de taille, rappelle le secrétaire d'État Hutchinson : les revenus moyens de la population bruxelloise sont en diminution, les logements sociaux ne répondent pas à la demande croissante, les prix du marché acquisitif ne cessent d'augmenter et les logements sont en général trop chers et pas toujours de qualité. Le code entend lutter en priorité contre ces taudis et ces 'marchands de sommeil' qui abusent de la précarité de trop nombreux habitants qui, pour l'essentiel (70 %) sont des locataires.*

*Principe essentiel : 'Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux obligations minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.' Cependant, les propriétaires sont supposés de bonne foi et peuvent mettre leur logement en location sans contrôle préalable, avec une exception importante : il faudra une attestation de conformité par laquelle le propriétaire de meublés ou de logement de moins de 28 m<sup>2</sup> fait la preuve qu'il contrôle à intervalle régulier son logement.*

*Le propriétaire scrupuleux peut de toute façon demander lui-même un certificat de conformité délivré par le service d'inspection régionale, à créer, et qui est chargé de contrôler les logements sur plainte, d'initiative ou lors de l'octroi de certificats. Une méthode efficace pour lutter contre les abus dans les meublés, mais qui touchera le vaste secteur des kots étudiants ; et il y en a des milliers à Bruxelles ! Le service d'inspection régionale aura donc du pain sur la planche. Non seulement, il a pouvoir de contrôle, mais aussi celui de prononcer des amendes véritablement dissuasives en cas de non respect des normes : entre 3.000 et 25.000 euros ! Deux autres sanctions sont également prévues : la fermeture immédiate du logement et l'obligation pour un logement non conforme d'une certification avant la remise sur le marché.*

*La grande astuce du Code du logement est le 'droit de gestion publique des immeubles abandonnés ou inoccupés'. Lorsque des habitations sont vides, soit par spéculation, soit par manque de moyens, il n'existait que des taxes pas toujours dissuasives pour obliger les propriétaires à les remettre dans le circuit locatif. Le nouveau droit permet aux opérateurs immobiliers publics (communes, CPAS, sociétés de logement social, Fonds du logement) de prendre en gestion les biens abandonnés, de les rénover et de les donner en location aux conditions du logement social. Le propriétaire qui veut récupérer son bien devra rembourser les frais engagés par l'opérateur public et respecter le bail en cours. »*

\*

Logement : Coup de gueule, coup de force, manoeuvre politique ?  
Yaron Pesztat sort de son devoir de réserve pour dénoncer l'inertie du Parlement bruxellois en matière de logement. Sortie audacieuse de l'écolo Yaron Pesztat, président de la Commission « logement » du Parlement bruxellois : « Il y a un blocage politique » :

Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du mardi 22 octobre 2002

*« Parce qu'il y a urgence, je prends la liberté et la responsabilité de dire publiquement ce qui se passe, au sein du Parlement bruxellois, en matière de débat, ou plutôt de non-débat, sur la politique du logement en Région bruxelloise, déclare l'écolo Yaron Pesztat, député bruxellois (dans l'opposition) et président de la Commission 'logement'. Une sortie d'autant plus audacieuse qu'habituellement, le président d'une commission est soumis à un devoir de réserve.*

*Mais là, poursuit Yaron Pesztat, ça suffit. Il est temps de forcer le débat alors que tout le monde s'accorde pour dire que le secteur du logement, en particulier le logement social, est en crise. Et ce n'est pas Alain Hutchinson, ministre socialiste en charge du Logement, qui me contredira, alors qu'il vient de déposer, sur les bancs du gouvernement régional son 'plan Marshall' (NDLR : construction de 6.000 à 7.000 logements sociaux en deux ou trois ans, tout en trouvant de nouveaux moyens financiers pour revitaliser le secteur). Un plan qui a déjà essuyé les foudres du MR, via l'intervention de la chef de groupe au parlement, Marion Lemesre. Un plan, poursuit encore le président de la commission, qui s'inscrit dans l'actualité du rapport sur l'état de la pauvreté à Bruxelles qui met l'accent sur le fait que le logement, en Région bruxelloise, devient de plus en plus un facteur d'exclusion. Sur le fait, aussi, qu'à*

*Bruxelles, 50 % des habitants sont dans les conditions d'accès à un logement social. Alors que seulement 8,1 % du parc locatif y est consacré ! C'est dire l'urgence de mettre en place une véritable politique sociale du logement.*

*Sans parler de l'action actuelle du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat qui se mobilise, durant ces deux mois, pour sensibiliser l'opinion publique et les politiques au marasme actuel.*

*A ma demande, cela fait un an et demi qu'une étude sur l'état du logement moyen à Bruxelles avait été commandée à l'UCL, explique Yaron Pesztat. Une étude dont les résultats sont également alarmants et qui aurait dû provoquer le débat sur le logement social. Mais rien ! On n'y arrive pas parce qu'il y a un véritable blocage politique, principalement de la part du MR qui, dans la majorité, refuse toute discussion. Surtout en ce qui concerne les budgets à allouer au logement social dans le cadre de l'élaboration du budget 2003. C'est donc maintenant, et pas après les élections régionales de 2004, qu'il faut en débattre.*

*Pour ce faire, Yaron Pesztat va déposer au Parlement bruxellois une proposition de résolution relative à la mise en oeuvre d'une politique sociale du logement. Une proposition qui, rien qu'en utilisant les procédures existantes que sont les charges d'urbanisme, les taxes sur les bureaux et les taxes sur les immeubles à l'abandon, permettrait de trouver 75 millions d'euros.*

*Ce qui permettrait, sans attendre ni devoir créer de nouveaux outils fiscaux, de doubler le budget annuel alloué au logement, ponctue le président de la commission. Parallèlement, il faudrait réaliser au plus vite un cadastre foncier afin de faire l'inventaire de la situation en Région bruxelloise. Depuis 1987, les chiffres n'ont plus été actualisés. On parlerait de 12.000 à 30.000 logements vides ! On parle aussi de 15.000 à 20.000 familles en attente d'un logement. Qu'attend-on ? »*

\*

Logement - Le MR réagit avec virulence, Yaron Pesztat persiste et signe :

« On va demander sa démission ! » :

Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du mercredi 23 octobre 2002

*« Ses accusations ne sont pas fondées. Sa sortie est scandaleuse, indigne d'un président de commission qui est soumis à un devoir de réserve ! Il n'aura pas fallu attendre longtemps pour que le MR réagisse, par l'entremise de Marion Lemesre, chef de groupe au Parlement bruxellois, à la sortie du député écolo Yaron Pesztat, président de la Commission 'logement', dans 'Le Soir' de mardi. Yaron Pesztat dénonçait l'actuel blocage politique en matière de logement, et principalement de logement social, au parlement. Un blocage que l'écolo, dans l'opposition, attribue principalement au MR (majorité).*

*Monsieur Pesztat parle de 'blocage', poursuit Marion Lemesre, alors que nos parlementaires ont toujours soutenu les dossiers en commission, que nous avons approuvé le nouveau Code du logement et que sur les objectifs, nous sommes d'accord avec le 'plan Marshall' du ministre Hutchinson (PS) qui vise à redynamiser le logement bruxellois.*

*Même si le ministre, nuance la chef de groupe MR, exagère quelque peu lorsqu'il parle de 'profonde crise' du secteur. Il faut travailler dans l'enveloppe actuelle. L'offre existe, en particulier du côté privé. Mais il faut donner aux gens, via l'octroi d'une 'allocation loyer', par exemple, la possibilité d'avoir accès à un logement moyen. Créer une mixité et casser ainsi le déterminisme social.*

*Réaction prolongée par le député bruxellois MR, Jean-Pierre Cornelissen, l'un des vice-présidents de la Commission 'logement', et l'une des chevilles ouvrières, en matière de logement, du Mouvement réformateur bruxellois.*

*Au sujet de l'étude sur le logement moyen, à laquelle Monsieur Pesztat fait allusion dans sa sortie, c'est plutôt le CD&V et le PS qui ont 'fait blocage', explique-t-il. De notre côté, nous l'avons soutenue dans la mesure où, par souci de mixité du secteur, nous prônons un renforcement du logement moyen à Bruxelles. Afin de ramener des habitants dont une partie des impôts pourrait être réinjectée dans le logement social. Par ailleurs, nous n'avons jamais dit qu'il ne fallait plus construire de logement social. Monsieur Pesztat se positionne dans un climat détestable préélectoral. Il a commis une faute déontologique. On va demander sa démission !*

*De son côté, Yaron Pesztat persiste et signe : 'J'assume ma sortie. Et si je dois démissionner pour que l'on construise davantage de logements sociaux à Bruxelles, eh bien, je démissionnerai...' »*

\*

Logement - Le code approuvé - Mieux lutter contre l'insalubrité :  
Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du samedi 26 octobre 2002

« Le Gouvernement bruxellois vient d'approuver la seconde partie du code du logement, cadre légal régissant tout le secteur à Bruxelles.

Ce second volet, qui comporte 157 articles, vient renforcer les 26 articles de la première partie approuvée en juillet dernier et qui mettait en place les outils légaux de lutte contre l'insalubrité des logements loués.

L'un des objectifs majeurs du second volet, commente le cabinet d'Alain Hutchinson, secrétaire d'Etat au Logement, est de conférer une assise légale au \*Fonds du logement. Assise rendue indispensable par l'importance de cet acteur du logement bruxellois. Un acteur qui octroie annuellement 800 prêts hypothécaires, à un taux inférieur à celui du marché, et dont 75 % des emprunteurs ont des revenus ne dépassant pas ceux d'admission pour le logement social.

Au travers du code, le gouvernement confirme également sa volonté de réactiver un observatoire régional destiné à centraliser toutes les informations relatives au logement. Parallèlement, comme le prévoit le plan régional de développement, il a été décidé de mettre sur pied un guichet unique du logement dont le rôle sera de collecter les informations à destination, cette fois, de tous les Bruxellois.

Le second volet du code, précise encore le cabinet Hutchinson, constitue également l'assise légale pour de nombreuses formes de subventions aux habitants, comme les allocations en cas d'expulsion, les primes à la rénovation, ou aux communes, CPAS, ASBL d'insertion par le logement, etc. Sans oublier l'assise légale pour toute une série d'aides qui pourraient être discutées dans le futur, comme l' 'allocation loyer' chère au CDH.

Enfin, en matière de logement moyen, le code améliore considérablement des textes anciens qui, pour la plupart, étaient contradictoires ou inapplicables. »

\*

Habitat - Ecolo décortique le budget régional et parle de « supercherie » :

« Il n'y a pas de priorité au logement » :

Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du mardi 3 décembre 2002

« Alors que mercredi, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat invite à une grande manifestation (...), les écolos crient à la 'supercherie' ! Le budget régional 2003 a été adopté, ce n'est donc pas un procès d'intention que nous faisons au gouvernement mais un procès pour supercherie : il n'y a pas de priorité au logement dans son budget, dénoncent les députés bruxellois Ecolo Alain Daems et Yaron Pesztat. Bien plus, le plan Marshall, du ministre PS Hutchinson, censé être la réponse du gouvernement à la crise du secteur par la construction de six à sept mille logements en deux ou trois ans, est renvoyé sine die.

Trois mois après avoir applaudi la prise de conscience d'Alain Hutchinson sur la crise que traverse le logement bruxellois, les verts expriment leur déception par rapport à la promesse du gouvernement de faire du logement une priorité politique. Priorité médiatique, plutôt, poursuivent Daems et Pesztat. On annonce une augmentation du budget de 15 %. Les chiffres montrent que sur huit ministres, le budget logement n'est que le sixième et ne représente que 7,1 % du budget régional, comme au début des années '90. Des chiffres qui montrent néanmoins une augmentation du budget logement à 96, 5 millions d'euros en 2003.

Le Fonds du logement voit ainsi sa dotation augmenter. Mais cette augmentation sera affectée aux prêts hypothécaires pour que des ménages acquièrent un logement. Rien pour le locatif, pas de nouveaux logements non plus. On trouve ici l'explication du 'deal' entre libéraux et socialistes : plus de moyens mais pour la politique du logement moyen.

Quant aux 200 millions d'euros pour la rénovation du logement social ? Ils font déjà partie du plan quadriennal 2002-2005. Pour Ecolo, la taxe sur les bureaux et les immeubles abandonnés, les charges d'urbanisme, les moyens fonciers et immobiliers régionaux, communaux et des CPAS pourraient résoudre la crise actuelle... »

\*

Habitat - Une campagne d'affichage fustige l'inoccupation d'immeubles dans 8 communes de la capitale : (...) entre 15.000 et 20.000 logements vides à Bruxelles : un constat du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, avec des propositions à la clef :  
Article d'Alain Gérard et Rudolf Marton, paru dans Le Soir en date du mercredi 25 février 2004

« Ici, on pourrait créer trois logements. Ces derniers jours, ce slogan, couché sur affiche et signé Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (...), a fleuri dans les rues de la capitale. En tout cas dans les 'strotjes' <sup>1</sup> de huit communes bruxelloises, essentiellement de la première couronne, qui ont été parcourues par 24 associations de terrain en quête d'immeubles inoccupés. Résultat ? Près de 500 immeubles ont été (af)ficés pour une estimation de 1.500 logements vides.

Le dernier chiffre officiel concernant les logements vides en Région bruxelloise date de 1998 et fait état de 5.393 bâtiments totalement inoccupés, explique Michel Renard du RBDH. Comme il faut multiplier le nombre d'immeubles vides par trois pour obtenir une moyenne raisonnable du nombre de logements par bâtiment - d'où le sens du slogan de notre campagne -, et y ajouter les logements vides au-dessus des rez commerciaux ainsi que les étages inoccupés dans les immeubles, on peut estimer entre 15.000 et 20.000 les logements vides à Bruxelles.

A cette estimation, le RBDH oppose un chiffre tout aussi inquiétant : 25.000 familles sont actuellement en attente d'un logement social en Région bruxelloise ! Par cette campagne, poursuit Werner Van Mieghem, coordinateur au RBDH, nous voulons pousser les communes et la Région à s'attaquer aux logements vides, dans une lutte concertée. Ainsi, les communes sont invitées à 'mettre la pression' sur les propriétaires qui, pour une raison ou une autre, laisse[nt] leur bien à l'abandon. Parallèlement, nous avons adressé un courrier à ces propriétaires pour leur suggérer de rénover leur bien avec, par exemple, l'aide d'une agence immobilière sociale.

Dans la foulée, le RBDH formule des propositions, en sachant qu'il n'y a pas de solutions miracles. C'est dans la conjonction d'actions qu'il est possible de trouver un remède au mal bruxellois de l'abandon d'immeubles. Les instruments existants sont corrects. Il ne faut pas les changer mais se forcer à les utiliser.

Parmi ces instruments, le RBDH pointe les agences immobilières sociales susceptibles de rénover et de gérer un bien pour le propriétaire. Il faut davantage les promouvoir et mettre en place un fonds régional afin d'alimenter le préfinancement des travaux de rénovation.

Une meilleure perception de la taxe sur les logements vides, davantage d'achats-rénovations par les communes qui peuvent pour ce faire bénéficier de subsides régionaux, l'application du droit de gestion publique (une commune ou un CPAS peut prendre en gestion un bien à l'abandon pour 9 ans), la création d'une bourse d'achat collectif régionale ou le soutien à l'occupation temporaire de logements (bail précaire), etc., complètent les propositions du RBDH. Un Rassemblement qui donne rendez-vous dans un an pour voir si les choses auront évolué. »

\*

Logement - Plan pour l'avenir - Trois projets pilotes parés à décoller :

Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du mercredi 16 juin 2004

« Alain Hutchinson, secrétaire d'Etat au Logement, peut partir pour l'Europe l'âme en paix. En tout cas, avec le sentiment d'avoir atteint ses deux objectifs : doter la Région bruxelloise d'un Code du logement et mettre sur les rails un plan pour l'avenir (5.000 logements en cinq ans).

Si le Code, outil essentiel de lutte contre l'insalubrité, entre en application ce 1<sup>er</sup> juillet, le plan pour l'avenir devra attendre le bon vouloir du futur gouvernement pour sa mise en oeuvre.

Mais les choses se présentent bien. Dans la mesure où, en décembre 2003, le gouvernement donnait son accord sur le principe du plan. Soit produire du logement en partenariat avec le secteur privé sur des terrains publics. Concrètement, le propriétaire public met son terrain à disposition pour une période de 30 ans au terme de laquelle il récupère le terrain et les logements qui y sont construits. Le partenaire privé y construit dans un délai de trois ans et cède le bien à la Société du logement bruxellois (SLRB). Dès mise à disposition du terrain, le financier du projet perçoit une rente le remboursant du capital investi en 27 ans et lui assurant un rendement convenu.

Aujourd'hui, le montage juridique et financier (600 millions d'euros) est prêt. Il permettra au prochain gouvernement de produire du logement public à concurrence de 70 % de logements sociaux et 30 % de moyens. C'est sur cette base que le gouvernement bruxellois vient de décider de lancer trois projets pilotes : à Uccle, en partenariat avec le CPAS, pour la construction de 27 logements ; à Molenbeek, avec

<sup>1</sup> Strotjes = 'petites rues' en dialecte bruxellois.

la commune, pour 56 logements ; et à Ixelles, aussi avec la commune, pour la construction de 234 logements.

La SLRB, avec les propriétaires de terrain, est à présent chargée de soumettre au gouvernement, pour chacune des opérations, une répartition entre logements moyens et sociaux. Compte tenu du volume de logements sociaux déjà présents sur le territoire de la commune et suivant la mixité propre à chaque opération.

Pour lancer l'appel d'offres et accorder sa garantie aux emprunts nécessaires, il reste au gouvernement à recevoir l'aval de l'Inspection des finances et de l'Institut des comptes nationaux. Un avis qui pourrait intervenir d'ici un mois. »

\*

Habitat - Le Code bruxellois du logement entre enfin en application dès ce 1er juillet :

Plus jamais indécemment ni insalubre ? :

Dossier d'Alain Gérard, paru dans Le Soir en date du jeudi 1<sup>er</sup> juillet 2004

« ... Marchands de sommeil, familles à la rue pour cause d'insalubrité, absence du 'confort' minimal (chauffage, luminosité...), sanitaires en dehors du logement, électricité branlante ou chauffe-eau défectueux... L'actualité dans le secteur du logement bruxellois ne cesse de rappeler les conditions inhumaines dans lesquelles de plus en plus de Bruxellois sont amenés à vivre. D'autant qu'au niveau du pays, ces mêmes Bruxellois se retrouvent au bas de l'échelle en termes de pouvoir d'achat et de revenus, que 50 % d'entre eux, soit 200.000 familles, se voient ainsi dans les conditions d'accès au logement social. Las ! Ce type de logement faisant cruellement défaut en Région bruxelloise (25.000 familles en attente parfois depuis plus de dix ans), certains n'ont d'autre choix que de vivre dans de véritables taudis.

Raison de plus pour saluer, ce jeudi, l'entrée en application du Code bruxellois du logement. Un Code porté à bout de bras, lors de la dernière législature, par l'ex-secrétaire d'Etat au Logement Alain Hutchinson (PS). Un Code somme toute imparfait voire incomplet mais qui a le grand mérite d'enfin exister. Et dont le champ d'action vise précisément la lutte contre l'insalubrité. Ainsi que ce que le texte appelle 'le droit de gestion publique' qui permet de prendre en gestion des biens privés vides, abandonnés ou insalubres pour en faire du logement public. (...)

Mais que prévoit au juste le Code ? Dans un premier temps, il fixe les nouvelles normes en matière de sécurité élémentaire (stabilité, électricité, gaz...), de salubrité (humidité, parasites, interdiction de faire du logement dans les caves ou les sous-sols...) ainsi qu'en matière d'équipement (eau froide, eau chaude, WC privatif à l'intérieur du bien loué, compteur individualisé d'électricité...). De nouvelles normes évidemment applicables en premier lieu aux 38.600 logements sociaux que compte la capitale. Ce qui a eu pour conséquence d'exploser quelque peu (50 millions d'euros en plus sur 4 ans) les dépenses régionales allouées à la rénovation du parc social. (...) »

\*

Vivre sans WC ni eau courante dans la capitale de l'Europe :

Le logement bruxellois en piteux état :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du mardi 21 juin 2004

« Environ 60.000 Bruxellois habitent encore un lieu sans WC ni eau courante. Plus de 150.000 logements de la capitale ont un besoin urgent de rénovation. Selon l'Institut national de statistiques, 12 % des habitations ne répondent pas aux normes de confort minimum. Et ces chiffres ne prennent pas en compte l'état d'entretien ni les problèmes de vétusté ou d'humidité...

Le Brusselse Raad voor het leefmilieu (...) souligne l'absence de règles précises pour les locations d'immeubles. La loi autorise le propriétaire à disposer de la manière la plus absolue des biens de propriété (article 544 du Code civil). En cas de problème, le locataire peut invoquer l'article 2 de la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer : Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Si tel n'est pas le cas, il est en droit de demander au juge de prononcer la nullité du bail. Mais cette décision n'oblige pas le propriétaire à remettre les lieux en état. Délivré de son bail, le locataire n'a rien à gagner, sinon de se retrouver sur le trottoir.

Par ailleurs, le Parlement a inscrit le droit au logement dans la Constitution (article 24), mais ce texte concerne les pouvoirs publics. Les propriétaires privés ne sont en aucun cas tenus de garantir ce droit aux citoyens. Devant cette carence de protections légales du locataire, le Bral a écrit au ministre de la Justice, Melchior Wathelet, pour réclamer une réforme de la loi sur les baux à loyer. Une autre lettre a été adressée à la Région bruxelloise, qui peut établir des normes de qualité pour les immeubles à louer.

- Nous demandons à Melchior Wathelet une réglementation claire et obligatoire de la responsabilité du propriétaire en matière de travaux de réparation et d'entretien des immeubles, explique Werner De Bus, du Bral. En ce qui concerne la Région, elle a le devoir de veiller à la qualité des habitations. Le gouvernement régional a déjà repris cette possibilité dans le projet de code du logement. Nous voulons l'élaboration urgente de normes précises, et une liaison de ces normes au prix du loyer.

Certaines communes bruxelloises exercent un contrôle préventif sur la qualité des logements. Uccle, Schaerbeek et Woluwe-Saint-Lambert ont inscrit dans leur règlement de police l'obligation pour les propriétaires de maintenir leurs logements dans un état de salubrité et de sécurité satisfaisant.

En cas d'infraction, les forces de l'ordre dressent procès-verbal et le procureur du Roi est habilité à décider de poursuites judiciaires. Le Bral souhaite que la Région favorise l'instauration de ce règlement dans les 16 autres communes de l'agglomération. »

\*

### Cruel besoin de toits à Bruxelles :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir daté du lundi 7 février 2005

« Le gouvernement bruxellois l'a dit et répété : le logement occupera une place prioritaire sous cette législature. À la barre notamment, Françoise Dupuis (PS), secrétaire d'État en charge du Logement mais aussi de l'Urbanisme. Pour rappel, il y a aujourd'hui 38.000 logements sociaux. Et près de 28.000 familles en attente.

Parmi les objectifs majeurs : la construction, d'ici à 2009, de 5.000 nouveaux logements pour lesquels la Région investira 180 millions d'euros. Une expérience pilote est ainsi menée dans quatre communes de la capitale : Molenbeek, Ixelles, Uccle et la Ville de Bruxelles.

Avec un principe de base, entame-t-elle, les pouvoirs publics ou assimilés nous prêtent des terrains à bâtir sur lesquels on retrouvera 70 % de logements sociaux et 30 % de logements moyens.

Une mixité que la secrétaire d'État met également en avant dans la délivrance d'un permis d'urbanisme. Que ce soit pour de grands ensembles comme à Tour et Taxis ou pour des projets plus modestes.

Françoise Dupuis sait qu'il faudra également travailler sur le bâti existant. Dans un mois, elle disposera d'un inventaire précis des logements inoccupés à Bruxelles, les dernières estimations du genre font état d'un bilan oscillant entre 15.000... et 30.000.

Ce qui m'inspire deux réflexions. La première est que ce chiffre passe du simple au double, ce qui indique les difficultés d'approcher une définition. Et la seconde est qu'il y en a affreusement trop.

D'autres initiatives sont encore menées parallèlement, à petite ou grande échelle. Avec le ministère des Finances, nous travaillons notamment sur les taux de TVA, pour voir dans quelle mesure il est possible d'obtenir un taux favorable pour la rénovation ou la démolition-reconstruction de logements. En collaboration avec le ministère de la Justice, nous voulons agir sur la lutte contre les marchands de sommeil.

La lutte contre les propriétaires véreux et contre l'insalubrité est aussi au menu du Code du logement voté sous la précédente législature. Celui-ci prévoit notamment des normes strictes pour les biens mis en location. Une trentaine d'agents de l'Inspection régionale peuvent ainsi agir en cas de plainte. Mais c'est assez délicat, car il ne s'agit pas de mettre des familles sur le trottoir...

Autre piste suivie : les AIS, les agences immobilières sociales qui ont pour objectif de prendre en gestion à des conditions inférieures au marché des logements du secteur privé que les propriétaires mettent à leur disposition. En contrepartie, l'AIS se charge de la gestion locative de leur bien et leur garantit le paiement régulier du loyer. Elles existent un peu partout à Bruxelles, de manière modeste mais tout à fait intéressante. »

\*

Politique - Le partenaire humaniste de la majorité plaide pour l'allocation loyer & la rotation dans le logement social - Les alternatives CDH pour le logement :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du mercredi 2 novembre 2005

« Denis Grimberghs, chef de groupe CDH au parlement bruxellois, sort du bois. La construction de nouveaux logements prendra du temps. Il y a des alternatives Le gouvernement régional ambitionne de construire 5.000 nouveaux logements, dont 3.500 à vocation sociale, pour répondre à la pénurie dont souffre la population bruxelloise la plus défavorisée. Pas si simple. Cinq projets pilotes portant sur la création des 363 premières habitations sociales ont été évalués la semaine dernière par la Société du

logement de la Région bruxelloise (SLRB). Un seul - à Uccle - a été avalisé. Les autres ont été jugés imprécis, trop chers ou de mauvaise qualité... et recalés.

Déjà, le scepticisme grandit. Jusque dans les rangs de la majorité où les langues se délient. Ecolo s'interroge sur la méthode retenue pour l'adjudication des marchés : procédure d'appels d'offres, etc. ('Le Soir' du 28 octobre).

Une autre branche de l'Olivier se pose aussi des questions. Le chef de groupe CDH au parlement bruxellois, Denis Grimberghs, constate : Ce premier appel d'offres a au moins démontré que la construction de nouveaux logements prendrait pas mal de temps. D'ici là, beaucoup de gens restent en attente depuis parfois trois ou quatre ans et sont pénalisés. Il y a 24.000 ménages en demande d'un logement social à Bruxelles. D'où son insistance. A côté de la construction de nouveaux logements, il faut réactiver d'autres pistes, qui figurent d'ailleurs dans l'accord de gouvernement.

Le député pense notamment à l'allocation loyer, pour laquelle les socialistes se feraient tirer l'oreille. Mieux vaut apporter une aide locative tout de suite que rien du tout, plaide Denis Grimberghs. A qui l'octroyer ? Aux bénéficiaires du CPAS qui sont demandeurs d'un logement social depuis un certain temps - un an, deux ans, on peut en discuter. Il n'existe pas à ma connaissance de statistiques croisées sur ces deux critères, mais cela doit concerner de 5.000 à 7.000 ménages à Bruxelles. Nous plaidons en tout cas pour cette hypothèse. Et tant mieux si la mesure est rapidement rendue temporaire par la construction de nouveaux logements sociaux.

Inspiré par son coreligionnaire wallon André Antoine, Grimberghs verrait aussi d'un bon oeil que l'on instaure la rotation dans l'attribution des logements sociaux bruxellois. Aujourd'hui, les baux sont à durée illimitée, ce n'est pas normal. Le loyer est certes adapté en fonction de la progression des revenus, mais quand on sait qu'il y a des pauvres à la rue, c'est absurde. Il n'est pas question de rétroactivité pour les gens qui vivent sur ce régime-là, mais réfléchissons à assurer une certaine forme de rotation, avec des baux fixés à l'entrée, pour les nouveaux bénéficiaires de logements sociaux. Denis Grimberghs alimente son raisonnement : Ce n'est pas qu'une question de revenus. Jamais on n'a réactualisé le coût des loyers à la valeur réelle des logements. On se base sur la valeur du bien au moment de sa construction. Du coup, certains dont les revenus sont confortables occupent des maisons amorties depuis longtemps à Watermael-Boitsfort ou ailleurs pour un loyer ridicule.

L'allocation loyer et la rotation dans l'attribution des logements sociaux ne sont pas les seules pistes explorées par Denis Grimberghs. Pour boucler la boucle, il revient volontiers sur l'attribution des marchés publics. Commentaire : Il serait bon qu'on tienne compte des expériences du passé. Je prends l'exemple de la réaffectation des casernes Dailly à Schaerbeek : on a travaillé par lots et c'est une réussite. Différents opérateurs privés ont pu jouer dans la pièce et on a évité l'uniformité architecturale... »

\*

### Logement : Dupuis : 'Non, Ecolo ne soutient pas le plan' :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du samedi 13 mai 2006

« Françoise Dupuis (PS) s'installe à la tribune du parlement. Elle doit répondre à une demi-douzaine d'interpellations sur l'état d'avancement du plan régional qui prévoit la création de 5.000 logements. Sans sommation, la secrétaire d'Etat dégoupille une grenade à l'adresse du partenaire gouvernemental : 'Merci à ceux qui me soutiennent dans ce projet, mais je dirai d'emblée que, non, Ecolo ne soutient pas le plan.'

Le chef de groupe des verts, Yaron Pesztat, ne peut s'empêcher de bondir : 'Si vous le prenez comme ça, c'est sûr que vous allez la créer, la polémique'. La prise de bec se poursuivra avec le député Ecolo Alain Daems, qui avait ouvert les débats. Irrité, il lâche : 'On soutient ce plan, malgré votre incapacité à écouter la critique, en vous avertissant des risques d'aller dans le mur'.

Au coeur de la polémique, l'administrateur délégué à la SLRB Michel Godard (Ecolo). Sans le citer, Dupuis le soupçonne d'entraver la bonne marche du plan logement. Pour Ecolo, Daems réplique : 'Nos administrateurs ont des responsabilités politiques, juridiques. Ils ne sont pas des presse-boutons'.

Plus généralement, cette querelle d'orateurs révèle un conflit d'intérêts. Ecolo souhaite marquer de son empreinte le dossier brûlant du logement sur les thèmes énergétiques et de la consultation citoyenne. Françoise Dupuis voit d'un mauvais oeil cette intrusion dans ses dossiers et plaide la rapidité d'action...

Ce genre d'incident ne risque toutefois pas de ramener la sérénité au sein du gouvernement bruxellois. »

\*

## De bureaux en logements :

Article de Brigitte De Wolf-Cambier paru dans Le Soir daté du vendredi 26 mai 2006

« Les bureaux ont un peu moins la cote. Leur reconversion en immeuble résidentiel devient une alternative crédible. Dans certains cas et à certaines conditions, selon Trevi. Eric Verlinden, administrateur délégué, et Marc Drion, directeur marketing et communication du groupe immobilier Trevi, analysent cette nouvelle donne sur le marché du résidentiel.

? - L'idée de transformer des bureaux en immeuble résidentiel n'est pas neuve. Pourquoi ce regain d'intérêt ?

Eric Verlinden : Les paramètres du marché ont changé. À partir du moment où vous voyez des quartiers entiers qui ont changé d'affectation grâce aux pouvoirs publics, à des promotions, que l'environnement s'améliore, que les prix évoluent positivement, je pense qu'il est possible d'appliquer ce concept. Autre élément à prendre en compte : un manque de demande sur le marché de bureaux. Quand vous conjuguez ces trois éléments, vous constatez que certains propriétaires de bureaux sont amenés à se poser des questions sur le devenir de leurs immeubles. N'oublions pas non plus que le nombre de terrains disponibles pour le résidentiel décroît significativement. Ils deviennent une denrée rare, particulièrement en Région bruxelloise.

? - Les prix du marché résidentiel sont-ils aujourd'hui plus attractifs que ceux des bureaux ?

E. Verlinden : Je le pense. Ce n'est qu'à partir du moment où les prix atteignent des niveaux au moins équivalents, si pas supérieurs, à ceux du marché des bureaux que l'on peut imaginer ce genre d'opération. Comme exemple de comparaison, si l'on prend un bureau pas très bien situé, à transformer, il faut compter aux alentours de 1.000 euros le m<sup>2</sup>. Le résidentiel pas très bien placé, à rénover, en valeur moyenne (ex. à Saint-Gilles, le quartier Toison d'Or), revient à 1.300-1.400 euros/m<sup>2</sup> (prix brut).

? - Le marché est donc, selon vous, mûr pour ce type d'opération ?

E. Verlinden : Les premiers contacts que nous avons pu établir, avec des institutionnels mais aussi des particuliers, vont tous dans le même sens. Ces derniers nous disent qu'ils commencent à creuser la problématique. Nous servons un peu d'aiguillon dans leur réflexion et leur recherche.

? Quid au niveau des permis et de l'affectation ?

E. Verlinden : D'une manière générale, il est relativement reconnu et accepté que le passage de bureaux en résidentiel est un souhait des pouvoirs publics. Il est bon de rappeler que l'on ne parle pas de reconversion complète de quartiers (par exemple, transformer la rue de la Loi en quartier résidentiel), nous visons des quartiers où existe un certain déséquilibre. Un immeuble de bureaux isolé par exemple au milieu d'un quartier résidentiel a-t-il vraiment un sens ? N'est-il pas plus cohérent, tant sur le plan urbanistique et communal que sur le plan agrément d'habitat, de transformer ce bureau en résidentiel ? Il s'agit vraiment d'une réflexion ponctuelle sur certains quartiers où il est impossible de vendre l'immeuble si on le laisse dans son affectation bureau.

? - L'investissement en résidentiel est intéressant certes mais le marché de la location n'est pas particulièrement porteur ?

E. Verlinden : À partir du moment où vous consacrez 1.000 euros/m<sup>2</sup> à une rénovation, cela veut dire que vous procédez à une rénovation de structure, prévoyant un reconditionnement d'un immeuble en termes d'espace, de distribution intérieure, vous les remettez au goût du jour en termes d'habitat. Il s'agit d'une vraie refonte. Le marché locatif résidentiel, c'est vrai, n'est pas terrible, mais il va profiter dans les années à venir d'un certain ralentissement de la demande. La prévision que nous avons faite, il y a quelque mois (...), va, je l'espère, à terme se vérifier. Nous avons annoncé que nous allions connaître une certaine accalmie du côté des ventes et un marché locatif qui progressivement redressera la tête.

M. Drion : Avec la rénovation lourde, deux exigences du candidat locataire se trouvent satisfaites : une rénovation en profondeur, un réaménagement des espaces en fonction de la vente et une rénovation de qualité. Le produit est ainsi adapté 100 % à la demande.

? - À quel niveau se situe votre intervention ?

E. Verlinden : Nous souhaitons proposer, essentiellement aux institutionnels mais aussi aux investisseurs privés, un 'package' de solutions qui comprend tout d'abord le marketing offert par Trevi (nous avons la prétention de connaître le marché et d'avoir la capacité de sélectionner le produit). Nous proposons également un bureau d'architecture. Nous le voulons de première qualité : qualité au niveau de la création des espaces mais aussi de la maîtrise des coûts. Enfin, nous entendons travailler avec un grand institutionnel financier pour réaliser le portage financier le plus adapté. Le 'package' réunit ces



trois intervenants. Notre choix se portera sur des partenaires privilégiés. Nous offrons la capacité de traiter le dossier dans la totalité, le résidentiel étant particulièrement complexe à gérer. Nous pouvons ainsi assurer la gestion locative (le rendement se situe entre 4,5 et 5 % pour un produit de qualité, totalement rénové).

- M. Drion : Nous insistons sur le 'juste' timing qui est un élément clé dans le succès d'une opération immobilière. Nous pensons que le moment est opportun pour réaliser ce type d'opération. À Paris et dans d'autres villes françaises, cette réflexion est déjà en cours.

- E. Verlinden : Mais soyons clairs, il ne s'agit pas de la panacée à appliquer à l'ensemble du marché de bureaux. Sur certains quartiers, il ne sera pas possible de mettre en place ce projet. Par contre, chaussée de Charleroi, avenue Louise (qui n'est plus aussi décriée qu'il y a 5 ans), le centre-ville, existent de nombreux m<sup>2</sup> de bureaux que l'on pourrait progressivement transformer en résidentiel. Le groupe Liégeois est en train de rénover un ensemble de 25 appartements à Woluwe-St-Lambert. D'autres investisseurs étudient d'autres projets. (...)

Spécialiste en résidentiel, la vocation de la Sicafi Home Invest Belgium n'est pas d'investir dans les bureaux. 'Mais nous saisissons toute opportunité pour intégrer de petits immeubles de bureaux, anciennement occupés sous forme de logements et qui ne répondent plus aux standards actuels en termes de taille et de normes de confort', explique Michel Pleeck, président du conseil d'administration d'Home Invest. Ces immeubles puisqu'ils ont été conçus initialement pour du logement ne nécessitent généralement que des travaux d'aménagement. L'intégration d'un immeuble rue Belliard en est un exemple.

'Chaque fois nous laissons aller le(s) bail (baux) jusqu'à leur terme, car ces immeubles petits se vendent généralement sur des taux de capitalisation des loyers très élevés vu qu'ils sont hors normes habituelles. À l'échéance, si nous pouvons relouer au minimum aux mêmes conditions, nous poursuivons l'occupation sous forme de bureaux, sinon nous entreprenons les travaux et revenons vers l'affectation logement. Mais attention, il faut qu'il y ait eu une première affectation logements ou tout au moins que celle-ci n'entraîne pas de retard dans l'approbation des permis, ce qui, dans la situation actuelle du secteur des bureaux et la pénurie de certains logements de milieu de gamme, ne risque pas d'arriver ! »

\*

Logement : Projet d'ordonnance du député écolo Alain Daems –  
Les AIS au secours des pouvoirs publics :

Article de Francis Dubois paru dans Le Soir daté du vendredi 2 juin 2006

« Bruxelles compterait - selon les estimations et les modes de calcul - de 15.000 à 30.000 immeubles inoccupés qu'il est impératif de mobiliser à côté de la construction de nouveaux logements publics.

Mais le député écolo Alain Daems dresse un constat : les pouvoirs publics (communes, CPAS...) n'ont pas toujours les moyens d'activer efficacement les nombreuses dispositions légales qui les autorisent à (re)mettre des centaines de logements sur le marché locatif. Il pense notamment au \*droit de gestion publique : 'Cette nouvelle disposition légale n'a rencontré aucun cas d'application jusqu'à présent', s'inquiète Alain Daems. Il évoque également les logements laissés vides au-dessus des commerces, que les communes éprouvent toutes les peines du monde à remettre sur le marché.

Or, pense le député Ecolo, il existe 'un acteur naturel pour faire ça' : les Agences immobilières sociales (AIS), dont le nombre de logements pris en gestion ne cesse d'augmenter : 993 en 2004, 1.343 en 2006. Au même rythme d'ailleurs que les subsides régionaux : + 33 % cette année, annonçait récemment la secrétaire d'Etat au logement Françoise Dupuis. (...)

Le 'hic', c'est que les AIS, instituées en 1998, ne peuvent prendre en gestion que les logements qui leur sont confiés par les titulaires d'un droit 'réel'. En clair, cela signifie qu'elles ne sont juridiquement pas habilitées à exercer le droit de gestion publique ni à s'occuper des logements vides au-dessus de commerces qui font l'objet d'un bail commercial. Alain Daems souhaite faire sauter ce double verrou. A cette fin, il a déposé jeudi un projet d'ordonnance qui vise à remédier à ce qu'il considère comme une 'carence législative'. Une simple phrase permettrait de lever les obstacles : '(...) l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels, d'un droit de gestion publique ou des preneurs d'un bail commercial d'une part, et des ménages locataires d'autre part'.

A priori, l'idée ne devrait guère rencontrer d'obstacles dans les rangs de la majorité. Quoique... De vives tensions ont récemment opposé socialistes et écolos sur la thématique du logement. L'approche des élections communales n'y est peut-être pas étrangère : les Verts multiplient ces derniers temps les remarques et les propositions pour marquer leur différence. Alain Daems assume : 'Je crois que

*Françoise Dupuis veut régler seule la crise du logement. Elle n'y arrivera pas. Pendant deux ans, on a joué le jeu et essayé de faire valoir nos points de vue en interne. Maintenant, on va médiatiser nos propositions'.* »

\*

Et si on pensait au logement à Bruxelles ! :

Le gouvernement bruxellois avait annoncé, en 2004, la construction de 5.000 nouveaux logements neufs, mais, à ce jour, les permis se font toujours attendre... :

Article paru dans Perspectives francophones en date du 7 juillet 2006.

« ... Trois députés bruxellois, **Didier Gosuin** (MR-FDF), **Michel Colson** (MR-FDF) et **Olivier de Clippelle** (MR) viennent de déposer des propositions pour relancer la politique du logement à Bruxelles. 'Il est temps que les choses bougent' estime Michel Colson. 'En 2004, le gouvernement bruxellois avait promis la construction de 5.000 logements neufs dont 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens. A ce jour, les permis se font toujours attendre... Il est grand temps de sortir des discours simplistes et de passer à l'acte. Je signale au passage que la Région bruxelloise a construit 2.137 logements sociaux neufs et a engagé la rénovation de 1.784 logements sociaux en... 17 ans, de 1989, à 2005. Dans combien d'années verra-t-on les 5.000 logements promis par la Région ? »

Les représentants des associations bruxelloises concernées par le logement établissent le même constat :

'Mais que fait donc la Région ?' Ils l'ont notamment dit clairement sur les antennes de Bel-RTL, le vendredi 16 juin dernier avant de manifester dans les rues de Bruxelles, quelques heures plus tard. 'Depuis plus de deux ans la situation, est inchangée' estime ainsi un coordinateur du RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat). 'Le plan logement de la Région et ses 5.000 logements sociaux sont toujours dans les dossiers et nulle part ailleurs. A côté de cela, les loyers augmentent un peu plus chaque année, et les familles s'endettent jusqu'au cou... '

Une inertie d'autant plus surprenante quand on entend Françoise Dupuis (PS), la secrétaire d'Etat bruxelloise chargée du Logement et de l'Urbanisme, reconnaître ouvertement que 'les logements sociaux en Région bruxelloise ne représentent que 7,6% du parc locatif, alors qu'en France cette part s'élève à 17%, 36% en Hollande, également 36% en Grande-Bretagne et 26% en Allemagne.' En Région bruxelloise, 25.000 personnes figurent sur les listes d'attente des 33 sociétés immobilières de service public, qui enregistrent chaque année de 8 à 9.000 nouvelles demandes. 'En outre', indique Michel Colson, 'il faut savoir que 50% de la population bruxelloise entrent dans le cadre de l'accessibilité à un logement social.' Ajoutons que 80% des ménages en attente disposent d'un revenu inférieur à 12.500 € nets par an, souvent un revenu de remplacement.

Pour redynamiser la politique du logement social en Région bruxelloise, Michel Colson avance une idée intéressante : favoriser l'accès social à la propriété.

'Nous devons sortir du moratoire sur la vente des logements sociaux. Le MR-FDF va déposer une proposition d'ordonnance pour briser ce véritable tabou à Bruxelles. On peut acquérir des logements sociaux en Wallonie, pourquoi pas à Bruxelles ? Nous avons prévu dans notre projet que les logements sociaux vides (il y en avait 1826 en 2004) seraient mis en vente publique uniquement à des personnes qui résident déjà dans un logement social ou qui entrent dans les conditions d'accès. Elles devraient rester au moins 10 ans domiciliées dans les lieux.'

Pour Michel Colson, l'avantage d'une telle opération, serait double : 'Primo, des moyens financiers supplémentaires seraient mis à la disposition des sociétés de logements sociaux, qui pourraient utiliser le produit de la vente de ces biens pour réinvestir dans la rénovation, souvent bien nécessaire. Secundo : les personnes, qui deviendraient propriétaires, accorderaient certainement plus d'attention à l'entretien de leur logement, c'est une réaction humaine logique. Les propriétaires respectent généralement mieux leur logement que les locataires, même s'il ne faut pas généraliser dans ce domaine. J'ajoute, pour appuyer cette proposition, qu'en 2004, en Région bruxelloise, pas moins de 88% des ménages, qui ont bénéficié d'un prêt hypothécaire auprès du Fonds du logement, remplissaient les conditions d'accès de revenus donnant droit à un logement social. Parmi les personnes qui entrent dans les conditions d'accès au logement social, il y a donc très clairement un public qui ne se voit pas nécessairement condamné à rester locataire. »

\*

L'accès au logement ? Question de volonté politique : les communes ont des outils pour contrer les effets de la hausse du coût du logement, mais toutes ne les utilisent pas :

Dossier de Bruno Deheneffe, Joël Matriche, Fabrice Voogt, Jean-Luc Bodeux, Martine Vandemeulebroucke, Christian Sonon, paru dans Le Soir en date du mercredi 4 octobre 2006

*« Les jeunes s'en vont. Ils ne trouvent plus de logement abordable dans la commune. Ce constat apparaît souvent dans les mauvais points que la population attribue aux autorités communales. Bien sûr, les communes n'ont pas toutes les clés pour agir. La régulation des loyers, les primes à la rénovation, les éventuelles allocations loyer, les immobilières sociales sont de la compétence de l'État ou des Régions. Mais les communes ne sont pas dénuées de moyens d'action. Elles peuvent créer des logements d'urgence et d'insertion, lutter contre l'insalubrité, taxer les logements inoccupés, jouer un rôle de développement local au travers des sociétés de logement social (s'il y en a sur leur territoire) des régies foncières ou des immobilières sociales. Depuis quelques années, la Région wallonne s'efforce même de leur donner davantage de responsabilités. Mais toutes ne veulent pas les prendre.*

*Un exemple ? le plan triennal d'ancrage communal doit faire un état des lieux et fixer des priorités pour accroître l'offre de logements décents pour tous. Ce plan, transmis à la Région wallonne, permet de libérer des subsides pour financer les projets soumis par les communes.*

*Un bon outil, convient Etienne Struyf, secrétaire fédéral du MOC Brabant wallon, surtout si ce plan se fait en concertation avec le secteur associatif. 'Mais la première chose que peuvent faire les communes, c'est de vouloir faire quelque chose. L'investissement dans le logement est très inégal d'une commune à l'autre.'*

*Certaines communes n'ont pas transmis de plan d'ancrage à la Région. Parce qu'elles n'ont aucune envie d'investir dans du logement social... qui risquerait d'attirer une population démunie susceptible d'émerger au CPAS et de ne rien rapporter en termes d'impôts. Ce plan doit être obligatoire, estime le MOC, et des sanctions doivent être prises contre les communes qui refusent d'investir dans le logement social.*

*Le message semble être passé chez le ministre wallon chargé du Logement André Antoine (CDH). 'Si une commune ne transmet pas son programme communal d'investissements, on pourrait la punir en réduisant la dotation du Fonds des communes', explique M. Dufasne pour le cabinet d'André Antoine. Mais ici encore, il n'est pas impossible que certaines communes préfèrent se garder une réputation de 'niche à nantis', quitte à payer un peu davantage...*

*La commune peut, éventuellement avec d'autres localités, créer une régie foncière et acheter ainsi des terrains et des habitations pour en faire du logement public. Elle peut taxer les logements inoccupés (2,5 % en Région wallonne, entre 3 et 6 % à Bruxelles) ou les réquisitionner via le CPAS. La Région wallonne leur donne aussi un coup de pouce en exonérant de tout précompte immobilier le propriétaire qui consent à confier la gestion de son bien à une commune ou une société de logements sociaux. Tous ces outils permettent à une commune de se doter de logements d'urgence ou d'insertion destinés prioritairement aux familles en difficulté (femmes battues, victimes d'incendie). Mais ici encore, dans certaines communes, le manque de ce type de logements est criant. Faute de volonté politique pour y parvenir.*

*La Région veut aussi augmenter l'offre en construisant 1.600 nouveaux logements sociaux et moyens dans les trois ans à venir. Les sociétés de logement social, les communes ou leur régie foncière devront créer du logement (subsidé par la Région) selon une clé 'deux tiers de logement moyen, un tiers de logement social', précise le cabinet d'André Antoine. La mixité, c'est très bien, réplique Etienne Struyf 'mais ce dont la Wallonie a besoin d'urgence, c'est d'une augmentation importante de l'offre de logement social. Le parc de logements sociaux à Bruxelles et en Wallonie représente 8 % de l'ensemble des logements existants. En France, il est de 18 %. Trois mille familles attendent un logement social. Certaines sont sur une liste d'attente depuis dix ans'. Et dans la mesure où les logements sociaux sont concentrés sur le territoire de quelques villes et communes, la mixité sociale globale est de fait peu garantie.*

*L'idée de créer des logements moyens passe évidemment mieux dans la plupart des communes. C'est un moyen de 'retenir' les jeunes ménages sur leur territoire. Par contre, les plus précarisés...*

*En Brabant wallon, un tiers des communes ne disposent pas de logements sociaux. Et certains bourgmestres cachent à peine leur politique de 'réorientation' des démunis vers d'autres villes, plus 'sociales'. 'Il y a un vrai débat à mener, conclut Etienne Struyf : quelle politique de logement voulons-nous ? Des ghettos de riches à côté de communes qui concentrent tous les problèmes sociaux ?'*

*Le prochain plan triennal d'ancrage communal pour le logement doit être transmis entre janvier et juin 2007. Ce sera donc une des premières tâches de nouveaux collègues qui sortiront des urnes. Autant savoir.*

#### Leurs idées

**CDH.** *Le parti suggère de favoriser la concertation entre les acteurs publics et privés du logement et les habitants, de mettre en place un 'observatoire du logement', de miser sur les contrats de quartier, de développer les rapports entre les communes, de systématiser la consultation et la participation des habitants aux différents projets.*

**Ecolo.** *Les verts donnent la priorité à la rénovation et à l'efficacité énergétique des bâtiments, à une adéquation plus grande du logement social aux besoins et à l'évolution de la taille de la famille, et à une politique active de lutte contre l'abandon ou l'inoccupation de bâtiments et contre les pratiques spéculatives.*

**PS.** *Pour le PS, chaque commune se doit de proposer des logements diversifiés, accessibles et de qualité. Les socialistes proposent aussi d'encourager une politique de logement public qui privilégie la mixité sociale et la rénovation du bâti préexistant, et de développer une stratégie communale visant à remettre les logements inoccupés sur le marché locatif.*

**MR.** *Les réformateurs proposent de favoriser l'habitat mixte, de construire plus de logements moyens, de favoriser la rénovation de logements sociaux et d'imposer une gestion rigoureuse des sociétés de logement social, d'inciter l'aménagement des 'dessus de commerce' comme habitation, de faciliter l'accès à la propriété.*

#### Des solutions novatrices aux problèmes de logement

##### *Liège lutte contre les marchands de sommeil*

*En déclarant la guerre aux propriétaires peu scrupuleux, les autorités judiciaires mais aussi politiques veillent à ce que chacun puisse bénéficier d'un logement décent. Ces dernières années, plusieurs opérations coups de poing ont été menées en divers quartiers de Liège. Avec des résultats variables : certains immeubles ont rouvert sans avoir été rénovés, d'autres ont entamé de jolies reconversions. Comme le futur hôtel de la Couronne, près de la nouvelle gare des Guillemins. Enfin, la chasse aux marchands de sommeil s'est quelquefois confondue avec une chasse aux illégaux.*

##### *Incourt rapproche les générations*

*La commune brabançonne a pu acquérir l'ancienne carrière d'Opprebaix, site d'activité économique désaffecté. Grâce à la Fondation rurale de Wallonie, le site a été réhabilité. Il inclut aujourd'hui une maison de village, des installations sportives et 22 logements à loyer modéré occupés pour moitié par des jeunes ménages et pour moitié par des seniors. Ce projet est basé sur le bon voisinage et l'échange de services. Les premiers effectuent les courses des seconds ou nettoient les trottoirs en hiver. Et les mamys les remercient en réalisant de petits travaux de couture ou en leur mijotant une bonne tarte.*

##### *Tournai tente de réguler un marché locatif à la hausse*

*Tournai offre un marché immobilier attractif à la clientèle aisée du Nord de la France. C'est moins le cas pour les autochtones en quête d'un toit correspondant à leurs moyens. Le circuit locatif enregistre à lui seul chaque année des centaines de demandes que les opérateurs locaux ont bien du mal à satisfaire. Le seul 'Logis tournaisien' traite un millier de dossiers concernant une population à bas revenus. Et l'agence immobilière sociale prospecte l'offre privée afin de permettre aux candidats locataires d'occuper un logement à loyer modéré ne dépassant pas la barre mensuelle des 400 euros.*

##### *Bruxelles lutte contre la spéculation*

*Nom de code ? 'Projet X'. Objectif ? Lutter contre la spéculation. Principe ? La Ville de Bruxelles remet des logements insalubres à neuf, en accord avec les propriétaires, sans devoir délocaliser les habitants. Le propriétaire ne doit pas se charger des travaux et la main-d'oeuvre est prise en charge par les pouvoirs subsidiaires (Région, Ville et CPAS). Le propriétaire est aussi assuré de revenus locatifs réguliers et garantis. Le locataire, lui, peut réintégrer un logement rénové sans augmentation importante du loyer. 52 logements ont déjà bénéficié de la formule.*

##### *Arlon-Habay : des terrains à prix préférentiels*

*Dans le Sud-Luxembourg, l'impact du Grand-Duché se fait durement sentir sur le prix de l'immobilier. Dans les alentours d'Arlon, un terrain à bâtir peut coûter jusqu'à 12.000 euros l'are ! Intenable pour des citoyens qui n'ont pas de revenus frontaliers. Certaines communes, comme Habay et Arlon, avant d'autres, ont commencé à vendre des terrains privilégiant les 'autochtones', afin de retenir les jeunes qui souhaitent continuer à vivre dans leur commune. Des critères précis d'attribution ont été établis. La prochaine législature devrait voir une multiplication de telles initiatives. »*

\*

Le prix des logements belges surévalué de 17 % :

Article paru dans Le Soir daté du vendredi 4 avril 2008

« Selon le FMI, les logements belges sont trop chers de 17 %, écrivent L’Echo et De Tijd. La surévaluation est bien plus haute que celle observée aux Etats-Unis. Mais cela ne signifie pas pour autant que le marché belge va subir une correction semblable à celle qui a eu lieu aux Etats-Unis. »

\*

Logement : Plus d’égalité[s] pour l’accès au logement :

Article paru dans Le Soir daté du vendredi 13 février 2009

« Le Code bruxellois du logement intégrera bientôt le principe d’égalité de traitement en matière d’accès au logement social et moyen. En d’autres mots, cette ordonnance recense une liste de motifs discriminatoires qui ne pourront plus être utilisés afin de barrer l’accès à un logement. La nationalité, la couleur de peau, l’âge, la langue, les convictions politiques, l’orientation sexuelle, l’état civil, la fortune et bien d’autres, ne pourront plus être usités. Des sanctions pénales et civiles sont également prévues. Cette nouvelle ordonnance représente une transposition de deux directives européennes portant sur l’égalité de traitement des personnes. (...) »

\*

Logement : Pression sur Doukéridis : Garcia, le Zorro des locataires :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir en date du vendredi 5 février 2010

« Les responsables politiques bruxellois ont-ils réellement la volonté de résoudre la crise du logement ? C’est la question essentielle que se pose Jose Garcia, le secrétaire général du Syndicat des locataires. Selon lui, la réponse est clairement non. Tant le plan 5.000 logements de la Région que le plan 1.000 logements de la Ville ne seraient que de la poudre aux yeux et en aucun cas des mesures déterminantes pour répondre à la demande de logement, qu’il soit social ou pas.

? - Vous êtes généralement critique sur la politique menée à Bruxelles en matière de logement. Où se situerait l’erreur ?

JG - Nos dirigeants politiques se trompent en voulant résoudre un problème important en se limitant à leur domaine de compétence stricte, à savoir le logement social. Le logement est en fait une compétence presque exclusivement fédérale. Pourtant, dans les Régions, les programmes politiques foisonnent. Or, quand on analyse la situation, on se rend compte que 92 % des rapports locataire/propriétaire se font entre des locataires privés et des [propriétaires] privés et que cette réglementation est de niveau fédéral. Le principal problème concerne la disproportion entre le montant du loyer et le revenu des locataires. Et on nous dit qu’on va résoudre la problématique du logement au niveau de la Région... Et que fait la Région ? Elle construit du logement social. Or on sait très bien que répondre à la demande en accroissant l’offre de logement social comme on le fait prendra entre 50 et 60 ans. C’est le signal que l’on veut lancer au secrétaire d’Etat en charge du logement, Christos Doukeridis (Ecolo) : on attend encore un demi-siècle ou on s’attaque au vrai problème, à savoir le décalage entre la cherté des loy[ers] et les revenus des gens ?

? - Qu’attendez-vous du fédéral ?

JG - Qu’il bloque les loyers et, ensuite, les objective. Ensuite, pour ceux qui n’ont pas les moyens, on peut donner une allocation loyer qui compense la différence entre le prix objectif du loyer et la capacité contributive du locataire.

? - Revenons à la Région. Quelles sont ses armes ?

JG - La Région a une compétence fiscale en matière immobilière et peut donc agir dès aujourd’hui, sans attendre la régionalisation complète du bail. Elle a, là, un boulevard pour agir dès aujourd’hui. Elle pourrait faire très mal aux bailleurs qui demandent des loyers très élevés. Comment ? En les taxant de telle manière qu’ils soient amenés à les baisser.

? - Votre message serait : ‘On n’a pas besoin de logement social, mais de logement moins cher’ ?

JG - Je dirais qu’on n’a pas nécessairement besoin de logement social mais de logement moins cher, et là, il n’y a rien à faire, il faut s’attaquer au marché locatif privé.

? - Tout en terminant le plan de 5.000 logements de Françoise Dupuis ?

JG - Je l’espère. L’action sur le privé, qui est incontournable, ne doit pas nous faire oublier que nous sommes dans un système d’économie de marché. Une chose qui est acceptée par tous, y compris par les capitalistes, c’est qu’une action sur l’offre publique peut avoir des répercussions sur le montant des loyers. Le problème, c’est que c’est un mécanisme à long terme. Le politique a été élu pour trouver des

solutions à court terme, de préférence en une législature. Même si la Région arrivait à construire ses 5.000 logements sociaux (NDLR : on en est à 211 logements sociaux), on est loin des 32.000 demandes. C'est une cécité politique de faire croire qu'il n'y a pas d'autres moyens pour résoudre le problème que d'augmenter l'offre alors que la solution, s'il y a une vraie volonté de l'apporter, est ailleurs.

? - Du côté de la Ville, on se gargarise d'aller plus vite que la Région, avec le plan 1.000 logements.

JG - A une plus petite échelle, c'est le même mensonge : 1.000 logements ne résoudre pas le problème. En plus, il ne s'agit pas de logement social alors que la demande, sur cette commune, doit avoisiner les 8.000 unités. Une véritable politique de gauche serait de socialiser le parc immobilier de la Régie et du CPAS, au lieu de tenter de socialiser le marché.

? C'est quoi, un manque de conviction politique ?

JG - Je ne vois pas d'autres explications qu'un manque de volonté et de conviction. Il faudrait poser la question à ceux qui ont la gestion de ces parcs immobiliers, Mohamed Ouriaghli et Yvan Mayeur, deux socialistes. On veut nous faire croire que s'attaquer à l'offre de logement va résoudre les problèmes. C'est illusoire. Tant mieux s'ils arrivent à 1.000. Je ne veux pas jeter le bébé avec l'eau du bain. J'applaudis aux 1.000 logements, mais cela ne résoudra pas le problème.

? - Réussir son programme, en la circonstance, ne servirait qu'à assurer sa réélection ?

JG - C'est clair. C'est de la poudre aux yeux. Cela sert plus à désorienter l'opinion et les journalistes qu'à résoudre un problème. On multiplie les expériences pour arriver à faire croire que l'on est sur la bonne voie. C'est faux.

? - Quand on voit les difficultés rencontrées par Françoise Dupuis notamment, qui s'est heurtée à l'effet nimby, ne pensez-vous pas que votre proposition, de taxer les loyers à Bruxelles et/ou de les bloquer au fédéral, puisse susciter encore davantage de crispation ?

JG - A Bruxelles, il y a plus de locataires que de propriétaires. L'archétype du Bruxellois peut accepter cette proposition. La grande masse des propriétaires, soit environ 80 %, est propriétaires occupants et n'ont donc rien à voir avec cette problématique. Ils n'ont qu'un bien qu'ils occupent. La proposition la plus révolutionnaire du monde ne concernerait donc pas 8 propriétaires sur 10. Le nombre de bailleurs est infinitésimal. Pour une fois que le politique peut mener une politique sociale, il a peur de cette fraction infime de propriétaire[s] qui ont un bien qu'ils louent.

? - Même électoralement ce serait rentable ?

JG - Évidemment.

? - Cela signifie-t-il que le politique est déconnecté de la réalité ? Que, pour simplifier, sa sphère de connaissances et d'intérêts se compose d'une grande frange de propriétaires loueurs, dont il subirait les pressions ?

JG - C'est une question fondamentale. Qu'est-ce qui fait qu'un politique, alors que la rentabilité devrait l'inciter à agir pour les locataires et non pour les propriétaires bailleurs, ne prend pas de mesures en faveur des locataires ? En fait, beaucoup de politiques et de professeurs d'université qui font des beaux discours sur le logement, sont des propriétaires de biens qu'ils louent. Il faudrait poser la question de savoir combien de parlementaires sont locataires. Il ne doit pas y en avoir plus d'un pour cent. Ensuite, il y a le poids idéologique de la propriété. Il y a une confusion à ce niveau. Certes, la Constitution belge reconnaît le droit de propriété. Cela ne signifie pas que chacun a droit à une propriété, mais qu'on ne peut pas la prendre n'importe comment. »

\*

Logement - Une proposition d'ordonnance modifie le droit de gestion publique :

A la chasse aux logements vides :

Article paru dans Le Soir en date du 13 mars 2010.

« La lutte contre les logements inoccupés s'est dotée ce vendredi d'un nouveau texte. Ou plutôt d'une nouvelle mouture d'un outil issu du Code bruxellois du logement. Les parlementaires de la majorité (PS-CDH-Ecolo – CD&V et Groen !) ont déposé sur la table une proposition d'ordonnance modifiant celle de 2003.

Accouché par la majorité MR-PS, le texte d'origine prévoyait, aux côtés des normes de sécurité et d'hygiène, l'introduction du droit de gestion de superficie. Celui-ci permet à un opérateur immobilier public (communes, CPAS, sociétés de logement social...) de se substituer à un propriétaire privé dans le cas de logements inoccupés afin de le mettre aux normes et de le louer aux conditions du logement social, jusqu'au remboursement des sommes investies. La gestion de l'occupation du bien revient ensuite au propriétaire. Celui-ci peut néanmoins le récupérer à tout moment s'il rembourse le solde des

frais à l'opérateur public. Le locataire reste néanmoins protégé et soumis aux conditions 'sociales' jusqu'à expiration du bail.

'Cet outil est avant tout dissuasif, souligne Alain Hutchinson (PS), l'idée de base étant d'éviter l'inoccupation et d'influencer le propriétaire pour qu'il mette son bien en location ou l'occupe. Au fil des années on s'est rendu compte qu'aucun des opérateurs compétents n'a utilisé cet outil, alors que selon les dernières statistiques il y aurait entre 20 et 30.000 logements inoccupés à Bruxelles, dont 80 % privés.'

Face au constat d'échec, trois faiblesses ont été identifiées :

- des moyens insuffisants pour préfinancer la mise aux normes ;
- un manque de personnel pour assurer la gestion des biens ;
- et enfin, des délais de bail trop courts pour permettre le remboursement des sommes investies, les loyers étant plafonnés aux conditions du logement social.

En réponse aux limites invoquées, la Région a mis à disposition des communes un fonds de financement en 2006 (doté d'un million d'euros, passé à 500.000 euros), concernant la gestion, celle-ci a été confiée aux agences immobilières sociales (AIS). Restait le troisième point noir, la limitation temporelle du bail. Lifting 2010, le nouveau texte enterre cette limitation, permettant d'aller au-delà des 9 ans et de poursuivre ce contrat de gestion publique jusqu'au moment où le pouvoir local sera remboursé. Les effets de cette nouvelle mouture seront évalués. Les déposataires se donnent deux ans. 'Nous demanderons au ministre de faire un bilan. Selon nos informations certaines communes avaient déjà entamé cette procédure, ce qui a eu un effet dissuasif, cela doit être pris en compte puisque l'objectif est atteint. Si, à partir de là, les pouvoirs locaux ne l'utilisent pas, on peut y voir un choix politique et on peut se dire que c'est peut-être plus confortable de percevoir la taxe sur l'inoccupation...'

Le droit de gestion revu, corrigé et présenté comme davantage opérationnel n'a pas convaincu l'opposition libérale, déjà dubitative en 2003. Au cabinet de Vincent De Wolf on explique notamment qu'il faudrait un débat plus large pour réformer le texte, qualifié d'inapplicable. Pour preuve, les recours essayés par des communes. 'Enfin, si des deniers publics doivent être dégagés, qu'ils aillent prioritairement à la mise aux normes du patrimoine public.' »

\*

#### Logement : Le secrétaire d'Etat

Christos Doulkeridis (Ecolo) exprime ses priorités : 'Il faut ouvrir les portes' :

Entretien avec Francis Dubois, Le Soir, 19 mars 2010.

« ?- Vous êtes resté discret depuis votre prise de fonction. Un choix délibéré ?

CD - J'ai eu la volonté de très peu communiquer durant les six premiers mois. Il fallait rentrer dans le dossier. J'ai d'abord voulu rencontrer tous les acteurs, sans non plus remettre en question les bilans de mes prédécesseurs.

? - L'accord de majorité stipule la poursuite du plan de construction de 5.000 logements. Quelle est votre approche ?

CD - Si je n'étais pas dépendant des terrains, j'essayerais d'abord d'aller dans les quartiers où on peut améliorer la mixité. Est-ce que ça a beaucoup de sens de concentrer et de rajouter encore de grandes unités de logement social dans les quartiers où il y en a déjà beaucoup ?

? - Certains estiment que la Ville de Bruxelles est plus efficace que la Région...

CD- : Bruxelles s'est fixé comme objectif la construction de 1.000 logements. Elle le fait, bravo. Je suis un peu étonné de la remarque d'Yvan Mayeur (...) dans la mesure où lui-même a reconnu que les terrains qu'il a cédés à mon prédécesseur étaient pour partie totalement pourris. J'ai abandonné ce terrain et je l'assume totalement. Je ne considère pas certains quartiers de Bruxelles comme étant la priorité d'intervention. Pourquoi ? Parce qu'il y a déjà une intervention publique de la Ville. Je ne fais pas une course avec la Ville pour savoir qui va être le plus performant.

? - L'objectif est que chaque commune dispose de 15 % de logements à finalité sociale d'ici 2020. Vous vous y tenez ?

CD - Il existe des communes qui, historiquement, n'ont pas pris leurs responsabilités. Si on veut que la ville soit équilibrée, qu'il n'y ait pas de ghettos, ça passe par une prise de responsabilité collective.

? - A Ixelles, on est loin du compte...

CD - J'ai visité le chantier Ernotte. Ce sera un projet mixte de qualité qui va s'intégrer dans le quartier, j'en fais le pari. Mais Ixelles est une commune où il y a moins de 5 % de logements publics à finalité sociale. La moyenne à Bruxelles est de 10 %. A ce stade-ci, je n'ai pas eu de réponse d'Ixelles qui aille au-delà du projet Ernotte. La commune semble ne pas avoir l'intention d'augmenter son parc public.

? - C'est une exception ?

CD - De plus en plus de communes participent. La confiance n'y est pas étrangère. A un moment, il faudra mesurer qui fait quoi et la cohérence des discours

? - On a surtout parlé de retraits de projets, non ?

CD - Non. Les seuls projets que j'ai retirés sont des projets qui n'auraient jamais vu le jour. Il s'agit des deux terrains 'Paroisse'. Et j'attends toujours les propositions alternatives d'Yvan Mayeur. Il y a eu en revanche un dossier abouti à Woluwe-Saint-Lambert, un autre à Anderlecht... Des projets qui étaient prêts de tomber à l'eau. Quand j'ai rencontré le collègue d'Anderlecht, la commune ne voulait plus du dossier Lennik. On l'a récupéré. On a aussi identifié d'autres terrains et on va travailler avec la commune pour construire du logement. Même chose à Uccle : le projet 'chaussée d'Alseberg' a été adopté. Sur le Bourdon, on est en négociation, il y a déjà des dessins, on va les présenter au quartier et à la commune ; à Schaerbeek, idem...

? - Quelles communes sont concernées par ces nouveaux projets ?

CD - Pratiquement toutes, sauf Ixelles. Il y a presque autant de nouveaux projets qui sont discutés que ceux qui sont déjà construits ou en cours de réalisation. Je mets davantage la pression sur les communes et les quartiers où il y a un déficit de mixité sociale que dans les communes qui sont déjà à saturation.

? - Quelle est votre ligne de conduite ?

CD - J'ai 32.000 demandes en attente dans le logement social. Si on y ajoute les listes d'attente dans l'AIS, plus les listes d'attente pour l'aide locative dans le cadre du Fonds du logement, plus la SDRB qui construit du logement moyen, il y a pratiquement 50.000 ménages qui sont en attente d'une réponse publique aujourd'hui. Quand je vais dans les quartiers, je dis aux gens que, parmi ces 50.000 ménages, il y a sûrement quelqu'un de leur famille. L'autre baromètre, c'est l'évolution de la population : on attend plus de 170.000 habitants supplémentaires entre 2010 et 2020. Il va falloir loger ces gens, mais pas n'importe comment. Il faut des crèches, des écoles, du commerce, etc. Par rapport à ces deux chiffres, on ne peut pas se contenter de fonctionner comme on l'a fait jusqu'à présent. On ne peut pas continuer à construire des deux étages partout dans la Région.

? - Qu'en est-il des Dames-Blanches à Woluwe-Saint-Pierre ?

CD - Je dispose d'une étude. J'ai rencontré les auteurs, j'ai rencontré les autorités communales qui m'ont donné leur point de vue. Le PPAS prévoit environ 150 logements, ce qui est très peu par rapport à la surface. Le bureau d'architectes a élaboré un projet qui tient compte de tous les paramètres concrets et qui table sur 650 logements. Le hiatus entre les deux est énorme. J'attends la réaction de la commune. Mais il est évident qu'il faut construire sur ce terrain-là, dans une logique de quartier durable.

? - Un concept de riches ?

CD - Certainement pas. On peut le faire à la gare de l'Ouest à Molenbeek, sans doute à Schaerbeek-Josaphat, sans doute aux Dames-Blanches et ailleurs. Il faut apporter de la durabilité à tous les publics qui en ont besoin et y ont droit. C'est la raison pour laquelle je me bats pour que tous les projets de construction de logements sociaux soient en passif et les projets de rénovation en basse énergie. Le point est à l'ordre du jour de la SLRB. Qu'on ne vienne pas m'ennuyer trop sur ce point-là, il est dans la déclaration gouvernementale.

? - Où en est-on dans la rénovation du parc public ?

CD - Là aussi, je veux qu'on soit exemplaire. Nous avons réadopté un nouveau plan quadriennal de 206 millions pour les quatre années qui viennent. Mon objectif est qu'il n'y ait plus un seul logement dans le patrimoine social qui ne soit pas sur un projet de rénovation. On s'est aussi doté d'un pôle d'expertise au sein de la SLRB pour aider les SISP [sociétés immobilières der service public] avec des architectes, des ingénieurs, des spécialistes en marchés publics et en gestion de ce type de chantier pour améliorer les procédures et aller beaucoup plus vite.

? - Qu'en est-il de la transformation de bureaux en logements ?

CD - On a 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vides à Bruxelles. Pratiquement 1 million de m<sup>2</sup> pourrait ne plus jamais être affecté à du bureau, même s'il y a une reprise économique importante. Donc, on doit travailler à des projets de réaffectation en logements. Il y a une contrainte : parfois le coût est trop élevé. Il faut identifier un certain nombre de projets pour lesquels il y a un équilibre budgétaire possible. Il faut aussi que les promoteurs réfléchissent quand ils ont ce type de patrimoine : soit ils laissent leur bien pourrir, soit ils le rénovent eux-mêmes, soit ils rentrent dans des procédures avec la participation des pouvoirs publics pour en faire des reconversions intéressantes. (...)



? - José Garcia, au nom des locataires, et Béatrice Laloux, au nom des propriétaires, se rejoignent pour considérer qu'on ne résoudra pas la crise du logement par le seul levier de la construction. Faut-il activer l'instrument fiscal pour rendre les loyers plus abordables ?

CD - Je ne m'enferme pas dans une seule piste. Des incitants peuvent exister pour faire en sorte que les propriétaires s'inscrivent dans une politique locative qui contribue à concrétiser le droit au logement par le privé. Ce qui nous manque, c'est la compétence du bail à loyer qui est fédérale. Dans le cadre d'une discussion institutionnelle, elle sera peut-être régionalisée. On le saura très vite. En attendant, j'ai demandé à l'Observatoire des loyers d'établir des grilles de référence des loyers sur l'ensemble des quartiers de Bruxelles. Pour qu'on puisse dire : dans tel quartier, un logement deux pièces, deux chambres, avec tel type de performance énergétique, est loué en moyenne autant. Ça va nous permettre de réfléchir en concertation avec tous les acteurs au type d'instruments qu'on peut mettre en place. J'attends la fin de ce travail pour envisager les prochaines étapes. »

\*

Bruxelles : 3.500 logements sociaux par an : il manque  
35.000 unités pour atteindre l'objectif gouvernemental :  
Article paru dans Le Soir en date du 31 mars 2010

« 15 % de logements sociaux à Bruxelles d'ici à 2020. L'objectif du gouvernement bruxellois est ambitieux. Pour y parvenir, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) estime que 35.000 logements devraient être réalisés en 10 ans. Soit près de 3.500 logements par an, le double de la moyenne annuelle ces dix dernières années. Un engagement accueilli avec enthousiasme par le RBDH qui s'interroge tout de même sur les types de logements visés par les termes 'logements de qualité et à finalité sociale' contenus dans l'accord. Actuellement, aucune définition formelle n'a été apportée par le gouvernement. Un manque de clarté qui, selon l'association, rend les engagements vagues et imprécis.

Actuellement seule la commune de Watermael-Boitsfort atteint les 15 % de logements sociaux grâce à ses deux grandes cités-jardins. Mais d'autres communes comme Auderghem, Etterbeek, Forest, Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre sont particulièrement en retard.

Comment dès lors, en moins de 10 ans, rattraper un tel retard ? Certainement pas par la seule construction de nouveaux logements. Non seulement parce que les projets de construction publics prennent du temps mais aussi et surtout parce que de nombreuses communes ne disposent plus que de très peu, voire aucun, de terrains publics vierges. D'autres pistes, comme la rénovation de bâtiments existants ou la transformation de bureaux en logements doivent donc être envisagées.

Le gouvernement risque par ailleurs de se heurter à la réticence de nombreuses communes à accueillir des personnes à revenus limités en raison de l'impact sur les finances communales. Pour inciter les communes à passer à l'acte, il apparaît donc important pour le RBDH d'offrir une compensation financière aux communes via la dotation générale et par ailleurs de rendre l'objectif fixé juridiquement contraignant. Autre piste avancée par l'association : faire appel à des promoteurs privés, comme en Flandre, où l'on impose un pourcentage de logements sociaux dans les projets privés. »

\*

La crise du logement en dates et en chiffres :  
Document de la coordination de l'action sociale de Schaerbeek<sup>1</sup>, extraits

« Comme chacun sait, la crise du logement ne date pas d'hier. Elle a commencé dans les années '80 avec l'émergence de transformations économiques et sociales qui affectent encore notre société aujourd'hui. Désengagement de l'Etat qui a réduit ses interventions économiques en matière de construction de logements, précarisation croissante des emplois et des salaires, multiplication des divorces et des familles monoparentales... tous ces facteurs, conjugués à l'augmentation spectaculaire des loyers, ont débouché sur une situation de plus en plus critique. Diverses mesures ont pourtant été prises au fil des années.

#### La crise du logement en quelques dates

(...) En **1994**, l'article 23 a été ajouté à la Constitution. Selon cet article, 'chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent'.

En **1998** sont apparues les premières Agences Immobilières Sociales (AIS).

<sup>1</sup> Site de la plateforme d'information et de diffusion du partenariat entre le CPAS et la coordination sociale de Schaerbeek.

En **2002**, le huitième rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale, réalisé par l'Observatoire de la Santé et du Social, a mis l'accent sur la crise du logement qui s'avère être l'un des aspects de la pauvreté par lequel l'exclusion sociale se manifeste le plus clairement à Bruxelles.

Quelque temps après la publication de ce rapport, Alain Hutchinson, secrétaire d'Etat bruxellois au logement a mis sur pied un plan d'avenir pour le logement bruxellois. Ce plan comportait plusieurs volets dont l'augmentation du parc de logements publics, la lutte contre l'insalubrité, la simplification de certaines réglementations, une amélioration de la coordination des politiques et de la gestion de l'information. Un budget de 200 millions d'euros a été dégagé pour la rénovation et la construction de logements sociaux. Il a été décidé de rénover 17.000 logements en 4 ans et de construire 1.500 logements pour des familles à revenus moyens et 3.500 logements sociaux. A noter, à ce sujet, que la Belgique a un taux très bas de logements sociaux par rapport à ses voisins (6% contre 17 % en France, 36 % en Hollande, 24 % en Grande-Bretagne).

Par ailleurs, en **2002** également, une loi-programme a tenté d'introduire l'obligation préalable de conciliation en matière locative. Cette obligation voulait imposer la recherche d'un terrain d'entente en cas de litige entre propriétaire et locataire et concernait trois cas de figure :

- l'adaptation du loyer,
- le recouvrement des arriérés de loyer
- et l'expulsion.

Cette obligation de conciliation préalable n'a finalement pas été adoptée.

Un an plus tard, en **2003**, est né le Code du logement bruxellois, lequel a instauré des normes minimales de salubrité, de sécurité et d'équipements. Dans ce code figure un droit de gestion publique des logements inoccupés qui permet aux Sociétés immobilières de service public (SISP), au Fonds du logement, aux communes, aux CPAS et aux organisations sociales de logement de gérer, pendant une période de 9 ans, un logement vide ou insalubre dans lequel aucun travail de rénovation n'a été réalisé dans les délais fixés par le gouvernement. Le syndicat national des propriétaires a introduit un recours contre ce droit de gestion.

En **2005**, ce recours a été rejeté par la Cour d'arbitrage.

En **2005** également, a eu lieu la première conférence interministérielle sur le logement. Cette conférence a déterminé onze types d'actions et de réflexions :

- la lutte contre la discrimination dans le logement,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- la garantie d'un meilleur accès pour tous au logement locatif,
- la mise sur pied de commissions paritaires locatives chargées d'établir un projet de grille de référence pour l'établissement des loyers,
- l'amélioration de l'accueil des sans-abri et des sans-papiers,
- l'encouragement de nouvelles formes de logements solidaires,
- l'optimisation et l'actualisation des données relatives aux lieux de résidence et aux lieux assignés des demandeurs d'asile,
- la création de mesures fiscales différenciées,
- la facilitation des démarches administratives dans le cadre des aides au logement,
- la participation belge au réseau européen d'échanges d'expériences en matière urbaine,
- l'implication de la régie des bâtiments en tant que partenaire des projets de conversion des bâtiments inoccupés en logements.

En **2005** encore, les membres de la commission logement du Parlement bruxellois ont débattu de l'introduction d'une allocation loyer pour les locataires à faibles revenus. Après le débat, la proposition a été rejetée par 10 voix contre 4.

En **2005** toujours, la secrétaire d'Etat bruxelloise au logement, Françoise Dupuis a annoncé une augmentation de la dotation du Fonds du logement bruxellois qui octroie des prêts hypothécaires aux ménages à revenus faibles ou modérés et des prêts aux jeunes ménages (qui ont déjà un prêt couvrant 80% de la valeur vénale). La dotation du Fonds du logement est ainsi passée de 26.090.000 euros en 2004 à 30.705.000 euros en 2005, ce qui représente une augmentation de 20%.

En **2006**, la vice-première ministre Laurette Onkelinx s'apprête à déposer au conseil des ministres un projet de loi permettant le blocage des loyers en Belgique. Cette initiative irrite le syndicat des propriétaires ainsi que le MR. Elle a été saluée par le syndicat des locataires et Ecolo qui jugent néanmoins la mesure insuffisante et estiment qu'elle devrait n'être que la première étape d'une réforme globale.

Quelques semaines après la déclaration de Laurette Onkelinx, Verhofstadt propose d'accorder une subvention locative aux plus démunis et des incitants fiscaux pour la rénovation d'immeubles mis en location.

**Février 2006** : le président de l'IBDE (Intercommunale bruxelloise de distribution d'eau), Mohamed El Katthabi, a décidé de transmettre aux communes ses informations sur les logements dont les compteurs de consommation d'eau sont à l'arrêt ou presque. Selon le recensement de l'I.B.D.E., **il y aurait environ 15.000 logements vides à Bruxelles...** Ce chiffre est l'évaluation la plus objective dont on dispose. Auparavant, il fallait se contenter d'estimations et notamment du travail réalisé par le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat) selon lequel il y avait à Bruxelles entre 15.000 et 20.000 logements vides.

**Février 2006** : La secrétaire d'Etat au logement Françoise Dupuis présente l'étude 2005 de l'observatoire des loyers. Elle se base sur le rapport proportionnel entre le loyer d'un logement et sa dimension pour proposer qu'à l'avenir on construise davantage de petits logements. Par ailleurs, il y aura selon Françoise Dupuis 1.380.000 m<sup>2</sup> de bureaux vides en 2008. Dix pour cent d'entre eux pourraient être réaffectés au logement.

**Février 2006** : Le bourgmestre d'Etterbeek, Vincent De Wolf, propose une mesure destinée à faciliter l'accès à la propriété des revenus moyens. Cette mesure se base sur le droit de superficie qui 'consiste à avoir des bâtiments (...) sur un fonds appartenant à autrui.' L'idée de De Wolf consiste à appliquer ce principe qui sépare l'habitation et le terrain. Selon ce principe, les candidats acquéreurs achèteraient un logement (appartement ou maison) sans acheter le terrain, lequel resterait propriété de la commune.

**Février 2006** : Le projet X, qui consiste en la rénovation 'forcée' de logements insalubres se termine à Bruxelles-ville. C'est un projet pilote de lutte pour la salubrité de l'habitat privé donné en location. Il se veut un outil contre la spéculation. 32 logements insalubres ont été ainsi rénovés à Bruxelles-ville par une main d'œuvre à charge des pouvoirs subsidiaires (Région, ville et CPAS).

**Février 2006** : Lors d'une conférence de presse au salon Batibouw, le MR a formulé une série de propositions pour résoudre la crise du logement à Bruxelles.

Ces propositions s'articulent autour de deux axes : améliorer l'accès à la propriété et augmenter l'offre en logements à caractère social. Pour atteindre ces deux objectifs, le MR propose d'instaurer la portabilité des droits d'enregistrement relatifs à l'acquisition d'une habitation familiale, de mieux protéger les acquéreurs d'un bien en construction et d'exonérer les jeunes ménages des centimes additionnels au précompte immobilier pour 3 ans. Quant aux mesures destinées, selon le MR, à augmenter l'offre en logements à caractère social, elles sont les suivantes : l'application de l'allocation-loyer, le renforcement de la rotation au sein des logements publics par l'instauration de baux à durée déterminée, le renforcement du système des Agences Immobilières Sociales.

**Mars 2006** : Sur le site des anciennes brasseries De Boek à Koekelberg, destiné à être reconverti en logements, la construction de deux immeubles est en voie d'achèvement. La première phase du projet 'Les Brasseur', mené par la SDRB (Société régionale de développement de Bruxelles), arrive donc à son terme. L'objectif de ce projet, réalisé par l'AAU (Atelier d'Art Urbain), est la construction de 84 logements accessibles aux petits revenus grâce au système des logements dits conventionnés. La fin des travaux est prévue pour 2008-2009. Les candidats acquéreurs, intéressés par les tarifs (€ 950 euros le m<sup>2</sup>) sont nombreux : 4.800 personnes se sont inscrites sur la liste d'attente de la S.D.R.B.

**Mars 2006** : Le 21 mars dernier, l'intergroupe parlementaire européen Urban-Logement a fêté son premier anniversaire. Quelques jours auparavant, le 2 février, le groupe a organisé à Bruxelles un débat public sur la charte européenne pour le logement, dont il est l'auteur. Cette charte défend plusieurs principes tels que le droit au logement et la nécessité pour les états européens de favoriser l'émergence de politiques en matière d'habitat. Au cours de la réunion, plusieurs sujets ont été évoqués. Parmi ceux-ci : le fait que les politiques soutenues par l'Union européenne ont un impact réel sur le logement même si celui-ci ne fait pas partie des compétences de l'UE. Par ailleurs, il a été demandé que la Charte reconnaisse que le logement doit être non seulement accessible aux citoyens mais aussi décent et de qualité. Un appel a été également lancé en faveur de la prise en compte par la Charte du logement social, étant donné que 'le logement est un bien nécessaire, un droit social fondamental, un composant du modèle social européen' et que son offre exerce une influence directe sur la croissance et l'emploi. La Charte préconise également la création d'un observatoire européen chargé de collecter des indicateurs statistiques dans les Etats membres. Lors de la réunion, les participants ont appris également qu'un rapport sur le logement avait été demandé à la Commission du développement régional du Parlement européen. Le texte de la Charte peut être téléchargé à l'adresse suivante :

[www.architectes.org/telechargement/Bruxelles/Bruxelles-16.pdf](http://www.architectes.org/telechargement/Bruxelles/Bruxelles-16.pdf)

**Mars 2006** : La FEANTSA (Fédération européenne d'associations nationales travaillant avec les sans abri) participe cette année à une étude (communautaire et financée par la Commission européenne) sur l'évaluation de l'exclusion liée au logement. Ce travail d'enquête se poursuivra jusqu'en décembre 2006. Par ailleurs, la FEANTSA a entamé ce mois-ci une collaboration de 9 mois avec l'Audit urbain de la Commission européenne. L'objectif de ce travail commun : améliorer la qualité des données disponibles sur l'exclusion liée au logement. [www.feantsa.org](http://www.feantsa.org)

**Mars 2006** : Le Syndicat national des propriétaires (S.N.P.) a réalisé, à la demande de Françoise Dupuis (secrétaire d'Etat au logement) une enquête portant sur la problématique des logements vides à Bruxelles. Il ressort de cette enquête que 3,95% des habitations bruxelloises sont vides, ce qui représente entre 15.000 et 20.000 logements, soit les chiffres avancés entre autres par le R.B.D.H. Quant aux causes de l'inoccupation des logements, l'enquête du SNP révèle qu'elles sont liées à plusieurs types de difficultés :

- des désagréments occasionnés par les locataires (dégâts, impayés etc.),
- des problèmes en rapport avec certains quartiers peu attractifs (insécurité, activité industrielle...),
- des difficultés à mettre en location des biens anciens et abîmés,
- un manque de moyens ou de temps dans le chef de certaines personnes héritant d'un logement qu'ils ne peuvent réhabiliter.

Selon l'enquête du SNP, la moitié des propriétaires de logements vides sont des retraités et ont des revenus mensuels inférieurs à 2.000 euros. Pour eux, la gestion d'une location et le financement de travaux de rénovation sont parfois trop lourds.

**Mars 2006** : Après avoir communiqué les résultats de l'enquête du SNP, Françoise Dupuis a proposé quelques solutions. Parmi celles-ci :

- le recours à des agences immobilières sociales,
- la prochaine législation sur le droit de gestion publique,
- l'organisation de campagnes d'information auprès des propriétaires.

**Mars 2006** : Le RBDH a réagi de façon mitigée aux résultats de l'enquête menée par le Syndicat national des propriétaires à la demande de Mme Dupuis (...). Il ne faudrait pas, selon le R.B.D.H., 'surestimer l'importance de cette enquête' qui ne porte que sur 238 logements vides et qui, toujours selon le RBDH, 'ne nous révèle pas grand-chose de nouveau'.

En revanche, le RBDH se dit 'passablement satisfait' des actes politiques que Mme Dupuis envisage d'accomplir dans la foulée de l'enquête. La promotion des agences immobilières sociales auprès des propriétaires est une bonne idée aux yeux du RBDH qui souligne néanmoins que diverses campagnes ont déjà eu lieu, sans résultat spectaculaire.

Quant au droit de gestion publique mis en avant par la secrétaire d'Etat, sa mise en œuvre nécessitera un million d'euros. Le RBDH estime que cette somme permettra de gérer 50 logements au maximum, à condition que les communes acceptent de collaborer.

Au sujet du rôle des communes, le RBDH insiste sur le fait qu'elles disposent de certains outils (taxes, achat et rénovation, droit de gestion publique...) pour lutter contre les logements vides. Le problème, dit le RBDH, c'est que les communes ne peuvent ou ne veulent [pas] se servir de ces outils. Il propose donc que Mme Dupuis et la Région soutiennent davantage les communes et interviennent à leur place en cas de mauvaise volonté ou d'impuissance.

**Mars 2006** : Quatre ans après sa création, le code bruxellois du logement entre en application. En pratique, cela signifie que les chambres meublées et les appartements d'une superficie inférieure à 28 m<sup>2</sup> devront, le 1<sup>er</sup> juillet au plus tard, disposer d'un certificat de conformité (sous peine d'une amende allant de 3.000 à 25.000 euros).

En ce qui concerne les logements non meublés d'une taille supérieure à 28 m<sup>2</sup>, leurs propriétaires ont le choix de demander ou non une attestation. Ce certificat est censé attester de la sécurité, de la salubrité et de la bonne qualité de l'équipement des biens concernés. Selon Françoise Dupuis, 2.094 dossiers ont déjà été traités dans le secteur des meublés et des appartements de moins de 28 m<sup>2</sup>, qui représentent le secteur privilégié des marchands de sommeil. La secrétaire d'Etat au logement a précisé en outre que 87 de ces logements avaient été fermés.

**Mars 2006** : Plusieurs initiatives méritent d'être saluées. Parmi elles : l'opération 'Vivre au Centre' orchestrée à Liège par l'échevine Maggy Yerna. Dans le cadre de ce projet, qui a pour but de repeupler les étages au-dessus des commerces dans le quartier de Souverain Pont, la ville a racheté cinq immeubles vides pour en faire 35 logements moyens. La fin des travaux est prévue pour 2008.

Autre réussite sur le front du combat contre les logements vides : la reconversion de bâtiments inoccupés en logements, en Gaume, à la sortie de Poncelle. Au départ, il y a une trentaine d'années, il était prévu de construire un home sur ce site. Mais le projet n'a jamais abouti et le chantier a été abandonné. Plusieurs familles néerlandophones ont récemment créé une coopérative pour acquérir l'ensemble des bâtiments et les transformer en logements.

A Genval, 12 appartements et un studio réservé à une personne handicapée ont été construits rue du Vallon, sous l'égide de l'échevin au logement, Vincent Garny. Ils seront occupés à partir du mois de mai et leurs loyers seront abordables (350, 450 ou 550 euros).

Autre bonne nouvelle : à Ixelles, les 57 logements sociaux de l'immeuble Le Relais II ont été entièrement rénovés. Lors de la cérémonie d'inauguration, le président du Foyer ixellois a annoncé le lancement du projet Volta 3 dans le cadre duquel 254 logements seront construits dans le quartier Mèlèze. Autre volet de ce projet : la rénovation et la remise sur le marché d'une soixantaine de logements vides dans le parc du Foyer ixellois.

Autre fête célébrant la (presque) fin d'un chantier : celle qui a eu lieu à Uccle sur le plateau du Homborch où 14 maisons unifamiliales appartenant à la Société Uccloise du Logement (SUL) ont été rénovées. Ces petites maisons ouvrières, datant de 1930, avaient été évacués en 2000 parce qu'elles ne correspondaient plus aux normes de salubrité. Elles ont été agrandies et transformées. Il ne reste plus qu'à procéder aux aménagements extérieurs, lesquels devraient être terminés au mois de mai.

**Mai 2006** : une conférence interministérielle sur le logement, orchestrée par Christian Dupont, ministre de l'intégration sociale et de la politique des grandes villes, a eu lieu le mercredi 10 mai. Cette réunion a été l'occasion, pour les participants, de faire le point sur l'avancement des différents groupes de travail. Même si elle n'a débouché sur aucun accord, elle a permis d'acter des avancées dans différents domaines (fiscalité, lutte contre l'habitat indigne, accueil des sans-abri, discriminations dans le logement).

A noter que plusieurs ministres fédéraux, réunis en conseil des ministres restreint, étaient absents. Une nouvelle conférence a été programmée pour le mois de juillet.

**Mai 2006** : le gouvernement bruxellois a approuvé un nouveau plan quadriennal de rénovation de 38.000 logements sociaux bruxellois. Certains de ces logements bénéficieront d'aménagements permettant des économies d'énergie (remplacement de chaudières, installation de doubles vitrages, placement de systèmes d'isolation de toitures et de façades). D'autres logements sont vides et nécessiteront une rénovation lourde. Sur le montant total affecté à ces deux types de travaux, soit quelque 200 millions d'euros, 15% iront à la rénovation de 250 à 500 logements inoccupés.

**Mai 2006** : selon le guide immobilier 2006 (fruit d'une collaboration entre le bureau Stadim et les quotidiens économiques L'Echo et De Tijd), le prix de vente des maisons a augmenté de 53 % en 2005 à Bruxelles. Si l'on considère l'ensemble du pays, la hausse du prix des maisons est de 16 %. Bruxelles est donc redevenue, en matière d'immobilier, plus chère que le Brabant wallon...

**Mai 2006** : A Schaerbeek, la commune et le CPAS vont s'associer pour créer 15 logements de transit destinés à plusieurs publics : familles en situation d'expulsion, isolés en rupture relationnelle, personnes marginalisées ou sans-papiers, anciens détenus etc. Dans le cadre de ce projet, mis sur pied par l'échevin des propriétés communales Luc Denys (Groen) et la présidente du CPAS, Dominique Decoux (Ecolo), un immeuble sera construit rue Waelhem, à la Cage aux Ours. Les travaux devraient être terminés dans le courant de l'année 2007.

**Mai 2006** : trois députés MR, Didier Gosuin, Olivier de Clippele et Michel Colson proposent deux mesures :

- la protection des locataires âgés et
- la promotion de l'accès social à la propriété.

Pour assurer la protection des seniors, les propriétaires pourraient passer des baux à vie avec leurs locataires de plus de 70 ans. En échange de quoi, les logements seraient exonérés de droits de succession pour partie (à concurrence de 60.000 €).

Afin de favoriser l'accès social à la propriété, les moyens mis à la disposition du Fonds du logement pourraient être renforcés et les sociétés de logements sociaux pourraient avoir le droit de vendre une partie de leur patrimoine. Quelques centaines de logements pourraient ainsi être vendus à des acquéreurs vivant dans une habitation sociale ou rentrant dans les conditions d'accès.

**Mai 2006** : la délégation au développement de la ville de Bruxelles s'est donné comme mission de veiller à ce que chaque quartier soit suffisamment pourvu en logements. Elle a réalisé un inventaire des étages vides en 2001 et a découvert à cette occasion que 600 immeubles étaient inoccupés. Il y a cinq ans, la rue du Midi, par exemple, comptait 36 bâtiments sous occupés.

Aujourd'hui, 22 de ces immeubles sont réaffectés ou en cours de réaffectation, ce qui représente 35 logements. Pour réaliser ce travail de rénovation, la délégation prend contact avec les propriétaires et leur présente les primes (réhabilitation de logement, embellissement de façade, entretien du patrimoine...) auxquelles donne droit un projet de réhabilitation.

La délégation propose également aux propriétaires de confier leur bien à une agence immobilière sociale qui se chargera de choisir des locataires, de conclure les baux et de percevoir les loyers.

**Juin 2006** : Selon le député écolo Alain Daems, les pouvoirs publics (communes, CPAS...) n'ont pas toujours les moyens d'exercer leur droit de gestion des immeubles inoccupés. Les logements laissés vides au-dessus des commerces sont particulièrement difficiles à remettre sur le marché locatif. Pour remédier à ces problèmes, Alain Daems a déposé un projet d'ordonnance qui vise à permettre aux agences immobilières sociales (AIS) d'exercer le droit de gestion publique.

**Juin 2006** : Pour tenter d'endiguer la crise du logement à Bruxelles, un plan régional vise la création de 5.000 nouvelles habitations pendant la durée de la législature. Après une première phase expérimentale, portant sur la création de 680 logements, une deuxième étape a été franchie.

Ce nouveau pas consiste en un projet de construction de 600 habitations supplémentaires. Ces logements seront construits par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) et la Société régionale d'investissement à Bruxelles (SRIB) sur des terrains appartenant à la ville de Bruxelles, à la Régie régionale et à la société anonyme Bruxelles-Midi.

**Juin 2006** : La majorité de type 'olivier', en place à la ville de Bruxelles, prévoit d'augmenter de 1.000 unités l'offre publique en matière de logements, au cours des 6 prochaines années.

La lutte contre les immeubles vides figure également au programme de la majorité PS-Ecolo-cdH. Cette dernière souhaite étendre le champ d'application de son 'projet X', destiné à rénover des logements privés via une agence immobilière sociale et limité jusqu'à présent au quartier Anneessens.

**Juin 2006** : Alain Daems (Ecolo) et Julie Fisman (PS) réclament un encadrement des loyers et sont à l'origine d'une proposition de résolution qui va être déposée au parlement. Cette résolution demande au fédéral de déterminer des loyers de référence, d'organiser des commissions paritaires de location, de fixer des loyers pour une durée de 9 ans et de mettre en place un mécanisme fiscal incitant les propriétaires à ne pas demander de loyers plus élevés que celui de référence.

**Juin 2006** : Le R.B.D.H. (...) appelle à manifester le 16 juin, à partir de midi, place du Nouveau Marché aux Grains. Une cinquantaine d'associations participeront à cette manifestation afin de réclamer le doublement du nombre de logements sociaux, la création d'une allocation loyer ainsi qu'un contrôle des loyers. Selon le coordinateur du RBDH, Werner Van Mieghem, le plan régional en faveur du logement n'est pas à la hauteur des mesures urgentes qu'exige une situation sociale de plus en plus préoccupante.

**Juin 2006** : La manifestation du RBDH (...) a bien eu lieu comme prévu le 16 juin. Elle a rassemblé les membres d'une cinquantaine d'associations en colère. Selon eux en effet, le gouvernement régional n'a pas tenu les promesses qu'il avait faites en 2004. En attendant que le plan logement aboutisse à des résultats tangibles, qu'une allocation-loyer soit créée et qu'un contrôle des prix soit institué, les loyers explosent et les familles ont de plus en plus de mal à joindre les deux bouts...

**Juin 2006** : les règles d'attribution des logements rénovés dans le cadre des contrats de quartier sont complexes. Les loyers de certains de ces logements dépassent les 500 € mensuels, afin d'amortir les investissements nécessités par les travaux de rénovation.

Dans cette logique de volonté d'amortissement des financements, l'attribution des logements aux familles à revenus modestes n'est donc pas toujours possible. Il n'empêche que la déontologie interdit d'attribuer des logements à des proches...

C'est de cette façon que Charles Picqué a commenté la démission de Roger Leclère de son poste de président de la section sociale de Saint-Josse. Il a en outre demandé à son administration de réaliser une étude sur les contrats de quartier de la Région.

**Juin 2006** : Si l'on en croit les chiffres de la Banque centrale européenne, la Belgique est le pays de la zone euro dans lequel l'augmentation du prix des logements a été la plus élevée l'an dernier. Cette augmentation est passée de 10,7% en 2004 à 17,1% en 2005.

**Août 2006** : Françoise Dupuis se dit optimiste et confiante : les 200 millions du plan quadriennal de rénovation sont, dit-elle, engagés, et un incitant financier encouragera les communes à se servir de leur droit de gestion publique.

Quant aux 5.000 logements sociaux promis, ils seront construits, assure la secrétaire d'Etat au logement. Un nouvel opérateur public, la Société Régionale d'investissement (S.R.I.B.) va s'associer à ce

projet et construire 300 logements à Bruxelles ville. Ces travaux mis à part, une enquête est en cours afin de déterminer des lieux disponibles. Parmi ceux-ci : le toit des stations de métro...

**Septembre 2006** : Le RBDH (...) a organisé, le 25 septembre, une conférence de presse sur le thème suivant : 'Y aura-t-il un nouveau souffle pour le droit de gestion publique après les [élections] communales ?' Le but de cette conférence était d'appeler les futurs élus à se saisir de l'outil et de demander une prolongation de la période de prise de gestion. Le RBDH souligne que jusqu'à présent, hormis un hypothétique projet de gestion à Bruxelles-ville, aucune procédure de gestion publique n'a démarré dans les communes bruxelloises, alors qu'en Flandre, la mesure a été appliquée plusieurs fois avec succès.

Le RBDH propose que la Région bruxelloise crée une cellule d'appui aux communes, spécialisée dans la gestion des logements vides. Pour ce faire, il conviendrait de rendre obligatoire la constitution, dans chaque commune, de listes des logements vides et insalubres.

**Septembre 2006** : Le Collectif Colère, regroupant plusieurs asbl (Union des locataires marolienne, syndicat des locataires, union des locataires de Saint-Gilles, Fée coopérative) a occupé, le 28 septembre, un immeuble vide comportant 4 logements. Son discours est le suivant : 'Puisque les lois censées remédier au problème des maisons vides ne changent rien (loi sur la réquisition des maisons vides dite 'loi Onkelinckx' et droit de gestion publique du Code du logement), pratiquons nous-mêmes la réquisition des immeubles vides. 'Collectif Colère a.s.b.l.<sup>1</sup> :

### La crise du logement en quelques chiffres

La moitié de la population bruxelloise répond aux critères requis pour pouvoir obtenir un logement social. A Bruxelles, il y a environ 38.000 logements sociaux. 25.000 personnes au moins sont en attente d'un logement social.

Dans les autres pays européens, une famille sur trois dispose d'un logement social. En Belgique, cette proportion est seulement d'une famille sur vingt.

La proportion de logements sociaux à Bruxelles est, d'après le PTB, de 8% contre 5% au début du siècle. Une augmentation de 3% en 100 ans !

Selon le PTB, il y aurait 135.000 habitations vides en Belgique : l'équivalent du total des logements recensés pour les communes de Bruges, Bruxelles-ville et Namur réunies.

Selon l'IBDE, il y aurait 15.000 logements vides à Bruxelles. Ce chiffre correspond au nombre de logements qui consomment moins de 5 m<sup>3</sup> d'eau par an (la moyenne régionale étant de 42 m<sup>3</sup> par an) additionné au nombre de compteurs scellés.

Il représente une estimation minimum étant donné que certains compteurs desservent plusieurs appartements : il est possible qu'un seul de ces appartements fasse grimper le compteur au-delà de 5 m<sup>3</sup> alors que les autres logements sont vides.

Selon l'I.B.D.E., le top 5 en matière de logements vides est le suivant :

1 : ville de Bruxelles (2.901)

2 : Ixelles (1.651)

3 : Schaerbeek (1.401)

4 : Anderlecht (1.153)

5 : Uccle (1.025)

Si l'on compare le nombre de logements vides au nombre total de logements par commune, c'est Berchem qui a le pourcentage de logements vides le plus élevé (3,53%), suivie de Koekelberg (3,32%) et Ixelles (3,22%).

Selon le RBDH, il est regrettable que les données concernant les compteurs ouverts par des personnes privées (les plus nombreux) fassent encore l'objet de restrictions de la part de l'IBDE.

Les informations concernant ces compteurs seront transmises après la communication par les communes d'indices suggérant le caractère vide d'un logement. Par ailleurs, le RBDH estime qu'une estimation plus précise serait obtenue si les chiffres de l'IBDE étaient croisés avec ceux des régies de distribution d'électricité. Le RBDH a pris contact avec le cabinet Onkelinx afin qu'une disposition fédérale couvre cette question.

Aucune procédure de réquisition d'immeuble abandonné n'a été initiée dans la Région de Bruxelles-Capitale. A Bruxelles, les loyers courants ont augmenté de plus de 25 % depuis 1998 et les loyers demandés à l'entrée dans un logement ont augmenté de plus de 40 %, alors que l'indice santé (à partir duquel sont calculées les indexations de loyer prévues par la Loi) n'a crû que de 10 %.

<sup>1</sup> Site : <http://geocities.com/collectifcolere>, Forum : <http://fr.groups.yahoo.com/group/colere>, Blog : <http://colere.blogspot.com>.

*Selon l'enquête sur le budget des ménages réalisée par l'Institut National des Statistiques, 75 % des Bruxellois et des Wallons doivent consacrer plus de 32 % de leur budget à leur logement. Les ménages qui vivent de revenus de remplacement doivent consacrer plus de 50 % de leurs moyens à se loger.*

*A Bruxelles, 58% des habitants sont des locataires. Plus de la moitié des ménages locataires a un revenu net inférieur à 1.000 euros alors que seul un ménage locataire sur deux tire ses revenus d'une activité professionnelle.*

*Dans son rapport 2003, l'Observatoire du crédit et de l'endettement constate que les dettes de loyer, parmi les ménages usagers d'un centre de médiation de dettes, sont en augmentation.*

*Selon l'étude 2005 de l'observatoire des loyers, le Top 5 des communes bruxelloises où les loyers sont les plus élevés est le suivant :*

*1 : Woluwé Saint-Pierre (loyer moyen de 734 euros)*

*2 : Woluwé Saint-Lambert (639 euros)*

*3 : Auderghem (586 euros)*

*4 : Watermael-Boitsfort (582 euros)*

*5 : Uccle (581 euros).*

*Quant aux loyers les moins chers, ils se trouvent à :*

*1 : Saint-Josse-ten-Noode (loyer moyen de 399 euros)*

*2 : Saint-Gilles (416 euros)*

*3 : Molenbeek-Saint-Jean (421 euros)*

*4 : Schaerbeek (430 euros)*

*5 : Anderlecht (440 euros)*

*Le quartier de Bruxelles où les loyers sont les moins chers est le quartier Cureghem à Anderlecht (364 euros). Le quartier le plus cher de la ville est celui du Chant d'Oiseau (844 euros).*

*A Bruxelles, les loyers les plus élevés ne correspondent pas aux habitats les plus confortables ou les mieux équipés mais bien aux logements les plus vastes.*

*Selon le RBDH, alors que l'accord gouvernemental bruxellois prévoyait la construction de 3.500 logements sociaux et de 1.500 logements pour familles à revenus moyens, seules 4 communes (Molenbeek, Jette, Uccle et Ixelles) ont cédé des terrains afin que 679 logements y soient construits : 532 logements sociaux et 147 logements pour revenus moyens.*

*95 logements sociaux seulement ont été construits entre 2000 et 2004 et 556 logements ont été rénovés. En 1998, il y avait selon le P.T.B. 826.000 m<sup>2</sup> de bureaux vides. En comptant qu'une habitation moyenne fait 80 m<sup>2</sup>, 10.000 familles auraient pu être logées dans ces espaces abandonnés. Actuellement, à Bruxelles, 30% environ des bureaux sont vides. »*

*\**

**Toutes les nouvelles constructions du secteur public satisferont aux critères du passif : 100 % durable, désormais :**

Article de Mathieu Colleyn, citant notamment les membres écolo du gouvernement bruxellois Evelyne Huytebroeck et Christos Doulkeridis, paru dans La Dernière Heure, 4 mai 2010

*« (...) Donner l'exemple. Faire de Bruxelles la capitale du développement durable. C'est le credo du gouvernement bruxellois (...). Tous les projets de nouveaux logements publics à construire le seront selon les critères du passif, que ce soit par la Société du logement en région bruxelloise (S.L.R.B.), le Fonds du logement ou encore la Société de développement de la Région bruxelloise (S.D.R.B.).*

*Si le coût de telles constructions est plus élevé de 10 à 15 %, l'économie se fera au bénéfice des habitants des nouveaux logements. L'intérêt du passif, outre son impact sur la production de CO<sub>2</sub>, c'est qu'il fait baisser les charges énergétiques. L'amélioration des performances des bâtiments fait baisser les consommations et donc les factures. (...) Pour certains logements sociaux, les charges dépassent les montants des loyers. (...) Une consommation énergétique plus faible sera de nature à faire baisser le montant des loyers impayés dans le logement social (...).*

*Au niveau de la S.L.R.B., 3.131 logements à construire satisferont aux critères du passif, équivalent à une économie de 344.000 tonnes de CO<sub>2</sub>, sur 30 ans.*

*Côté rénovation de logement, c'est le standard basse énergie (un peu plus énergivore que le passif) qui a été retenu par les autorités publiques, qui annoncent également que ces nouvelles orientations n'occasionneront en parallèle aucune hausse des loyers. »*

*\**



Logement - 56 millions pour 25 projets et plus de 4.000 logements sociaux –  
La rénovation va être mieux lotie :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du mercredi 28 juillet 2010

« La construction n'est pas la panacée pour lutter contre la crise du logement. Raison pour laquelle la remise sur le marché du bâti existant constitue un axe majeur de la politique du nouveau secrétaire d'Etat Christos Doukeridis (Ecolo). Il faut savoir, en effet, qu'on recense grosso modo 1.700 logements sociaux en attente d'une rénovation lourde.

Ce n'est pourtant pas faute de moyens si nombre d'habitations restent inoccupées : depuis 2002, des plans quadriennaux ont été mis en place et ont bénéficié d'un budget régional de 480 millions d'euros au total. Le hic, c'est que, fin 2009, seuls 146 millions d'euros ont été dépensés, ce qui représente un taux d'exécution très faible de 30,5 %. On en connaît les raisons : procédures publiques lourdes et organisation parfois perfectible dans le secteur.

Christos Doukeridis a décidé d'accélérer la manœuvre. 'Ça ne sert à rien d'être gourmand si on ne peut pas terminer son assiette', image-t-il. Après avoir décroché une enveloppe de 206 millions pour le nouveau plan quadriennal 2010-2013, le secrétaire d'Etat a mis en place de nouveaux outils : un pôle d'expertise a été créé au sein de la Société de logement de la Région bruxelloise (SLRB) pour conseiller et appuyer les sociétés de logement social (SISP) qui en éprouvent le besoin et un cadastre précis du parc à rénover est en train d'être dressé et devrait être opérationnel début 2011. 'Plus question de travailler à l'aveugle sans avoir un cadastre des besoins et des urgences, insiste Christos Doukeridis. Un diagnostic du patrimoine va nous permettre d'identifier les priorités d'investissement'.

Tout en poursuivant la mise en œuvre des projets retenus par les plans précédents, le gouvernement a décidé cette année d'engager 56 millions. 'Je n'ai pas voulu attendre la conclusion du cadastre. Sur la base d'une première objectivation, 25 projets ont été retenus, explique le secrétaire d'Etat. Le tri n'a pas été aisé : les SISP ont introduit des demandes pour 800 millions d'euros, soit quatre fois plus que le budget alloué au plan quadriennal 2010-2013.

'Trois critères ont guidé la SLRB dans ses choix, poursuit Doukeridis : remettre un maximum de logements sur le marché, tenir compte des situations d'urgence et de sécurité, améliorer la performance énergétique des bâtiments. Et priorité à ceux qui peuvent démarrer tout de suite'. Au total, ce sont plus de 4.000 logements qui seraient concernés. Parallèlement, le pôle d'expertise mis en place par la SLRB va s'activer à évaluer les besoins pour accélérer la mise en œuvre des projets retenus par les précédents plans quadriennaux. 'C'est un pas en avant dans l'amélioration de la gouvernance, dans l'objectivation des travaux et dans la collaboration entre la SLRB et les SISP', conclut Christos Doukeridis. Projets exemplatifs :

*Lutte contre les inoccupés* : Projet de rénovation de 25 logements, rue Dons, dans le but de terminer la rénovation complète de l'îlot du site Vandeuven, dont une étude en cours porte déjà sur 122 logements. Le projet consiste en la rénovation complète des composants techniques avec remembrement de certains logements.

*Performances énergétiques* : Le Home Familial Bruxellois porte des projets d'amélioration énergétique de bâtiments situés avenues de l'Optimisme et du Destrier. Pour obtenir des logements à basse énergie, façades et toitures vont être rénovées, ainsi que le système de production d'eau chaude.

*Sécurité* : L'immeuble d'habitations sociales Germinal, à Evere, a été construit dans les années '50. Après une étude approfondie des services incendie, il s'est avéré indispensable d'effectuer des travaux de sécurisation à l'intérieur des bâtiments. »

\*

Logement. La Cour constitutionnelle a tranché : les logements inoccupés sans motif légitime pourront être frappés d'une amende administrative :

La Région peut mettre les [logements] inoccupés à l'amende :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir du jeudi 5 août 2010

« Une étape importante vient d'être franchie dans la lutte contre les logements inoccupés en Région bruxelloise. Dans un arrêt rendu le 29 juillet, la Cour constitutionnelle vient en effet de rejeter le recours en annulation introduit par le Syndicat des propriétaires contre l'ordonnance adoptée par le Parlement le 30 avril 2009. Un texte qui prévoit de sanctionner les propriétaires qui laissent leurs logements délibérément vides à des fins essentiellement spéculatives.

*La Cour a considéré que 'la disposition attaquée poursuit un but légitime, notamment remédier au manque de logements dans la Région de Bruxelles-Capitale'.*

*Le chiffre 15.000 : C'est l'estimation du nombre de logements vides à Bruxelles sur base de compteurs d'eau dont la consommation est inférieure à 5 mètres cubes par an, critère repris par le code du logement.*

*Le secrétaire d'Etat Christos Doukeridis (Ecolo) est le premier à s'en réjouir : 'Cet arrêt conforte le gouvernement bruxellois dans sa volonté de lutter contre la crise du logement, en augmentant par tous les moyens possibles la mise à disposition de logements à Bruxelles.'*

*La cheffe de groupe du CDH au Parlement, Céline Fremault, est au diapason et 'constate avec satisfaction que la Cour constitutionnelle consolide une jurisprudence qui établit que les pouvoirs publics peuvent porter atteinte au droit à la propriété de manière proportionnée lorsqu'il s'agit de garantir à chacun le droit à un logement décent'.*

*Quant au Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (...), il se dit 'satisfait que cet obstacle soit levé' et en appelle à la mise en œuvre rapide de ce nouvel instrument. Plus rien ne s'y oppose en effet.*

*L'ordonnance prise par le gouvernement et votée par le Parlement le 30 avril 2009 prévoit que les logements laissés inoccupés sans motif légitime pourront être frappés d'une amende. Le texte stipule aussi que le président du tribunal de première instance pourra ordonner la réalisation de travaux en vue de la remise du bien sur le marché locatif. En outre, des associations agréées – RBDH, Syndicat des locataires... – pourront alerter l'administration sur l'existence et la localisation de logements inoccupés. L'arrêté qui organise cet agrément a déjà été approuvé par le gouvernement, précise-t-on au cabinet de Christos Doukeridis. Le texte, qui a reçu un avis positif du Conseil d'Etat le 15 juillet, passera en deuxième lecture au gouvernement en septembre pour devenir pleinement effectif.*

*Christos Doukeridis souligne encore que le gouvernement n'est pas resté inactif pendant que la Cour constitutionnelle examinait l'ordonnance : un service de trois personnes a été mis en place pour lancer le dispositif et des contacts sont pris avec les communes pour en préciser les modalités de mise en œuvre concrète. A terme, l'amende régionale pourrait se substituer à la taxe communale, dont la perception est très disparate d'une commune à l'autre. »<sup>1</sup>*

\*

#### Logements inoccupés - Feu vert aux sanctions :

La Cour constitutionnelle met un frein aux spéculations sur les logements inoccupés.

Les propriétaires dénoncent le 'système de délation' mis en place par la Région :

Article signé R.M., paru dans La Libre Belgique, en date du 6 août 2010.

*« En rendant son arrêt le 29 juillet dernier, la Cour constitutionnelle a levé le dernier frein dans la lutte contre les logements inoccupés en Région bruxelloise. La justice a en effet rejeté le recours en annulation introduit par le Syndicat des propriétaires contre l'ordonnance adoptée par le Parlement le 30 avril 2009. Le texte, proposé à l'époque par les CDH Denis Grimberghs et Céline Frémault, prévoyait de sanctionner les propriétaires laissant leurs logements 'délibérément vides à des fins essentiellement spéculatives'. Des amendes salées (jusqu'à 7.500 euros) pouvant même aller jusqu'à la vente publique du logement concerné, en cas de non-collaboration du dit propriétaire.*

*Avec cette ordonnance, le tribunal de première instance a également le droit d'imposer la réalisation de travaux en vue de la remise du bien sur le marché locatif. L'objectif étant évidemment de lutter contre la crise du logement sévissant à Bruxelles où près de 30.000 ménages sont en attente d'un logement social. Or, on estime entre 15.000 et 30.000 le nombre d'habitations inoccupées (dont 5.000 seraient louables en l'état).*

*'Cette décision de la Cour constitutionnelle est logique', reconnaît Olivier de Clippele membre du comité de direction du Syndicat des propriétaires. 'Le problème se posait sur des dossiers particuliers, mais sur le fond, nous n'avons jamais été opposés à cette taxation.'*

*L'ordonnance prévoit également que des associations agréées (comme le Syndicat des locataires) puissent désormais 'alerter l'administration sur l'existence et la localisation de logements inoccupés'.*

*'Cela, par contre, c'est intolérable, s'emporte Olivier de Clippele. C'est aberrant de subsidier des associations pour dénoncer des propriétaires. Un tel système de délation ne devrait pas exister.'*

*Autre grief émis par le Syndicat des propriétaires : ces sanctions régionales font double emploi avec les taxes communales déjà perçues par certaines entités de la capitale. D'aucuns évoquent tout*

<sup>1</sup> Voir aussi La Capitale du 4 août 2010, L'Echo du 5 août 2010, La Libre Belgique du 5 août 2010...

*simplement la possibilité de supprimer les taxations communales au profit de cette nouvelle amende régionale.*

*On y verra (sans doute) plus clair en septembre prochain, puisque le texte passera en deuxième lecture au gouvernement pour devenir pleinement effectif.»*

\*

Politique du logement : 3 mesures réalisées sur 73 annoncées :  
Lettre d'information hebdomadaire d'Interenvironnement, 19 janvier 2011

*« Tous les 6 mois, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat fait le bilan de l'action du gouvernement bruxellois en faveur du logement. En décembre 2010, on peut constater que sur les 73 mesures annoncées, 3 seulement ont été effectivement réalisées et 27 sont en projet ou en cours de réalisation. Pour les 43 autres mesures annoncées dans l'accord politique, il reste encore beaucoup de travail à accomplir. Les Bruxellois veulent une vraie politique sociale du logement et pas seulement des promesses ! »*

\*

### 78 % du territoire bruxellois est bâti<sup>1</sup>

*« (...) Début de l'an dernier, 78,5 % du territoire bruxellois était bâti, contre 78,4 % en 2009, 77,4 % en 2000 et 75,3 % en 1990. »*

\*

### Bruxelles bon marché pour les expats<sup>2</sup>

*« Bruxelles n'occupe que la 26<sup>e</sup> place en Europe des capitales les plus chères pour les locations et la 79<sup>e</sup> place mondiale, selon le rapport annuel du consultant ECA International qui a comparé les loyers dans 120 villes. En moyenne, il fallait déboursier € 1.050 en moyenne en 2010 dans les capitales européennes pour un appartement de trois chambres de 80 m<sup>2</sup> environ. Tokyo bat tous les records en matière de loyers. Il faut y déboursier 3.410 euros pour un appartement de 3 chambres. Moscou et Hong-Kong occupent les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> places. (b). »*

\*

### Etude déménagement : Les Bruxellois mobiles<sup>3</sup>

*« Les Bruxellois sont les Belges qui déménagent le plus. C'est ce qui ressort des chiffres de la direction statistique du SPF économie. En 2009, 8,7 % des Bruxellois ont déménagé, contre 5,2 % des Wallons et 4,1 % des Flamands, qui sont donc les plus sédentaires.*

*Les chiffres montrent également que le Belge bouge de plus en plus. En 2009, 532.232 citoyens ont quitté une commune belge pour s'installer dans une autre, alors qu'ils n'étaient encore que 386.359 en 1989.*

*Toujours en 2009, la région bruxelloise a vu 152.000 personnes débarquer sur son territoire. Parallèlement, 131.000 la quittaient. Il faut (...) ajouter à ces chiffres les étrangers qui ont acquis la nationalité belge.*

*Autre spécificité bruxelloise, il y a deux fois plus de naissance[s] que de décès. C.D.»*

\*

Près de 100 nouveaux logements à Bruxelles :  
Groupe Sud presse : rédaction en ligne : publié le 17 mars 2011

*« ... Le gouvernement bruxellois réuni jeudi a donné son feu vert à la réalisation des 7 nouveaux projets de construction de logements dans le cadre du plan régional visant à accroître l'offre de logements publics à Bruxelles. Sont dans le pipe-line 92 logements sociaux et 3 logements moyens qui représentent un investissement global de quelque 10 millions d'euros.*

*Selon le secrétaire d'Etat bruxellois du Logement, Christos Doulkeridis, il s'agit de 92 logements sociaux et de 3 logements moyens qui seront aménagés à la Ville de Bruxelles, Molenbeek-Saint-Jean,*

<sup>1</sup> La Capitale daté du 25 janvier 2011.

<sup>2</sup> Le Soir daté du 18 février 2011.

<sup>3</sup> La Capitale, daté du 18 février 2011.

Schaerbeek et Jette. L'enveloppe budgétaire de ces nouvelles opérations du Plan régional du Logement s'élève plus précisément à 9,8 millions d'euros. 'Ces projets sont un nouveau pas en avant vers l'objectif régional de 15% de logements de qualité de gestion publique à finalité sociale dans toutes les communes', a commenté jeudi le secrétaire d'Etat.

Selon lui, 6 projets sont à taille relativement réduite, allant de 4 à 15 logements, 'bien loin des bunkers ghettos déshumanisant'.

Initialement actionné sur la législature 2004-2009, le Plan Régional du Logement prévoit la construction de 5.000 nouveaux logements publics (3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens). D'après Christos Doukeridis, 382 logements sont terminés ; 898 logements sont en chantier; 293 logements disposent d'un permis d'urbanisme et 293 sont en cours d'adjudication. Par ailleurs, 406 logements sont actuellement en procédure de demande de permis d'urbanisme. Enfin, pour 2.627 logements, des demandes de permis de construire sont en cours de préparation. »

\*

Urbanisme – Participation citoyenne : Les Bruxellois ont la brique dans le ventre :

Article de Caroline Fixelles, paru dans La Libre Belgique, en date du 6 octobre 2011

« ... 'Les gens ne s'intéressent que très peu aux enjeux urbanistiques. Mais quand les travaux commencent en bas de leur rue, ils se font entendre ! Nous devons tirer les leçons du cas de l'avenue du Port'.

Fort de ce constat, le secrétaire d'Etat<sup>1</sup> a décidé de faire appel à la participation citoyenne et de sensibiliser les citoyens au développement urbanistique de leur région. 'Les Bruxellois sont amenés à devenir acteurs de leur ville et non pas seulement spectateurs. Leurs avis comptent. Bruxelles est une ville à laquelle chacun peut mettre sa pierre à l'édifice ! Nous devons construire ensemble une citoyenneté urbanistique accomplie', a-t-il exprimé hier matin, devant une assemblée nombreuse d'associations de tout genre.

(...) Si le développement urbanistique de Bruxelles devient une préoccupation importante, c'est que les enjeux sont bien présents. 'Bruxelles s'apprête à connaître une croissance démographique sans pareil. A l'horizon 2020, il faut s'attendre à accueillir 14.000 habitants de plus par an !', explique l'ADT (Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale). Cette augmentation significative de la population ne sera pas sans impact. 'Des mesures urbanistiques devront être prises : la création de nouveaux logements, l'amélioration de la mobilité, le développement de certains équipements, etc. Il est indispensable de laisser aux citoyens l'opportunité de proposer leurs projets afin que 'la Bruxelles' de demain soit le fruit de leurs efforts et d'une collaboration commune', conclut l'ADT.»

\*

Des promoteurs jamais à l'heure ?

Article de Charlotte Mikolajczak, paru dans La Libre Belgique en date du 18 février 2012

"L'offre de logements est bien insuffisante à la demande qui se profile. Piètre anticipation des promoteurs ? Pas toujours volontairement. Analyse<sup>2</sup>.

Entre 2002 et 2003, les prix des logements font un bond incroyable de 10 à 20 %. De quoi rassurer les promoteurs qui déposent des permis de bâtir à tour de bras, qu'ils obtiendront les années suivantes : 27.100 appartements autorisés en 2004 (+20 % par rapport à l'année précédente), 31.600 en 2005 (+17%), plus de 34.500 en 2006 (+9%). Fin 2007, la crise des "subprimes" américains s'étend aux marchés immobiliers européens, qu'elle terrasse en 2008. Entre 2006 et 2007, le nombre d'appartements autorisés chute de 13 %; de 6 % l'année suivante et de 16 % entre 2008 et 2009 à 23.760 unités seulement. Or, la demande potentielle, elle, ne faiblit pas.

Début 2009, la Confédération Construction, armée de statistiques sur l'augmentation annoncée de la population et sur la diminution de la taille des ménages, prédit le danger. 'Chaque année, la Belgique doit loger 55.000 ménages de plus. Or, elle ne produit que 40.000 logements par an, indique Jean-Pierre Liebaert, monsieur Statistiques de la Confédération. Soit un déficit de 15.000 unités'. Mais elle est peu entendue. Et tout à coup, on se dit que les promoteurs ne sont pas plus doués que le grand

<sup>1</sup> Emir Kir (PS).

<sup>2</sup> Principe élémentaire de l'économie libérale : si l'offre diminue et si la demande augmente, les prix grimpent en flèche !

public pour anticiper les cycles, lancer leurs opérations quand un marché s'assoupit ou dégringole, afin de les sortir quand il remonte. A l'analyse, ce n'est pas aussi simple. Éléments à décharge.

- Trop d'apprentis promoteurs. Un boom immobilier et l'argent facile qu'il engendre donnent inmanquablement des idées à des non-professionnels qui lancent de petites ou moyennes opérations. La bise venue, ce sont eux, surtout, qui s'éteignent. 'En période de hausse, tout se vend. En période de crise, seuls les bons projets en termes de localisation, de conception trouvent preneur', indique Eric Verbeek (Kairos-Interbuild/BAM Group). 'On a vu quelques faillites en 2008, raconte un promoteur bruxellois. De sociétés qui ne savaient pas faire le gros dos. Qui avaient un ou deux chantiers en cours, et l'obligation de les mener à bien, mais qui ne pouvaient lancer le ou les projets pour lesquels ils avaient obtenu un permis. Surtout si le terrain avait été acheté un peu trop cher, sur le postulat d'une poursuite de la hausse des prix de la brique'. 'Un bon promoteur sait dormir sur son foncier, supporter les risques', ajoute Eric Verbeek.

- Pas assez de terrains au juste prix. Pour qu'un promoteur se lance à la sortie d'un boom, alors que le marché est raplapla, encore faut-il qu'il trouve un terrain. 'Et, donc, qu'il y ait des vendeurs, sourit Stéphan Sonnevile (Atenor). Mais il leur faut souvent du temps pour faire leur deuil des prix d'avant crise, ce qui retarde le lancement d'opérations'.

- Des cycles moins prévisibles qu'avant et différents pour chaque segment du marché. Une catastrophe pour les petits promoteurs spécialisés, mais heureusement, une porte de sortie pour les plus grands : quand les bureaux se sont écroulés - et certains prédisent qu'ils ne se relèveront pas avant 5 ans -, on les a vus se rabattre sur le logement, les hôtels, les écoles, et, surtout, les séniories.

- De trop longs délais. Un permis a une date de validité de 2 ans. Ce qui peut sembler conséquent. Mais pour l'obtenir, certains ont dû ramer pendant 1, 2, 3 ans et plus. Difficile, de ce fait, d'être dans le bon timing. 'La longueur des procédures contrecarre le métier du promoteur', indique Stéphan Sonnevile. 'Un permis peut être demandé en période de croissance, obtenu en période de surchauffe, mais construit et vendu quand le marché s'écroule. Une complication au développement qui prend un an et demi peut coûter très cher', ajoute Eric Verbeek.

- Pas assez de soutien des banques. Une crise se focalise aussi sur une réduction de l'accès au crédit – 'plus marquée pour les promoteurs qui n'ont qu'un terrain à mettre en gage, que pour les particuliers', précise Stéphan Sonnevile. 'Les banques ne suivent pas en début de cycle', insiste-il, heureux que les siennes ne l'aient pas lâché. Ce qui oblige les promoteurs à réduire leurs risques et, donc, leurs projets.

- Trop de financier dans l'immobilier. 'Les immobiliers s'autorégulent, conclut Stéphan Sonnevile, car ils ont une notion du risque. C'est le marché financier qui crée les bulles. Or, la finance - fonds d'investissement - est cliente de l'immobilier'. De bureaux, surtout, mais résidentiel de plus en plus.

Un déficit général, oui, mais une suroffre se pointe pourtant sur le moyen-haut de gamme Ralentissement. Ainsi donc, la Belgique se prépare à des temps difficiles sur le front de l'offre de logements neufs. C'est ce qui se disait, mardi, au cours du séminaire organisé par Laurence de Hemptinne. La crise de 2008 a eu le dessus sur certains projets et/ou sur certains promoteurs. Mais elle n'a pas agi dans le seul sens d'une mise à mort. Elle a aussi, en quelque sorte, incité les promoteurs à se focaliser sur l'unique cible en laquelle ils croyaient dur comme fer : les ménages à revenus moyens-hauts. A savoir des prix de vente au mètre carré s'étalant entre 2.300 et 2.800 euros à Bruxelles, et 2.200 et 2.400 ailleurs, comme à Anvers, par exemple. Ce n'est pas encore catastrophique mais déjà les professionnels sentent un ralentissement sur ce segment de prix.

'Le risque est réel', confirme l'un d'eux. Ils vendent, certes, mais pièce par pièce, parfois déjà en rognant sur leur marge. Les candidats-acquéreurs savent qu'ils ont le temps et s'offrent deux, trois, quatre visites avant de signer. Souvent d'ailleurs à des investisseurs qui les mettront en location. Mais à quel prix ! Autre preuve de ce déséquilibre annoncé : dans les gros complexes, ce sont les plus petites unités (flats, appartements 1 chambre) et les grands penthouses qui partent en premier lieu. Les premiers parce qu'ils répondent au pouvoir d'achat des acquéreurs. Les seconds parce que leur taille et leurs terrasses les font monter dans la gamme supérieure qui ne semble pas être touchée. 'Il ne faut pas parler en prix au mètre carré, explique un promoteur, mais en prix à l'unité. A Bruxelles, sous la barre des 280.000 euros hors frais et taxes, on vend. Au-dessus des 400.000 euros aussi. Mais très difficilement entre 300.000 et 400.000 euros.'

Une suroffre qui permettra de réguler les prix ? Peut-être. Mais un signal d'alarme pour les promoteurs qui doivent sortir de ce segment. Et se positionner sur celui où le déficit est majeur : les petits budgets et/ou les petites surfaces (entre 2.000 et 2.300 euros/m<sup>2</sup> à Bruxelles). 'Encore faut-il qu'on nous laisse

faire. Les pouvoirs publics veulent tous des 2 ou 3 chambres pour accueillir des familles avec enfants, poursuit-il, négligeant le fait que le nombre de ménages d'une personne, avec ou sans enfant, augmente'."

\*

Les logements de haut standing montent dans les tours :  
Article paru dans La Libre Belgique datée du 18 février 2012

*"La hauteur ne fait plus peur aux promoteurs, surtout à Bruxelles où les projets ne manquent pas. Longtemps snobés par les promoteurs immobiliers, les tours de logement refont leur apparition en Belgique. A Bruxelles, les professionnels regardent plus que jamais vers le ciel. Le boom démographique prévu ses prochaines années dans la capitale (+ 14.000 habitants par an les prochaines années) amènera, de facto, une densification du tissu urbain. Et contrairement à ce qui est souvent écrit, 'tous ces nouveaux Bruxellois ne seront pas socialement défavorisés', fait remarquer Charles Picqué (PS), le ministre-Président de la Région bruxelloise.*

*Les promoteurs attendent donc avec impatience ce nouveau public aisé et souvent dans des quartiers qu'ils avaient désertés ou ignorés. C'est notamment le cas le long du canal où l'immense tour de logements d'Atenor, Up-Site, s'élèvera d'ici 2014 à une hauteur de 142 mètres, soit la plus élevée du Royaume. Les prix montent autant que les étages. Si au 18e étage, il faudra payer 371.000 euros (hors TVA) pour un appartement de 111 m<sup>2</sup>, le tarif s'envole pour les étages supérieurs. Le 41e et dernier étage habitable a été vendu à plus d'un million d'euros à Didier Thiry, le propriétaire des restaurants-hôtels "Chez Odette". Plusieurs dizaines des 252 appartements de la tour ont déjà trouvé acquéreurs avant même la commercialisation officielle de l'ensemble, ce 29 février prochain. 'Cette tour, on la déteste ou on l'adore', explique Stéphane Sonnevill, le CEO de Atenor. Mais il est évident que la demande existe pour ce type de projet.'*

*D'aucuns évoquent la vue ou la luminosité que l'on peut avoir à de telles hauteurs et, de plus, en plein centre-ville. Mais les inconvénients sont également nombreux : charges élevées, promiscuité... Reste qu'Atenor aura sans doute plus de difficultés à vendre ses appartements des bas étages, même si le promoteur dit avoir 'particulièrement soigné' les alentours de la tour. Car selon l'expression de Christian de Portzamparc, architecte de plusieurs tours new-yorkaises, parisiennes et, bientôt, bruxelloises (quartier du Midi) : 'Mieux utiliser le ciel passe par un soin tout particulier apporté au sol.'*

*Un peu plus loin à Bruxelles, le projet \*Belview de Allfin dans le quartier européen mise aussi sur la hauteur. La tour de l'ensemble mixte (bureaux, logements, Horeca) culminera à 80 mètres pour 24 étages. Dans le sud de la ville, on est prêt aussi à mettre la main au portefeuille pour s'offrir une vue sur Bruxelles et la Forêt de Soignes. L'église Saint-Hubert de Watermael-Boitsfort, récemment désacralisée, devrait accueillir une trentaine d'appartements dans son clocher qui atteint 85 mètres de haut. D'autres projets visant haut sont attendus en Belgique. Ils ne concernent pas tous du logement. Citons, entre autres, la tour des Finances à Liège (118 mètres) ou encore le projet controversé de l'hôtel de standing (94 mètres) de Uplace à Machelen (...). Cette dernière tour étant tellement élevée qu'elle gênerait le décollage des avions depuis l'aéroport de Bruxelles-National. (R. Me) »*

\*

Comment réguler les loyers ? : Pas de chasse contre-productive aux proprios. Mais un équilibre à viser entre droits au logement et de propriété. Réflexion entendue à Paris :

Article paru dans La Libre Belgique en date du 28 août 2012<sup>1</sup>.

*« Trois ministres ayant en commun leurs sensibilités, écologistes, et pour partie leurs compétences, le logement, ont de quoi se rencontrer. Bien sûr, la Française Cécile Duflot ne joue pas dans la même division que le Bruxellois Christos Doulkeridis et le Wallon Jean-Marc Nollet : la politique du logement en France, ce sont 6 à 7.000 fonctionnaires, un budget de 10 milliards, une ambition de créer 500.000 logements l'an dont 150.000 sociaux Mais les grands défis sont identiques : la pénurie et les pressions sur les prix qui en découlent, la périurbanisation du territoire (son "mitage", dit-on aussi à Paris), un contexte économique dégradé. Et les soucis se ressemblent, à tendre l'oreille au cabinet Duflot, hôtel de Castries : mobiliser du foncier public, retrouver de la mixité sociale, objectiver l'attribution des*

<sup>1</sup> Voir aussi Métro, en date du mercredi 5 septembre 2012 : « La Belgique doit avoir son livret A », article qui renvoie à [www.doulkeridis.be](http://www.doulkeridis.be) .

logements sociaux, etc. Du reste, lundi à Paris, à l'issue de leur rencontre triangulaire, il n'y avait pas que courtoisie à entendre chacun dire vouloir s'inspirer de l'autre. Et en quoi Paris peut-il inspirer "nos amis belges" inévitables ?

Notamment dans la captation de l'épargne des particuliers, à mettre entre autres à disposition du registre : "Les nouveaux logements sociaux, précise Mme Duflot, seront financés en grande partie par la mobilisation des fonds du livret A, dont le plafond va être relevé de 25 %". En Belgique, pareil dispositif éventuel de livret d'épargne défiscalisé est certes de compétence fédérale; on sait d'ailleurs le débat en cours au Sénat sur ce qui serait ici "le livret B", autour d'une proposition de la PS Christiane Vienne. Mais le gouvernement wallon en a fait un "axe fort" de ses propositions de plan de relance au gouvernement fédéral, rappelle M. Nollet. Et si ce n'est pas le cas du gouvernement bruxellois, M. Doulkeridis insiste tout autant, à titre personnel, sur la question.

Autre sujet français d'inspiration : la matière toujours hautement sensible des possibilités d'encadrement des prix des loyers. Depuis 1989 déjà, la loi française permet de réguler dans l'urgence, dans certains quartiers, des augmentations jugées abusives. Au printemps prochain, sera mis en place un observatoire chargé de déterminer des loyers de référence sur des critères unifiés sur tout le territoire français; leur utilisation reste toutefois imprécisée encore. En attendant, une des premières mesures annoncées par Cécile Duflot à sa prise de fonction, en mai dernier, a été le gel des loyers hors indexation lors d'une relocation.

Christos Doulkeridis salue ici "une mesure très courageuse", lui dont le gouvernement vient d'adopter, en juillet, des grilles de référence des prix des loyers par quartier et par type de logement : "Un boulot énorme déjà. Maintenant, qu'en fait-on ? Plusieurs pistes sont possibles". On pourrait jouer comme en France sur une régulation aux changements de baux, ou sur l'octroi de l'une ou l'autre allocation-loyer (pour un propriétaire qui respecterait la tranche de référence pour des locataires inscrits dans le logement social, ou pour des situations particulières comme des victimes de violences conjugales).

Jean-Marc Nollet ajoute que la situation est à cet égard "moins tendue" en Wallonie. Une réflexion est pourtant en cours à l'Observatoire du loyer qui vient d'être mis en place, ne serait-ce que dans la perspective de la régionalisation de la législation des baux. Et les Agences immobilières sociales (AIS) assument des possibilités de "régulation forte" des prix de loyers, ainsi dans le contexte de négociations d'allocations-loyer.

Tiens, et à l'inverse, de quoi Paris pourrait-il s'inspirer ?

Du développement de ces AIS, précisément, en cours tant en Wallonie qu'à Bruxelles : la ministre Duflot se dit intéressée par "cette volonté de parc privé à vocation sociale". C'est que ce genre de dispositif de logement conventionné entre organisme, propriétaire et locataire est (encore) plus embryonnaire en France.

De la Région wallonne, Paris découvre aussi avec attention la première des alliances emploi/environnement ciblée sur la rénovation énergétique du bâti. Et de la Région bruxelloise, Paris veut s'inspirer de sa politique de lutte contre les logements inoccupés ou vacants. On y a prévu, en ordre croissant, des moyens de réquisition dite douce, des amendes administratives régionales ou des actions judiciaires en cessation d'abandon. »

## 2.1. Sans-logis<sup>1</sup> : \*pauvreté et logement. \*Samu social.

Un toit bruxellois pour les clochards :  
Article dans Le Soir daté du 18 février 1988

« A l'intervention de l'échevin des propriétés communales, Michel Demaret, une maison de la ville de Bruxelles, au 20 de la rue du Pélican, a été mise à disposition de la 3<sup>ème</sup> unité scout de Laeken, pour une durée de 6 mois, afin d'y servir des repas le soir aux sans-abri habitués des salles d'attentes des gares bruxelloises. Provisoirement, ces miséreux pourront aussi être hébergés dans cet immeuble. »

\*

<sup>1</sup> \*Sans-logis, \*Sans-abris, \*sans abri, \*sans domicile fixe, \*squat, squatters, \*S.D.F., \*sans-domicile-fixe, \*clochards, \*minimexien, \*minimexé, \*marginiaux, \*sdf, \*sansabrimse, \*sans-abrisme...

Voir aussi la revue de presse [operationthermos@hotmail.com](mailto:operationthermos@hotmail.com) ou [www.thermos-asbl.be](http://www.thermos-asbl.be).

## Au minimex et bien logé :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du samedi 17 mars 1990

« La capitale de l'Europe sera la capitale de l'argent. Le président du CPAS de Bruxelles, Jean Tahon, résume ainsi les effets de la spéculation au centre-ville. Le mois dernier, la moyenne des sans-abri a encore progressé brutalement de 500 unités. Pour garder aux pauvres le droit d'habiter Bruxelles, le CPAS démarre un projet pilote, en collaboration avec le Foyer bruxellois et les Communautés européennes. Des logements insalubres du Foyer seront rénovés par des minimexiens et, pour moitié, aménagés en meublés. Au bout du chantier, le CPAS espère que ces marginaux auront appris un métier en retrouvant un toit.

Pour la première fois dans leur histoire, le CPAS et le Foyer bruxellois s'engagent dans une action commune. Jean Tahon entend secouer les mentalités pour engager la lutte concrète contre la spéculation. Le projet présenté vendredi a été baptisé habitat et travail. Un peu plus de 20 millions [de FB] seront investis dans une opération de rénovation visant 20 logements de la rue du Vautour, actuellement inoccupés.

Le ministère de la Santé publique et la Commission européenne apportent chacun 2,5 millions. Le Foyer bruxellois fournit les immeubles à rénover. Des partenaires privés (Habitat-Rénovation et la Boutique de quartier) garantissent l'aide technique. Un groupe d'assistés sociaux fait le reste, c'est-à-dire le gros oeuvre. Au terme des travaux, ces personnes auront priorité pour la location des appartements. Pour Bert Anciaux, président du Foyer, il s'agit d'un pari sur l'avenir de Bruxelles.

Notre projet se situe dans les Marolles, encore traumatisées par les expulsions de la rue de la Samaritaine, l'été dernier. C'est un quartier typiquement défavorisé de Bruxelles, qui subit de plein fouet les difficultés de la problématique du logement. On y trouve une forte concentration de personnes défavorisées dans un environnement urbain dégradé. La plupart de ces pauvres gens ont de plus en plus de mal à se procurer un toit abordable. Les loyers des meublés approchent parfois les 10.000 FB par mois. C'est insupportable pour un minimexien. Mais le combat pour le droit au logement passe aussi par la lutte contre la pauvreté. C'est pourquoi, notre projet englobe les aspects logement, formation et emploi. (...)

La population cible du projet émerge au CPAS et vit actuellement dans des lieux vétustes ou sur le trottoir. Pour réinsérer ces marginaux dans la société, il faut leur donner du travail en plus d'un toit sain. L'implication personnelle des candidats sélectionnés par le CPAS dans les travaux de rénovation doit permettre de briser le cercle vicieux de l'appauvrissement. Seuls des atouts professionnels sortiront ces individus de leur situation difficile, ajoute Bert Anciaux. Un programme d'éducation sociale et de formation professionnelle sur les chantiers de rénovation les aidera à apprendre le métier du bâtiment. C'est un secteur porteur sur le marché de l'emploi à Bruxelles. Les services spécialisés du CPAS les aideront à prospecter les employeurs potentiels.

Le président du Foyer a foi dans le projet. C'est la première fois qu'un organisme public mettra à disposition de la population des meublés. Jusqu'ici, cette idée avait toujours été écartée par peur du vandalisme, des vols et des déprédations. (...)

Si l'expérience se révèle positive, une septantaine d'autres logements seront mis en rénovation dans les blocs de la rue du Vautour, selon le même principe. Jean Tahon a annoncé qu'il était prêt à vendre des propriétés du CPAS en Wallonie et en Flandre afin de financer la suite du programme. Bert Anciaux a souligné pour sa part qu'une aide serait sollicitée auprès de la Région bruxelloise.

La Région est tenue en dehors de la première phase de notre projet car il faut deux ans pour faire aboutir une procédure de subsidiation. Or, nous estimions que l'heure était à l'urgence. Mais pour l'avenir, nous frapperons tout de même aux portes des ministres bruxellois.

Les dix premiers candidats à la rénovation ont déjà été choisis par le CPAS, sans prendre en compte les certificats de bonne vie et moeurs. C'est une autre première, insistent Jean Tahon et Bert Anciaux, nous voulons mettre fin à toute forme de discrimination dans le logement à vocation sociale. Pour avoir une chance de travailler et s'intégrer dans la société, il faut d'abord une résidence, donc un logement. Habitat et travail procure[nt] les deux à la fois! »

\*

« ...Bruxelles et ses environs immédiats offrent de très nombreuses possibilités de logement. (...) Les maisons et les appartements à louer ou à acheter sont si nombreux que chacun pourra y trouver son



bonheur. De plus, et malgré le boom de l'immobilier dans la région, les loyers ou les prix restent très raisonnables par rapport à ceux pratiqués ailleurs... »<sup>1</sup>

\*

« L'Opération Thermos est une association belge qui vient en aide aux plus démunis. (...)

L'idée de Thermos est née un soir de l'hiver 1986-1987 à Bruxelles. Au départ, ce sont des scouts de Laeken qui, touchés par la présence de personnes qui dorment dans une gare, décident de leur venir en aide en leur apportant des tartines, du café, des couvertures et des vêtements. Par la suite une quinzaine d'unités de la région s'organisent pour continuer l'opération.

Un an plus tard, l'idée est reprise et initiée à Liège par des scouts de Plainevaux. La démarche s'élargit et se répète au fil des hivers sous forme d'une soupe populaire mais le thermos de café restera l'emblème de l'opération. A partir de 1992, une quarantaine de bénévoles décident de rouvrir un ancien abri de nuit sur Liège. (...)

\*Opération Thermos Bruxelles : Aujourd'hui, ce sont 30 équipes qui se succèdent pour offrir un repas aux sans-abri de la gare centrale dès le 1<sup>er</sup> novembre et ce jusqu'au 30 avril. Chaque équipe fonctionne avec ses propres moyens. L'Opération Thermos de Bruxelles n'est pas subsidiée et ne peut donc compter que sur les dons des particuliers et entreprises qui adhèrent à sa philosophie.

Opération Thermos Liège : Le 23 janvier 1993, l'Opération Thermos Liège voit officiellement le jour sous la forme d'une a.s.b.l. dont les statuts sont publiés au Moniteur Belge. Contrairement à sa petite sœur bruxelloise, elle est partiellement subsidiée et ne se limite pas à la distribution de repas mais comprend également un abri de nuit. »<sup>2</sup>

\*

### Sans-abri : De Bruxelles à Etterbeek :

Article paru dans Le Soir daté du mardi 6 septembre 1994

« Des 'sans domicile fixe' ont, pendant une semaine, logé devant le CPAS de Bruxelles-ville pour réclamer un minimex qu'ils estiment légal. Samedi, ils se sont déplacés jusqu'au CPAS d'Etterbeek. Ils comptent manifester leur mécontentement dans tout Bruxelles, commune par commune. Ils ont l'impression qu'Etterbeek sera plus accueillante que Bruxelles-ville, où le ton s'était cependant quelque peu adouci lors du retour de Jean Tahon, le président du CPAS. Sans promettre ce que réclamaient les SDF, à savoir l'octroi du minimex 'd'office', Jean Tahon s'était engagé à examiner les cas un par un. Lundi, la première SDF qui s'est présentée n'a pas obtenu l'argent espéré mais des bons pour des douches et une assistance en nourriture. »

\*

### Histoire belge : comment 4 gouverneurs de province touchent 50.000 FB par mois pour louer leur propre maison ! :

Article paru dans le journal La Lanterne daté du 28 janvier 1995

« Hier, le conseil des ministres a accepté de louer pour 53.000 FB par mois la propre maison du gouverneur d'Anvers, M. Paulus. Ce dernier avait en effet refusé d'occuper le logement prévu pour sa fonction parce qu'il était en mauvais état.

Renseignements pris, il ne serait pas le seul dans le cas puisque le gouverneur du Hainaut fait la même chose depuis des années et que les nouveaux gouverneurs du Brabant flamand et du Brabant wallon bénéficieront également de 50.000 FB de loyer mensuel pour louer leur propre maison.

Depuis toujours, il existe dans chaque chef-lieu de province une maison de fonction pour le gouverneur. Ceci afin qu'il soit le plus rapidement au travail en cas de problèmes (catastrophe, inondations...). Mais depuis juillet dernier, la loi a été changée en raison de la difficulté de trouver une résidence décente au gouverneur d'Anvers. Ce dernier avait refusé d'aller habiter dans la maison prévue car elle était inhabitée depuis 20 ans et dans un état de délabrement avancé. Pourquoi ? Mystère.<sup>3</sup> Du coup, le nouveau gouverneur, M. Paulus, a également refusé de s'y installer lorsqu'il fut clair qu'aucuns travaux de rénovation n'y seraient entrepris. Tout comme son prédécesseur, il demanda également au

<sup>1</sup> Bruxelles / conception et réalisation de Encre couleurs, communication d'entreprises ; préface de Charles Picqué. Pages 11, 14 et 15. Brochure non datée [1993 ?]. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Wikipédia, article insuffisamment référencé.

<sup>3</sup> Mais où logeait donc le gouverneur précédent ? Et les autres prédécesseurs, n'auraient-ils pas occupé 'en bon père de famille' la maison de fonction mise gratuitement à leur disposition ???

*gouvernement de disposer d'un loyer destiné à louer sa propre maison à Aartselaar. C'est cette prise de location qui vient d'être approuvée hier par nos ministres pour un loyer de 53.000 FB par mois. (...) Mais l'histoire du gouverneur d'Anvers n'est pas unique dans notre pays puisque celui du Hainaut, Michel Tromont, n'a jamais voulu non plus habiter dans la maison bourgeoise prévue pour lui au pied de la butte du beffroi<sup>1</sup>. Motif : trop petite ! 'A son entrée en fonction, Michel Tromont avait encore ses 5 enfants à sa charge' explique son secrétaire (...) 'C'est pourquoi M. Tromont a pu garder sa maison privée à Audregnies'. Ici, pas de loyer fixe payé par le gouvernement mais bien une prise en charge de toutes les factures de gaz, eau, électricité et chauffage.<sup>2</sup>*

*De même, la scission de l'ancienne province du Brabant en deux entités<sup>3</sup> depuis le 1<sup>er</sup> janvier a également créé deux nouvelles fonctions de gouverneur. Ici, plutôt que de construire deux nouvelles maisons, le conseil des ministres a directement décidé de payer 50.000 FB par mois à MM. De Witte (Brabant flamand) et Féaux (Brabant wallon) pour continuer à habiter leur propre maison. »<sup>4</sup>*

\*

*« ... En Région bruxelloise, on compte entre 1.500 et 2.000 sans domicile fixe. De même, on recense près de 12.000 logements vides sur un parc locatif d'environ 450.000 unités... »<sup>5</sup>*

\*

### Les locataires sont les plus défavorisés :

Article de Martine Vandemeulebroucke, paru dans Le Soir, daté du vendredi 17 février 2006

*« ... Au moment où le monde politique tente de brider le coût du logement pour lutter contre l'aggravation de la pauvreté dans notre pays, une étude publiée, fin décembre 2005, par l'Institut pour un développement durable apporte un éclairage étonnant sur la charge du logement dans le budget des ménages pauvres mais aussi sur les problèmes que rencontrent ceux-ci quant à la qualité de leur habitation.*

*L'étude, réalisée par Philippe Defeyt, confirme la part importante que le logement (loyer ou prêt hypothécaire) prend dans le revenu disponible des ménages pauvres. Mais elle nuance aussi cette donnée car il existe une grande inégalité au sein même de la catégorie des plus défavorisés. Ainsi, 38 % des personnes pauvres vivent dans un ménage dont la charge de logement est nulle. Il s'agit de ménages propriétaires qui n'ont plus (ou jamais eu) d'emprunt hypothécaire à rembourser. Dans cette catégorie, l'âge joue un rôle déterminant : 99 % des personnes pauvres âgées vivent dans un ménage propriétaire qui n'a pas d'emprunt à rembourser. Des ménages tombent donc dans la pauvreté lorsqu'ils arrivent à la pension mais ils ont eu l'occasion d'acheter et de rembourser une maison pendant leur vie active. Par contre, les ménages pauvres plus jeunes ont peu de chance d'avoir pu acheter leur logement (55 %) ou d'avoir achevé de le payer (35 %).*

*'Les plus pauvres des plus pauvres consacrent un tiers de leur revenu disponible à leur logement', constate Philippe Defeyt. Une fois payé le loyer ou remboursé l'emprunt, 50 % des plus pauvres ont moins de 500 euros pour vivre. (...)*

*Du côté des locataires, l'étude montre aussi de sérieuses inégalités entre le logement social et privé. Les locataires sociaux ont un loyer de 90 euros par mois inférieur au loyer du secteur locatif privé. Cela dit, les locataires dans leur ensemble ont plus de mal à s'en sortir financièrement et leur revenu disponible après paiement de la charge logement est inférieur de 100 euros à celui des propriétaires. Ce sont les locataires les plus âgés qui s'en sortent le moins bien.*

*Les plus pauvres ont le plus souvent des logements dégradés. Globalement, les cinq problèmes le plus souvent ressentis sont, dans l'ordre, la mauvaise isolation acoustique, le vandalisme, les bruits extérieurs et ceux des voisins, le manque d'espace. Mais ici encore, l'inégalité entre locataires et propriétaires est énorme. Les plus jeunes et les plus défavorisés des locataires sont trois à quatre fois plus nombreux que les propriétaires à se plaindre du manque d'espace, de la mauvaise isolation*

<sup>1</sup> Mons.

<sup>2</sup> Pour 7 personnes, sans parler de la domesticité ?

<sup>3</sup> Pour rappel, tous les Belges étant égaux devant la loi, l'ensemble des 19 communes qui forment la Région de Bruxelles-Capitale, soit plus d'un dixième de la population de leur petit royaume aux 10 provinces, n'est repris dans aucune province, dont les compétences sont exercées par les élus régionaux. Toutefois, le gouvernement nomme pour cet 'arrondissement', un gouverneur et un vice-gouverneur (soit en tout 12 gouverneurs ou vice-gouverneur à rémunérer et ... à loger ! Espérons qu'ils ne soient pas SDF !

<sup>4</sup> Nous voilà rassurés. Mais, à tout le moins, ces sommes sont-elles indexées ?

<sup>5</sup> Le Soir, 2 octobre 2001.

acoustique, de l'humidité, du vandalisme. Seuls les ménages âgés propriétaires semblent rencontrer peu de problèmes.

Si les locataires sociaux s'en sortent mieux, financièrement, que les locataires privés, ils sont en revanche plus nombreux à se plaindre de la qualité de leur logement. C'est surtout le manque d'intimité dans le logement par rapport aux voisins et les problèmes de vandalisme qui sont pointés du doigt.

'Une véritable politique sociale inclut l'accès et la qualité du logement', conclut Philippe Defeyt. 'A revenu égal, les ménages disposent d'un niveau de vie très différent en fonction de l'importance de la charge financière liée au logement.' Il convient donc d'explorer d'autres manières de lier politique des revenus et politique du logement en tenant compte de critères comme locataire, propriétaire, âge... A méditer par ceux qui proposent des allocations loyer pour remédier au coût du logement ».

\*

### Un Bruxellois sur quatre sous le seuil de pauvreté :

D'après Belga, publié par Le Soir, samedi 9 décembre 2006

Environ un quart des Bruxellois vivent sous le seuil de pauvreté et un habitant de la capitale sur six âgé entre 18 et 64 ans vit d'un revenu de remplacement. C'est ce qui ressort d'une étude réalisée par l'Observatoire de la Santé et du Bien-être en région bruxelloise. Selon les chiffres récoltés par l'Observatoire, 27 % des Bruxellois vivent en effet sous le seuil de pauvreté, contre 11 % et 18 % en Flandre et en Wallonie. (Belga) »

\*

### Un Belge sur 7 est pauvre :

D'après Belga, paru dans Le Soir daté du mardi 16 octobre 2007

« En Belgique, une personne sur sept peut être considérée comme pauvre. Les femmes, les enfants de moins de 16 ans et les personnes de plus de 65 ans sont les plus touchées.

La pauvreté concerne les personnes isolées dont les revenus ne dépassent pas 822 euros par mois, ainsi que les ménages composés de deux adultes et deux enfants ayant des rentrées inférieures à 1.726 euros, selon un profil dressé par la Direction générale Statistique et Information économique du SPF Économie à l'occasion de la Journée Internationale pour l'élimination de la pauvreté.

Presque 15 % de la population belge vit sous le seuil de pauvreté. Les femmes, les enfants de moins de 16 ans et les personnes de plus de 65 ans sont les plus touchées. Un peu moins de 87 % de la population en risque de pauvreté sont constitués de personnes inactives sur le marché de l'emploi, comme les chômeurs ou les pensionnés. Les personnes isolées et les familles monoparentales sont également sur-représentées dans la population en risque de pauvreté.

Les Belges vivant sous le seuil de pauvreté dépensent en moyenne 40 % de moins que les autres. Elles réalisent des économies sur tous les postes, surtout sur les voyages (74,9 % de dépenses en moins), les loisirs (55,8 % de dépenses en moins) et les transports personnels (61,7 % de dépenses en moins). Ces ménages dépensent également moins pour la santé (35,4 % de dépenses en moins) et les produits alimentaires (25,8 % de dépenses en moins). Seule exception : le tabac. En moyenne, les dépenses en tabac des ménages vivant sous le seuil de pauvreté dépassent de 4,5 % celles des ménages moyens.

Les pauvres sont en majorité des locataires, alors que ces derniers ne représentent que 26 % de la population belge. 30 % d'entre eux ont des difficultés financières pour chauffer suffisamment leur logement qui est par ailleurs souvent sombre et étroit.

Par ailleurs, la pauvreté semble se transmettre de génération en génération. Ainsi, plus de la moitié des pauvres sont issus de ménages confrontés à des difficultés financières et de familles où aucun des deux parents n'avaient un diplôme... »

\*

### Un Belge sur 7 sous le seuil de pauvreté :

D'après Belga, paru dans Le Soir daté du vendredi 16 octobre 2009

« Un Belge sur sept, soit 15 % de la population, vit sous le seuil de pauvreté en 2009, a-t-on appris du SPF Economie, qui publie ces chiffres à l'occasion de la Journée mondiale du refus de la misère du 17 octobre. Les chiffres sont stables par rapport à 2008 (14,7 %).

Est considérée comme pauvre une personne seule qui doit vivre avec moins de 878 euros nets par mois. Un ménage de deux adultes et deux enfants est considéré comme pauvre s'il dispose de moins de 1.844 euros nets par mois.

*En Flandre, le taux de pauvreté est de 11 % et il est un des moins élevés d'Europe avec les Pays-Bas et la Suède. En Wallonie, ce taux est de 19 %, similaire à celui de la Grande-Bretagne.*

*Les chômeurs mais aussi les pensionnés sont particulièrement touchés par la pauvreté en Belgique. Un pensionné sur cinq doit boucler son budget avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté. Si avoir un emploi est un gage contre la pauvreté, les travailleurs 'pauvres' sont évalués à 4 % en Belgique, soit la moitié de la moyenne de l'Union Européenne 15 (8 %).*

*Par ailleurs, les femmes ont un risque plus élevé de devenir pauvre : 16 % de femmes contre 14 % d'hommes. Enfin, les parents isolés (risque de 36 %) et les locataires (29 %) courent aussi plus de risques de sombrer dans la pauvreté...»*

\*

Des enfants dorment dans la gare, à Bruxelles –

Asile - La situation dure depuis deux mois, gare du Nord :

Article de Martine Vandemeulebroucke et al., paru dans Le Soir daté du vendredi 27 novembre 2009

*« Reportage. Chaque soir, c'est le même rituel : 'La police vient nous chercher à minuit, pour fermer la gare, et on revient à 4 h du matin, à la réouverture'. Diony, 11 ans, indique du doigt, derrière la baie vitrée, le maigre toit sous lequel trois familles roms originaires de Slovaquie dorment depuis... deux mois.*

*Il y a là une trentaine de personnes, avec une dizaine d'enfants de moins de 12 ans. Les plus jeunes gambadent dans le hall de la gare du Nord. Roman, 3 ans, regarde la scène depuis sa poussette, quignon de pain dans une main, pilon de poulet dans l'autre. À côté, des fillettes essaient de récupérer de leur nuit, emmitouflées sous leurs couvertures.*

*Ces familles dorment sur des cartons au vu des centaines de navetteurs qui défilent devant eux chaque jour. Le constat est simple : 'On ne nous donne pas de travail, Fedasil nous dit qu'il n'y a pas de place pour nous et la police nous met dehors tous les soirs', raconte Milan, 20 ans, père de Roman. Le sort de sa famille est similaire à d'autres Roms. Ils ont fui la Slovaquie pour échapper aux violences récurrentes à leur endroit, mais aussi en raison des politiques discriminatoires et ségrégationnistes, notamment le problème non résolu des stérilisations forcées de femmes roms, signalé par Amnesty international en 2009. Récemment, le commissaire européen à l'emploi, aux affaires sociales et à l'égalité des chances, Vladimir Spidla, disait sa 'vive inquiétude' et sa 'profonde préoccupation' quant aux violences commises contre les Roms et leur marginalisation permanente dans les Etats européens.*

*Hier encore, des navetteurs s'indignaient de voir des bambins dormir à même le sol : 'On ne peut pas accepter ça ! Monde débile !' Ironie du sort, à la gare du Nord, un étal propose la vente de bougies à l'approche de l'anniversaire de la Déclaration universelle des droits de l'homme.*

*Des familles dans une gare ? C'est normal !*

*Commentaire*

*Formellement, tout est normal. Ces familles sont slovaques ? Pas de problème, elles ont le droit de demander l'asile à la Belgique (notre pays est un des rares Etats à autoriser des ressortissants de l'Union européenne à effectuer la démarche). Pas de discrimination non plus par rapport aux autres demandeurs d'asile : ils se retrouvent sans toit, quelle que soit leur origine. L'égalité dans la dèche. Non, le problème c'est plutôt que ces familles sont considérées comme des privilégiées parce que slovaques, donc ressortissantes de l'Union européenne, donc ayant droit à la libre circulation au sein de l'Union depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009. Fin juin, Fedasil a demandé que ces familles ayant droit à la libre circulation quittent les centres d'accueil. Logique : l'agence n'arrive plus à héberger les demandeurs d'asile dans ses centres. Ces familles ont droit à l'aide financière pendant trois mois et ont le droit de chercher du travail. Si elles en trouvent, l'Office des étrangers peut leur accorder un permis de séjour.*

*Tout est donc normal, sauf un détail : ces familles sont roms et souvent nombreuses. Un demandeur d'asile n'arrive déjà pas à quitter un centre d'accueil pour trouver un logement à un prix accessible. Alors, sans même évoquer la manière dont la population perçoit généralement les Roms, imaginez loger une famille de six enfants. Quant à trouver un travail en trois mois... On nous répondra que pour l'administration, une famille slovaque est une famille européenne, point à la ligne. Soit mais il est alors normal que ces familles se retrouvent avec leurs enfants à dormir dans une gare. Prévisible et désespérément normal. »*

\*

Le cardinal Danneels appelle les paroisses à accueillir des sans-papiers :  
Dans Le Soir du 17 décembre 2009

« Le cardinal Danneels a lancé un appel aux paroisses et institutions catholiques pour chercher des espaces non-culturels pour accueillir des personnes en attente de régularisation. 'Je demande à toutes les paroisses et institutions catholiques de chercher des espaces non-culturels disponibles pour accueillir ces frères et soeurs humains privés de logement. Je suis bien conscient que ce n'est pas toujours possible. Cependant, là où cela est envisageable, il ne faudrait pas que se reproduise la mésaventure de l'Enfant de la crèche : pour Lui, il n'y avait pas de place à Bethléem', a souligné le cardinal. Le cardinal lance cet appel à quelques jours de Noël et rejoint l'appel lancé par Caritas. »

\*

2010 – Année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion

« Les personnes sans-abri sont depuis le milieu des années 1980 très visibles dans les villes européennes. Il s'agit là d'une des plus graves manifestations des phénomènes d'exclusion sociale. Ce problème ancien a pris une dimension nouvelle, en particulier parce que les formes extrêmes de pauvreté sont considérées comme inacceptables dans des sociétés d'abondance. Les conditions de vie des personnes sans-abri sont partout envisagées comme des atteintes aux droits de l'Homme.

En 2010, les sans-abri seront au centre de la réflexion et feront notamment l'objet d'une Conférence de consensus entre les Etats membres.

A Saint-Josse, le service communal La Maraude travaille avec les sans-abri. (...)

Par définition, il s'agit d'un public mobile puisque sans domicile fixe. Il est donc difficile de définir si le service communal se concentre sur les sans-abri 'tennoodois'...Il suffit qu'on interdise l'accès à un lieu pour que d'autres lieux soient davantage utilisés. Les Permanences de la Maraude se tiennent Place Saint-Lazare, de même que le repas mensuel. (...)

Leur nombre est en réalité très difficile à estimer car de nombreux sans-abri se cachent. Personne ne connaît mieux que le SDF, le Xème sous-sol d'un tel parking, tel chancre ou les chantiers désaffectés voire même les égouts. A Saint-Josse, environ 80 d'entre eux fréquentent La Maraude régulièrement et plus ou moins deux cents viennent au repas mensuel (organisé avec l'association des commerçants de l'axe Nord-Midi). On estime à environ 2.000 le nombre de SDF à Bruxelles ... avant la crise. (...)

Qualitativement, il y a aussi une évolution. Aux hommes adultes très déstructurés s'ajoutent de plus en plus de personnes ordinaires piégées par un accident de parcours, des femmes, des jeunes et des enfants. Femmes enceintes, jeunes accouchées avec leurs nourrissons, enfants en bas âge avec l'un ou l'autre parent, adolescents, très jeunes adultes, font partie du public rencontré cette année. C'était rare il y a à peine trois ans.

(..) Au départ, il y a l'élément déclencheur. C'est la difficulté de trop qui apparaît chez une personne qui, jusque là, ne s'en sortait pas trop mal. Une facture de trop, une séparation et c'est la chute qui entraîne la perte du domicile. Les dégâts apparaissent très vite dès que la personne est dehors : A la destruction de l'image de soi s'ajoute la fréquentation quotidienne de gens eux-mêmes déstructurés, le froid, la maladie, les bagarres, la consommation de drogue et d'alcool, tout cela désagrège plus ou moins vite la personnalité.

Deux éléments font perdurer la situation des sans-abri. D'une part, le passif poursuit les personnes, ce qui les empêche bien souvent de tenter de s'en sortir. Par ailleurs, les services sociaux sont parfois perçus comme des instances qui sanctionnent. Par exemple, le principe de protection de l'enfant peut être vécu comme une menace de retrait de l'enfant. L'évolution de l'aide sociale vers une logique de contrat a pour conséquence que les bénéficiaires de l'aide se cachent de tout intervenant potentiel.

La Maraude existe depuis 3 ans. 5 personnes y travaillent et tiennent 6 permanences par semaine.

Cette équipe organise un repas chaque dernier lundi du mois et un Réveillon de la Saint-Sylvestre.

Jean-Michel Sorel. – T. 0496.963.172. - permanence 7j/7 et 24h/24 . – T. 0498.94.43.40.»<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Site officiel de la commune de Saint-Josse-ten-Noode.

## 15 % des Belges sous le seuil de pauvreté :

Article paru dans Le Soir du mardi 28 septembre 2010

« Le Centre Public d'Aide Sociale (CPAS) de Liège a présenté mardi ses différentes actions de lutte contre la pauvreté, en présence de Philippe Courard, secrétaire d'État à l'Intégration sociale et à la Lutte contre la pauvreté.

Ces actions sont menées dans le cadre de la campagne nationale intitulée 'Ensemble contre la pauvreté. Moi aussi' qui a pour objectif de sensibiliser le grand public sur la pauvreté structurelle et l'exclusion sociale et mettre en avant l'importance du rôle préventif joué par les CPAS. Philippe Courard a annoncé qu'il avait obtenu un montant de 4,2 millions d'euros afin de lutter spécifiquement contre la pauvreté des enfants.

En Belgique, 15 % de la population vit sous le seuil de pauvreté, soit plus d'1,5 millions de personnes. 'Plus choquant encore', déclare le Secrétaire d'État, 17 % des enfants vivent sous le seuil de pauvreté'. (s) ».

\*

## Une manif' de SDF, ça court pas les rues ! :

Article paru dans La Dernière Heure datée du 3 janvier 2011

« Les sans-abri étaient invités le 31, à 'enterrer cette vaste plaisanterie de l'année 2010 de lutte contre la pauvreté'. (...) Ils étaient une trentaine de sans-abri place de l'Albertine, vendredi vers 15 h, à avoir répondu à l'invitation du collectif Manifestement, 'on en espérait le double, mais il n'y a rien de plus abstrait pour un SDF qu'un rendez-vous, explique Laurent d'Ursel, l'un des organisateurs.

Le but de ce rendez-vous pour les organisateurs ? Dénoncer l'imposture qui aura eu pour nom : 2010, année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. 'Il fallait dénoncer une année de bla-bla totale. Il y a eu à Bruxelles chaque jour un SDF en plus. De 1700 en début d'année, on est passé à plus de 2000. La Belgique a consacré 615.000 euros dans cette année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. On a imprimé des T-shirt, organisé des colloques, subsidié un fiasco. Et chaque jour, les sans-abri sont de plus en plus nombreux', s'insurge l'artiste Laurent d'Ursel. Ainsi, 50 volontaires ont sillonné la ville à la recherche de sans-abri pour essayer que le 31, 'ils descendent dans la rue, non pour y survivre, mais pour prendre la parole, exister autrement, en l'occurrence : politiquement.'

Pendant une petite semaine avant la manifestation, 'on a mis à disposition des sans-abri un atelier de calicot. Il n'y en a qu'une petite dizaine qui sont venus, mais ça a été fantastique de pouvoir discuter avec eux et d'essayer de comprendre ce qu'ils veulent vraiment exprimer. Je pense que l'artiste est mieux perçu que le travailleur social par celui qui vit dans la rue', explique le membre du collectif à qui l'on devait déjà d'autres manifestations iconoclastes telles le Y a trop d'artistes ou Pour le rattachement de la Belgique au Congo.

Point d'orgue de la manifestation, la statue de la reine Elisabeth a été affublée d'un drapeau belge portant l'inscription Honte à moi. 'Deux, trois SDF ont agité un drapeau européen marqué du J'accuse de Zola', commente Laurent d'Ursel.

Vers 18h, commençait ensuite le Réveillon des précaires et des résistants dans une église désacralisée proche du Botanique. 'C'était absolument magnifique, on avait installé deux énormes tentes bédouines à l'intérieur. On a dû refuser des gens tellement il y avait du monde. On a fait la fête jusqu'aux petites heures.' »

\*

## SDF et... tête de liste FDF ? :

Article de Guy Bernard, paru dans La Dernière Heure, datée du 9 mars 2011

« Défenseur des plus démunis, Thierry Balsat se retrouve sans logis. Mais passerait FDF en vue des communales...(...) 'Je suis SDF... mais pas à la rue !' Amateur de (bonne) formule, Thierry Balsat ne pleure en rien sur son sort. Que du contraire : il en profiterait plutôt pour rebondir. Et, à sa manière, sonner les cloches au gouvernement, à la police et au collège tennodois.

'Il y a quelques mois, j'habitais rue Scailquin', explique monsieur Onhu (Observatoire national de l'habitat et de l'urbanisme). 'Mais la logeuse est décédée...' En 2000, le gaillard fut expulsé de son appart. Pour non-paiement. Et avait déjà brandi le sigle SDF. Qu'il ressort aujourd'hui, bien que créchant, moyennant 200 € par mois, chez un pote. Un hébergement qui suscite toutefois sa colère : 'Malheureusement, la solidarité est punissable, en Belgique. Habiter chez quelqu'un vous fait passer au

taux cohabitant. La seule alternative consiste à prendre une adresse de référence au CPAS. Sous ce couvert, la commune m'autorise alors à garder mes allocations.'

Ce paradoxe 'scandaleux' coûte à peu près 400 € à notre interlocuteur; à peu de chose près, la moitié de ses revenus. Hormis un combat pour la suppression du taux cohabitant, le Tennesseois, 'depuis 1989 !', se dit frappé par une 'sanction terrible' : la radiation, intervenue le 18 janvier. 'Cela signifie que je n'existe plus ; que ma carte d'identité n'est plus valable ; que côté boulot,.. etc.'

Jamais en mal de ressort, le sans domicile fixe se retranchera derrière l'arrêté royal du 16 juillet 1992, articles 8, 9 et 14 pour tenter de recouvrer ses droits. 'Selon la loi, avant de radier, collègue et police devaient me rechercher avec vigueur...'

Il en est convaincu, Thierry Balsat : en juillet, il aura un toit. Un préalable indispensable à un avenir électoral lâché en pâture. Pour avoir rencontré Olivier Maingain, le gaillard songe à la tête de liste FDF, à l'horizon 2012.

On en aurait mis les mains au feu : le président du Front démocratique des francophones a calmé le jeu. 'Nous nous sommes vus. Mais c'est prématuré ! Le leader local, c'est toujours Francis Impatient.' »

\*

La croissance économique ne profite pas à tous :  
Article paru dans La Libre Belgique datée du 28 mars 2011

« Bruxelles est de plus en plus riche, les Bruxellois sont de plus en plus pauvres, constatent trois chercheurs de l'ULB dans une étude en ligne depuis ce lundi sur le site de Brussels Studies. Selon eux, le constat d'une ville se développant économiquement sans en faire profiter l'ensemble de sa population peut être fait pour beaucoup de villes européennes. Toutefois, pour la capitale belge, 'la situation est particulièrement alarmante'.

Gilles Vanhamme, Isaline Wertz et Valérie Biot développent une comparaison des évolutions socio-économiques de Bruxelles et des autres grandes villes belges (Anvers, Charleroi, Gand et Liège) et cherchent à comprendre pourquoi la croissance bruxelloise ne produit plus d'amélioration de la situation sociale.

'Entre croissance postindustrielle génératrice d'inégalités et d'exclusion des personnes peu qualifiées et polarisation urbaine défavorisant les habitants de certains quartiers, les défis sont considérables', soulignent-ils. La demande de main-d'œuvre qualifiée augmente, alors même que l'emploi peu qualifié se réduit de manière drastique. En outre, un 'effet de lieu se fait sentir'. 'Toutes choses étant égales par ailleurs, les habitants de certains quartiers ont notablement moins de chances que d'autres de s'insérer sur le marché de l'emploi et de bénéficier de la croissance.'

Dans tous les cas, des populations précarisées sont laissées sur le carreau, commentent encore les auteurs. Tout en pointant le caractère limité des moyens d'action de la Région, ils invitent la Région à reconsidérer ses priorités et les axes de ses interventions, 'pour aider à soulager une population touchée par la pauvreté dans une ville économiquement performante'. (Belga) Plus d'infos via [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be) »<sup>1</sup>

\*

Social : Le Samu social dresse le bilan du plan hiver pour les sans-abri - Retour à la case rue :  
Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du samedi 2 avril 2011.

"L'hiver s'éloigne doucement de nos contrées et il emporte avec lui le dispositif d'urgence mis en place par le Samu social de Bruxelles. Les places d'accueil supplémentaires pour les sans-abri sont supprimées, entraînant le retour obligatoire en rue pour les démunis.

Entre le 24 novembre et le 31 mars, le Samu aura offert 61.593 nuitées. Cette année, la mise en place du dispositif hivernal ne s'est pas faite sans peine. Il a dû batailler pendant quelques semaines avec la commune d'Etterbeek pour ouvrir l'ancien bâtiment du ministère des Finances, rue des Champs. Au final, ce sont 310 places supplémentaires qui ont pu être assurées en faveur des hommes seuls. Et chaque soir, le centre fut plein. On ne déplore aucun incident grave. À partir de ce 1er avril, les locaux redeviendront inoccupés.

---

<sup>1</sup> Voir aussi La Dernière Heure ou L'avenir.net, 25 mars 2011.

Le Samu avait également ouvert 50 places supplémentaires dans son centre permanent, rue du Petit Rempart à la Ville de Bruxelles. Par la suite, 20 places ont aussi été créées pour des familles autonomes dans un bâtiment de Schaerbeek mis à disposition par le Fonds du logement. Cet immeuble restera ouvert encore quelque temps. Enfin, le MOC (Mouvement ouvrier chrétien) a également mis la main à la pâte en prêtant un bâtiment de 50 places sur la commune de Forest.

Malgré ces 400 lits supplémentaires, le Samu social a dû refuser entre 30 et 70 personnes chaque soir. C'est plus que l'année dernière alors que le nombre de lits reste inchangé depuis 10 ans. Le Samu a également noté un nombre croissant de femmes seules sans-abri ainsi que des ressortissants de pays membres de l'Union européenne, venant principalement des pays de l'Est. Pendant leurs tournées nocturnes dans la rue, le personnel du Samu a rencontré 581 nouvelles personnes.

Comme chaque année à la fin de l'hiver, l'équipe du Samu social rappelle que les sans-abri ne disparaissent pas avec les beaux jours. Son président, Yvan Mayeur (PS), demande depuis des années une structure permanente plus importante que celle existante. Malheureusement, aucune commune ne semble vouloir céder un bout de terrain pour cette population. Idéalement, il faudrait aussi un lieu d'hébergement différent pour les femmes et les familles afin d'éviter une confrontation trop brutale entre des publics présentant des situations très différentes. Enfin, la création de structures intermédiaires entre l'accueil d'urgence et le logement privé aiderait à la réinsertion.

#### En marge

2.472 consultations : L'ONG Médecins du Monde a offert 2.472 consultations dans les centres d'accueil de la rue des Champs et de la rue du Petit rempart durant le dispositif hivernal grâce à 75 infirmières et médecins bénévoles. En tout, ce sont 619 personnes différentes qui ont pu bénéficier de soins. Médecins du Monde a pu dégager quelques tendances. Premièrement, un patient sur deux se déclare en mauvaise santé mentale. Ce constat est confirmé par environ 16 % de plaintes psychosomatiques durant les consultations. Cette fragilité mentale est renforcée par le manque de perspectives en termes de logement et d'accès aux soins. Un patient sur deux ne sait pas où aller dormir à la fin du plan hiver.

Les pathologies les plus fréquemment rencontrées sont : respiratoires (31 %), ostéo-articulaires (18 %), dermatologiques (17 %) et neurologiques (16 %). Elles sont identiques à celles rencontrées le reste de l'année. Enfin, la majorité des sans-abri ignorent leurs droits en matières d'accès aux soins de santé et n'ont donc que des contacts épisodiques avec un médecin."

\*

Bruxelles compterait près de 2.000 sans abri :

Rédaction en ligne Le Soir daté du vendredi 6 mai 2011

« ...Selon un comptage effectué en novembre dernier, Bruxelles comptait près de 2.000 personnes sans-abri, soit 13 % de plus que deux ans auparavant, a annoncé vendredi le Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri, la Strada. Objectif de ce décompte effectué dans la soirée du 8 novembre par les membres de quelques dizaines d'associations et institutions avant l'instauration du dispositif d'accueil hivernal : permettre d'établir des stratégies économiques et sociales nécessaires pour vaincre le sans-abrisme et garantir leur efficacité.

En tout, 1.944 personnes sans-abri ont été recensées, mais selon la Strada, ce chiffre est indicatif d'une tendance. N'ont ainsi pu être comptées notamment une série de personnes qui occupent des squats, ou qui sont accueillies dans des formules 'hors institutions' encadrées par les pouvoirs publics. Qui plus est, les chiffres reposent sur une situation instantanée et certaines personnes se rendent invisibles dans l'espace public.

On observe que 22 % des personnes sans abri ne bénéficiaient d'aucune prise en charge (17 % en rue et 5 % dans des squatts) ; 15 % l'ont été dans des centres d'accueil d'urgence ; 6 % l'ont été dans des maisons d'accueil mixtes, séparées pour hommes (16 %), pour femmes (2 %), pour femmes avec enfants (15 %). 10 % l'ont été dans des lieux d'occupation négociées, et 10 % dans des services d'hébergement non agréés. (...)

Globalement, il se confirme que 84 % de la population sans abri se retrouve dans le centre de la capitale à raison de 55 % dans les trois grandes gares de la capitale : Bruxelles-Midi, -Central, et -Nord, et de 30 % dans le Pentagone, ce qui engendre une charge importante sur le CPAS de la Ville de Bruxelles, ont souligné les ministres bruxelloises compétentes en cette matière, Brigitte Grouwels et Evelyne Huytebroeck.



*Pour cette dernière, il importe que l'ensemble des CPAS soient impliqués dans la prise en charge des sans-abri. Le dénombrement du 20 novembre dernier confirme aussi une présence des femmes sans-abri nettement moins importante en rue (18 %) que celle des hommes (82 %).... »*

\*

Près de 2.000 SDF à Bruxelles :

Article de Florence Scherpereel, paru dans La Libre Belgique datée du 7 mai 2011

*« On dénombre 1944 sans-abri dans les rues de Bruxelles. Ce chiffre, résultat d'un recensement effectué le 8 novembre 2010 par la Strada (Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri), n'est pourtant que la 'pointe de l'iceberg', déplore son directeur adjoint, Laurent Van Hoorebeke. 150 personnes, employés communaux, membres d'associations du secteur (Ariane, la Maraude Saint-Josse, les Petits Riens, le Samu social, etc) mais aussi de la Croix-Rouge et des transports en commun, ont sillonné les rues ce soir-là. Comparés aux données 2008, année du premier dénombrement, presque tous les indicateurs ont augmenté.*

*Pointons tout d'abord la montée en flèche (+ 22 %, 329 en 2010 et 269 en 2008) du nombre de SDF en rue, mais aussi des personnes résidant dans des centres d'urgence (+ 20 %, 282 en 2010 et 234 en 2008).*

*Les maisons d'accueil, qui ne connaissent pas, en 2008, une telle saturation, sont toujours aussi bondées. Cependant, l'ouverture d'un hôtel social à Molenbeek et du centre d'accueil de nuit à la rue des Champs, à Etterbeek, a permis d'augmenter l'offre : le soir du dénombrement, 84 personnes ont trouvé refuge dans tous les centres de crise bruxellois, contre 35 en 2008. En outre, on assiste à un accroissement de nouvelles structures d'hébergement non agréé : 'Des écoles comme l'ULB mais aussi de plus en plus de particuliers proposent leur toit pour un temps indéterminé. Cette occupation négociée prend de l'ampleur : 275 personnes ont profité de ces services, lors du recensement 2010, soit une augmentation de 27 % !', explique encore le membre de la Strada. Quant aux squats, ils connaissent un véritable boom, avec évolution de 66 % de 2008 à 2010.*

*Les chiffres 2010 de la répartition par sexe et âge dans les maisons d'accueil se maintiennent. Une seule exception : plus de familles ont été hébergées, 125 en 2010 contre 116 il y a deux ans. »*

\*

Social - Onze enfants sans logement : Des Roms expulsés portent plainte :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir daté du jeudi 30 juin 2011

*« Cette affaire pourra faire jurisprudence. C'est d'ailleurs pour que cette situation n'arrive plus que j'ai décidé d'aider ces familles à porter plainte.' L'avocat Georges-Henri Beauthier est indigné. Depuis lundi soir, il vient en aide à une dizaine de Roms slovaques, expulsés de la gare du Nord suite à la décision de la bourgmestre ff de Schaerbeek, Cécile Jodogne (MR). Parmi les sans-papiers, on compte 11 enfants dont le plus jeune n'a que quelques mois. Mardi (...), 7 Roms ont décidé de porter plainte contre Cécile Jodogne pour non-assistance à personne en danger. Ils sont soutenus par la Ligue des droits de l'homme et le délégué général aux droits de l'enfant, Bernard De Vos. Une première en Belgique.*

*Lundi après-midi, les policiers de la zone Nord avaient signifié à la soixantaine de Roms présente dans la gare du Nord qu'ils ne pouvaient s'installer là. Les familles mises dehors ont dormi dans le parc situé en face de Fedasil, chaussée d'Anvers ou au Samu social. Mardi soir, elles ont toutes passé la nuit dans la rue. 'La bourgmestre les a mis dehors sans assistance, rappelle Bernard De Vos. Il n'y a eu aucune concertation avec le CPAS ou les équipes d'urgence. Où était l'intérêt des enfants dans cette histoire ? On ne peut pas se débarrasser des gens ainsi.'*

*Ces familles viennent toutes du même village slovaque. En mars, leur campement a été incendié à cause du racisme anti-Roms. Elles sont en Belgique depuis un mois et ont entamé une procédure de demande d'asile. Seulement, elles ne sont pas prioritaires car elles viennent de l'Union européenne. 'Les Roms ne sont pas traités de la même manière que les autres Européens, s'insurge Stéphane Rostas, secrétaire du parti démocratique européen des Roms. Nous voulons nous intégrer mais il faut aussi qu'on nous respecte. Que vont faire ces familles cette nuit ?'*

*Selon M<sup>e</sup> Beauthier, les pouvoirs publics doivent assurer la sécurité des personnes se trouvant sur leur territoire. 'La bourgmestre ne leur a même pas donné d'eau alors qu'il faisait 35°C. Elle a mis ces enfants en danger en les expulsant. Elle aurait pu leur trouver un logement car cela faisait déjà une semaine qu'ils étaient dans la gare du Nord. Si notre plainte aboutit, cela signifiera que les bourgmestres ne peuvent plus faire n'importe quoi.'*

*Cécile Jodogne est interloquée par la plainte, mais ne souhaite pas réagir sans en avoir pris connaissance. Suite à une intervention du Secrétaire d'Etat, Philippe Courard, Fedasil a finalement promis de les loger durant la procédure de demande d'asile. »*

\*

#### Gare du Nord, l'autre dépotoir :

##### Article de Marc Metdepenningen paru dans Le Soir daté du jeudi 8 septembre 2011

*« La cinquantaine de Roms qui s'entassent sur des matelas troués, consolidés par du carton, à l'entrée Nord du CCN, font peine à voir. Des enfants en bas-âge s'accrochent à leurs mères dans cet espace découvert, ouvert au vent, à la pluie et bientôt au froid de la nuit. Des hommes s'aventurent dans le hall de la gare, à la recherche de quelques reliefs abandonnés dans des poubelles par des dîneurs. 'Nous mangeons des os', s'exclame Ivan. Azmi, la Bosniaque porte un ventre rond. Elvira, 14 ans, a le visage émacié par les privations. 'Je voudrais tant entrer dans une école', supplie-t-elle. Alvesin a 10 ans. Il surveille d'un coin de l'oeil sa soeur à peine âgée de 4 ans qui tend son gobelet aux navetteurs. Leur groupe est formé de Roms issus de Slovaquie, de Tchèque, du Kosovo et de Bosnie. 'La nuit, confie Sabria, il faut faire attention aux SDF, qui, ivres, viennent hurler, réveillent les enfants et les terrorisent'. Ceux-là aussi seront renvoyés dans l'errance, a décidé la commune de Schaerbeek. Vers une autre gare ? Vers un squat pourri ? Nul ne le sait... »*

\*

#### Les Roms délogés de la gare du Nord :

##### Article paru dans Le Soir daté du lundi 19 septembre 2011

*« Les forces de l'ordre ont commencé, lundi matin, à déloger les familles qui logeaient à la gare du Nord, à Bruxelles. »*

\*

#### Les Roms de la gare du Nord passeront la nuit à Schaerbeek :

##### Article d'Ophélie Delarouzée, paru dans Le Soir daté du lundi 19 septembre 2011

*« Un bus est à la disposition des 74 demandeurs d'asile et SDF expulsés de la gare du Nord tôt ce matin par la police. Les Roms sont finalement retournés à Schaerbeek, où ils passeront la nuit. Les 74 (d'après le recensement de samedi) Roms expulsés de la gare du Nord à 5 heures ce matin s'étaient donné rendez-vous au Parc Maximilien (...). Les policiers ont d'abord prié les arrivants de ne pas entrer dans le parc. L'arrivée des associations a permis de les laisser s'installer aux abords de la route, dans l'attente de trouver une solution.*

*Les Roms sont finalement retournés à Schaerbeek pour s'installer place Gaucheret. Selon le Délégué Général aux Droits de l'Enfant Bernard De Vos, c'est une question de 'sécurité'. Toutefois, pas question pour les Roms d'installer des tentes dans le parc situé aux abords de la place Gaucheret. 'Le camping dans les parcs n'est pas autorisé', a rappelé le porte-parole de la police zone Nord. Les enfants dormiront donc dans le bus affrété pour eux. Quant aux adultes, ils dormiront vraisemblablement dehors. La bourgmestre a confirmé que la police ne devrait pas intervenir ce soir.*

*Les nationalités du groupe sont diverses. Il y aurait des Roumains, Slovaques, Tchèques et Bosniaques. Une petite fille de 3 ans a été conduite à l'hôpital pour hypothermie, ses mains étant gonflées par le froid. Il lui a été recommandé de rester au chaud et de se munir de moufles.*

*Bernard De Vos (...) a fait affréter un bus pour que les enfants puissent rester au chaud : 'Les citoyens vont souvent ouvrir des squats, ce qui permet de rendre invisible le problème. Nous voudrions, cette fois, que la commune de Schaerbeek intervienne, surtout qu'il s'agit d'une situation particulière. Ce ne sont pas des migrants qui viennent seuls. Ce sont des familles avec enfants.' Le mot d'ordre ce matin était donc : 'Pas d'expulsion sans relogement'.*

*Le bus est à disposition pour un temps indéterminé mais aucune solution d'asile ne s'offre pour le moment à ces familles. »*

\*

Social : Expulsés de la gare du Nord, une quarantaine de Roms, dont 21 enfants, campent dans la rue à Schaerbeek – 'Des droits, oui, mais de pacotille !' :

##### Article de Hugues Dorzée, paru dans Le Soir daté du mercredi 21 septembre 2011

*« 'L'intérêt supérieur de l'enfant, sa dignité, le respect de ses besoins premiers... Pas un article des conventions internationales relatives aux droits de l'enfant n'est respecté !', s'indigne Bernard De Vos.*

*Le délégué général aux Droits de l'enfant a installé son bus place Gaucheret, à Schaerbeek. L'objectif : offrir un toit provisoire à plusieurs familles roms expulsées lundi matin de la gare du Nord.*

*Ils étaient 72, tous originaires des Balkans (Bosnie, Slovaquie, Roumanie). Ils sont désormais une quarantaine ; 21 enfants âgés de 2 à 14 ans environ, et 19 adultes. 'Une partie du groupe a trouvé un logement via des réseaux informels, poursuit Bernard De Vos, après une nuit passée à leur côté. Pour les autres, on est dans l'expectative totale et les pouvoirs publics ne prennent pas leurs responsabilités.' La plupart de ces Roms sont entrés sur le territoire belge avec un visa touristique (valable 3 mois). Certains ont demandé l'asile, d'autres pas. Fedasil, l'organisme chargé de l'accueil, est saturé. Et ces citoyens européens ne figurent pas dans les priorités. Ils sont donc à la rue.*

*Le fédéral, la Région, le CPAS... 'Tout le monde se rejette la balle, déplore Benoît Van der Meerschen, de la Ligue des droits de l'homme. Ces familles sont l'otage d'un infernal jeu de ping-pong entre les différents niveaux de pouvoir.' Pour l'heure, c'est le monde associatif qui assume. Le bus de la DGDE est garé à proximité de la Maison des Citoyens. Médecins du monde, Bruxelles Laïque et Les Petits Samourais sont sur place pour assurer une aide logistique. Quelques repas par-ci, deux visites médicales par-là...*

*'Il y a deux femmes enceintes, beaucoup d'enfants en bas âge. Certains étaient en hypothermie, souffraient de pharyngites. Il y a des adultes atteints d'hypertension qui nécessitent un suivi médical, d'autres qui souffrent de fractures mal soignées, explique Pierre Verbeeren, directeur de Médecins du Monde. Les organismes de ces gens ont été fortement sollicités.'*

*'C'est une situation humainement dramatique', dit-on à la zone de Police Nord où l'on exhorte les autorités à trouver une solution 'dans les plus brefs délais'.*

*La bourgmestre ff de Schaerbeek, Cécile Jodoigne (FDF) l'admet : 'Cette solution provisoire n'est pas tenable. Il faut en trouver une qui soit durable. Ça n'est pas à nous, commune bruxelloise, de régler un problème qui concerne l'Europe entière !' Et Bernard De Vos de conclure : 'Ces familles sont dans un tel état de dénuement qu'elles ne sont pas en mesure de faire appliquer leurs droits. Ce sont des droits de pacotille !'*

*Des familles appelées à passer une nuit de plus à la rue. »*

\*

#### Une famille de six enfants sans toit :

Article de Mathieu Colinet, paru dans Le Soir daté du vendredi 23 septembre 2011

*« Lodelinsart. Le propriétaire de leur maison veut la récupérer pour s'y installer. Ils ne trouvent pas à se reloger: les logements sociaux adaptés à leur grande famille sont rares et déjà occupés.*

*Jean-Marie Moura a compté : pour loger ses six enfants, il doit trouver une maison avec 5 à 6 chambres Difficile à trouver à un prix abordable © TTLAGENCY.*

*Jean-Marie Moura vit avec sa compagne et ses 6 enfants dans une maison à Lodelinsart face au nouvel hôpital en construction. Il loue l'habitation. Il y a quelques semaines, la propriétaire lui a annoncé une mauvaise nouvelle : elle compte récupérer prochainement le bâtiment pour s'y installer. Voilà donc le couple et ses enfants en quête d'une nouvelle demeure suffisamment grande pour les accueillir tous.*

*'Dans le privé, les prix dépassent de loin de ce que l'on est capable de payer chaque mois, explique Jean-Marie Moura. Nous nous sommes donc tournés vers le public. Sans grand succès puisqu'aujourd'hui, nous n'avons toujours aucune garantie.'*

*Pour multiplier ses chances, la famille a fait le tour des sociétés de logements sociaux. Le dossier qu'elle présente systématiquement s'est complété au fur et à mesure des demandes. Il contient aujourd'hui toutes les attestations nécessaires et surtout la preuve d'un chiffre : 37. Comme le nombre de points que la famille a accumulés auprès des comités d'attribution en fonction de critères définis. 'C'est le maximum, explique Jean-Marie Moura. On est donc censé être prioritaires. Pourtant, on ne nous propose rien. Les responsables que nous rencontrons nous disent tous la même chose. Selon eux, il n'y a pas de maison suffisamment grande pour nous accueillir. Il existe des logements sociaux de cette taille-là, mais ils sont tous occupés ou en rénovation actuellement.'*

*Selon les critères aujourd'hui arrêtés par l'administration, le logement social qui accueillera la famille Moura devra compter 5 chambres. Une pour les parents ; 1 pour le fils aîné ; 1 pour la fille aînée ; 1 autre pour les 2 plus jeunes garçons ; enfin, 1 pour les 2 cadettes. Les 4 derniers enfants ne sont pas suffisamment âgés pour être obligés d'avoir leurs propres chambres. »*

\*

Des familles Roms toujours à la rue :  
 Une quarantaine de personnes se sont installées sur la place Gaucheret :  
 Article paru dans La Libre Belgique, en date du 30 septembre 2011

« Depuis plus d'une semaine, la place Gaucheret, à Schaerbeek, est devenue le refuge d'une quarantaine de personnes, dont près de dix familles Roms. Certaines ont été expulsées il y a deux semaines de la Gare du Nord (LLB 20/9), d'autres, livrées à leur sort, ont rejoint le groupe, dans l'espoir que se dégage une solution à leur situation. Demandeuses d'asile ou sous visa touristique de trois mois (NdlR : pour les citoyens européens), elles ont fui la Bosnie, la Slovaquie, la Roumanie, le Kosovo, Outre l'encadrement assuré par le secteur associatif (Délégué général aux droits de l'enfant, La Maraude de St-Josse, Médecins du monde), 'des citoyens se sont, dans un premier temps, mobilisés pour leur venir en aide', indique Yves Martens, chef de cabinet de la présidente du CPAS de Schaerbeek, Dominique Decoux (Ecolo). La mobilisation s'étant un peu diluée, 'depuis mercredi, nous leur livrons des colis alimentaires'. Par ailleurs, comme la Maison des citoyens de Schaerbeek est située sur la place Gaucheret, 'nous avons veillé à améliorer les conditions de vie de ces Roms en leur donnant accès aux toilettes, à la cuisine pour qu'ils aient des boissons chaudes et des repas chauds', explique Bertrand Dhuyvetter, fonctionnaire de prévention à Schaerbeek. Un contrôle médical est également assuré et, tient à souligner M. Dhuyvetter, 'il n'y a ni cas de galle ni cas de tuberculose'. Cela étant, 'on ne peut pas continuer comme ça ; il y a des bébés, des personnes âgées'.

'Les habitants du quartier commencent aussi à réagir. Certains se plaignent de tapage nocturne, d'une insécurité ambiante, rapporte-t-on au cabinet de la bourgmestre ff de Schaerbeek, Cécile Jodogne (FDF). Et si nous faisons la 'soupe populaire', ils vont passer de 30 à 50 puis de 50 à 70 et cela ne va pas aller. Or, la situation n'est pas mieux à la place Gaucheret qu'à la Gare du Nord'.

La commune de Schaerbeek est donc déterminée à 'bouger' et 'prendre des décisions claires'. A savoir : 'Nous allons avec les instances compétentes vérifier les statuts de ces personnes. Les demandeurs d'asile 'non-désignés' (NdlR : qui n'ont pas de place en centre d'accueil car le réseau Fedasil est saturé) recevront l'aide du CPAS, soit le revenu d'intégration sociale (RIS). Pour les autres, ce sera 'Merci, il faut partir' parce que ce n'est pas tenable'.

D'ici quelques jours, la commune pourrait donc bien prendre un arrêté visant, in fine, à l'expulsion des personnes pour lesquelles elle ne peut apporter aucune aide. Car 'la grosse difficulté concerne les citoyens européens qui ne sont pas en demande d'asile et pour lesquels nous n'avons pas de réponse légale', déplore Yves Martens. Or, après ce temps estival, 'il va bientôt recommencer à faire mauvais et très froid. La situation va être catastrophique !', alertent la commune et les associations, qui appellent une nouvelle fois l'Etat fédéral mais aussi l'Europe à prendre leurs responsabilités. »

\*

Les Roms de la place Gaucheret provisoirement relogés :

Reportage de Olivier Hanrion et Delphine Wilputte, mis en ligne sur le site de la RTBF le 6 octobre 2011

« C'est la fin du cauchemar pour les familles Roms de la place Gaucheret, à Schaerbeek. C'est là, sous un auvent qui les protégeait à peine de la pluie, qu'elles avaient élu domicile, il y a deux semaines environ. Mercredi, la commune de Schaerbeek leur a trouvé un logement et, dans la foulée, a organisé leur déménagement dans un immeuble du foyer schaerbeekois.

C'est la fin d'un parcours d'errance pour ces sept familles roms. Après la gare du nord, puis le parc Gaucheret, elles ont déménagé pour enfin dormir sous un toit. C'est la commune de Schaerbeek qui leur a trouvé ce logement, en réquisitionnant plusieurs étages d'un immeuble du foyer schaerbeekois.

Le confort est spartiate. La quarantaine de personnes dorment sur des lits de camps à plusieurs dans une même pièce, mais, après plusieurs mois dehors, c'est un vrai luxe.

Bernard Devos est le délégué aux droits de l'enfant. Il s'est battu aux cotés de plusieurs associations pour que les pouvoirs publics trouvent une solution. Autant dire qu'aujourd'hui, il est heureux de savoir ces familles à l'abri. 'C'est la fin d'une période difficile et douloureuse, témoigne-t-il. De là à dire que tout est réglé, non, loin de là. En tous les cas, avoir un toit décent et se remettre en projet, c'était une étape indispensable.'

Un toit mis à leur disposition, le temps de régulariser leur situation. »

\*

400 places pour les sans-abri à Bruxelles :  
Article paru dans Métro daté du mercredi 16 novembre 2011

« Bruxelles : le Samu social et son partenaire Médecins du Monde ont lancé hier le plan hivernal pour les sans-abri de Bruxelles. La pression numérique des demandeurs d'asile pose problème, relèvent les responsables des services sociaux bruxellois qui lancent un appel au fédéral.

Jusqu'au 31 mars prochain, le bâtiment situé rue Royale acquis par le CPAS de Bruxelles fin octobre et mis à la disposition du Samu social proposera, à terme, 400 places d'hébergement de nuit destinées à des hommes seuls. En raison de travaux, seuls 80 bénéficiaires auront dans un premier temps accès aux locaux à partir de 18 h.

Ce premier sas d'accueil de 80 places sera ouvert pour les personnes identifiées comme étant les plus vulnérables et nécessitant une attention particulière. L'augmentation de la capacité d'accueil se fera ensuite, en fonction de l'avancement des travaux, par sas successifs de 80 places tous les 15 jours.

Le bâtiment comprend des chambres, un vestiaire, des locaux de permanence psychosociale, un espace restauration, un espace hygiène ainsi qu'un cabinet de consultations médicales et paramédicales. Ces dernières seront assurées par des médecins et infirmiers bénévoles de Médecins du monde.

Le Samu social et Yvan Mayeur, président du CPAS de Bruxelles, ont par ailleurs tié la sonnette d'alarme concernant les demandeurs d'asile qui n'ont pu être hébergés faute de places en centre d'accueil.

Selon eux, la saturation du réseau d'hébergement Fedasil maintient des milliers de demandeurs d'asile sans solution d'hébergement qui deviendront, de facto, des sans-abri. Or, le Samu social ne veut pas prendre le risque de voir son dispositif hivernal pour sans-abri submergé par les demandeurs d'asile et refuse de pallier les insuffisances du pouvoir fédéral. Il en appelle alors au futur gouvernement de prendre les choses en main afin de mettre un terme à cette situation qui réclame l'urgence. N° vert : 0800.99340 (gratuit) »

\*

« A Bruxelles, comme dans d'autres grandes villes, vivre sans abri est la réalité quotidienne éprouvante de personnes aux profils, aux parcours et aux situations diversifiés. La multiplicité des problématiques rencontrées ont pour conséquence que de nombreux services publics et privés leur proposent différents types d'aide. Pour assurer une plus grande cohérence d'action sociale, le Collège Réuni de la Commission Communautaire Commune de Bruxelles-Capitale a créé un outil d'aide à la décision politique de soutien à la mise en réseau des acteurs sociaux et de soutien aux projets et idées innovantes : le Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri. (...)

Le Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri, également appelé la Strada, est mandaté pour apporter plus de cohérence dans le secteur diversifié de l'aide aux sans-abri, favoriser les articulations indispensables avec les autres secteurs pour mener des politiques de prévention et d'insertion durables (santé, logement, emploi, etc.) et soutenir les pratiques professionnelles des intervenants. Tout cela implique une connaissance plus fine des populations sans abri et de leur parcours. Les habitants de la rue ont une place dans le Centre d'appui via leurs 'Espaces de parole' qui y sont intégrés.

(...) La note de politique générale du Collège Réuni du 24/05/2007 détaille son plan d'action et la présentation des missions du Centre d'appui :

Conseil et évaluation de la politique : harmonisation de la politique de l'aide aux sans-abris.

Fonction d'observatoire : développer un enregistrement central ; collecte, traitement et présentation des données dans un rapport annuel ; point d'information central pour les clients, les services publics et privés et les structures travaillant ou non dans le secteur de l'aide aux sans-abris et pour les pouvoirs publics.

Organisation et soutien logistique du comité de concertation pour l'aide aux sans-abris, qui fait l'objet d'une restructuration ; organisation et soutien logistique des groupes de travail thématiques concernant notamment le logement, les soins de santé mentale, les sans-papiers, l'accueil en milieu hospitalier des sans-abri.

Organisation d'Espaces de paroles. Echange de savoirs, développement de méthodes et de projets.

'La question des personnes sans abri est révélatrice des tensions plus profondes qui traversent l'ensemble de la société et conditionnent nos manières de vivre ensemble. La qualité des réponses qui sont apportées à leur présence intéresse l'ensemble de la société' (Sortir de la rue. Conférence de Consensus. Rapport du jury d'audition 5 décembre 2007) »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Site de la commission communautaire commune : \*Strada : \*Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri.

\* François De Brigode rencontre des sans-abri -

Le présentateur du JT de la RTBF a accompagné une équipe de bénévoles de la Croix-Rouge qui vient en aide aux SDF de la capitale. Voyage au pays des plus pauvres des pauvres :  
Reportage de Myriam Bru paru dans Le Soir magazine n° 4148, en date du 19 décembre 2011.

« Le présentateur du 19h30 de la RTBF n'a pas pris une seconde avant de dire oui lorsque Le Soir magazine lui a proposé d'accompagner, une nuit, les équipes de la Croix-Rouge qui viennent en aide aux sans-abri de la capitale. Et qu'importe que ce jour-là, l'actualité noire se déchaîne à Liège et mobilise toute l'énergie du journaliste pour une édition spéciale d'une heure. Les volontaires de la Croix-Rouge qui le recevaient s'attendaient à ce qu'il annule. Mais François De Brigode était fidèle au rendez-vous. Mieux que cela, il a enfilé la veste rouge des secouristes, est monté dans l'un de leurs véhicules pour sillonner Bruxelles et distribuer avec eux vivres et couvertures aux plus pauvres des pauvres. 'Le problème me tient à cœur. C'est vrai que l'on en parle sans doute trop peu dans les médias, et souvent en hiver, juste avant Noël comme pour se donner bonne conscience, alors que le problème est récurrent. Les SDF sont toute l'année dans la rue', commente le journaliste. Durant quelques heures, François De Brigode et Le Soir magazine ont suivi ces volontaires de la Croix-Rouge à la découverte d'un monde ignoré de beaucoup, celui de la rue et de ces centaines de malheureux qui n'ont d'autre abri qu'une tente dans un parc ou une boîte en carton dans un sas de banque ou un salon lavoir.

*'Leur dignité m'a impressionné'*

(...) 'J'ai (...) découvert l'enfer de ces SDF !', raconte le journaliste de la RTBF (...) Plusieurs choses m'ont profondément marqué en rencontrant ces gens (...). Ils sont complètement perdus mais toujours très dignes. L'image du clochard constamment ivre mort, c'est un cliché. J'ai parlé avec des hommes courageux, dont la gentillesse et la maturité m'ont ému. Beaucoup s'expriment bien, ont une éducation. Ils ont été victimes à un moment donné d'un accident de la vie, d'un problème familial ou professionnel. Et leur vie a basculé. (...) Leur imagination pour trouver des endroits où s'abriter et survivre est totale. En pleine ville des hommes et des femmes vivent cachés entre des barrières de chantier, derrière des poubelles ou même dans un petit village en cartons installé dans une rampe de garage... C'est sous nos yeux, mais nous passons cent fois devant eux sans les voir. Ils se cachent du regard des gens, par dignité. Oui, c'est leur dignité qui m'a le plus étonné. Même quand vous leur demandez d'expliquer comment ils en sont arrivés là, ils ont une certaine pudeur, une réticence à se dévoiler.'

Admiratif du travail des volontaires de la Croix-Rouge à qui il a prêté main-forte, François De Brigode est marqué par cette aventure humaine. : 'Elle remet beaucoup de choses en place. Quand vous avez froid chez vous, vous montez le thermostat de 2 degrés. Eux, ils gèlent ! Ils souffrent de l'humidité, du vent. Tous ont accepté les couvertures que la Croix-Rouge leur distribuait. A la galerie Ravenstein, un SDF était complètement transi de froid, hagard. Il n'arrivait même pas à tenir la couverture sur lui !'

*Les sans-abri sont de plus en plus nombreux dans les grandes villes.*

*Bruxelles n'échappe pas au phénomène. SDF comme Seuls, Désemparés et Frigorifiés.*

Les assistants sociaux utilisent l'expression 'tomber dans la rue', c'est dire ! Quand une personne 'tombe dans la rue', c'est généralement consécutif à une cascade de problèmes dont elle n'a pu arrêter l'issue. La perte d'un emploi, le départ du conjoint, l'expulsion du logement... Qui ne s'est jamais demandé ce qu'il adviendrait si ce sort lui était dévolu ? Certaines personnes s'en tirent mieux, en trouvant un accueil et un logement auprès de leur famille ou d'amis. D'autres peuvent être accueillies en urgence (par exemple dans des centres du Samu social) ou alors être dirigées vers des maisons d'accueil, comme celles appartenant aux CPAS. Dans ce cas, la maison d'accueil leur servira d'adresse de référence, nécessaire notamment pour avoir droit au revenu d'intégration sociale ou pour trouver de l'emploi.

'Hélas ! La plupart des personnes qui se retrouvent à la rue se 'chronicisent' dans l'errance, observe Christophe Thielens, responsable de la communication du Samu social de Bruxelles. Aux problèmes personnels qu'ils connaissent viennent bien souvent s'ajouter d'autres : problèmes psychologiques ou psychiatriques, toxicomanie, alcoolisme, soucis de santé...'

Et c'est là que le bât blesse : les critères pour bénéficier d'une place en maison d'accueil sont stricts : on n'y souhaite pas de personnes présentant des troubles psychologiques, de toxicomanie ou d'alcoolisme. 'Nous sommes donc demandeurs de la création de centres que l'on appellerait 'de stabilisation',

préconise Christophe Thielens. Cela permettrait aux sans-abri qui n'entrent pas dans les conditions pour bénéficier d'une place en maison d'accueil de disposer d'un lieu où ils pourraient être à la fois logés et soignés.'

#### *Une ville pour se cacher*

Reste enfin une troisième frange de sans-abri : ceux qui restent littéralement bloqués dans la rue, suite à un traumatisme. Détruits psychologiquement, ils ne possèdent plus une parcelle de cet élan vital qui leur donnerait la force de s'en sortir. Ce fut le cas de ce monsieur, aujourd'hui décédé, qui, suite à un accident de voiture, était tombé dans le coma. A son réveil, déjà diminué psychologiquement, il apprit que sa femme l'avait quitté et qu'il n'avait plus d'emploi. C'est aussi le cas de ce pilote qui a crashé son avions dans le cadre d'un vol privé. Sa fille, qui était sa passagère, est décédée. Il ne s'en est jamais remis.

'Ces personnes qui, au départ, menaient la vie de monsieur et madame Tout-le-monde, se désocialisent tout d'un coup, car elles souhaitent rompre avec leur passé. Elles se cachent alors dans la rue', poursuit Christophe Thielens. Et pour se cacher, les rues des grandes villes offrent davantage l'anonymat tant recherché que celles des campagnes ou des petites villes de province où l'on est vite repéré. La solidarité que l'on penserait trouver dans les villages n'est qu'illusoire ou, en tout cas, elle fonctionne rarement à l'égard de personnes étrangères à la commune. Par ailleurs, les villes offrent davantage de possibilités de s'abriter, se nourrir et se faire aider le cas échéant. C'est donc la raison pour laquelle ce sont essentiellement les villes que les équipes mobiles d'aide urgente arpentent, afin de repérer les sans-abri et de leur apporter quelque réconfort (un mot, une tasse de café, un bol de soupe, une couverture)... Jamais d'alcool car il augmente les risques d'hypothermie en hiver et de déshydratation en été.

L'ambulance du Samu social de Bruxelles est pluridisciplinaire : un chauffeur, un travailleur social ou éducateur, un psychologue, un infirmier ou paramédical et un médecin, tous bénévoles, embarquent à bord du véhicule. Leur rôle : aller vers les sans-abri désocialisés qui ne font plus la démarche d'appeler à l'aide et se cachent dans les parcs, les entrées d'immeuble, les parkings, les squats... Gagner leur confiance peut prendre des semaines... 'Un jour, nous essayions d'établir le contact avec une personne qui ne voulait pas nous parler, raconte Christophe Thielens. On n'a pas insisté, mais on est repassé régulièrement, tous les trois jours environ. On lui déposait tantôt une couverture, tantôt un bol de soupe ou une tasse de café... Toujours pas de réaction. Alors, on a laissé s'écouler 10 jours et quand on est revenus... elle nous a demandé où on était passé !'

#### *Une problématique en augmentation*

Pour une partie des sans-abri, l'idée même de se retrouver entre 4 murs, a fortiori dans une institution, ne plaît pas du tout. Ce fut le cas de cette dame de 84 ans, dans la rue depuis 10 ans, que les maraudeurs du Samu social ont mis plusieurs mois à convaincre de les suivre au centre d'urgence. Il a fallu encore quelques mois avant qu'elle accepte la place qui lui a finalement été proposée en maison de repos.

Pour les maraudeurs, de telles situations représentent de véritables dilemmes : si on force les sans-abri à suivre l'équipe au centre, on attente à la liberté individuelle. Et si on les laisse là, on touche au délit de non-assistance à personne en danger...

On compte également, dans la population sans abri, beaucoup de familles monoparentales avec enfants, le plus souvent des femmes battues, qui ne trouvent pas de solution d'hébergement dans leur famille, car, bien souvent, celle-ci n'accepte pas qu'elles aient quitté leur mari violent. Or, il y a très peu de places dans les centres spécialisés pour femmes battues. Résultat : ces personnes restent bloquées dans les centres d'urgence. 'Les femmes ont priorité dans nos centres car elles sont en danger dans la rue où elles représentent une proie facile, explique Christophe Thielens. Les viols ne sont pas rares, commis notamment par d'autres sans-abri. On rencontre également de plus en plus de jeunes en errance, en rupture avec leur milieu et souvent confrontés à des problèmes de toxicomanie. Lorsque les jeunes sont mineurs, nous faisons appel à la police et prenons contact avec SOS jeunes.'

A l'heure actuelle, la problématique des sans-abri devient cruciale : le nombre de personnes refusées dans les centres d'urgence augmente tant la demande se fait nombreuse (...). Le phénomène de l'immigration et de la saturation du réseau d'hébergement Fedasil destiné aux demandeurs d'asile

accentue encore cette problématique. Les effets de la crise n'ont pas arrangé les choses. Sans compter la désocialisation, de plus en plus forte dans les grandes villes, liée à l'individualisme qui livre les personnes à elles-mêmes. Les plus démunis sont les sans-papiers qui n'ont aucune perspective d'orientation possible, mais que les services d'urgence accueillent en fonction de leur détresse. 'C'est terrible à dire, mais nous devons en quelque sorte 'trier les pauvres', déplore Christophe Thielens. Nous n'avons que 50 places pour des hommes ici et nous refusons près de 100 personnes chaque jour. Alors, entre un réfugié économique en pleine forme qui cherche du travail et un sans-abri en chaise roulante ou malade, nous aiderons ce dernier en priorité. Les femmes sont prioritaires également, ce qui explique qu'elles sont moins nombreuses dans la rue.

#### *'Les quartiers bruxellois où l'on recense le plus de sans-abri*

Les sans-abri sont principalement concentrés dans le pentagone (gare centrale, quartier de la Bourse, place Sainte-Catherine, rue Haute, place du Jeu de balle, parvis de Saint-Gilles). A ces endroits-là, il convient de rajouter la gare du Nord et la gare du Midi [où le nombre semble fort proche de celui de la gare centrale. Gare du Nord et place Rogier et à la gare du Midi, le nombre de femmes est supérieur à celui de la gare centrale]. Dans le reste de la capitale, certains quartiers d'Evere, ainsi que tous les parcs et les stations de métro (notamment Hermann-Debroux) leur servent également d'abri de fortune.

#### *Les chiffres de la misère à Bruxelles*

- Aujourd'hui les équipes mobiles du Samu social bruxellois suivent 259 hommes, 43 femmes et 3 familles vivant dans la rue. La plupart (...) se retrouvent dans les gares, au centre-ville, dans les parcs et les stations de métro.
- Plus de 350 personnes sont installées dans des squats, dont 100 personnes en famille (avec 80 enfants) : la majorité sont des individus ayant obtenu l'asile politique et qui donc, selon la Convention de Genève – que la Belgique a ratifiée – ont droit à être hébergés et nourris par l'Etat.
- La capacité du Samu social situé rue du Petit Rempart est de 110 places, maximum 140 places en hiver. Le CPAS de Bruxelles-ville a donc mis à disposition du Samu social et de Médecins du monde un bâtiment situé rue Royale, pour l'accueil hivernal. A terme, il permettra à 400 hommes seuls d'avoir un abri pour la nuit. D'avril à novembre, le bâtiment devrait toutefois être dévolu à du logement de transit et non plus aux sans-abri. En 24 heures, 350 personnes se retrouveront donc à la rue : une organisation qui laisse songeur.
- L'accueil en centres d'urgence concerne 79 % d'hommes, 12 % de femmes et 9 % de familles. Le Samu social de Bruxelles héberge actuellement 167 hommes, 68 femmes et 33 personnes en famille (dont 46 hommes et 2 femmes à 'Pierre d'angle'). Le 4 décembre dernier, le Samu a dû refuser 104 personnes ! Aujourd'hui, 420 personnes demandent une aide en urgence.
- Un recensement effectué à Bruxelles, la nuit du 8 novembre 2010, par La Strada, a relevé la présence de 1.947 SDF répartis comme suit :

329 personnes dans la rue (+ 22 % par rapport à 2008),
282 personnes en centres d'urgence,
302 hommes en maisons d'accueil,
34 femmes en maisons d'accueil
31 femmes avec enfants en maisons d'accueil,
189 personnes dans des structures d'hébergement non agréées (+ 14 %),
275 personnes ayant négocié une occupation de logement (+ 27 %) et
100 squatteurs (+ 66 % !)

#### *Facteurs de précarité<sup>1</sup>*

##### *Seuil de pauvreté*

En Belgique, le seuil de risque de pauvreté est de 11.678 € par an, soit 973 €/ mois pour un isolé, 1.557 €/mois pour un parent isolé avec 2 enfants et 2.044 €/mis pour un couple avec 2 enfants.

C'est en région bruxelloise que l'on compte le plus de population sous le seuil de pauvreté : entre 22,6 % et 33 % (année fiscale 2009).

##### *Revenu moyen par habitant*

<sup>1</sup> D'après l'Observatoire de la santé et du social.



*C'est en région bruxelloise que le revenu annuel moyen par habitant (12.740 €) est le plus faible, ainsi qu'à Charleroi (11.871 €). Le plus élevé est à Gand (15.913 €). Cela dit, à Bruxelles, cela varie d'une commune à l'autre : le revenu médian à Saint-Josse-ten-Noode est de 12.981 €, contre 22.090 € à Woluwe-Saint-Pierre.*

#### *Aide du CPAS*

*Ont droit à l'aide du CPAS ceux qui ne disposent pas de subsistance suffisants et n'ont pas droit à des revenus via la sécurité sociale. Fin 2010, 4,9 % de Bruxellois de 18 à 64 ans en bénéficiaient : presque 3 fois plus que pour la Belgique !*

#### *Chômage*

*Le taux de chômage à Bruxelles est de 17,4 %. En Flandre, il est de 5,2 % et en Wallonie de 11,5 %. Il atteint 32 % dans le milieu non européen et 30 % chez les personnes à faible instruction. Les femmes sont plus touchées que les hommes. Un bas salaire, un travail à temps partiel et le fait d'avoir des personnes à charge sont les principaux facteurs maintenant les travailleurs dans la pauvreté. Notons enfin que le taux de chômage longue durée pour les personnes vivant en couple avec enfants est de 8,5 % à Bruxelles, contre 1,2 % en Flandre et 4,3 % en Wallonie.*

#### *Sans revenu du travail*

*A Bruxelles, un enfant sur 4 et un adulte sur 5 vivent dans un ménage n'ayant aucun revenu du travail. Un enfant bruxellois a 4 fois plus de risques d'être dans cette situation qu'un enfant flamand."*

#### *(...) Dans les buissons*

*A l'entrée de la station de métro Trône, Benjamin s'est mis à l'abri de la pluie, assis par terre à côté d'un distributeur de billets de transport. Bonnet, gants, barbe rousse, cannette de bière Kaiser à portée de main, il accueille les bénévoles d'un grand sourire. Dans la rue depuis très longtemps, 'Monsieur Benjamin' (les volontaires tiennent beaucoup à cette politesse à l'égard des SDF) dit avoir 40 ans. Il en paraît 20 de plus. (...) 'Dans la rue, il y a parfois de la violence, des prises de bec avec les autres SDF, mais mon moral est bon...'*

*Benjamin ne s'étendra pas sur les raisons qui l'ont amené dans la rue, mais on devine que cet homme est instruit. Il s'exprime bien, avec beaucoup d'humour. 'Il nous a dit avoir été infirmier dans le passé', souffle une volontaire. 'Un SDF, ce n'est pas forcément quelqu'un de sale et d'alcoolique', ajoute Luc swysen, président de la section locale d'Auderghem, qui nous guide. 'Dans nos tournées, nous rencontrons des avocats ou des architectes qui sont tombés dans la rue. Vous et moi pouvons plonger ! En 6 mois de temps, vous pouvez devenir SDF. Vous perdez votre emploi, vos proches ou vos amis vous lâchent, un problème familial et c'est la rue. Lorsque vous êtes dehors, la vie peut devenir infernale. Les intempéries, les agressions, le regard méprisant des gens, la peur d'être chassé, les problèmes de santé... Un an en rue et vous vieillissez de 5 ans !'*

*Monsieur Benjamin a installé son sac de couchage à la sortie du métro, au pied de l'immeuble Art-Lux en rénovation, entre deux palissades de chantier. Mais la pluie, poussée par le vent violent, a trempé tout son 'paquetage'. Il estime pourtant avoir de la chance. 'Moi, j'ai encore mes affaires !' La veille, des agents de la ville de Bruxelles ont nettoyé les grands espaces de végétation qui bordent l'avenue des Arts, jetant à la poubelle vêtements, sacs et tentes d'autres SDF dormant là, cachés dans les buissons. Cent fois nous sommes passés en voiture à cet endroit, sans imaginer un instant que des hommes vivaient là...*

*'De l'autre côté du boulevard, au pied de la statue de Léopold II à cheval, vit un couple dans une tente. Mais, depuis quelques jours, la dame (...) a disparu. Nous sommes inquiets.' (...) A moins de 10 mètres du palais royal, illuminé d'un grand sapin de Noël, des SDF vivent cachés dans des tentes ou des buissons, sous la pluie, dans le froid. Inimaginable ! Et nous ne sommes qu'au début de notre plongée.*

#### *André fête ses 70 ans*

*(...) Notre circuit passe par la galerie Ravenstein, où 4 SDF sont installés pour la nuit. Frans est couché sur des cartons, avec, pour tout coussin, un petit caddie à roulettes. 'Là, c'est mon copain André', dit-il en désignant un autre homme caché sous une couverture orange. Frans va fêter ses 70 ans dans quelques jours. Et les volontaires de la Croix-Rouge lui trouvent un peu de chocolat pour l'occasion. 'Je suis dans la rue depuis 2 ans et ½. (...) Tout est parti d'un problème avec mon propriétaire. Je vous passe les détails mais j'ai fini par atterrir ici. Pourquoi ne pas dormir dans un centre ? Je préfère ma liberté. Parfois on nous chasse, mais c'est tout de même mieux la rue qu'un centre d'accueil.'*

*Au bout de la galerie, un sans-abri est couché au pied d'un mur, hagard. Il parvient à peine à parler, paralysé par le froid. Les bénévoles lui servent une boisson chaude avant de le recouvrir d'une couverture de survie. 'Dans les cas graves, on emmène les gens vers l'hôpital', précise un secouriste.*

*La maraude se poursuit vers la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule. On y marie les princes, et les plus pauvres s'abritent tout autour pour passer la nuit. Dans des sas de banque, sur des chantiers, rue de la Chancellerie notamment, des SDF survivent en fuyant la pluie. Rue de la Banque (...), un grand immeuble vitré de la banque Dexia a été vidé de ses occupants voici des mois. Les sans-abri y ont trouvé refuge. Mais quel refuge ! Un village de carton a été aménagé dans la rampe qui mène aux parkings. Entre 6 et 8 personnes dorment là chaque nuit, dans des boîtes en carton, sous des morceaux d'enseignes publicitaires ou des baches bleues. Stupéfiant ! ...*

*(...) Auderghem. 'C'est l'une des communes les plus riches du pays, mais des SDF y vivent aussi. (...) Dans le château de bois d'une plaine de jeux, dans des parcs. Sous le viaduc Hermann-Debroux aussi, cachés dans un débarras de matériel routier ou dans une voiture définitivement immobilisée, vitres brisées colmatées avec des sacs en plastique. Révoltant. (...) Honte à notre société d'engendrer de tels drames sociaux.'*

\*

### "Le sans-abrisme en gare : l'Espagne séduite par la solution belge !

*"Pendant 24 mois, le Corporate Security Service (CSS) de la SNCB-holding a participé à un projet européen consacré aux personnes sans-abris et aux personnes en errance dans les gares. Le projet, baptisé ' \*Homeless People in european train stations', s'est terminé ce mois de décembre sur un bilan très positif.*

*Le projet comportait trois volets :*

- *Une analyse du dispositif social actif dans et autour des gares,*
- *L'intégration de ces services sociaux en gare et*
- *Des formations pour les agents Securail et le personnel SNCB-holding chargés de l'entretien,*

*pour savoir comment s'y prendre avec les personnes sans-abris. 'Il ne s'agit aucunement de faire de nos gares des refuges permanents pour les personnes en errance, explique Mégan Zangerlé de la cellule Prévention et Sécurité Sociétale, mais de faciliter le travail des associations et d'orienter les personnes précarisées vers les services d'aide les plus appropriés, tout en favorisant le 'vivre ensemble' entre tous les utilisateurs de la gare. La gare entend assumer sa responsabilité sociétale face à ce problème.*

*La France, l'Italie et la Belgique sont les trois pays à avoir participé activement à cette expérimentation sociale qui était aussi suivie de près par l'Espagne, la Pologne, l'Allemagne et le Luxembourg. Chaque pays a choisi sa propre approche de la problématique. Pour la Belgique, CSS a choisi de travailler avec un 'référént social, qui, par sa présence sur le terrain, a réalisé un travail de concertation, de médiation, d'orientation et de régulation sociale avec tous les acteurs concernés. Pour assurer cette fonction, CSS a engagé Silvia Bochkoltz, assistante sociale d'expérience puisqu'elle a travaillé pendant 5 ans avec le Samu social de Bruxelles. Grâce au référént social, tout le monde comprend mieux les situations et les contraintes de chacun. 'Beaucoup de préjugés sont tombés, ajoute Megan Zangerlé. Par exemple, à propos de la transmission de maladies. C'est une bonne chose pour le bien-être au travail de nos gens sur le terrain. Le but n'est pas de faire des agents Securail des assistants 'sociaux' à plein temps mais ils doivent être sensibilisés au problème.'*

*Le projet européen est terminé, mais la SNCCB-holding veut pérenniser les résultats en élargissant cette approche dans les différentes régions.*

*Plan hiver pour les sans-abris : Securail aussi !*

*Grâce à ce projet, il y a déjà des résultats très concrets comme le tout premier plan hiver du CSS consacré à la gestion du phénomène de l'errance en gare sur le plan national. Ce plan a été établi grâce à, d'une part, l'expérience du terrain des agents Securail et, d'autre part, la Cellule Prévention et Sécurité Sociétale, le Security operations et le référént social. La grande nouveauté est ce plan fixant des procédures très concrètes. A présent, et jusqu'au 30 mars, les agents Securail doivent contacter*

*systématiquement les instances et organisations d'aide sociale s'il y a encore des personnes en errance présentes en gare au moment de la fermeture. Bref, CSS cherche et trouve des solutions. »<sup>1</sup>*

\*

**Au moins 50.000 SDF vivent en Belgique :**  
Paru dans Sudpresse, en ligne, le mardi 27 décembre 2011

*« Le nombre de personnes sans domicile fixe en Belgique a augmenté de manière préoccupante. (...) C'est ce qu'affirme mardi l'association flamande 'Dakloze Aktie Komité' (DAK) dans la Gazet van Antwerpen. '5.000 mille d'entre elles vivent en rue de manière permanente, environ 500 à Anvers et 2.000 à Bruxelles. Elles sont les plus visibles, mais une grande partie des sans domicile fixe, au moins 45.000 personnes, sont quasi invisibles. Ils vivent de temps en temps chez un ami, un membre de la famille, retournent à la rue ou dans une gare', explique l'association.*

*La crise économique semble avoir joué dans l'augmentation du nombre de SDF. Les jeunes forment ainsi le groupe le plus important de nouveaux SDF. Le DAK ne voit que deux solutions à cette problématique: les pouvoirs publics doivent fournir davantage de logements sociaux et faire baisser le prix de l'immobilier. »*

\*

**La fin du plan hiver signifie le retour à la rue pour 800 personnes :**  
Article paru dans Le soir, en date du mercredi 28 mars 2012 (d'après Belga)

*« Près de 800 personnes dont 188 identifiées comme extrêmement vulnérables vont se retrouver à la rue dès la fin mars à Bruxelles en raison de la fermeture des centres d'hébergement et de la fin des dispositifs hivernaux en matière d'accueil des personnes sans-abri. La fin de l'hiver ne signifie pas pour autant la fin de l'exclusion des personnes précarisées, soulignent les différents acteurs de terrain. L'exclusion ne cesse, en effet, d'augmenter depuis 10 ans à Bruxelles alors que le nombre de places d'accueil est resté identique. Tant les responsables du Samu social que de Médecins du Monde ont dès lors plaidé pour la mise en place de politiques de santé adaptées à ces personnes précarisées mais aussi pour une augmentation du nombre de places structurelles en urgence sociale afin de ne pas avoir à faire de choix impossibles entre différentes formes de détresse humaine (familles avec enfants, femmes isolées, personnes âgées, pathologies psychiatriques...) sans oublier la problématique du logement dans les grandes villes.*

*Le Samu social réclame également la mise sur pied de structures innovantes de type '\*centre de stabilisation' ou '\*centre d'urgence de revalidation' situées à l'intersection entre l'hôpital et l'hébergement d'urgence. Il souhaite aussi la création d'une structure permanente permettant la prise en charge correcte des familles avec enfants afin que les 110 places permanentes du Samu social servent pour la prise en charge de l'urgence et non pas à la gestion des situations qui relèvent davantage de la stabilisation. Le Samu social désire ainsi éviter que près de 800 personnes ne se retrouvent à la rue faute de structures adaptées.*

*Par ailleurs, au cours de cet hiver, caractérisé par une longue vague de froid, jusqu'à 900 sans-abri ont pu bénéficier gratuitement des services du Samu social pour un nombre total de 73.607 nuitées offertes dans le cadre de l'accueil hivernal.*

*Les équipes de Médecins du Monde ont assuré, pour leur part, plus de 3.000 consultations médicales en faveur de 700 personnes hébergées par le Samu social. Parmi celles-ci, 37 % n'avaient aucune couverture sociale, explique Stéphane Heymans, responsable des projets belges au sein de l'ONG. Les problèmes respiratoires représentaient 22 % des pathologies traitées par les équipes de Médecins du Monde. Ils sont suivis par les problèmes dermatologiques (16 %) et digestifs (15 %). Plus de 10 % des consultations sont, en outre, motivées par des troubles psychologiques ou psychiatriques, souligne le responsable de Médecins du Monde. »*

\*

---

<sup>1</sup> Info du groupe SNCB, publiée dans Métro, en date du mardi 20 décembre 2011. On ne peut s'empêcher de se poser la question : est-ce bien ça la solution ?

Les Roms qui logeaient dans la tour CCN provisoirement expulsés après une bagarre :

Article paru dans Le Soir, en date du jeudi 29 mars 2012

*“Les 33 Roms qui étaient accueillis au Centre de Communication Nord (CCN), à Schaerbeek, n'occupent plus le bâtiment à la suite d'incidents qui se sont produits dans la nuit de mardi. Mercredi matin, ils se sont installés sur une place, devant la gare du Nord. Le groupe de Roms résidait depuis plusieurs semaines dans le bâtiment CCN et s'était élargi, il y a quelques jours, à 33 personnes, dont une quinzaine d'enfants. Mercredi matin, ces sans-abri se sont installés sur des bancs, devant la gare.*

*‘La police fédérale est intervenue dans la nuit de mardi pour une bagarre et quelques personnes ont été expulsées du bâtiment. Ensuite, un policier fédéral a mis le groupe à la porte du bâtiment’, a expliqué Marc Weber, chef de cabinet du bourgmestre Bernard Clerfayt. La commune de Schaerbeek n'a pas donné d'ordre d'expulsion. ‘Je regrette la manière dont cela s'est passé car nous n'étions pas au courant. En ce qui nous concerne, les Roms peuvent rester provisoirement dans le bâtiment du CCN. Nous avons contacté les instances fédérales afin de trouver une solution.’ A la police fédérale, on dit ne pas savoir quel policier a pris la décision de mettre les Roms dehors. Aucune mission n'a été donnée en ce sens, souligne-t-on. On ignore pour l'heure si le groupe de Roms passera la nuit prochaine à la belle étoile.”*

\*

Bruxelles. Le Samu social lance un cri d'alarme. Les femmes sont de plus en plus nombreuses à vivre dans les rues de la capitale, victimes toutes désignées de nombreuses violences.

Mettre les femmes à l'abri :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir, en date du jeudi 10 mai 2012

*« ‘En rue, l'égalité des genres n'existe pas’, dit le Samu social qui mène une campagne de sensibilisation. ‘Quand j'ai commencé à travailler, en 1999, nous n'accueillions qu'une femme ou deux’, se souvient la directrice du Samu social. En 2011, elles sont plus de mille à avoir poussé la porte de l'institution qui héberge les sans-abri. ‘C'est de la folie d'autant que, dans la rue, on ne peut parler d'égalité des genres, les femmes étant plus que les hommes encore confrontées à la violence.’*

*Un constat partagé par Yvan Mayeur (PS), le patron du CPAS de Bruxelles. ‘C'est la conclusion que nous avons dressée au sortir de cet hiver : les femmes dans la rue sont de plus en plus nombreuses et nous ne disposons pas de places suffisantes pour les mettre à l'abri. Une étude faite du côté de Marseille a souligné que 90 % des femmes ayant vécu trois mois en rue ont été victimes de viol ou de violences à caractère sexuel.’ Et Yvan Mayeur de poursuivre en souhaitant l'ouverture d'un espace spécifique. ‘Il manque de maison de ce genre dans le paysage bruxellois, on pourrait commencer par ouvrir vingt ou trente places.’*

*Face à l'urgence, le Samu social a décidé de mener une campagne de sensibilisation. Baptisée ‘Cauchemar de femmes’, l'opération s'appuie sur un visuel fort (...), mais aussi sur une capsule vidéo imaginée par le Samu social parisien qui lutte... contre la fermeture d'un centre d'hébergement pour femmes. ‘Renforcer les structures à Bruxelles est nécessaire, reprend Pascale Peraita. Nous faisons le maximum pour mettre ces femmes à l'abri, mais leur nombre est tel que nous avons du mal à faire face et je ne voudrais pas avoir à faire des choix insupportables.’ Et la directrice de rappeler que si le dispositif d'accueil des plus démunis est renforcé en hiver, ‘ce qui est nécessaire pour contrer les dangers du froid’, ce n'est plus le cas ensuite. ‘Alors que pour les femmes, les risques liés à la vie en rue sont les mêmes après le 1<sup>er</sup> avril.’ Notre interlocutrice met elle aussi l'accent sur l'importance d'une infrastructure spécifique. ‘Même si nous disposons d'étages séparés dans nos locaux, la cohabitation avec les hommes n'est pas toujours évidente à gérer.’ Reste à convaincre les pouvoirs publics de l'urgence et de la légitimité du dispositif.*

1092.

*Selon le Samu social, le nombre de femmes vivant dans la rue à Bruxelles est en constante augmentation. En 2004, 408 femmes sans abri ont été hébergées par le Samu. En 2008, elles étaient 594. En 2010, 913. Et 1.092 en 2011 pour un total de 25.553 nuitées.»*

\*

Trois familles Roms de la Gare du Nord pourraient être accueillies par le Samu Social :

Article de la rédaction en ligne du Soir, en date du dimanche 24 juin 2012.

« ... Un important groupe de sans-abri, environ une trentaine de personnes dont des familles avec enfants, campe depuis des mois dans le bâtiment du CCN. La plupart n'ont pas droit à l'asile. Jeudi passé le tribunal leur a donné 24 heures pour quitter le bâtiment, mais on ne savait pas où ces personnes allaient se rendre. Aucune expulsion n'a finalement eu lieu vendredi.

La Secrétaire d'Etat à l'Asile et la Migration, Maggie De Block (Open Vld) a cherché une solution pour trois familles avec le président du CPAS, Yvan Mayeur. Le Samu Social de Bruxelles va accueillir dès lundi ces trois familles comprenant de jeunes enfants dans ses locaux d'accueil. La Secrétaire d'Etat espère maintenant que ces trois familles vont accepter cette offre.»

\*

Le nouveau projet pour Gesu verra le jour :

Article paru dans La Capitale, en date du 5 octobre 2012<sup>1</sup>.

« ... le complexe abritant l'église désacralisée de Gesu (...) fait l'objet d'un nouveau projet hôtelier, assorti cette fois, de logements. Il devrait être opérationnel d'ici le début de l'année 2016, sous réserve de l'octroi d'un permis de bâtir, d'ici l'été prochain. (...) Le promoteur s'engage à autoriser l'occupation des lieux par les 150 SDF qui y séjournent actuellement, jusqu'à la délivrance du permis de construire. La commune de Saint-josse met du personnel de prévention à disposition pour veiller à une saine occupation des lieux, précise le bourgmestre...»

\*

La féminisation du sans-abrisme bruxellois : une évolution à mieux définir :

Une étude de Marjorie Lelubre, paru dans Brussels studies n° 62, 29 octobre 2012<sup>2</sup>

\*

400 lits en Wallonie, 900 à Bruxelles :

Article de Sandrine Lana, paru dans Le Soir, en date du vendredi 2 novembre 2012.

« Les températures sont descendues sous zéro degré... Le point sur le plan 'grand froid'.

1. Qu'est ce que le plan 'grand froid' ? Quatre cents lits en Wallonie et jusqu'à neuf cents à Bruxelles seront accessibles aux sans-abri jusqu'au printemps. En Wallonie, les structures d'urgence commencent à ouvrir leurs portes et le lancement officiel du plan 'grand froid' était fixé au 1er novembre. A Bruxelles, l'ouverture d'abris supplémentaires de nuit est fixée au 15 novembre mais les discussions sont en cours pour une ouverture anticipée.

2. Quelle aide ? Nuit au chaud, repas chaud, douches, consultations médicales et sociales, aide psychologique... Le champ est vaste. Même si durant l'année, les équipes des relais sociaux, des CPAS, des maisons d'accueil et les accueils de jour sont déjà sur le pied de guerre.

En Région wallonne, 7 millions par an sont investis dans une aide de première ligne. En hiver, les sept relais sociaux (Namur, Charleroi, Liège, Mons, La Louvière, Verviers et Tournai) reçoivent une enveloppe supplémentaire de 405.000 euros par hiver depuis 2010. Des associations telles que Médecins du monde ou la Croix-Rouge secondent les structures existantes, en recourant massivement à du personnel médical bénévole.

3. Qui sont les sans-abri ? Il est très difficile de chiffrer leur nombre en Belgique en raison même de leur situation nomade. L'on sait toutefois qu'ils étaient **10.000** à bénéficier d'une aide d'un CPAS l'année dernière. Sur la même période, plus de 4.200 personnes ont été hébergées à Bruxelles et plus de 2.000 en Wallonie. Le profil des personnes à la rue évolue ces dernières années. Le nombre de personnes atteintes de troubles psychologiques augmente, tout comme celui des femmes seules. Et la crise de l'asile qu'a connue la Belgique en 2011-12 a laissé des centaines de demandeurs d'asile sans toit. D'après le secrétariat d'Etat à l'Intégration sociale, cette situation est 'maintenant sous contrôle' et ne devrait pas se reproduire cet hiver.

4. Y a-t-il plus de femmes sans-abri ? Leur nombre connaît effectivement une augmentation dans certains services, cette croissance se comprend surtout dans le contexte d'une augmentation générale

<sup>1</sup> Plus de détails, voir, dans ce même titre, l'article : église du Gesù.

<sup>2</sup> Voir [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be). L'étude tend à démontrer, non obstant les difficultés à collecter des données rigoureuses, que le nombre total de sans-abri, hommes, femmes et enfants, augmente. Par ailleurs, les hommes semblent avoir moins recours aux institutions d'accueil auprès desquels ils ne bénéficient pas de la priorité en matière d'hébergement.

de la population des sans-abri', indique Marjorie Lelubre, du relais social de Charleroi. L'experte démontre que l'on retrouve davantage les femmes précarisées dans des structures d'accueil de longue durée, cependant que les hommes sont plutôt à la recherche d'un hébergement d'urgence. Les données recueillies entre 1995 et 2010 au sein d'associations bruxelloises quant à l'hébergement des femmes seules ne montrent en tout cas pas une grande disparité entre les hommes et les femmes.

*Reportage : 'Le plus dur, c'est de partir à 8 h...'*

A deux pas de la gare de Liège, à 20 h, on retrouve Cerise et Sara, éducatrices de rue. Les deux jeunes femmes partent bien couvertes pour leur tournée de nuit. 'On va aller vers Cathédrale-Nord pour rencontrer les prostituées. On leur distribue souvent des préservatifs. Puis, un peu partout en ville, on rencontre les sans-abri, on passe du temps avec eux', explique Cerise.

Les éducateurs de rue connaissent bien les sans-abri de la ville. Sur leur chemin, ils croisent souvent des êtres en errance qui trouvent dans l'alcool et la drogue un monde plus doux. 'On échange leurs seringues usagées contre des neuves.' L'an dernier, les éducateurs en ont distribué 13.000.

Vers 20 h 45, arrivée à l'abri de nuit de la rue Sur-la-Fontaine. Sous la pluie patientent une dizaine d'hommes et de femmes. Michel Biémar et Emilie Prosmans, les éducateurs qui gèrent le centre font le point dans la grande salle de réfectoire. Le téléphone sonne : 'Il ne reste plus que huit places chez Thermos !', c'est le nom de l'abri d'urgence qui ouvre ce soir pour tout l'hiver. Michel fait le tour du propriétaire. 'Ici, on peut héberger 23 personnes et le sexe ne peut pas être un tri. Il y a un dortoir pour femmes, un pour hommes et un isoloir pour les cas particuliers ou les familles.' L'église Saint-Christophe sonne 21 heures, c'est l'heure d'ouvrir les grilles de l'abri. Michel s'approche du portail. 'Comme chaque soir, nous allons faire rentrer d'abord ceux qui étaient là hier.'

Il fait l'appel dans un brouhaha entre la toux des uns et l'espoir des autres. 'Ceux qui étaient là hier peuvent rentrer. Estrella... viens Frédéric, Anne-Marie... William, Daniel... attention avec ta canne, Pierre... tiens-toi à la rampe.'

La grille se referme sur les derniers. Ils ont droit à sept nuits tous les trois mois. Alors, on fait les comptes. Miguel, grand gaillard à casquette, n'aura pas de place ici mais il sera accueilli au centre Thermos, près de la gare des Guillemins.

En 2011, les abris liégeois ont proposé plus de 14.500 nuitées aux sans-logement.

Ça s'active à l'intérieur de l'abri de nuit. On entend l'eau couler sous les douches, les tables sont assaillies par les locataires. Ils boivent un café, se roulent une cigarette, discutent avec les éducateurs. Dans le fumoir, une petite femme se sent en sécurité. 'Pour les jeunes, c'est dur mais alors pour les plus âgés... Moi j'ai 59 ans et là-bas, un monsieur a 72 ans. Heureusement qu'il y a les abris. Le plus dur, c'est qu'on doit partir à 8 h et revenir à 21 h. Il y a les abris de jour pendant la semaine... mais les week-ends c'est plus emmerdant.'

Dans la salle principale, Martin, le stagiaire de l'abri, sert le repas. 'On a du pain pour le petit-déjeuner. Pour le reste, on vit des dons des commerces alentour. On reçoit parfois des pizzas, des croissants.'

En rue, difficile de trouver de quoi manger, comme en témoigne Fred, unijambiste en chaise roulante. Il est ici avec son frère et son neveu, tous à la rue. 'Les magasins n'ont plus le droit de donner leurs invendus sous peine d'amende. De quoi ont-ils peur en nous les donnant ? De faire fuir les clients ?'

Ces 'locataires d'un jour' sont amers envers leur commune, envers le système qui les 'exclut'. La plupart nous disent être gênés de faire la manche et vivre cachés. A 23 h, le réfectoire est bien rempli tandis que, dans les dortoirs, les plus faibles récupèrent des heures de sommeil, essentiel pour la prochaine journée dans la rue. »

\*

### Des sans-abri avec un revenu trop faible<sup>1</sup> :

Information publiée dans Métro, en date du 25 octobre 2012.

« Près d'un sans-abri sur deux accueilli l'hiver dernier dans le cadre du dispositif de crise supplémentaire mis en place à Bruxelles disposait de revenus, selon des chiffres du Samu social qui donnent un aperçu de l'évolution de la pauvreté. Selon des statistiques fournies hier à la Chambre par la secrétaire d'Etat à la lutte contre la pauvreté Maggie De Block (Open VLD) et le Samu social, il ressort que 27,2 % des sans-abri bénéficiaient du revenu d'intégration sociale, 7,2 % étaient au chômage et 7,6 % avaient des revenus professionnels. La secrétaire d'Etat a rappelé que le gouvernement avait décidé d'avancer dans le rattrapage des allocations qui ne permettent plus de goûter au bien-être ».

<sup>1</sup> Le total des chiffres avancés s'élève à 42 %.

\*

### Un nouveau lieu d'accueil hivernal pour les sans-abri<sup>1</sup>

« Le CPAS de la Ville de Bruxelles a fait l'acquisition d'un nouveau bâtiment situé aux numéros 139-141 de la rue Royale. Ce nouvel espace de 5.500 m<sup>2</sup> va désormais accueillir chaque année le dispositif hivernal pour personnes sans-abri géré par le Samu Social. Ce bâtiment de 8 étages va également accueillir, sur 2 niveaux, le service Médiation de Dettes et la cellule Energie du CPAS de la Ville de Bruxelles dont les activités nécessitent davantage d'espaces. 5 autres étages seront quant à eux affectés au dispositif hivernal d'aide aux personnes sans-abri géré par le \*Samu Social de Bruxelles.

#### *Equipements*

Courant du mois de novembre 2011, lors de la mise en place du plan hivernal pour personnes sans-abri de la Région bruxelloise, ce nouveau bâtiment disposera : d'hébergements (chambres), de locaux de permanences psychosociales, d'un espace de restauration, d'un espace hygiène, d'un cabinet de consultations médicales et paramédicales, d'un vestiaire.

Pour plus d'efficacité, ce dispositif d'urgence devrait permettre de concentrer dans un même lieu l'ensemble des services du Samu Social, mais aussi de rationaliser les coûts en mettant chaque année le même lieu d'accueil à disposition lors de la mise en place du dispositif hivernal.

Samu Social de Bruxelles

Numéro vert Samu Social : **0800 99 340** (appel gratuit) - Rue du Petit Rempart, 5 - 1000 Bruxelles. »

\*

Le plan 'grand froid' est lancé en Wallonie :

Article de Sandrine Lana, Hughes Dorzée édité par Aurore Peignois, paru dans

Le Soir, en date du vendredi 2 novembre 2012.

« Présent dans le sud du Pays, le plan sera bientôt lancé également à Bruxelles. Objectif : plus de lits disponibles pour éviter un nouveau drame social.

Patrick, un SDF de 47 ans, a été découvert sans vie, jeudi matin, dans la gare des Guillemins à Liège. (...) C'est pour éviter que se multiplient des drames de ce genre que le plan 'grand froid' a été mis en place. Il a débuté officiellement ce 1er novembre en Wallonie et doit commencer le 15 novembre à Bruxelles, mais il pourrait y être activé plus tôt. Ce plan consiste en l'ouverture de lits supplémentaires pour accueillir les sans-abri durant les nuits d'hiver. Quatre cents places sont prévues en Wallonie et 900 à Bruxelles. Les équipes sociales d'accompagnement des sans-abri sont également renforcées en attendant le retour du printemps. L'an dernier, 2.000 sans-abri ont été hébergés en Wallonie et 4.200 à Bruxelles. »

#### **\*Cérémonies d'Hommage aux personnes décédées dans la rue...**

Social : Dignes adieux aux morts de la rue :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir daté du mercredi 29 juin 2005

« Sur le pavé, dans un squat ou à l'hôpital, les plus démunis disparaissent trop souvent dans le désintérêt général : une inhumation plus humaine pour celles et ceux qui meurent dans la solitude :

Un collectif veut raviver et entretenir la mémoire de tous les oubliés de la rue.

Été 2004. Dans un tunnel désaffecté, la police découvre le corps de deux hommes décédés depuis plus de 8 mois. L'un d'eux ne sera jamais identifié. Ces deux décès nous en ont rappelés d'autres. Des amis dont nous avons appris trop tard le décès, d'autres que l'on ne connaîtra jamais, ceux dont les corps sont enterrés sans nom, sans mémoire.

'Diogènes', 'Droit sans toit', 'Front commun des SDF', 'La Ruelle' ou encore 'La Rencontre', une quinzaine d'associations se sont réunies sous la bannière du collectif 'Morts de la rue à Bruxelles'. Leur combat ? Constituer un réseau pour un traitement digne de tous les sans-abri et autres indigents face à la mort. Car on meurt aussi solitaire dans un garni, un hôpital ou une maison en ruine, souligne Mickaël Michel d'ATD Quart-Monde. Cette année, nous avons déjà eu 11 morts. Avec une moyenne d'âge de 43 ans alors que l'espérance de vie d'un Bruxellois est de 75 ans, celle d'une Bruxelloise de 81 ans. Ce qui fait une génération d'écart.

<sup>1</sup> [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) (novembre 2012).

*Plus que des chiffres, le collectif met en avant le manque d'humanité qui parfois prévaut dans les derniers adieux consacrés aux plus démunis. Quand seuls les fossoyeurs accompagnent la dépouille, lorsqu'aucun nom ne figure sur la tombe... On apprend parfois un décès deux jours après que la personne a été enterrée dans l'anonymat.*

*Concrètement, le collectif a tout d'abord imaginé une adresse e-mail<sup>(1)</sup> via laquelle la nouvelle d'une mort pourra être répercutée aux associations qui relayeront l'info dans la rue afin d'alerter les proches ou se mobiliser pour assister aux funérailles.*

*Tout aussi important est le travail de mémoire. Pour lequel nous avons besoin de la participation de ceux qui vivent encore dans la rue. Car on ne naît pas dans la rue ni de la rue. On y passe un moment de sa vie, parfois on y meurt mais on a tous un père et une mère, un projet, une histoire.*

*Dans sa noble mission, le collectif peut compter sur le soutien de la Ville de Bruxelles. Une marge de progression est possible, reconnaît Jean-Baptiste De Créé, l'échevin de l'état civil. Ainsi, dès le 1er juillet, la Ville délivrera des symboles à apposer sur les tombes des inconnus identifiés par le collectif. Une croix ou un T sur lesquels on pourrait inscrire nom et date de naissance ou encore une plaquette commémorative en cas de crémation.*

*Parce que ce phénomène ne frappe pas uniquement Bruxelles, le collectif et la Ville envisagent de rendre un hommage annuel aux morts de la rue lors d'une cérémonie réalisée en association avec d'autres villes belges et européennes. Celle-ci pourrait se tenir à l'automne. Pour interpeller les responsables politiques, les mandataires sociaux et les citoyens, conclut le collectif. Notre témoignage rend la société plus digne et améliore sa connaissance de la vie dans la rue, change les mentalités et la rend plus vivable. »*

*(1) mortsdelaruebxl@yahoo.fr. »*

\*

Social : 30 sans-abri sont morts à Bruxelles-Ville en 2006.

Un collectif se bat pour qu'on ne les oublie pas : Hommage aux 'morts de la rue' :

Article paru dans Le Soir du mercredi 14 mars 2007

*« 30 sans-abri sont morts à Bruxelles-Ville en 2006. Usés et tués par la rue. Hommage leur était rendu mardi matin à l'hôtel de ville de Bruxelles. Dans une salle gothique comble, associations, sans-abri et citoyens lambda étaient présents pour leur dire adieu. Organisé par le collectif 'Morts de la Rue', regroupant une dizaine d'associations luttant contre l'exclusion sociale, cet hommage était aussi l'occasion de parler des décès de SDF. C'est après la découverte, durant l'été 2004, du corps de deux hommes décédés depuis plus de 8 mois que se crée le collectif. Pour éviter que des sans-abri meurent sans que personne ne soit au courant, pour prévenir leurs amis et leur famille. Pour qu'ils ne sombrent pas dans l'oubli.*

*Le collectif forme un réseau qui prend en charge le décès des 'habitants de la rue'. Il est prévenu par (...) Bruxelles de tout décès dont le corps n'est pas réclamé. L'information est répercutée aux associations de terrain qui l'identifient et vont à la recherche d'amis et de parents. Le collectif achète des fleurs, fait imprimer des faire-part et organise le déplacement des proches du défunt, grâce au soutien financier de la commune. Un accompagnement moral est prévu et l'inhumation se fait dans la tradition religieuse ou philosophique (si elle est connue) du défunt. Son nom et la date de sa mort sont inscrits sur la stèle, mettant fin à l'anonymat que connaissaient beaucoup de SDF avant la mise en place de la collaboration entre le réseau et les autorités communales.*

*Le collectif 'Morts de la Rue' a appelé les responsables politiques à prendre des mesures réfléchies et à long terme plutôt que de multiplier les mesures d'urgence. Car le problème des sans-logis est complexe et il n'est pas rare que l'indigent refuse d'aller en foyer d'accueil pour une raison ou une autre. Conséquence d'une véritable désocialisation et d'une 'spirale de l'exclusion', selon les mots d'un membre du collectif. Une politique structurelle peut être développée nous assure Maureen Jordens, de l'ASBL Diogènes. En favorisant les structures moins institutionnelles comme 'Fami-Home'. Cet appartement supervisé bruxellois permet la cohabitation à long terme de plusieurs anciens SDF. 'La personne va directement de la rue au logement', dit-elle. Un système moins précaire, plus humain. »*

\*



## Communiqué de presse

### Cérémonie d'hommage en l'honneur des habitants de la rue décédés en 2010

« Le Collectif les morts de la rue est une organisation qui travaille pour et avec les habitants de la rue pour permettre un traitement digne de tous au moment de la mort. Le Collectif est un réseau informel qui s'est constitué il y a cinq ans après la découverte, plusieurs mois après leurs décès, de deux personnes à la Gare du Midi et après les actions pour le droit au logement qui ont eu lieu en octobre 2004.

Le collectif est composé d'associations de première ligne, de ceux qui vivent dans la rue ainsi que d'associations et de citoyens proches des habitants de la rue.

Dans ce cadre nous organisons chaque année une cérémonie pour rendre hommage aux personnes décédées dans l'année écoulée. La cérémonie a un aspect interreligieux pour lequel on collabore avec l'asbl Axcent. Cette année des représentants catholiques, islamiques, judaïques, protestants et laïques seront accueillis.

Le Collectif Poétique Bruxellois participe également à la cérémonie.

La Ville de Bruxelles, et en particulier l'échevine en charge des Cultes, Mme Chantal Noël et l'échevin en charge de l'Etat-civil, Monsieur Hamza Fassi-Fihri, se sont distingués pour leur soutien au Collectif des Morts de la Rue tout au long de l'année.

Après la cérémonie, nous nous déplacerons en groupe vers une petite place, qui se situe entre l'église de la Madeleine et la gare Centrale. Nous y planterons un arbre en mémoire des morts de la rue de Bruxelles.

- date : mercredi 2 mars 2011
- heure : 11 h (cérémonie jusqu'à 12 h30 suivi par une réception)
- lieu : salle gothique de l'hôtel de ville de Bruxelles
- Plantation d'un arbre en mémoire des morts de la rue :  
13 h, entre l'Eglise de la Madeleine et la Gare Centrale... »

\*

### Bruxelles : cérémonie d'hommage aux 32 personnes décédées dans la rue en 2011

Article paru dans La Capitale, en date du 15 mars 2012

« Une cérémonie d'hommage aux 32 personnes décédées dans la rue en 2011 s'est tenue mercredi matin à l'Hôtel de ville de Bruxelles, à l'initiative du Collectif les morts de la rue. Parmi les 8 femmes et 24 hommes décédés, le plus jeune avait 26 ans et le plus âgé, 82 ans. De manière générale, les causes de décès sont souvent liées à la consommation d'alcool ou de drogues. Ces 32 personnes avaient en commun d'avoir vécu en rue à un moment ou un autre de leur vie. Ce chiffre ne représente toutefois pas le nombre réel de personnes décédées l'année dernière qui ont connu la rue, insiste Bert De Bock, coordinateur du projet. Environ la moitié des ces 32 personnes décédées en 2011 vivait en rue au moment de leur décès, l'autre moitié avait trouvé une solution (maison d'accueil, maison de repos ou logement propre). Sur les 32 décès communiqués au Collectif, 7 se sont produits sur la voie publique. L'âge moyen des personnes décédées est de 47,5 ans.

Le Collectif les morts de la rue est une organisation qui travaille pour et avec les habitants de la rue pour permettre un traitement digne de tous au moment de la mort. Il organise durant l'année des cérémonies d'adieu et des réunions mensuelles, et une fois par an une cérémonie interreligieuse pour commémorer toutes les personnes de la rue décédées durant le courant de l'année écoulée. »

## 2.2. Le logement moyen

Les premiers logements rénovés par la  
SDRB sont en vente : une goutte d'eau dans le lac, mais cette goutte d'eau est la  
bienvenue :

Article de Jean-Claude Vantroyen, paru dans Le Soir en date du mercredi 19 décembre 1990

« (...) le président de la Société de développement régional de Bruxelles peut (enfin !) annoncer que la mission de rénovation urbaine que la Région bruxelloise lui a confiée commence à porter de vrais fruits. Les premiers logements que la SDRB a rénovés sont déjà en vente. Ils seront terminés vers le milieu de l'année prochaine.

C'est rue des Tanneurs, au 80-84, que ces 15 appartements se trouvent. A quel prix ? C'est 4,475 millions [de FB] le loft de 120 m<sup>2</sup>, 2,675 les apparts à une chambre, 1,875 les studios. Des prix subsidiés ! Pour en bénéficier, il faut bénéficier de revenus inférieurs à 1,5 million imposable. Et c'est le cas de 79 % des Bruxellois.

- La mission de la SDRB est de réaliser du logement moyen (...). D'où cette imposition de plafond de revenus. Qui, avouons-le, pose problème.

Pour la SDRB, l'immeuble des Tanneurs est un peu un test. Va-t-on vendre dans ces conditions ? Les gens intéressés obtiendront-ils leurs emprunts ? Et si ça rate ?

- Ou bien on demande à la Région de relever le plafond, ou bien évidemment on lui demande d'augmenter ses subsides de façon à mettre sur le marché des logements moins chers.

En attendant, la SDRB continue. Les projets bien engagés sont nombreux. L'année prochaine, on entame la rénovation rue Van Artevelde, rue des Échelles, rue du Pélican. Et puis après rue Royale Sainte-Marie, place du Jeu de Balle, au quartier Frontispice-Harmonie, à l'entrée de la chaussée de Gand à Molenbeek, à l'ancien Hôpital français, à la Vieille Halle aux Blés, rue Hôtel des Monnaies, place du Triangle, rue Jorez, au quartier du Chant des Grenouilles, place du Nouveau Marché aux Grains, etc. La maison Hanséatique, XVII<sup>ème</sup> siècle, et sa voisine 'In de Drij Visschen', quai au Bois de Construction, seront rénovées par la SDRB et le CPAS de Bruxelles-Ville : du logement. La bibliothèque Solvay du parc Léopold sera restaurée par la SDRB (sur fonds propres) avec l'aide du ministère des Monuments et des Sites : locaux de prestige pour la Région et bibliothèque scientifique. Et l'expropriation de l'ex-Hôpital militaire, à Ixelles, va bon train.

En tout, la SDRB veut mettre sur le marché de 200 à 300 logements par an, à partir de 1992. Pas mal. Pas suffisant, évidemment. Puisque les besoins en logement sont, de loin, supérieurs. Et cette goutte d'eau va coûter énormément d'argent. A la SDRB. C'est-à-dire à la Région.

- La Région nous donne un subside de 200 millions par an pour la rénovation urbaine. A ajouter au fonds d'urgence de 172 millions et au fonds de roulement de 60 millions qu'on nous a accordés en 1988. De plus, la Région subsidie les travaux à raison de 30 %.

Pour le reste ? Pour le reste, M. Crabbé, directeur à la SDRB, se démène pour obtenir des partenariats privés. C'est la méfiance, encore, du côté des promoteurs. Mais c'est que chacun attend que l'un d'entre eux teste la formule. Et c'est fait. Deux immobiliers ont fondé des sociétés mixtes avec la SDRB. C'est SDS, une filiale de De Waele, qui va travailler rues Van Artevelde et des Échelles. C'est aussi Mignon (filiale du Crédit lyonnais) et Souverain, qui jouent du côté de l'Harmonie. Un nom qui préfigure bien de l'avenir ? »

\*

### La SDRB sous la loupe (critique) d'Inter-environnement :

#### Du logement moyen... pour 10 % des Bruxellois ? :

Article de Annick Henrotin, paru dans Le Soir daté du mardi 11 août 1992

« Depuis que la Région lui a confié une mission de rénovation urbaine, la (...) Société de développement régional de Bruxelles a déjà vendu une vingtaine de logements dit 'moyens'. Prix au m<sup>2</sup> : 35.000 FB. Beaucoup trop d'après Inter-environnement.

- Une récente étude réalisée à la demande du ministère du logement a montré que pour acquérir un logement à ce prix, il faut disposer d'un revenu net de 100.000 FB par mois, constate Yaron Pesztat. Or cette tranche de revenus ne concerne que 10 % de la population.

Construire du logement meilleur marché ?

- Le SDRB doit jouer une partition. Tout ce qu'elle peut faire, c'est tenter de l'interpréter au mieux.

En essayant par exemple de monter des sociétés mixtes avec l'un ou l'autre investisseur ou promoteur privé. C'est le cas pour les travaux entrepris rue (...) Hôtel des Monnaies à Saint-Gilles.

- D'où l'obligation de rentabiliser à tout prix, critique Yaron Pesztat. Du coup, on trouve à côté des logements et de la rénovation d'entreprises, des centaines de m<sup>2</sup> de bureaux.

À la SDRB, on se défend de faire du bénéfice pour du bénéfice.

- Bureaux ou logements à prix libres sont indispensables si l'on veut serrer au plus près les prix des logements moyens subsidiés, réplique la SDRB. Les coûts de la rénovation lourde, comme ceux de la construction neuve, sont imparables. Inter-environnement entretient une illusion. Il est impossible de produire des logements aux prix qu'ils avancent. Quant à l'intervention du secteur privé, c'est autant de deniers épargnés pour la Région.

*Pourtant des ASBL comme Rénovassistance ont réussi à faire mieux. Un premier chantier dans les Marolles a permis de créer 750 m<sup>2</sup> habitables répartis en 10 appartements pour un coût total de 17.500.000 FB, soit environ 23.000 FB le m<sup>2</sup>, mis en location entre 7.700 et 13.300 FB par mois.*

*- La SDRB ne peut pratiquer de tels prix, reconnaît Yaron Pesztat. Sa structure ne le lui permet pas. D'abord parce qu'elle fonctionne comme une grosse machine, comme un gros promoteur avec tous les frais administratifs que cela comporte. Ensuite parce qu'elle ne dispose d'aucun patrimoine propre et doit la plupart du temps racheter des logements souvent encore habitables comme c'était le cas rue (...) Hôtel des Monnaies, ce qui coûte évidemment très cher. Les ASBL par contre travaillent en souplesse, faisant appel ponctuellement à l'un ou l'autre corps de métier. Elles réalisent des rénovations légères mais efficaces.*

*Selon Inter-environnement, l'idéal serait que la SDRB fonctionne comme une régie qui coordonnerait toute une série de petites ASBL qui s'adaptent plus facilement à chaque situation et de plus bénéficient d'appuis et d'aides locales. Les travaux mis en oeuvre par ces ASBL devraient bien entendu être subsidiés à 95 % (comme pour les CPAS et communes) au lieu des 70 % actuels.*

*Une idée que ne partage pas Pierre Laurent, administrateur-général de la SDRB.*

*- Il faut multiplier les politiques de rénovation pour réussir à s'en sortir, c'est-à-dire à ramener des habitants vers Bruxelles. La SDRB s'en tire très bien à son échelle. Il faut savoir que quand on prétend que seulement 10 % des Bruxellois ont accès à nos logements, c'est sans tenir compte d'un tas de paramètres bien réels comme l'épargne réalisée par les couples, l'aide des parents, les prêts familiaux sans intérêt... »*

*\**

**« LETTRE OUVERTE AU MINISTRE-PRÉSIDENT DE BRUXELLES-CAPITALE  
POUR LE RENOUVEAU DU LOGEMENT MOYEN À BRUXELLES**

*Bruxelles, le 8 décembre 2005,*

*Monsieur le Ministre-Président,*

*Vous avez clairement indiqué et vous avez régulièrement répété que le logement fait partie des priorités absolues de la Région de Bruxelles-Capitale. C'est pour cela que je me permets de m'adresser à vous avec tout le respect que je dois à votre fonction et à votre personne. A travers vous, ce sont toutes les composantes du gouvernement et, par-delà, tous les interlocuteurs concernés par le logement que je veux sensibiliser. Je voudrais précisément vous entretenir du logement moyen. Je crois, en effet, que le moment est venu de relancer le logement moyen à Bruxelles.*

*Depuis plus de 30 ans, je dédie ma vie professionnelle au développement du logement à Bruxelles. En tant que développeur résidentiel, ma ligne de conduite est simple : offrir des biens neufs et de qualité à des prix compétitifs. En réalité, en dressant le tableau actuel du logement à Bruxelles, j'identifie quatre niveaux.*

*Il y a d'abord le logement social. Il revient aux autorités publiques de gérer directement cet aspect. L'on se rend compte aujourd'hui à quel point ce dossier est délicat.*

*Il y a ensuite la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale). Cet organisme dépend de l'institution régionale. Moyennant certaines contraintes très strictes, la SDRB permet à différentes catégories de la population d'accéder à la propriété.*

*Enfin, il y a le logement supérieur et le logement de prestige. Ces deux créneaux n'ont aucunement besoin des pouvoirs publics pour prospérer. Ils relèvent évidemment de l'initiative privée.*

*Comme je vous le disais, mon message concerne précisément le logement moyen. En tant que professionnel du terrain, j'ai l'intime conviction que le logement moyen est l'avenir du logement à Bruxelles. Je dirais même que c'est le chaînon manquant dans la chaîne du logement entre les conditions SDRB et le logement supérieur. Redonner vie à ce maillon oublié permettrait de dynamiser l'ensemble du processus résidentiel, y compris le logement social. Je crois vraiment que le logement moyen est l'enjeu majeur de la politique du logement bruxellois. Le défi est de permettre aux familles aux revenus moyens d'accéder à la propriété. L'idée est de proposer à une nouvelle génération de propriétaires des logements de plus ou moins 150.000 euros. J'évalue cette population à 40/50.000 personnes.*

*Si je m'adresse à vous en tant que développeur résidentiel, c'est parce que le futur du logement moyen passe à la fois par le secteur public et le secteur privé. Le logement moyen ne pourra se développer que dans le cadre d'un réel public private partnership. Pour arriver à un tel résultat, chaque partie devra comprendre les contraintes de l'autre et faire une partie du chemin.*

*Le secteur privé doit accepter que le logement moyen puisse être rentable. Depuis des années, j'essaie de convaincre les promoteurs, les entrepreneurs, les investisseurs de cette évidence. J'avoue que je ne suis pas toujours suivi. Pourtant, il est facile d'admettre qu'une brique ne coûte pas plus cher à Uccle qu'à Schaerbeek. J'affirme qu'avec l'expérience voulue, il est possible de rentabiliser le logement moyen.*

*En fait, le foncier est l'élément-clé de la rentabilité du logement moyen. C'est là le cœur du débat. Faisons en sorte que les terrains soient cédés à bas prix ou même gratuitement. Dans le patrimoine des communes, des CPAS, des parastataux, des entreprises publiques, à Bruxelles, il y a d'énormes réserves foncières. Utilisons-les notamment pour le logement moyen. Agissons également pour que les permis soient attribués beaucoup plus vite. Force est de constater que l'octroi des permis est trop politisé.*

*Pour autant qu'il obtienne les facilités demandées, en contrepartie, l'investisseur privé devra faire du logement moyen avec conditions d'accès pour les citoyens belges et européens. Pour le développeur résidentiel, la rentabilité reposera sur le nombre et le temps. Pour le pouvoir local, l'intérêt sera de pouvoir attirer ou fidéliser de nouveaux habitants. Avec ses contraintes légales et budgétaires, la SDRB ne peut pas tout faire. Laissons les investisseurs résidentiels prendre le relais.*

*Il appartient enfin aux autorités publiques de favoriser les espaces mixtes où logements, commerces et bureaux coexisteront. Pour le logement proprement dit, n'ayons pas peur de la mixité sociale. Dans le même ensemble, le logement moyen ou supérieur peut côtoyer le logement social. Et puis, pourquoi pas faire du logement moyen dans des immeubles à bureaux ? Osons même changer l'affectation de certains sols.*

*Bref, créons un nouvel élan pour le logement moyen à Bruxelles. Faisons du Amelinckx adapté aux attentes des habitants du 21<sup>ème</sup> siècle. Pour ce faire, le secteur privé doit davantage se professionnaliser. Il ne peut pas demander d'argent. Au contraire, il doit investir. Avec les facilités nécessaires bien sûr. Ceci implique que le secteur public prenne aussi ses responsabilités. La Région doit imposer aux communes une vision urbanistique basée sur les bons outils statistiques. Inversement, les communes doivent sortir du borbier politicien et s'adapter à cette vision globale. Construisons tous ensemble le plan Marshall du logement moyen. Sans aucun tabou de part et d'autre. Afin que Bruxelles reste pour tout le monde une ville où il fait bon vivre !*

*J'espère, Monsieur le Ministre-Président, avoir l'occasion de vous rencontrer pour vous expliquer le sens de cette démarche. Je vous prie de croire en mon dévouement à la cause résidentielle dans la Région de Bruxelles-Capitale.*

*Serge Fraeijs de Veubeke, Administrateur-Délégué,*

*CONSORTIUM IMMOBILIER GÉNÉRAL »*

*\**

**Logement : Le privé adresse une lettre ouverte à Charles Picqué -**

**L'habitat moyen, le chaînon manquant :**

**Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du vendredi 9 décembre 2005**

*« A peine le ministre-président a-t-il redressé l'édifice d'un gouvernement lézardé par une crise budgétaire sur fond de logement social qu'une nouvelle tuile s'apprête à lui tomber sur la tête. Une interpellation en forme d'appel à l'aide, plutôt. Elle concerne cette fois le logement moyen. Et elle émane du secteur privé.*

*Charles Picqué va recevoir une lettre ouverte. A la plume, Serge Fraeijs de Veubeke, bien connu sur la place immobilière bruxelloise. Ancien directeur commercial d'Amelinckx, aujourd'hui administrateur délégué du Consortium immobilier général, l'homme se flatte d'avoir contribué à loger plus de 20.000 personnes dans la capitale en trente ans.*

*Son constat ? Il existe à Bruxelles un chaînon manquant entre le logement social et le logement supérieur ou de prestige. C'est le logement moyen. Ses chiffres ? 40.000 à 50.000 personnes, soit environ 15.000 familles dans la tranche des 20-35 ans, seraient intéressées par l'achat de biens entre 150.000 et 170.000 euros. Une population qui dispose de revenus supérieurs aux seuils de subvention. Ce qui l'exclut des offres avantageuses de la SDRB (Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale), mais ne lui permet pas de faire face aux prix du marché. (...)*

*Sa recette ? Une coopération entre le secteur public et le secteur privé. 'Le foncier est l'élément clé de la rentabilité du logement moyen. Or, le pouvoir public, via les communes, les CPAS, les parastataux,... dispose de terrains. Faisons en sorte que des terrains soient cédés à bas prix ou même gratuitement, ose-t-il, et agissons pour que les permis soient délivrés plus vite. En contrepartie, l'investisseur privé devra faire du logement moyen, avec des conditions d'accès, pour les citoyens belges et européens.'*

*Il est possible, selon Serge Fraeijs, de construire un logement moyen accessible qui ne soit pas au rabais. Car, insiste-t-il, 'une brique ne coûte pas plus cher à Uccle qu'à Schaerbeek'. Et de citer en exemples quelques réalisations qui font sa fierté : les Jardins de Jette (677 appartements vendus au prix moyen de 1.140 euros du m<sup>2</sup> et 129 maisons à 175.000 euros en moyenne) ou les Jardins de la Couronne (422 appartements à prix dirigés au prix moyen de 1.140 euros du m<sup>2</sup> et 263 appartements à prix libres à 1.536 euros du m<sup>2</sup>).*

*Car Serge de Fraeijs plaide pour la mixité, sociale comme dans le bâti (habitat, commerces et bureaux). Il souhaite également que la question du logement moyen soit examinée sans tabou : 'Osons changer l'affectation de certains sols. Pourquoi ne pas transformer en logement certains immeubles à bureaux ?'*

*L'argumentaire interpellera sans doute nombre de candidats propriétaires. Reste à savoir s'il trouvera une oreille attentive auprès des autorités politiques. »*

\*

Crise du résidentiel ? - Immobilier - Trop de logement moyen et supérieur -  
Les projets de logements se sont multipliés et les prix ont explosé.

Retour de manivelle en vue pour 2008 :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 14 décembre 2007

*« Va-t-on vers une crise de l'immobilier résidentiel à Bruxelles en 2008 ? La question est ouvertement posée par CBRE (Richard Ellis), l'un des trois grands courtiers sur la place bruxelloise.*

*Cette crise devrait dans un premier temps concerner les immeubles neufs puis s'étendre au reste du marché. Il y a en tout cas des clignotants. Jusqu'en juin 2007, les maisons et appartements neufs à Bruxelles se vendaient comme des petits pains (se vendaient et se revendaient...). Mais depuis le troisième semestre, les prix commencent à plafonner et les transactions sont plus difficiles à réaliser. Essoufflement manifeste. Globalement, sur l'année 2007, le retournement du marché serait faible, car la progression du début de l'année compense les pertes du second semestre.*

*À Bruxelles, la hausse des prix de l'immobilier résidentiel est ininterrompue depuis dix ans, avec des pointes à deux chiffres certaines années. 'Nous sommes arrivés à un plafond, dit-on chez Richard Ellis. C'est le principe de la patate chaude : tant que la patate change de main, même brûlante, tout va bien. Mais le dernier à la prendre se brûle les doigts parce qu'il ne trouve plus personne à qui la refiler'. Apparemment, dans le résidentiel, la patate est vraiment brûlante. On a vendu et revendu toujours plus cher. Mais les acheteurs se font plus rares. Dans la périphérie bruxelloise cossue, on constate déjà un évident plafonnement du prix des maisons et villas.*

*Le résidentiel bruxellois, longtemps boudé par les investisseurs, fait l'objet de vastes projets. On voit même des bureaux (réputés très rentables) se transformer en logements dans les meilleures localisations, notamment avenue Louise. C'est le créneau moyen supérieur qui a la cote et dicte la tendance du marché. Le manque de terrain, une forte demande et un indice à la construction (qui a encore augmenté de 15 % l'année passée) ont fait exploser les prix.*

*Ces derniers mois, l'abondance de projets résidentiels de luxe mène à la saturation. À moins du gel partiel de certains projets, CBRE suggère la grande prudence. 'Le marché se retourne et la hausse des prix pourrait bel et bien être stoppée en tout cas pour un certain temps. Des baisses sensibles ne sont pas impossibles.' Simple pause ou remise en ordre du marché ? La chute des prix se profile, mettant fin à certaines plus-values parfois anormales effectuées depuis deux ans dans le secteur. »*

\*

Economie : La SDRB a construit 490 logements en 2007 : les terrains manquent :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 2 juillet 2008

*« La SDRB publie son rapport annuel (2007). Flatteur, il montre que l'institution est un acteur majeur de l'économie bruxelloise. Dans ses deux missions (logement et expansion économique), le pararéglional affiche des résultats très satisfaisants. Ainsi, la SDRB a mis en chantier 490 logements, soit 12 % du total construit en Région bruxelloise. Elle a aussi permis l'installation de 60 entreprises en mettant à leur disposition des terrains. Quelque 3.160 emplois ont ainsi été créés.*

*Sa politique en matière de logement ne fait cependant [pas] l'unanimité. Dans le secteur privé, des voix s'élèvent pour dénoncer la faiblesse de l'offre produite de logements par rapport aux sommes investies. En outre, ces logements sont cédés à des conditions très avantageuses à de trop rares heureux élus gonflant des listes d'attente interminables.*

*Fait nouveau, la SDRB fait désormais de l'environnement une priorité, avec des projets comme Caméléon ou Erasmus Sud. L'organisme veut donner l'exemple et prouver que l'on peut allier développement économique urbain et durable.*

*Par ailleurs, afin d'optimiser ses services, elle a mis au point un remarquable [...] outil internet (le site [www.inventimmo.be](http://www.inventimmo.be)), qui est devenu une référence. Il permet la recherche des biens immobiliers disponibles (il y en a 1.600 !) dans la Région pour les entreprises. Il met en ligne d'une façon exhaustive la disponibilité (à la vente et à la location) des bureaux (y compris les nouveaux), des ateliers, des dépôts, des surfaces commerciales et des terrains industriels.*

*Une ombre au tableau, cependant : le manque de terrains disponibles. Aujourd'hui, la SDRB doit faire face à une raréfaction des superficies. 'Il est urgent de prévoir les besoins futurs et d'établir plus que jamais des synergies entre la direction de la rénovation urbaine et celle de l'expansion économique, entre l'entreprise et le logement', précise Luc Willame, président de la SDRB. »*

\*

Immobilier : du logement moyen : Réduire les marges et construire plus :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 10 août 2009

*« Serge Fraeijs, administrateur délégué du Consortium immobilier général (FIG), baigne dans l'immobilier bruxellois depuis 30 ans. Spécialisé dans le logement moyen, il attend beaucoup du nouveau gouvernement bruxellois qui entend augmenter sensiblement l'offre résidentielle.*

*LS - Vous connaissez bien l'immobilier résidentiel bruxellois.*

*SF - J'ai effectivement de la bouteille. Au départ, je suis un commercial. J'ai longtemps travaillé chez Amelinckx qui commençait à pâtir, à l'époque, d'une très mauvaise image. Je consacre depuis 1973 ma vie professionnelle au logement neuf. À ce jour, j'ai fourni du logement à plus de 20.000 Bruxellois. J'ai créé le FIG en 1980. Je vends, selon les années, entre 200 et 320 logements. Ces dernières années, je me suis surtout engagé dans la promotion d'immeubles de logements moyens à Bruxelles. Des projets de taille moyenne. De 10 à 20 logements.*

*LS - Ressentez-vous les effets de la crise ?*

*SF - Je suis un peu agacé par les imprécisions véhiculées par les médias sur cette crise immobilière. Je viens encore de lire que les prix de l'immobilier ont baissé de 15 % à Bruxelles. Ce chiffre ne concerne que les logements déjà construits. Je puis vous dire que ce n'est pas vrai du tout pour les immeubles neufs. Les prix ne baissent pas. Même en période de crise, la demande est énorme.*

*LS - Vous ne faites que du logement moyen...*

*SF - C'est mon créneau. Je ne m'intéresse ni au logement social ni à celui de standing. Le logement moyen concerne l'immense majorité des Bruxellois. En 1996, Bruxelles comptait 36 % de propriétaires occupants. Ils sont 50 % aujourd'hui. La demande n'a jamais été aussi forte. Je ne suis d'ailleurs pas le premier à le dire. Chaque année, 6.000 à 7.000 couples bruxellois doivent quitter la capitale parce qu'ils ne trouvent pas de logement à un prix abordable. La SDRB fait un excellent travail. Mais que se passe-t-il pour les nombreux Bruxellois qui, parfois pour quelques dizaines d'euros, n'entrent plus dans les critères de la SDRB pour acquérir un logement ? Et que se passe-t-il lorsqu'on est 3.419<sup>e</sup> sur la liste d'attente ?*

*LS - Que proposez-vous ?*

*SF - Je dis qu'il y a moyen de mettre sur le marché du logement moyen des appartements neufs entre 150.000 et 180.000 euros. Mais pour cela, il faut accepter de diminuer les marges bénéficiaires. Les marges bénéficiaires, dans l'immobilier, ont été très élevées, ces dernières années. Moi, j'ai fait du 20 %. Je dis que si l'on veut permettre aux Bruxellois d'accéder au logement, il faut accepter de travailler avec une marge de 10 %, voire moins. Les banques ne prêtent plus qu'à 85 % et les revenus des Bruxellois n'ont pas évolué. Si vous ne les aidez pas, ils quitteront Bruxelles.*

*LS - Vous aimeriez rencontrer le nouveau secrétaire d'État au logement Christos Doulkeridis ?*

*SF - Je voudrais lui expliquer qu'un partenariat avec le privé permettrait de construire rapidement et à des prix corrects du logement moyen. »*

\*

### De la frontière entre 'moyen' et 'social' :

Article de Guy Bernard, paru dans La Dernière Heure, en date du 5 octobre 2011

« L'échevine du Logement plaide pour une redéfinition des critères d'accès au logement social 'L'on doit refuser un toit public à des gens travaillant et payant plus sur le marché privé.' Ce paradoxe n'est pas neuf. Mais Françoise Dupuis (PS) l'a remis sur la table, alors que s'inaugureront, vendredi, 25 habitations (12 apparts, 13 maisons) communales, rue de la Pêcheurie.

Selon les critères de la (...) Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, ces nouveaux logis moyens auraient été attribués à des ménages jouissant d'un revenu net imposable compris entre 20.000 et 63.500 €/an. Des cas plutôt rares dans l'entité du Sud de Bruxelles...

En cause, selon l'échevine socialiste du Logement et de la Rénovation urbaine, un Gouvernement bruxellois qui aurait trop poussé le [logement] moyen. Au détriment du social, alors que la population s'appauvrit.

Répondant à une interpellation, toute locale, de la CDH Céline Fremault, la présidente du Parlement bruxellois et ex-secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme, a recadré le débat. En lui conférant quelque hauteur : "Cela ne signifie pas qu'il faille arrêter de construire du logement moyen public ! Mais j'ai tendance à penser que les pouvoirs publics doivent d'abord rencontrer la demande sociale".

Qu'est-ce à dire ? Qu'il conviendrait, à l'entendre, de revoir les critères d'attributions et, par extension, d'ouvrir une réflexion sur la frontière, à tout le moins floue, entre les deux catégories. "En pensant davantage aux revenus moyens bas, pas assez pris en compte"...

Appui-clé de sa démarche : une liste d'attente ucquoise considérable (271) pour un bâti dit social. Ce qui n'empêcha [pas] de refuser la Pêcheurie à nombre de demandeurs.

Depuis la discussion du conseil communal, il y a une quinzaine, ces pièces du coin de la rue Perleman ont toutes trouvé locataire. Non sans mal. Une difficulté aussi liée à une publicité trop discrète ? Françoise Dupuis ne le croit pas puisque le journal communal s'en était plusieurs fois fait l'écho. »

\*

### Les immeubles poussent comme des champignons :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du jeudi 26 avril 2012.

« Construire vite et bien devient une obligation pour la Région bruxelloise. Tous les démographes s'accordent : un boom démographique se profile. En 2010, la population a augmenté de 2,7 % ce qui équivaut à la croissance d'une ville comme Singapour. En 2020, les Bruxellois seront 1,25 million et en 2060, 1,475 million.

D'ici 2030, il faudra produire environ 200.000 nouveaux logements. Cela passe par les reconversions de bureaux et les constructions d'immeubles neufs. Il faut du logement social, du moyen et du luxe pour garantir un revenu fiscal à la Région.

Aujourd'hui, on aménage environ 4.000 logements par an. Cela ne suffira pas. Pour répondre à la demande, il faudrait produire 7.000 logements par an. La ville devra donc se densifier dans certains quartiers. Mais attention : hors de question d'ériger des tours n'importe où.

En plus des nouveaux habitants, Bruxelles est également une ville attractive pour les investisseurs étrangers. Elle est à peine plus chère que Varsovie alors que son rayonnement est international. Si les étrangers sont friands de projets neufs de luxe, les promoteurs doivent être prudents pour éviter la création d'une bulle immobilière. Les prix doivent donc augmenter lentement.

S'ils souhaitent que les Belges puissent encore acheter, il ne faudra pas dépasser 2.300 euros du mètre carré, selon les professionnels de l'immobilier.

1. – Laeken. Neo, le projet emblématique. Le plateau du Heysel va être totalement réaménagé. C'est un des gros enjeux de la Région. Pour un développement à l'international, la Ville de Bruxelles et le gouvernement régional ont imaginé la construction d'un centre commercial de 70.000 m<sup>2</sup>, d'un centre de congrès de 3.500 places, d'une salle de concert de 15.000 personnes, d'une zone de loisir et d'espaces verts pour un investissement de 900 millions d'euros. Le bureau néerlandais KCAP est en charge du dossier. En plus de ces infrastructures, la Ville souhaite la construction de 750 logements répartis sur 4 tours. En principe, logements sociaux, moyens et privés se mélangeront pour créer une mixité sociale. Début des travaux vers 2015.

2. - Ville de Bruxelles. - \*Flanders Gate Pendant longtemps délaissée, la rue de Flandre retrouve aujourd'hui une seconde jeunesse avec ses bars et restos branchés. Il est donc logique que l'immobilier s'y développe. Au numéro 159, le projet Flanders Gate est un complexe de trois immeubles avec en tout 41 logements. La première entité à front de la rue est essentiellement composée de 2 et 3 chambres. La deuxième, en intérieur d'îlot, offre appartements et loft. La troisième est composée de duplex ou de

maisons de ville avec jardin. Les prix vont de 230.000 euros à 464.000 euros. Livraison : 30 octobre 2013. Agence : Immo Références.

3. - Ville de Bruxelles. - \*Meyboom. A deux pas du musée de la BD, dans l'îlot formé par la rue du Meyboom, la rue des Sables et la rue du Marais, se construit actuellement un nouveau projet de logements haut de gamme à l'architecture contemporaine imaginée par Christian Kieckens Architects. L'ensemble Meyboom comprend 62 appartements allant de 1 à 3 chambres avec une cave et un emplacement de parking en option. Tous les premiers et troisièmes mardis du mois de 12 à 14 h, l'agence immobilière Noa organise une visite du chantier. Pour le moment, 55 biens sont encore disponibles. Les prix sont compris entre 185.000 euros et 484.000 euros pour des appartements allant de 69 à 139 m<sup>2</sup>.

4. - Laeken. - Tivoli. Appelé à sortir de terre à l'horizon 2016, le projet Tivoli vise à redynamiser les alentours des rues de Wautier, du Tivoli, Claessens, de Molenbeek et Dieudonné Lefèvre, à deux pas de Tour et Taxis. Le dossier, porté par la Société régionale de développement (SDRB), prévoit l'aménagement de voiries, d'un parc mais aussi la construction de près de 450 logements, de deux crèches et de commerces. La SDRB est à la recherche d'un promoteur pour aménager ce site de 40.000 m<sup>2</sup>. Quelque 135 logements seront sociaux, soit 30 % du total.

5. - Evere. - \*Astrid. La commune d'Evere avait encore à sa disposition de nombreuses réserves foncières, mais elles commencent à se raréfier car les promoteurs immobiliers lancent de multiples projets. Un des plus importants concerne la rue de Genève. Le projet Astrid est composé de quatre immeubles. Le premier est déjà terminé, le second devrait être livré en septembre alors que le troisième débutera sa construction. Celle du quatrième dépendra du rythme des ventes. En tout, cela représente 356 logements moyen de gamme dont 50 % de deux chambres. Ils se vendent entre 160.000 et 400.000 euros. Agence : Skyline City.

6. - Schaerbeek. - Brusilia. Cette tour de l'avenue Louis Bertrand est emblématique puisqu'elle est toujours la plus haute tour d'habitation de Bruxelles. Construite entre 1970 et 1974, elle devait être complétée par d'autres immeubles. C'est à présent chose faite. Le groupe CFE construit actuellement un groupement de 74 habitations allant de 1 à 3 chambres. Le projet comprend un immeuble de 7 étages et un autre de 3 étages. Pour le moment, seul un bien a été vendu. Les appartements vont de 59 à 159 m<sup>2</sup> pour un prix compris entre 162.765 euros à 390.900 euros. Nous sommes donc dans du logement moyen de gamme. La livraison est prévue pour le début de 2013. Agence : Consortium Immobilier.

7. - Ixelles. - Cœur d'Ixelles<sup>1</sup>. L'ancien siège d'Electrabel, 135 chaussée d'Ixelles, a entamé sa reconversion. En plus du bâtiment à front de rue comprenant une vingtaine d'appartements déjà tous vendus, le projet offrira 26 appartements en intérieur d'îlot. De 2 à 3 chambres, ils disposent tous d'une terrasse orientée sud-ouest. Les rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif. Quant aux deux penthouses, ce sont des duplex. Des caves et des emplacements de parking sont également disponibles. Le projet de 8 ares sera également respectueux de l'environnement. Quelque 22 biens sont encore en vente à des prix allant de 261.238 à 766.000 euros. Livraison : fin 2012. Agence : Immo Références.

8. - Uccle. - \*Plaine du Bourdon<sup>2</sup>. Pendant des années, cet espace vert fut le territoire du cirque Pauwels. Aujourd'hui, les pelleteuses ont remplacé les lions. Deux projets se disputent l'espace. Le premier est mené par la SLRB (société de logement de la Région bruxelloise). Les ouvriers débutent le 3e étage. L'immeuble comportera 68 appartements dont la moitié sera du logement social et l'autre du moyen. En parallèle, Bouygues développe un projet de 80 logements, un home de 150 lits, une crèche et des commerces. Une dizaine d'appartements est déjà vendue. Les prix vont de 169.000 à 395.000 euros pour des appartements entre 55 m<sup>2</sup> et 159 m<sup>2</sup>. Livraison : juin 2014. Agences : Bouygues et Trévi.

9. - Saint-Gilles. - Espace Midi. Comme son nom l'indique, ce projet se situe à deux pas de la gare du Midi, 3 rue de Russie. Il propose un ensemble de 22 lofts variant de 65 m<sup>2</sup> à 146 m<sup>2</sup> offrant des grands jardins pour les rez-de-chaussée et des terrasses pour les autres. Les biens sont vendus sans les finitions, ce qui permet d'avoir un bien neuf correspondant réellement à sa personnalité. Côté prix, les lofts sont vendus entre 191.671 euros et 332.359 euros. Il reste encore 13 appartements disponibles. Ce projet n'est que le début du réaménagement de tout le quartier de la gare du Midi. Livraison : à l'acte. Agence : Consortium Immobilier.

10. - Forest. - \*Bata Avenue Van Volxem, les anciennes usines Bata sont en pleine reconversion avec en intérieur d'îlot, des petites entités. Sur près de 9.000 m<sup>2</sup> ont été aménagés 59 logements. Certains sont

<sup>1</sup> \*Electrabel. \*Siège d'Electrabel.

<sup>2</sup> \*Bourdon.



de type loft, d'autres des appartements de 2 à 3 chambres. En plus, le bâtiment abritera une galerie d'art, 60 parkings et locaux de rangement en sous-sol ainsi qu'un intérieur d'îlot arboré. Près de 70 % des biens sont déjà vendus mais de bons investissements restent à faire car la localisation dans le bas de Forest est excellente. Pour des appartements mesurant entre 100 et 150 m<sup>2</sup>, comptez de 242.000 à 377.000 euros. Livraison : à l'acte. Agence : JCK.

11. – Anderlecht. - Le \*quartier des Musiciens. Les entrepôts « \*Doyen Auto », rue Félicien Rops, en friche depuis 1968, se transforment en un quartier durable façon Ikea. La société suédoise M construit, en bordure du quartier dit des Musiciens, un vaste complexe de 280 logements, qui se complétera par une crèche et un centre d'entreprises. Un des quatre immeubles à appartements (clos \*Bizet) est vendu, un autre (clos \*Verdi) est en phase de finalisation et un dernier (clos \*Debussy)<sup>1</sup> monte encore. Dans ces deux bâtiments, 18 biens de 46 à 130 m<sup>2</sup> sont encore à vendre pour un prix compris entre 127.000 et 365.000 euros. Livraison : fin 2012. Agence : Trévi.

12. – Anderlecht. – Abattoirs. Les abattoirs d'Anderlecht se transformeront en « Abatan 2020 », un projet imaginé par le bureau d'études Org. La halle principale de 23.000 m accueillera des commerces, un espace public, un parking et une vingtaine d'appartements. Ce premier volet coûtera la bagatelle de 18 millions d'euros (2,5 millions seront destinés à l'assainissement du sol), dont 6 subsidiés par les fonds européens Feder, et 0,8 par la Région bruxelloise via le programme Greenfields. Fin espérée : avril 2014. Une partie des marchands ambulants aujourd'hui présents lors des jours de marché s'installera durablement dans cette halle.

13. - Berchem-Sainte-Agathe. - \*Jardins du Nord. Au nord de Bruxelles, avenue Josse Goffin, la SDRB (Société de développement régional bruxellois) construit 36 logements conventionnés de 1 chambre et de 2 chambres. Ils sont accessibles aux ménages à revenu moyen pour un prix de 1.200 euros du mètre carré. Dans une deuxième partie, elle construit 42 logements libres. La grande majorité est des deux chambres, mais on compte aussi 6 logements une chambre et 4 duplex. Le début de la commercialisation aura lieu en 2013. La livraison est prévue pour 2015.

14. - Woluwe-Saint-Lambert. - \*Green Park. Commune très prisée des expatriés, Woluwe-St-Lambert dispose de nombreux projets luxueux. Le Green Park, 21 place de la Sainte-Famille, fait partie de ceux-là. Face à une zone verte de plus de 3 hectares, il est composé d'appartements de 1 à 4 chambres dont certains sont agrémentés de très grandes terrasses. Des caves et des parkings sont disponibles. Le projet est aussi exemplaire en matière de respect de l'environnement. Les 52 unités vont de 60 à 256 m<sup>2</sup>. Les deux derniers biens encore en vente mesurent 153 m<sup>2</sup> et 256 m<sup>2</sup> et coûtent 565.000 et 1,085 million d'euros. Livraison : à l'acte. Agence : Immo Références.

15. – Etterbeek. - Le \*village Léopold. Le quartier européen etterbeekois change petit à petit de visage. Chaussée d'Etterbeek, en face du tout nouvel hôtel Aloft<sup>2</sup>, plusieurs immeubles sont en cours de construction. Dans le cadre du « village Léopold », l'immeuble rue Juste Lipse, est presque terminé. Sur 9 étages, il offre 48 appartements dont quelques-uns sont toujours à vendre. Allant de 70 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup>, les appartements valent entre 300.000 euros et 445.000 euros. Toutes les finitions sont haut de gamme et les appartements ont une terrasse. Livraison : à l'acte. Agence : Immo Références. »

### 2.3. Politique de logement social<sup>3</sup>

« ...Historique du logement social (19<sup>ème</sup> siècle à 2000)

Dans sa longue marche en avant, à la recherche du bonheur, l'homme a tenu toujours le logement pour l'un des vecteurs clés de son épanouissement personnel et pour la promesse de stabilité de sa vie sociale. Cette aspiration fondamentale s'est concrétisée dans des concepts différents, formatant progressivement, au travers des époques et selon des situations dissemblables, le désir et l'acte d'habiter.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, le logement populaire décent est pratiquement inexistant. L'industrialisation naissante draine vers les fabriques et les mines une abondante main d'œuvre dont les familles cherchent à se loger, vaille que vaille. Elles s'entasseront dans des habitations de fortune. Des initiatives comme la Cité des Grandes Rames, bâtie en 1808 à Verviers pour, et par, l'industrie textile, - le premier exemple de réalisation sociale en Europe-, sont rares. Les corons sont des cloaques, les maisons des taudis. La précarité et l'indécence du logement seront, entre autres questions, à l'origine des émeutes ouvrières

<sup>1</sup> \*Clos Bizet, \*clos Debussy, \*clos Verdi.

<sup>2</sup> Hôtel Aloft, \*Aloft.

<sup>3</sup> \*Logement social – \*logements sociaux.

de 1886. Une des commissions d'enquête créées à la suite des soulèvements prendra la revendication au sérieux et soutiendra la nécessité de favoriser l'accès du monde du travail à la propriété ou à la location de logements dignes.

Deux lois (1889 et 1892), particulièrement interventionnistes selon l'entendement de l'époque permettront des progrès toutefois limités. La première créait des comités de patronage confiés à des hommes d'oeuvre chargés d'étudier le problème de l'insalubrité des logements populaires et de tenter de favoriser la construction de maisons ouvrières. La seconde autorisait la Caisse d'Épargne et de Retraite à consentir des avances à taux préférentiels aux organismes de crédit pour candidats propriétaires et aux sociétés de construction de logements ouvriers, et prévoyait des allègements fiscaux. Mieux conçues et plus saines, les nouvelles habitations ne profiteront cependant qu'à une élite ouvrière. Ces lois auguraient toutefois des politiques de logement social en Belgique, centrées sur la construction de maisons ouvrières.

En 1908, les textes légaux subissent un rajeunissement pour devenir une loi en faveur du petit propriétaire. On cessera de considérer la qualité de l'individu (l'ouvrier), pour prendre en compte la valeur du bien (l'habitation modeste en l'occurrence). La loi de 1889 trouve définitivement ses limites en 1912. Une commission d'enquête met en évidence son inadéquation et son inefficacité et préconise de créer une société nationale pourvoyant aux besoins en logements pour les personnes à faibles revenus.

À l'issue du conflit de 1914-1918, les destructions de guerre et l'arrêt total des constructions pendant 4 ans laissent un profond déficit de 200.000 logements. En 1919, la loi instituant la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché est votée. La S.N.H.L.B.M. reçoit mission, via des sociétés locales ou régionales, de construire des logements sociaux à bon marché et de les mettre en location au bénéfice des personnes peu aisées. Dès ce moment, l'intervention publique dans le domaine du logement social est un fait acquis. Une politique du logement démarre. Partout en Belgique, des sociétés locales, généralement coopératives, se créent pour la concrétiser. Pour alléger la charge financière de l'État et favoriser la rotation du capital consacré à sa politique du logement, le gouvernement octroiera des primes à l'acquisition et autorisera la vente de logements sociaux. Jusqu'à la fin des années '20, on promeut les logements construits sur le modèle des cités jardins anglaises, à la périphérie des villes, à distance des lieux de travail.

Les années '30 engendreront des projets d'envergure, vastes ensembles bâtis en hauteur dans le style cubiste et fonctionnel, inspirés de la Charte d'Athènes. Des plans de construction maximale engageront parfois plus de 500 millions de FB, une somme considérable pour l'époque. L'hygiène reçoit la priorité, parfois au détriment de l'environnement et de la qualité du cadre de vie. La Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (S.N.P.P.T.) est créée en 1935 pour tenter de freiner l'exode rural par des mesures en faveur de l'accès à la propriété en zone rurale.

La reconstruction du parc immobilier, qui fut détruit durant la deuxième guerre mondiale, jouit d'un élan humaniste. Stimulée par le climat socio-économique favorable, la politique de lutte contre les taudis et la politique de construction, surtout en Wallonie, privilégie la propreté, la netteté, l'ordre. Les nouveaux logements sociaux rompent avec le passé par leur aspect coquet, la pénétration de la lumière, l'équipement des cuisines, les jardinets, les plantations,... Si tout le parc de logements construits avant-guerre n'a pas été détruit, une partie de celui-ci vieillit mal. Moins adapté à l'époque, défraîchi, le voilà de plus en plus inoccupé. La promotion immobilière privée contribuera à y porter remède.

Remplaçant le service d'études de la S.N.H.L.B.M., un organe consultatif et informatif distinct, est créé en 1956 : l'Institut National du Logement. L'I.N.L. est chargé de gérer et satisfaire les besoins en logements dans le cadre du parc disponible. La S.N.P.P.T., réformée, devient Société Nationale Terrienne et la S.N.H.L.B.M., Société Nationale du Logement (S.N.L.) dont le fonctionnement est actualisé. L'heure est à la croissance et les programmes de logements sociaux augmentent dès qu'il y a une baisse d'activité dans le secteur de la construction résidentielle. Durant cette période, la montée en puissance du nombre de chantiers est considérable.

De 7.000 logements en 1950, on atteindra le plafond de 15.000 par an au début des années '70. Cette cadence soutenue compense l'instabilité économique de l'industrie de la construction. Ces programmes ambitieux ne seront cependant pas sans conséquences financières, qui pèsent toujours sur les budgets actuels.

En 1970, toutes les législations relatives au logement social seront coordonnées en un texte unique : le Code du

Logement. Cette décennie connaîtra par ailleurs l'avènement de la politique de rénovation urbaine. La ville redevient un système plus ouvert, à échelle humaine. Dans les années '70, un processus profond et radical transforme l'organisation de l'État. La Belgique se fédéralise. En 1980, une loi spéciale de réforme des institutions transfère la compétence du logement social aux Régions. Le Gouvernement régional wallon crée la Société Régionale Wallonne du Logement, renommée SWL en 1999... »<sup>1</sup>

\*

### Quelque 2.500 logements sociaux de plus pour éviter la crise ? :

Article de Joëlle Meskens, paru dans Le Soir daté du mercredi 21 juin 1989

« Le logement social, Claude Harlet le connaît sur le bout des doigts. Il s'en est occupé pendant 20 ans, d'abord à Auderghem, puis à Schaerbeek. Mais le patron du Foyer schaarbeekois a récemment tourné la page pour se recycler dans le privé. Et comme il n'est plus dans le coup, il se sent les coudées franches pour dire ce qu'il pense sur l'avenir du logement social à Bruxelles. Son verdict : la construction de logements sociaux doit reprendre, à Bruxelles. De toute urgence. Sans quoi, ce sera bel et bien la crise du logement.

Il n'y a pas eu de 'golden sixties' pour le logement social, à Bruxelles, mais bien des 'golden seventies'... Durant les années '70, en effet, les logements sociaux ont poussé comme des champignons après la pluie au point qu'actuellement 120.000 Bruxellois y vivent. Plus d'une personne sur 10 ! Mais lors de la décennie suivante, l'élan a été subitement cassé. On ne construit pratiquement plus de logements sociaux neufs à Bruxelles.

En plus, la situation financière de la bonne trentaine de sociétés qui gèrent ces logements n'a cessé de se dégrader. Les raisons sont multiples. Elles tiennent par exemple à la faiblesse de la masse globale des loyers. Celle-ci n'a cessé de diminuer car les revenus de la majorité des locataires sont trop bas et parce que les locataires payant le prix fort sont remplacés petit à petit par des personnes dont le revenu est dérisoire. Elles tiennent aussi à l'entretien onéreux de bâtiments qui n'ont pas toujours été conçus pour durer.

Pourtant (...) Bruxelles a plus que jamais besoin de nouveaux logements sociaux. Ce constat, personne ne peut le nier : on se bouscule devant les portes des Foyers bruxellois au point que l'on compte 10, 20, parfois 50 candidats dès qu'un appartement se libère. Une situation malsaine qui ne fait qu'empirer avec la hausse spectaculaire du loyer dans le privé, obligeant des milliers de personnes à se rabattre sur le logement social.

Les plus récentes statistiques montrent qu'il manque 2.500 logements à Bruxelles (...). Or, la flambée de l'immobilier entraîne automatiquement la hausse des loyers. Les ménages ne pourront bientôt plus faire face à leurs charges locatives. Les maisons ou les appartements 'décentés' seront occupés par les plus nantis. Qui va s'occuper de reloger les autres? (...)

Claude Harlet doute que le secteur privé puisse régler cette crise du logement. S'il s'agit du privé, le coût des loyers des logements neufs sera plus exorbitant encore et toujours inaccessible aux ménages bruxellois. La solution saute aux yeux, selon l'ex-patron du Foyer schaarbeekois : Il faut une volonté politique régionale pour que l'on construise 2.500 logements sociaux, destinés à ces ménages sur les 8 hectares de terrains disponibles et propriétés de la Région. Une telle opération impliquerait un gros investissement public : 5 milliards [de FB], au bas mot, estime-t-il.

Claude Harlet pense aussi qu'une réforme du statut des sociétés de logements sociaux est indispensable. Pour habiter dans un logement social, il faut que le revenu moyen soit inférieur à 450.000 FB par an. Cette situation ne permet pas d'assurer la viabilité des sociétés. Tous les spécialistes savent qu'actuellement les locataires sociaux ne paient en moyenne que les trois quarts du loyer de base. Reloger 2.500 ménages à revenu moyen résoudrait à la fois la crise du logement et redresserait les finances des sociétés : ces 'nouveaux' locataires devant payer beaucoup plus que le loyer de base. »

\*

<sup>1</sup> Site de la société wallonne du logement : [www.swl.be](http://www.swl.be) .

### Trois milliards [de FB] pour le logement social :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du vendredi 30 mars 1990

« Près de 10.000 personnes se bousculent sur les listes d'attente du logement social dans la capitale. Ce nombre ne cesse d'enfler sous la pression de la spéculation immobilière. Au cours des deux dernières années, seulement 61 logements nouveaux ont été bâtis. Pour 1990, l'Exécutif régional bruxellois a décidé de frapper un grand coup : 3 milliards d'investissements serviront à la construction de 450 logements sociaux. Toutes les communes sont concernées par l'opération, sauf Anderlecht et Koekelberg, qui n'ont pas rentré de projets.

Le secrétaire d'Etat au logement, Didier Gosuin, veut repeupler les communes bruxelloises. L'Exécutif unanime partage ce credo, car l'habitant, c'est l'impôt. A côté des plans de développement du logement moyen sur les sites désaffectés des casernes, le logement social ne pouvait être en reste. Les ministres régionaux veulent maintenir un équilibre sociologique dans la population bruxelloise. Didier Gosuin a donc rencontré les responsables des 36 sociétés de logement social actives sur le terrain bruxellois. Des projets pour un montant de 2,2 milliards ont été déposés, auxquels le secrétaire d'Etat a ajouté 800 millions de réserves pour des initiatives complémentaires.

- Bruxelles compte actuellement 36.000 logements sociaux, soit 8 % du parc d'habitations. C'est largement insuffisant, si l'on compare ce chiffre à des pays voisins comme la Hollande, où 45 % du bâti appartient au secteur public ! Nous avons donc mis en place un vaste programme, axé principalement sur la construction et la rénovation dans les communes du centre : Bruxelles et Molenbeek. Pour cette opération de grande envergure, 3 milliards de crédits sont disponibles. Ils permettront de mettre sur le marché 448 logements nouveaux (341 constructions et 107 rénovations lourdes). L'opération revêt un caractère exceptionnel par son ampleur. (...) Pratiquement, les sociétés de logement social se chargeront elles-mêmes de développer les projets déposés. Seuls les dossiers parfaitement conformes seront retenus (après appel d'offre en bonne et due forme). Le secrétaire d'Etat lançait ainsi un regard vers Schaerbeek, où un audit a montré les légèretés de la gestion passée du Foyer Schaerbeekois. Il a cependant tenu à préciser que 230 millions seront consacrés à la réhabilitation des immeubles du Foyer Schaerbeekois (un grand nombre sont vétustes et sans confort sanitaire).

En matière de rénovation, afin de diminuer la répercussion des frais de rénovation sur les loyers de base, Didier Gosuin a promis de moduler les remboursements des sommes accordées aux sociétés de logement social.

- Il n'y aura pas de dérive sociale. Les sociétés ne devront pas emprunter d'argent pour réaliser les projets qu'elles proposent. Les sommes nécessaires seront mises à leur disposition directement par la Région. Nous pourrons dès lors maîtriser l'impact de la rénovation sur les loyers.

A ce propos, une modification de la loi régissant les rapports entre les sociétés de logement social est à l'étude.

Les 2,2 premiers milliards seront répartis entre la construction (1,5 milliard), la rénovation lourde de bâtiments désaffectés (240 millions), la mise en conformité des ascenseurs (17 millions) et des acquisitions de terrains pour des projets futurs (60 millions). Avec les 800 millions de marge de manoeuvre, Didier Gosuin envisage de donner un coup de pouce aux opérations sur les casernes. Il prévoit également la création d'un important complexe locatif de 18.000 m<sup>2</sup> au quartier Nord, en collaboration avec des promoteurs privés. Enfin, il se garde la possibilité de soutenir des projets nouveaux présentés par les sociétés de logement social agréées. »

\*

### Le Foyer laekenois construit 36 logements et en achète 98 -

Quand le social pose un lapin aux clapiers :

Article de Hermine Bokhorst, paru dans Le Soir daté du mercredi 16 janvier 1991

« Nous sommes obligés de créer de nouveaux logements sociaux, explique Michel Demaret, échevin des Propriétés communales et président du Foyer laekenois. Car les listes d'attente sont terriblement longues.

Neuf cents demandes, rien que pour cette année. Or le Foyer laekenois ne possède que 2.771 logements qui abritent 6.120 personnes - dont un tiers d'enfants. Et la rotation est faible : 15 appartements sont libérés par mois, dont 5 par des personnes âgées qui sont décédées ou placées dans

*un home. Alors qu'il y a quelques années, une quarantaine de familles quittaient mensuellement le foyer. Les places sont chères - façon de parler évidemment...*

*- Maintenant les loyers sont tellement élevés que les gens s'accrochent à leur logement, même s'il est social, poursuit Michel Demaret. Et le Foyer laekenois offre les loyers les moins chers de Bruxelles. Le prix de location moyen est de 3.900 FB par mois.*

*Pour rencontrer la grande demande de logements à des loyers démocratiques, le Foyer a décidé de construire 36 nouvelles habitations à l'angle du square Léopold et de la rue Emile Delva.*

*- Nous utiliserons de la pierre bleue, des briques et de l'ardoise, continue Michel Demaret. Dans des logements qui s'intégreront tout à fait dans le tissu urbain. Comme ça on ne pourra plus dire: 'Tiens, ça c'est des logements sociaux, c'est sans doute des sociaux qui habitent là-dedans.'*

*En plus de ces 36 appartements, disponibles pour 1992, le Foyer va acquérir 98 logements clef sur porte, dans le quartier Nord, entre la chaussée d'Anvers, la rue du Peuple, le boulevard Émile Jacqmain et l'ancienne rue Frère Orban. Il s'agit d'un projet où sont réunis trois partenaires : l'immobilière Batipromo qui était obligée de compenser ses bureaux, la Région qui voulait revitaliser le quartier Nord et Le Foyer laekenois qui désirait de nouveaux logements. »*

\*

On va réformer un code obsolète : Relancer le logement social et attaquer le clientélisme :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du samedi 2 février 1991

*« Le Code du logement a été édicté au début des années '70. Ses cent articles règlent le fonctionnement du logement social, de la rénovation urbaine, des primes et des allocations au logement. Leur contenu ne correspond plus aux réalités du marché immobilier et le secrétaire d'État compétent, Didier Gosuin, prépare une refonte du code, à travers deux ordonnances régionales. La première concerne la modification du fonctionnement du secteur du logement social. Elle est actuellement discutée en exécutif, au Syndicat des locataires de logements sociaux et à la Société du logement régional bruxellois (SLRB).*

*Quels sont les enjeux des débats ? Depuis le début des années '80, le logement social est en crise. À Bruxelles, les dettes dépassent 1,6 milliard [de FB] et le gouffre continue de se creuser. La plupart des projets immobiliers ont été gelés et le clientélisme politique est souvent prioritaire dans les conditions d'accès. Didier Gosuin veut attaquer tous ces problèmes à la source.*

*Dans le secteur foncier d'abord, le secrétaire d'État veut redynamiser l'utilisation du patrimoine existant. Exemple ? Les terrains des casernes, où il est inconcevable de réaliser uniquement du logement social comme l'impose le code. Pour la rentabilité financière des projets, leur équilibre social et leur insertion dans le milieu urbain, il faut ouvrir la possibilité d'incorporer d'autres affectations comme du logement moyen ou des commerces. Dans un souci d'intégration sociale, l'ordonnance envisage également de rendre obligatoire la participation des locataires à la gestion des cités. Cette formule devrait favoriser l'amélioration de la qualité de la vie. En ce qui concerne le volet financier, le nouveau texte régional prévoit la mise en place d'un plan de comptabilité des sociétés de logement social sur le modèle établi par la Banque nationale pour le privé. Par ailleurs, la technique de 'révisorat' testée au Foyer schaarbeekois sera étendue à toutes les sociétés en difficulté financière. Pour mémoire, en 1988 et 1989, le Foyer schaarbeekois avait perdu 64 et 55 millions. Il a clôturé l'année 1990 en équilibre...*

*Enfin, Didier Gosuin jure de mettre fin au clientélisme. Il veut instaurer des mécanismes de contrôle des conditions d'accès au logement social, assortis de recours et de possibilités d'arbitrage. Un poste 'd'ombudsman social' serait créé à cet effet. »*

\*

Une saga de trente années : heurs et malheurs du quartier Nord :

Extrait de l'article de Pascale Carrier dans le Vlan daté du 9 juin 1993

*« ... Drame social, échec urbanistique, le plan Manhattan a créé dans la ville un chancre dont elle ne se remettra jamais complètement. Dix mille expulsés, 20 milliards [de FB] de dépenses publiques pour 'préparer' le terrain aux promoteurs immobiliers qui laisseront le site à l'abandon durant vingt ans, la pilule est amère pour les Bruxellois, qui ont, eux, de plus en plus de mal à se loger à des conditions décentes. Et la multiplication des chantiers gigantesques, pour le TGV à la gare du Midi, pour l'Europe autour de la rue de la Loi et au quartier Léopold, alors que le logement social, pour ne citer que lui, est loin de répondre à l'ampleur de la demande, renforcent ce sentiment d'amertume... »*

\*

## Le bilan 92 du logement social - Trop de Bruxellois en attente de toit :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du samedi 26 juin 1993

« Entre 1990 et 1994, la Région aura investi 8 milliards [de FB] dans le logement social. Mais 15 à 20.000 Bruxellois font la file sur les listes d'attente. Près de 60 % des ménages de la capitale bénéficient de petits revenus. Mais moins de 4 % du patrimoine immobilier appartient à la tranche des habitations modestes dont le revenu cadastral est inférieur à 30.000 FB. L'âpreté des chiffres souligne que la plupart des Bruxellois doivent se serrer la ceinture pour se loger décemment. La Société du logement de la Région bruxelloise (...) dispose de 36.838 logements. Il en faudrait 15 à 20.000 de plus pour satisfaire la demande.

- Augmenter l'offre n'est donc pas superflu, constate le président de la SLRB, M. Van der Burght, à l'occasion de son rapport annuel. En 1992, 204 habitations se sont ajoutées au parc de la SLRB. Le résultat reste cependant trop limité par rapport à la demande et malheureusement, tout accroissement important des moyens paraît exclu dans un proche avenir. Il faut donc parvenir à augmenter l'offre autrement, en créant des synergies entre la rénovation urbaine et la politique sociale du logement. (...)

Le projet de réaménagement des casernes est un pas positif vers cette nouvelle politique. En collaboration avec les communes, la SDRB et des promoteurs privés, la caserne Rolin (boulevard Louis Schmidt) et l'Hôpital militaire (avenue de la Couronne) vont accueillir 373 logements sociaux, 913 logements contingentés et 460 logements moyens. Des accords identiques sont en voie de conclusion pour la caserne Dailly, et le quartier du TGV au Midi.

- En matière de rénovation, il faut également intensifier la lutte contre la taudisation, a ajouté le vice-président de la SLRB, Jean-Pierre Cornelissen. Depuis 1982, 5.962 logements privés ont été rénovés à Bruxelles. Pour sa part, la SLRB a réhabilité 1.779 logements sociaux l'an dernier. Il faut préciser que 26 % de notre patrimoine est antérieur à 1945 et 52 % date d'avant 1965. La rénovation est donc nécessaire et coûte moins cher que la reconstruction. Actuellement, 660 logements sont dans un état inacceptable et nécessitent une intervention. (...) Pour répondre à ces besoins urgents, le ministre du logement, Didier Gosuin, a annoncé la décision de l'exécutif de mettre en place un programme d'investissements complémentaire de 1,2 milliard en 1993. Cette enveloppe permettra notamment de redynamiser les trois sociétés qui possèdent le plus grand nombre de logements sociaux inoccupés : le Foyer Schaerbeekois, le Foyer Forestois et le Foyer Bruxellois, qui totalisent à eux seuls 60 % des appartements sociaux à rénover!

Par ailleurs, Didier Gosuin souhaite modifier le Code du logement qui régit l'accès au logement social.

- Un projet d'ordonnance a été déposé par l'exécutif et les travaux des commissions vont déboucher prochainement, le 9 juillet, sur le vote du texte relatif au logement social. Il s'agit de redéfinir les éléments principaux du statut du locataire du logement social, notamment en instaurant le principe du bail à durée indéterminée assorti d'un mécanisme de solidarité proportionnel aux revenus. En clair, cela signifie que les locataires disposant de revenus minimes, proches des conditions d'accès dans le logement social, ne paieront pas ou presque pas de cotisation supplémentaire. Par contre, ceux qui déclarent des rentrées importantes, verront croître leur cotisation de manière exponentielle, dans le but de les inciter à louer ou acheter un bien dans le privé. Ce dispositif doit pousser au départ volontaire les hauts salaires, afin de rendre au logement social sa véritable vocation.

Les autres objectifs de l'ordonnance concernent la mission et les modes d'action de la SLRB.

- Il est temps de passer d'une politique de logement social à une politique sociale du logement, déclare le ministre. Il faut revenir sur l'édification de grandes cités de logements sociaux pour s'orienter vers des perspectives mixtes plus favorables à l'intégration spatiale et sociale des populations. Il convient pour ce faire d'ouvrir la possibilité pour la SLRB de construire ou de rénover des immeubles à caractère artisanal, commercial ou communautaire, autant de fonctions nécessaires à la vie des cités de logements publics. L'année 1992 fut une date charnière au plan des investissements, conclut Didier Gosuin, 1993 sera quant à elle déterminante en matière d'évolution de la politique du logement social. »

\*

Le ministre bruxellois du Logement exige une gestion responsable des Sociétés immobilières de service public - Même social, le service public s'inspire du privé :

Article de William Bourton, paru dans Le Soir daté du samedi 5 novembre 1994

« Gosuin hausse le ton : ce n'est pas parce que leurs locataires ont des revenus précaires que les SISP doivent se complaire dans le rouge !

Les Bruxellois qui habitent un logement (social) appartenant à l'une des 34 sociétés immobilières de service public (SISP) l'auront constaté : depuis quelques mois, quelque chose a changé dans leur immeuble. Meilleur réglage du chauffage des couloirs, rationalisation de l'entretien ou mise en location d'appartements vides depuis longtemps... Avec à la clef, parfois, une augmentation des charges ! La raison de cette agitation ? Le ministre du Logement, Didier Gosuin, a décidé de mettre de l'ordre dans les comptes des sociétés.

- C'est simple, explique-t-il. En 1990, à la lumière des résultats comptables des SISP, on appréhendait une évolution négative qui, à terme, aurait pu engendrer une quasi-situation de faillite, pour un certain nombre d'entre elles !

Concrètement, si la perte consolidée des SISP s'élevait à 989 millions [de FB] en 1984, elle atteignait 1,67 milliard en 1990 ! À la demande du ministre Gosuin, un audit fut réalisé dans cinq sociétés.

La grande conclusion ? Le bât blessait surtout au niveau administratif. D'où l'idée de mettre en place des outils d'aide à la gestion : informatique, homogénéisation de la comptabilité générale parallèlement à la mise en place d'une comptabilité analytique permettant d'évaluer la gestion via différents indicateurs, etc. Ces outils ont permis le redressement de quatre des cinq sociétés : les Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse faisant exception. Nous y reviendrons...

Le ministre du Logement proposa par ailleurs des mesures structurelles. La plus importante : l'adoption du Code du logement - voté par le conseil régional en septembre 1993. Ce code permet, d'une part, la mise en place d'un système de contrôle interne (opérationnel au 1<sup>er</sup> janvier prochain) ; d'autre part, la nomination d'un réviseur d'entreprises.

Au nombre des mesures structurelles, figure également la mise en place d'une allocation de solidarité. Le but : compenser le déséquilibre des recettes locatives, conséquence de l'accueil de citoyens à faibles revenus. Depuis 4 ans, 850 millions ont ainsi été octroyés.

Depuis ce mois d'octobre, les SISP et la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) négocient la mise en place de contrats de gestion pour dynamiser le secteur. En définissant des objectifs à atteindre et en apportant des incitants financiers, lorsqu'ils sont réalisés.

Pour pouvoir mériter la carotte (300 millions en 3 ans), des objectifs ont été définis. À ces objectifs correspondent cinq indicateurs, dont trois sont communs à l'ensemble du secteur : effort dans les dépenses d'entretien, amélioration des résultats à l'exercice propre et diminution du taux de créance locataire (c'est-à-dire récupération des loyers en retard). Les deux autres objectifs sont en cours de négociation et seront définis plus tard.

Depuis ce traitement de choc, les pertes consolidées ont été jugulées. Pour l'ensemble du secteur: 1,45 milliard en 1993, soit une diminution de 14,3 % en 4 ans. Seule ombre au tableau: les HBM de Saint-Josse... »

\*

Pour un logement social urbain :

Article de Jean-Michel Mary et Yaron Pesztat paru dans Ville et Habitants n° 248, mai 1995

« Or donc, le logement social participe désormais de la rénovation urbaine. Et il ne s'agit pas là d'un simple concours de circonstances. La réforme est profonde et structurelle. En effet, la SDRB a redéfini les critères auxquels tout projet doit répondre, et désormais, les investissements des 34 sociétés de logement social doivent

- être réalisés dans les ZPR ;
- être intégrés dans les quartiers et leur ouvrir leurs équipements ;
- utiliser des infrastructures existantes.

Une véritable révolution quand on pense aux cités-jardins, aux barres et aux tours, pas si éloignées pourtant.

### UNE RÉVOLUTION PASSÉE INAPERÇUE

Comment expliquer qu'on soit passé 'si facilement' de la déstructuration du tissu urbain à la reconstruction de la ville ; des barres Brigittines<sup>1</sup> pour lesquelles on a déstructuré le tissu urbain aux logements sociaux compris dans les projets 'hôpital militaire'<sup>2</sup> et 'Rolin'<sup>3</sup>, qui consistent à construire des morceaux de ville ? Paul Van Ackere, directeur de la SLRB, nous suggère, à titre personnel, quelques pistes.

La régionalisation de la SNL a fait de la SLRB un outil au service de la politique générale poursuivie par la Région de Bruxelles-Capitale, politique qui est entièrement orientée vers la reconstruction de la ville.

De plus, lors de la scission de la SNL-SNI, les Flamands ont hérité de 730 fonctionnaires, les Wallons de 700 et les Bruxellois... de 16 personnes. La SDRB a donc pu engager afin de compléter le cadre, qui s'élevait aujourd'hui à plus de 60 personnes. Or, les personnes engagées sont principalement des jeunes et qui plus est, souvent Bruxellois. Leur formation professionnelle et leur implication personnelle sont donc radicalement différentes de celles de la génération précédente.

Il en va de même pour les interlocuteurs politiques de la SLRB dans les différents cabinets concernés, dont une partie non négligeable est issue des luttes urbaines.

Toutes choses qui ont certainement contribué à créer des conditions favorables au changement. Mais sans doute cela n'aurait-il pas suffi à renverser la vapeur si le mode de financement du logement social n'avait lui aussi radicalement changé. En effet, même avec un budget de 4 milliards [de FB] par an, plus question de se lancer dans des grands programmes de construction comme du temps de la S.N.L. Et comme chaque société – il y en a 34 – veut sa part du gâteau, il a fallu diviser le gâteau en toutes petites parts. Conséquence : toutes les sociétés ont dû restreindre leurs prétentions, abandonner leurs projets de barres et de tours et se résigner à faire modeste. Modeste : c'est précisément l'échelle de la reconstruction de la ville. CQFD.

### LE PARADOXE S.L.R.B.

Mais voilà la Région confrontée à un paradoxe : la SLRB est devenue un acteur de la reconstruction de la ville – qui plus est à des prix accessibles – mais par contre, elle est dans l'incapacité de répondre quantitativement à la demande sociale de logement.

Pour rappel, plus de 60 % des Bruxellois sont dans les conditions théoriques d'accès au logement social alors que celui-ci ne représente que 8 % du parc immobilier. Par comparaison avec les pays voisins, il s'agit là d'une proportion très faible, même si la totalité de cette demande théorique de logement ne doit pas trouver réponse dans la construction de logements sociaux.

Ceci étant, la Région, qui généralement tente de minimiser le problème, est à la recherche de moyens de financer la production de logements sociaux par des voies extra-budgétaires, qui apparaissent dans le Plan Régional de Développement<sup>4</sup> :

- des opérations privées réalisées sur terrain public avec obligation de prévoir un pourcentage de logements sociaux ;
- l'utilisation des charges d'urbanisme.

### OÙ L'ON RESTIGMATISE LE LOGEMENT SOCIAL

La législature qui s'achève a vu se développer plusieurs opérations partenariales dans lesquelles, en échange d'une réduction substantielle du prix du terrain voire même sa cession gratuite, un partenaire privé se voit imposer la réalisation de logements.

Pour ce qui concerne le logement social, il s'agit des anciennes casernes : Hôpital militaire et Rolin. Les 253 logements sociaux des 'Jardins de la couronne', alias Hôpital militaire, sont occupés à sortir de terre et ceux de la caserne Rolin sont en chantier.

S'il est très heureux que la Région ait imposé dans ces deux projets un quota de logements sociaux – une revendication de toujours d'Inter-Environnement Bruxelles – on peut toutefois regretter que ces logements aient été réunis en un seul et même bâtiment. En effet, alors qu'il semblait que la SLRB tentait d'éviter la 'stigmatisation péjorative' du logement social (...), on retombe ici sur ce travers de toujours du logement social : ses locataires sont montrés du doigt.

<sup>1</sup> Immeuble de logements sociaux à Bruxelles, dans le quartier des Marolles.

<sup>2</sup> Site de l'hôpital militaire désaffecté, à Ixelles (avenue de la Couronne – rue Jean Paquot). Pour plus de détails, voir, dans ce titre, l'article : Jardins de la Couronne.

<sup>3</sup> Site de la caserne Rolin désaffectée, à Etterbeek.

<sup>4</sup> PRD – P.R.D.



### CHARGES D'URBANISME : UN PROCESSUS À SURVEILLER DE PRÈS

Les moyens financiers extra-budgétaires dont dispose la Région pour réaliser l'ambitieuse politique du logement définie par le PRD sont plutôt maigres. Parmi ceux-ci, l'un des plus importants est sans doute les charges d'urbanisme. Combinées avec le produit de la taxe sur les bureaux, elles doivent permettre la création de 200 logements par an destinés à des ménages dits à 'profil faible'. La circulaire ministérielle n° 009 (...) précise désormais la manière dont les charges d'urbanisme seront concrétisées et confirme bien que l'objectif principal sera de dégager des moyens de créer des logements sociaux, suivant un mécanisme qui favorise la délocalisation de la charge en faveur des quartiers les plus dégradés et en particulier les 'contrats de quartier'.

Seules exceptions à la règle, les charges levées sur la construction de bureaux dans les périmètres administratifs peuvent donner lieu à la réalisation soit sur place soit sous forme de 'cordon sanitaire' autour de ces périmètres de logements conventionnés (logements destinés à des ménages à revenus peu élevés, vendus plus ou moins 30.000 FB/m<sup>2</sup>).

Le système se heurte cependant à l'obstacle des frontières communales : la charge devant se réaliser sur le territoire de la commune où elle est levée, il est impossible que la réalisation de bureaux à Uccle finance la production de logements sociaux dans les Marolles<sup>1</sup>. La solidarité a ses limites... Ceci dit, il serait malsain de concentrer tous les investissements en logement social dans quelques quartiers défavorisés, sous peine de contribuer à renforcer l'effet 'ghetto' social dans ces quartiers.

Le système mis en place a en tous cas le mérite de rencontrer la critique du secteur immobilier, qui renâcle à produire par la voie des charges d'urbanisme des logements sur un marché où il n'y a pas de pénurie quantitative. Personne ne niera par contre qu'avec 20.000 candidats sur les listes d'attente, il existe une demande sociale à satisfaire !

Il est à craindre cependant que les investisseurs fassent pression sur les autorités communales et sur les sociétés de logement social pour produire des logements au moindre coût sur les terrains les moins chers et donc les plus mal situés.

Reste enfin le principal effet pervers potentiel du système : dans la mesure où une part significative de la politique sociale du logement repose sur la santé et le développement d'un secteur tertiaire administratif que l'on cherche par ailleurs à freiner, la tentation risque d'être grande de rouvrir les robinets à autorisation de bureaux. Cet aspect des choses méritera une attention particulière des comités d'habitants ces prochaines années et une évaluation constante du fonctionnement du système.

### UN DOUBLE OBJECTIF

En tout cas, la construction à grande échelle de logements sociaux ou à caractère social dans le respect des principes de la rénovation urbaine est sans conteste un des grands défis de la Région.

La SLRB en est consciente, et (...) son président (...) a reconnu l'impuissance de son organisme face à l'importance de la demande. Il a aussi affirmé qu'il fallait 'explorer d'autres pistes'.

Pour Inter-Environnement Bruxelles, ce ne sont pas les pistes qui manquent mais plutôt la conviction que l'objectif d'une politique sociale du logement est nécessairement double : produire suffisamment de logements à caractère social pour répondre à la demande sociale de logement tout en oeuvrant à la rénovation de Bruxelles. »<sup>2</sup>

\*

### Le secrétaire d'Etat Eric Tomas dévoile son plan triennal : Trois milliards pour construire et rénover le logement social : Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir en date du vendredi 2 février 1996

*« Le gouvernement de la Région bruxelloise vient d'approuver le plan triennal d'investissement en matière de logement social (1996 - 1998). Il a été élaboré par la Société de logement de la Région bruxelloise (...), à la demande du secrétaire d'Etat au logement, Eric Tomas. Pas moins de 3,4 milliards seront investis pour alimenter la réalisation de 34 projets.*

<sup>1</sup> Les auteurs de l'article semblent oublier qu'il y a une demande non satisfaite en logements sociaux dans la commune d'Uccle d'une part, et que, d'autre part, si davantage de logements sociaux étaient construits à Uccle et dans d'autres communes vertes et considérées comme (très) riches sur base du revenu d'une partie importante de leur population, des demandeurs de logements sociaux non-Ucclois se feraient probablement un plaisir d'aller y habiter.

<sup>2</sup> L'article est illustré notamment par une photo de la rue du Marché sur laquelle on peut voir à gauche les immeubles de logements 'Schengen' construits en partenariat par la S.D.R.B. et, à droite, l'arrière du North Plaza. Au fond, les silhouettes du Manhattan Center à gauche, de l'Euroclear à droite. Nous soulignons.

- Afin d'actualiser l'ancien programme triennal, explique le secrétaire d'Etat, j'ai demandé à la SLRB de respecter trois paramètres :

- 1) au point de vue financier, les budgets pour 1997 et 1998 devaient être calqués sur celui de 1996 ;
- 2) le nouveau programme devait intégrer l'année 1998 ;
- 3) les projets repris dans ce programme doivent être exécutés l'année de leur inscription au plan triennal.

En ce qui concerne l'élaboration proprement dite du programme, il a été tenu compte de tous les projets inscrits dans le programme précédent, ou presque. Deux dossiers pas suffisamment aboutis ont été écartés : les 18 logements prévus pour le Home familial bruxellois, et 36 logements aux Villas de Ganshoren. Ils se retrouvent cependant sur la liste des projets prioritaires de la SLRB pour le futur. Le programme intègre également cinq nouveaux plans.

Tout d'abord, l'acquisition de 95 appartements 'clé sur porte' par la Société du logement molenbeekois, boulevard Léopold II (1996). Ensuite, le Foyer schaarbeekois, avec l'acquisition et la rénovation de 10 logements rue de Brabant (1996), la construction de 26 logements rue Metzys (1997), ainsi que la rénovation de 46 logements et la construction de 10 autres, rue Victor Hugo (1998). On trouve aussi dans la liste les Habitations modernes de Woluwe-Saint-Lambert, où est prévue la construction de 45 logements à l'Hof-Ten-Berg (1997).

- Pour répondre à l'une des préoccupations inscrites dans le contrat de gestion entre la Région et la SLRB, poursuit Eric Tomas, on a veillé à ce que les projets localisés dans les zones prioritaires de rénovation (ZPR) soient majoritaires dans l'ensemble du programme. En outre, un effort important a été réalisé pour encourager les travaux de rénovation.

Concrètement, c'est la construction de 129 logements nouveaux et la rénovation de 599 anciens appartements qui seront mis en chantier en 1996. Les projections pour 1997 et 1998 sont respectivement de 97 et 94 pour les constructions, et 523 et 59 pour les projets de rénovation. Pour compléter le tableau, il faut encore ajouter 120 nouveaux logements des casernes Rolin à Etterbeek, et 253 appartements à l'ancien hôpital militaire d'Ixelles. Ils seront sur le marché locatif entre fin '96 et début '97. (...)

Parmi les projets les plus ambitieux, on peut épingler la réhabilitation de 34 logements pour le Foyer anderlechtois, rue de la Démocratie, et celle de 32 logements pour le Foyer schaarbeekois, rue Mignon. En programme complémentaire, on retiendra la démolition et la reconstruction de 34 logements pour l'Assam, chaussée de Mons et la rénovation de 38 logements pour le Foyer forestois, rue Leclercq.

Afin de rentabiliser au mieux l'ensemble et d'éviter la création de ghettos sociaux, Eric Tomas annonce une refonte des conditions d'accès au logement social, pour la fin du premier semestre. »

\*

Le logement social doit rester accessible aux plus démunis avant tout ! -

Boulets verts pour couler l'arrêté locatif :

Article de Hermine Bokhorst, paru dans Le Soir daté du samedi 27 juillet 1996

« Ecolo s'en prend violemment à la politique des logements sociaux du gouvernement bruxellois. Et aux récentes déclarations des ministres PRL-FDF qui proposent de stopper tout investissement en logement social des communes en difficulté financière.

- Il faut rappeler que la création de logements sociaux ne coûte rien aux communes, dit Ecolo.

Pour les Verts, la politique sociale du gouvernement met entre parenthèses la révision du Code du logement de 1993 et, sur certains points, ils observent une véritable régression. Ecolo tonne tout d'abord contre la révision du plan triennal.

- Cette révision brutale du plan d'investissement est politiquement équilibrée, ironise-t-il, 480 millions pour une société 'PS' - le Logement molenbeekois - et 440 pour des sociétés 'PRL-FDF' - Le Foyer schaarbeekois et l'Habitation moderne présidée par Hervé Hasquin...

Le parti d'opposition préférerait, quant à lui, la rénovation des logements existants afin de repeupler les quartiers dans l'enceinte de la première couronne, là où la pénurie d'habitations bon marché se fait le plus cruellement ressentir.

- Alors que la demande sociale en logements reste largement insatisfaite, c'est faire preuve d'un cynisme incroyable que d'élargir les conditions d'accès au logement social !, s'indigne encore le parti, s'en prenant cette fois au projet d'arrêté locatif approuvé par l'exécutif le 18 juin dernier.

Celui-ci concerne, entre autres, l'augmentation des plafonds de revenus. Par cette mesure, 75 % des Bruxellois pourraient désormais prétendre à l'accès au logement social. Le calcul : le salaire maximum d'un isolé pour un logement social dans une société en boni augmentera de 17 % et de 36 % dans une

société de logement social en déficit. Et, selon Ecolo, la moitié des sociétés sont dans le rouge et elles représentent 70 % du parc total. Elles seront donc forcément tentées d'installer des ménages 'plus riches' comme le nouvel arrêté locatif les y autorise, afin de réduire leur déficit. Et l'obligation d'attribuer la majorité des logements à des personnes dont les rentrées financières s'avèrent inférieures à 85 % du plafond de revenus n'adoucirait que peu les effets de l'arrêté.

Par ailleurs, la modification des conditions d'accès diminuerait fortement l'impact de la cotisation de solidarité prévue dans le Code du logement depuis 1993. Cette cotisation devait être payée par les locataires dont le revenu est devenu trop important afin de les inciter à aller habiter ailleurs ou, s'ils ne souhaitent pas déménager, d'aider les sociétés à équilibrer leur budget par une contribution financière plus importante. Le refrain de ce réquisitoire écolo tourne autour de la lancinante question : 'à qui destine-t-on le logement social ?' »

\*

## La Société du logement de la Région bruxelloise au rapport :

### Le déficit de toits sociaux perdure :

Article de William Bourton, paru dans Le Soir daté du mercredi 27 août 1997

« La Société du logement de la Région bruxelloise (...) permet au gouvernement régional de proposer une offre locative aux ménages à faibles revenus.

Ce qu'il y a de bien avec les rapports annuels - exercices obligatoires effectués de plus ou moins bonne grâce - c'est que l'institution qui s'y livre doit prendre le temps de (ré)expliquer à quoi elle sert, quelles sont ses missions, ce qu'elle a fait avec les sous qu'on lui a confiés, quelle est sa stratégie pour l'exercice suivant... La SLRB vient ainsi de 'rendre des comptes'. L'occasion de mesurer les efforts accomplis par le politique en matière de droit au logement... et donc de lutte contre l'exclusion. (...) Au fil du copieux bilan d'activité édité par la SLRB, quelques données complémentaires nous semblent toutefois intéressantes.

On apprend ainsi que, entre 1990 et 1995, plus de 6.400.000.000 de FB ont été investis dans la construction de 1.631 logements neufs. Si l'exercice 1995 fut essentiellement consacré à l'érection de près de 500 toits nouveaux, principalement sur le site de l'ex-caserne Rolin (Etterbeek) et de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles, l'an dernier, les fonds ont été majoritairement affectés à la rénovation d'un patrimoine souvent (très) vétuste. En chiffres, 1.293 logements sociaux ont été rénovés, pour un investissement de près de 450 millions. (...)

Pour les années 1997-1999, la SLRB dispose d'un budget de 3,9 milliards pour la rénovation de son patrimoine et la réalisation de logements neufs. Une manne qui ne permettra toutefois pas de répondre à la demande toujours croissante de la population bruxelloise.

- C'est la raison pour laquelle, depuis cette année, j'ai mis à la disposition du secteur un crédit budgétaire supplémentaire de 200 millions, intervient le secrétaire d'Etat Eric Tomas. Ces 200 millions, consacrés à des investissements légers (électricité, salles de bains, isolation...), devraient permettre d'augmenter l'offre de logements sociaux.

Ces travaux concernent très exactement 1.596 logements, souvent inoccupés ou difficilement occupables en raison de leur inconfort. (...)

L'année 1996 restera celle de la modification de certains paramètres de calcul du loyer et de l'introduction de la possibilité, pour les sociétés de logements en déficit, de conventions en matière d'attribution. Pour situer le problème, en 1995, 18 sociétés sur 34 ont enregistré un déficit dont le montant cumulé a atteint 312 millions (pour lequel la Région est intervenue à raison des deux tiers).

Parmi ces nouvelles dispositions censées rendre l'équilibre financier aux sociétés, il en est une à laquelle semble particulièrement tenir Eric Tomas. Elle vise à l'information des locataires et des candidats-locataires. Il s'agit d'une brochure, baptisée 'Bienvenue dans le logement social' (1), répondant aux questions essentielles que peuvent se poser les personnes intéressées par un tel logement. Du genre : 'Qui a droit à un logement social ?', 'Quelles sont les règles d'attribution ?', 'Ai-je droit à des priorités ?', (...) 'Comment calcule-t-on le loyer ?'.

(1) Disponible à la SLRB : 45-55, rue Jourdan, 1060 Bruxelles. »

\*

Les expulsions désormais balisées - Le secteur approuve l'initiative,  
 José Garcia veut aller plus loin encore - Le plus terrible, c'est d'être séparée de mes enfants –  
 Les sociétés de logement ne pourront plus expulser leurs locataires n'importe comment.

Hutchinson pose des jalons :

Dossier de Martine Duprez et Alain Gérard, paru dans Le Soir en date du mercredi 15 novembre 2000

*« Bon an, mal an, le secteur du logement social comptabilise 150 à 200 expulsions de locataires. Un chiffre préoccupant, même s'il ne constitue pas l'essentiel des expulsions qui reste le fait du secteur privé. Assez préoccupant cependant pour interpeller Alain Hutchinson, le secrétaire d'Etat bruxellois au Logement, et le pousser à rédiger une circulaire visant à réglementer la pratique des Sociétés immobilières de service public (...). La Région bruxelloise joue ici un rôle de précurseur, en édictant pour la première fois des règles claires en la matière.*

*L'expulsion, c'est un échec des politiques sociales, constate Alain Hutchinson. Bien que l'essentiel de celles-ci se déroule dans le secteur privé, j'ai voulu intervenir là où j'en ai le pouvoir et mettre fin aux décisions arbitraires de certaines sociétés, qui réduisent trop souvent la question à une problématique de loyers impayés. Or les arriérés locatifs des logements sociaux augmentent, suite à l'appauvrissement des locataires. Certaines sociétés ont la main leste, d'autres se montrent plus sociales, la circulaire vise à harmoniser la situation.*

*Le document concocté par le secrétaire d'Etat, dont le contenu a fait l'objet d'une large concertation avec les représentants des Sisp, a été discutée, mardi soir, au conseil d'administration de la Société du logement de la Région bruxelloise. L'idée n'est pas de garantir une certaine impunité aux locataires qui ne paient plus leur loyer mais bien de poser des balises sociales, afin de réduire - au maximum - le recours aux expulsions, poursuit le secrétaire d'Etat.*

*La circulaire établit une série de mesures qui devront être adoptées par les sociétés immobilières de service public (Sisp). Actuellement, les locataires ignorent trop souvent comment les choses se passent, affirme Alain Hutchinson. Chaque Sisp est donc invitée à adopter une procédure de récupération de créances et à établir un canevas d'intervention (lettres de rappel, médiations, plans d'apurement, saisine du juge de paix...) et à les communiquer aux locataires dès leur enclenchement.*

*Le non-respect de la procédure ainsi déterminée empêchera toute expulsion. Par ailleurs, toute décision d'expulsion devra être précédée d'un rapport motivé et complet de la Sisp et d'un avis du délégué social. La Sisp ne pourra procéder à une expulsion, si elle ne peut pas prouver qu'elle a essayé de trouver une solution à l'amiable avec le locataire, soit via ses propres services soit via un organisme tiers comme le CPAS.*

*Le recours à des sociétés privées de recouvrement de créances pour les locataires occupant encore leur logement est désormais interdit. Cette procédure, qui entraîne des pratiques brutales, n'a rien à voir avec le logement social, estime Alain Hutchinson. La circulaire définit aussi une période hivernale (du 1<sup>er</sup> décembre au 28 février) durant laquelle toute expulsion 'physique' ne pourra avoir lieu, sauf cas exceptionnels, comme des problèmes de comportements graves. C'est le conseil d'administration de la Sisp qui prendra la décision et non plus le directeur-gérant seul.*

*Enfin, le secrétaire d'Etat inscrira 28 millions [de FB] au budget régional 2001 afin d'engager une vingtaine d'assistants sociaux qui seront mis à disposition des Sisp qui le souhaitent. (...)*

*Mieux vaut un tel texte que rien du tout, commente José Garcia, du Syndicat des locataires. Il faut aussi saluer l'initiative politique dans un domaine où, jusqu'à présent, c'était le néant. C'est donc, à nos yeux, une belle avancée. Mais...*

*Parce qu'effectivement, il y a un 'mais' à l'encontre de la circulaire 'Hutchinson' en matière d'expulsions. Premièrement, poursuit José Garcia, même si l'on comprend que pour pacifier le secteur, le ministre soit d'abord passé par une circulaire, l'idéal serait maintenant de confirmer ce texte par un arrêté d'application qui obligerait légalement toutes les sociétés immobilières à se plier à la procédure. Ensuite, prêchant pour sa chapelle, José Garcia demande que les locataires soient prévenus de la possibilité de faire appel à une association (par exemple, le Syndicat des locataires) en cas de litige : Tout en imposant, tant aux sociétés immobilières qu'aux locataires, une étape de conciliation préalable, avec ce tiers, avant toute demande d'expulsion.*

*Enfin, même s'il parle d' 'avancée', José Garcia insiste sur le fait que la circulaire ne rencontre aucunement la revendication première du Syndicat des locataires, à savoir : Pas d'expulsion sans relogement. Ce sera peut-être pour la prochaine étape ?*

*De son côté, Alain Bultot, directeur-gérant du Logement molenbeekois, vit le problème des expulsions sur le terrain. J'ai été associé à la préparation de la circulaire. Je n'ai pas de critique à formuler sur le fond, que du contraire. Les mesures envisagées me paraissent adéquates. Il tient cependant à relativiser la portée des expulsions dans le logement social. Il faut savoir que sur un nombre donné de procédures enclenchées, toutes ne débouchent pas sur une expulsion effective. Nous parvenons souvent à résoudre le problème avant de recourir à cette solution extrême. Il faut également distinguer l'expulsion réelle des locataires de celle qui nous permet de récupérer un logement vide, le locataire indélicat ayant déjà quitté les lieux. (...)*

*Le directeur-gérant du Logement molenbeekois précise qu'il existe déjà aujourd'hui un code de bonne conduite suivi par une série de collègues. L'intérêt de la circulaire sera d'uniformiser les pratiques en la matière. C'est une bonne chose. Au Logement molenbeekois, par exemple, nous informons déjà les locataires à chaque étape de la procédure : rappel administratif, convocations, démarche en conciliation.... En cas de surendettement, nous proposons au locataire de déménager dans un logement moins onéreux. Mais tout dépend du locataire. Souvent, il préfère conserver son appartement et tenter de résoudre le problème d'une autre manière.*

*'Le plus terrible, c'est d'être séparée de mes enfants'*

*On peut dire que moi, j'ai eu de la chance car je ne me suis pas retrouvée à la rue comme beaucoup d'autres. Mais, le plus terrible, c'est d'être séparée de mes enfants. Véronique Lefebvre a 30 ans. En mai dernier, elle et ses quatre enfants (de onze à cinq ans) ont été expulsés d'un logement social appartenant à la Société ucloise du logement (la SUL). Je sais que je n'ai pas forcément fait tout ce que j'aurais dû faire, comme par exemple aller trouver un juge de paix ou mettre mes remarques par écrit. Mais, tout de même, être expulsée comme ça, alors que la SUL connaissait très bien ma situation personnelle, je trouve ça scandaleux et inhumain. Le Syndicat des locataires leur a demandé un mois de délai, le temps de trouver un autre logement. Ils n'ont rien voulu entendre ! Le locataire devrait avoir autant de droit que le propriétaire...*

*C'est en 1998 que les problèmes de Véronique Lefebvre ont commencé. Séparée de son mari, au chômage avec son plus jeune enfant sans cesse malade, les frais ont grimpé en flèche. Très vite, elle ne peut plus faire face au 12.500 FB de loyer. D'autres problèmes (présence de cafards et d'humidité dans le logement) viennent en plus pourrir la situation. Néanmoins, un arrangement est trouvé avec la SUL : la famille Lefebvre peut rester dans le logement qu'elle occupe, moyennant un plan de remboursement des arriérés de loyers non payés. Las ! Véronique ne parvient pas à joindre les deux bouts. Au printemps 2000, elle doit plus de 120.000 FB à la Société ucloise du logement. Un nouvel essai d'arrangement échoue et la famille Lefebvre est expulsée le 30 mai. Depuis, je vis chez une amie qui a eu la gentillesse de m'héberger. De leur côté, mes enfants ont été placés en attendant que je retrouve un nouveau logement. Ce qui m'a été promis pour la fin de cette année ou début 2001 au plus tard. »*

\*

**Logement social : 200 millions d'euros en 4 ans : rénover 17.000 appartements :**

Article d'Alain Gérard paru dans Le Soir du 24 octobre 2002

*« Alain Hutchinson, dévoile 'son' plan quadriennal d'investissement pour le logement social. Un tout à la rénovation qui ne fait pas forcément l'unanimité.*

#### Logement social

*Un des fléaux qui touchent la Région bruxelloise est sans conteste le nombre encore trop élevé de logements insalubres mis en location tant par le secteur privé que public. C'est par ce constat que le secrétaire d'Etat au Logement, Alain Hutchinson (PS), a entamé, mercredi, sa conférence de presse relative au plan quadriennal d'investissement pour le logement social.*

*Un constat que les chiffres du cadastre technique, réalisés à la demande du gouvernement bruxellois, ne contredisent malheureusement pas : 19 % des logements (56 % dans certains quartiers) ne disposent pas du 'petit confort' (salle de bains et WC intérieur) ; 38 % sont dépourvus de chauffage central ; un logement sur dix est insalubre. Par ailleurs, sur les 38.682 logements sociaux, près de la moitié d'entre eux ne répondent pas aux normes minimales de confort.*

*Un cadastre technique qui s'est évidemment révélé primordial dans l'élaboration du plan quadriennal 2002-2005, poursuit le secrétaire d'Etat qui en profite pour rappeler que l'avant-projet du Code du logement, approuvé par le gouvernement, sera, à terme, le premier instrument de lutte contre l'insalubrité. Parce que chacun a droit à un habitat décent, au vu des chiffres, un autre constat s'impose : avant de construire de nouveaux logements sociaux, il faut assainir la situation existante en accélérant la rénovation de l'ensemble du parc locatif social.*

*Raison pour laquelle, sur les 200 millions d'euros du plan quadriennal, près de 180 millions vont être consacrés à la rénovation d'environ 17.000 logements sociaux. Soit, un peu moins de la moitié du parc actuel.*

*Toujours grâce à notre cadastre, précise Alain Hutchinson, les besoins les plus criants ont été facilement identifiés parmi les 513 projets soumis à la Société du logement de la Région bruxelloise par les 34 Sociétés immobilières de service public.*

*C'est ainsi que 204 projets de rénovation (chauffage, électricité, sanitaires, sécurité incendie, toitures, façades, ascenseurs...), qui couvrent les 19 communes, ont été retenus. Près de 30 projets seront encore engagés cette année, comme la rénovation complète de 40 logements à la Cité du Bon Air et de la Roue à Anderlecht. D'autres dossiers, comme l'emblématique démolition d'une des tours (64 logements) de la cité sociale de la rue Rempart des Moines, remplacée par de l'habitat à dimension plus humaine dans la même rue ainsi que rue du Grand-Serment, ne seront engagés qu'à partir de 2005. Notons encore que le plan prévoit la construction de 64 nouveaux logements sociaux, entre autres, rue des Soldats à Berchem. Une goutte eu égard aux 15.000 à 20.000 familles bruxelloises en attente d'un tel logement !*

*Rénover avant de construire du neuf, c'est un choix politique, se défend Alain Hutchinson. Un choix que j'ai fait par respect envers les locataires sociaux. Qui découle aussi du sous-investissement pratiqué dans les années 1980. Par ailleurs, en matière de construction, je rappelle que je viens de déposer au gouvernement un vaste plan qui vise 6.000 à 7.000 nouveaux logements sur trois ou quatre ans.*

*Quant au solde des 200 millions d'euros du plan quadriennal : 10 millions seront consacrés à de l'achat-rénovation d'immeubles isolés, 8 millions à des travaux d'urgence non prévus par le plan et 2 millions serviront à l'implantation d'oeuvres d'art dans les logements sociaux.*

*(...) Pendant qu'on rénove, on ne fait rien d'autre, commente le député bruxellois CDH Michel Lemaire (opposition). Or, le dernier rapport sur l'état de la pauvreté à Bruxelles montre à suffisance que le logement, parce qu'il est insalubre - mais surtout parce qu'il est insuffisant ou inaccessible de par son coût qui n'a jamais été aussi élevé -, est un facteur d'exclusion sociale. On a donc des Bruxellois de plus en plus pauvres et un logement de plus en plus cher. C'est pourquoi, il devient urgent d'aider les personnes dont le coût de ce logement grève 50, 60 voire 70 % de leurs revenus. Une aide que le député bruxellois propose d'apporter via une 'allocation logement'.*

*Afin d'aider à avoir accès à un logement décent, cette allocation serait destinée à toute personne inscrite comme demandeuse d'un logement social, et jusqu'au moment où sa situation financière s'améliore ou qu'elle trouve un logement social. Avec priorité aux minimexés, chômeurs et personnes isolées.*

*Mais où trouver l'argent pour alimenter l'allocation ? Là où il se trouve actuellement, rétorque Michel Lemaire. C'est-à-dire, dans les 37,5 millions d'euros qu'a rapportés aux communes bruxelloises, en 1999 et 2000, la taxe sur les bureaux. Taxe établie, pour la petite histoire, remarque non sans humour le député CDH, à partir d'une circulaire de Charles Picqué, en 1990. Alors qu'un certain Alain Hutchinson était son chef de cabinet ! Circulaire qui prévoit qu'une partie du fruit de la taxe, devant en priorité aller au logement, soit affectée à l'aide individuelle aux plus démunis. Or, en 2 ans, seuls 200.000 euros ont servi à cette aide.*

*Et Michel Lemaire d'expliquer qu'en supprimant la 'mainmorte' (exonération d'immeubles publics à bureaux) et qu'en percevant systématiquement la taxe, les communes pourraient engranger 25 millions d'euros en plus par an : La moitié de cet argent, via un arrêté d'application simple à prendre, pourrait amplement servir à alimenter, dès à présent, l'allocation logement'. Et permettre ainsi, aux 15.000 à 20.000 familles en attente d'un logement social, de trouver un toit à brève échéance. Avec le risque d'une nouvelle flambée des loyers, comme en France ? Pas sûr, ponctue le député. Aux Etats-Unis, cela n'a pas été le cas. Il faudrait réfléchir à un système de contrôle des loyers. Et puis, l'argent serait versé au locataire. Le propriétaire ne devant pas forcément le savoir. »*

\*

Bruxelles - 100 % durable, désormais –

Toutes les nouvelles constructions du secteur public satisferont aux critères du passif :

Article de Mathieu Colleyn, citant notamment les membres écolo du gouvernement bruxellois

Evelyne Huytebroeck et Christos Doulkeridis, paru dans La Dernière Heure, 4 mai 2010

*« ... Donner l'exemple. Faire de Bruxelles la capitale du développement durable. C'est le credo du gouvernement bruxellois (...). Tous les projets de nouveaux logements publics à construire le seront selon les critères du passif, que ce soit par la Société du logement en région bruxelloise (S.L.R.B.), le Fonds du logement ou encore la Société de développement de la Région bruxelloise (S.D.R.B.).*

*Si le coût de telles constructions est plus élevé de 10 à 15 %, l'économie se fera au bénéfice des habitants des nouveaux logements. L'intérêt du passif, outre son impact sur la production de CO2, c'est qu'il fait baisser les charges énergétiques. L'amélioration des performances des bâtiments fait baisser les consommations et donc les factures. (...) Pour certains logements sociaux, les charges dépassent les montants des loyers. (...) Une consommation énergétique plus faible sera de nature à faire baisser le montant des loyers impayés dans le logement social (...).*

*Au niveau de la S.L.R.B., 3.131 logements à construire satisferont aux critères du passif, équivalent à une économie de 344.000 tonnes de CO2, sur 30 ans.*

*Côté rénovation de logement, c'est le standard basse énergie (un peu plus énergivore que le passif) qui a été retenu par les autorités publiques, qui annoncent également que ces nouvelles orientations n'occasionneront en parallèle aucune hausse des loyers. »*

\*

Contrat de gestion clap 2<sup>ème</sup> :

Les sociétés de logement social invitées à travailler plus vite et ensemble :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du 6 octobre 2011

*« Alors que les alarmes concernant les besoins à venir liés au boom démographique bruxellois se lancent de toute part, chaque politicien tente d'apporter sa solution au problème. Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat au Logement (Ecolo) ne fait pas exception. Sans attendre l'engagement pris par les négociateurs fédéraux, il a présenté la deuxième mouture du contrat de gestion bruxellois.*

*Quelles sont les nouveautés apportées par cette récente version ? En bref, les sociétés immobilières de service public de la capitale seront amenées à accélérer leurs investissements dans la construction et la rénovation ainsi qu'à travailler davantage ensemble. De quoi apporter peu à peu des solutions aux 37.000 ménages bruxellois actuellement en attente d'un logement social.*

*Telle est, en tout cas, la philosophie du changement dans laquelle s'engagent la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) et les 33 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) - dont les huit présidents de partis ont convenu de réduire le nombre, à terme.*

*Concrètement, le contrat vise à raboter les délais de réalisation. Ainsi, des échéances strictes de mise en route des chantiers vont être imposées et fixées à maximum quatre années entre le début de la préparation d'un projet et le démarrage effectif des travaux. La Région fait aussi un pas en ce sens en s'engageant à se prononcer sur les projets dans un délai ramené de 240 à 140 jours. Pour favoriser la motivation, un budget de 2 millions d'euros sera attribué en fonction de l'état d'avancement des programmes d'investissement en quatre ans. "De cette manière, nous doublons les budgets engagés actuellement", confie Christos Doulkeridis.*

*Depuis le lancement du premier plan de gestion en 2004, près de 1.000 habitats verront le jour d'ici la fin 2011. "Un chiffre que nous voulons rendre exponentiel", poursuit le secrétaire d'Etat.*

*Afin que les sociétés puissent anticiper et planifier au mieux les travaux d'entretien et de rénovation, un cadastre détaillé sur l'état des immeubles est en constante mutation. Une manière aussi de pouvoir évaluer et respecter les clauses environnementales en vue d'améliorer la performance énergétique des logements sociaux et ainsi en diminuer les factures pour les occupants. »*

\*

Jurisprudence pas appliquée pour les logements sociaux :

Article paru dans La Dernière Heure, datée du 22 février 2012

*« Logement. Deux jugements gagnés par des locataires ne font pas boule-de-neige. Colère du syndicat des locataires. Deux locataires de logements sociaux à Forest et à Saint-Josse viennent d'obtenir une belle victoire devant la justice de paix. De quoi s'agit-il ?*

*Une personne handicapée ou ayant plus de 65 ans peut bénéficier d'un logement social qui est plus grand que celui prévu par la composition du ménage. Par ailleurs, pour cette catégorie de personne, le loyer ne peut dépasser 20 % de ses rentrées, sauf si la taille de son logement n'est plus adaptée à la composition du ménage. Donc, jusqu'à présent une personne occupant un logement surdimensionné devait payer un supplément de loyer souvent difficile à assumer pour ces catégories précarisées. Or, deux tribunaux de première instance en ont décidé autrement : les seniors et les handicapés jouissent d'une protection particulière voulue par le législateur bruxellois. Malgré la taille excessive du logement, ils ne doivent pas payer plus de 20 % de leurs revenus.*

*En toute logique, après ces deux jugements, la jurisprudence devrait être établie. Pourtant, il n'en est rien. Ce qui suscite la colère du syndicat des locataires de logements sociaux qui considère que 1.000 personnes seraient touchées par les loyers abusifs de la part des sociétés de logement sociaux. 'Nous avons envoyé une lettre à la SLRB (Société régionale du logement). Elle nous a rétorqué que chaque locataire devait assigner individuellement sa société pour obtenir gain de cause', explique José Garcia, secrétaire général du syndicat des locataires. 'C'est une réaction que l'on ne comprend pas. Nous demandons donc au secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doukeridis (Ecolo), d'imposer aux SISF les diminutions de loyer auxquelles les locataires ont droit.' Alerté de la situation par courrier fin octobre, le secrétaire d'état au logement, Christos Doukeridis, n'a pas encore réagi. »*

\*

#### Projet du Molenblok : des habitants se mobilisent

Article de Halima Benhaddou, paru dans Vlan, en date du 14 mars 2012

*« Dans le cadre de son plan 1.000 logements, la ville de Bruxelles projette de construire un immeuble dans la rue du Molenblok. Une situation qui ne ravit pas les voisins qui craignent pour leur qualité de vie.*

*C'est un scénario qui dure depuis près d'un an. La ville de Bruxelles dispose d'un terrain (...). Elle désire y implanter un immeuble de 28 logements. Le permis d'urbanisme a été octroyé le 11 octobre dernier. Une situation qui pousse plusieurs habitants à réagir... encore. 'Nous introduisons un nouveau recours au Conseil d'Etat, nous avons gagné le précédent', explique (...) une habitante du quartier. 'Ce que nous reprochons au projet est qu'il ne s'inscrit pas du tout dans le cadre urbanistique du quartier qui est composé de maisons unifamiliales alors que le projet prévoit un immeuble de près de 10 mètres de haut. De plus le nombre de places de parkings est insuffisant avec 22 alors que 28 logements composeront cet immeuble. De même le projet, ne s'intègre pas du tout dans un projet global de quartier, il n'y a pas de crèches et/ou d'écoles, pas d'augmentation des transports en commun. Ce sont entre 80 et 100 personnes qui vont arriver dans le quartier tout de même...'*

*'L'ancien projet prévoyait la création de 8 petites maisons unifamiliales et non un bloc comme c'est le cas maintenant', ajoute Edmond De Fre, habitant. (...) Ce nouveau recours coûte cher aux habitants. Pour récolter un maximum de fonds, ils organisent une fête... »*

\*

#### Logement social : bail de 9 ans :

Article paru dans La Capitale, en date du 7 avril 2012.

*"Le gouvernement bruxellois a approuvé la semaine dernière un projet d'ordonnance selon lequel, à partir de janvier 2013, les nouveaux contrats de bail dans le logement social seront établis pour une durée de 9 ans. Les locataires qui entreront dans un logement social à partir du 1er janvier 2013 signeront un bail d'une durée de 9 ans. Au terme des huit premières années d'occupation du logement social, la société de logement social procédera à la vérification des conditions de revenu et la composition du ménage des locataires. Si elle constate que les revenus du ménage dépassent pendant les deux dernières années de plus de 50 % les plafonds qui donnent accès à un logement social, elle pourra mettre un terme au bail moyennant un préavis de six mois. Le locataire aura toutefois la possibilité d'introduire un recours."*

\*

#### La fin du logement social à vie :

Article paru dans La Libre Belgique, et, La Dernière Heure, mis en ligne le 13 avril 2012

*"Dès janvier, les logements sociaux seront attribués pour une durée de 9 ans et non plus à vie. Bruxelles s'aligne ainsi sur ce qui se fait en Région Wallonne.*



*Décrocher un logement social n'est pas une chose aisée. Particulièrement à Bruxelles où la liste d'attente est de près de 38.000 noms pour en obtenir un. Mais une fois décroché, les locataires ont l'assurance de pouvoir l'occuper à vie.*

*Car à l'heure actuelle, lorsque les revenus des locataires dépassent de 50 % les plafonds autorisés, le loyer est revu à la hausse mais il n'est pas question d'expulsion.*

*Ce ne sera bientôt plus le cas. En Wallonie et en Flandre, cela faisait déjà quelque temps que les logements sociaux n'étaient plus attribués ad vitam aeternam. Bruxelles emboîte le pas pour janvier 2013. Les nouveaux locataires signeront désormais un bail de 9 ans. Après 8 ans, leurs revenus seront réévalués. Si depuis deux ans, ils dépassent de 50 % le plafond autorisé, ils devront quitter leur habitation.*

*Cette mesure, approuvée par le gouvernement bruxellois, sera prochainement avalisée par le parlement régional. En réalité, peu de monde devrait être concerné. En 2011, les sociétés de logement (SISP) avaient évalué le nombre de locataires dont le revenu était supérieur de 50 % au plafond. Seul 4 % des logements étaient concernés. Il s'agit donc surtout d'une mesure symbolique. Selon le secrétaire d'Etat au logement, Christos Doulkeridis, l'objectif est de montrer que le logement social est une situation provisoire."*

\*

### Logement : 25 familles habiteront des logements basse énergie à Schaerbeek

*« Ce mardi 9 octobre 2012, j'ai posé la première pierre du site 'Gaucheret', un immeuble de 25 logements sociaux basse énergie à Schaerbeek. Une nouvelle réalisation du Plan Régional du Logement. L'événement s'est déroulé en présence de Bernard Clerfayt, Bourgmestre de Schaerbeek, de Thomas Ryckalts et Fabrice Cumps, Président et Vice-Président de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et de Bernard Lanssens, Président du Foyer Schaerbeekois.*

*La pose de la première pierre de ce site situé avenue Philippe Thomas, 4 – îlot formé par la rue du Progrès et la rue Gaucheret – lance officiellement le chantier de 25 futurs logements sociaux. Il s'agit principalement de grands logements comprenant 19 appartements de 2 chambres, 3 appartements de 3 chambres, 3 appartements de 4 chambres. L'accessibilité est prévue pour les personnes à mobilité réduite (PMR) au niveau des parties communes de l'immeuble.*

*Au niveau de la performance environnementale, les logements présentent un standard 'basse énergie'. Les immeubles intègrent une ventilation à double flux avec récupération de chaleur, des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire. Une attention particulière a été apportée à la gestion durable de l'eau : dispositifs économiseurs de l'eau sur les installations sanitaires, séparateur d'hydrocarbures pour les eaux de ruissellement du parking, citernes d'eau de pluie, toitures vertes, entre autres.*

*Afin de lutter contre les nuisances sonores, toutes les chambres sont dirigées à l'opposé des bruits de la rue du Progrès et du chemin de fer. L'immeuble à appartements est implanté dans l'alignement de l'avenue Jean Thomas, mais est conçu de telle sorte que la luminosité et l'ensoleillement des nouveaux appartements soient préservés au maximum.*

*Les logements sont disposés de la manière la plus mélangée possible afin de multiplier les contacts interpersonnels. Tous les logements disposent d'un espace extérieur, soit d'un jardin (au niveau du rez-de-chaussée), soit d'une terrasse.*

*Ce projet présente de surcroît des conditions de vie aux futurs occupants très avantageuses. Il valorise et crée un habitat de qualité au niveau de l'espace, de la lumière et des conditions de cohabitation. Désormais, en Région bruxelloise, la politique du Logement est conçue comme la politique de l'habitat durable, à savoir une politique qui intègre les biens physiques que sont les logements dans une chaîne de production respectueuse de l'environnement et de l'économie des ressources.*

*Le montage du Plan Régional du Logement prévoit que la Région de Bruxelles-Capitale prend en charge la maîtrise d'ouvrage (via la SLRB) et finance le chantier. Le projet représente un investissement pour la Région de 3.335.839 €. Le Foyer Schaerbeekois, par ailleurs propriétaire du terrain, sera en charge de la mise en location et de la gestion des logements sociaux. La conception est confiée à l'architecte Pierre Blondel.*

*Le Foyer Schaerbeekois se montre très actif et est sans doute le plus concerné par le Plan régional du Logement avec 5 projets de production en cours. Au total, 120 logements en production à Schaerbeek dans le cadre du Plan logement, qui viendront s'ajouter aux 25 logements dont il est question aujourd'hui. Le Foyer Schaerbeekois se classe donc dans le peloton des Sociétés Immobilières de Service*

Public (SISP) qui font le plus appel au Plan Régional du Logement, avec le Foyer Bruxellois (5 projets), le Foyer Anderlechtois (4 projets), la SUL (4 projets) et le Logement Molenbeekois (4 projets).<sup>1</sup>

\*

1.200 logements plus sociaux : ordonnance votée :

Article de Vanessa Lhuillier paru dans Le Soir, en date du 26 novembre 2012.

« Le parlement bruxellois a voté l'ordonnance déposée par le député Alain Maron (Ecolo) relative aux logements produits dans le cadre des contrats de quartier. Actuellement, les loyers de ces 1.200 logements ne sont pas calculés en fonction des revenus du locataire mais selon leur coût. A présent, ils seront régis par les mêmes règles que les logements sociaux. A chaque changement de locataire, le loyer de ces logements sera recalculé, avec comme base les grilles de loyers des Agence immobilières sociales (AIS). Les loyers seront ainsi moins élevés et plus cohérents.

Les communes devront également intégrer ses logements à leur registre centralisé d'habitations communales. L'inscription unique facilitera les démarches des futurs locataires et améliorera la transparence dans leur attribution. »

## 2.4. Sociétés de logement social

### 2.4.1. La société du logement en région bruxelloise

**\*Société nationale du logement.<sup>2</sup> \*S.N.L. \*SNL. \*Nationale maatschappij voor huisvesting. \*Société du logement de la région de Bruxelles-Capitale. \*S.L.R.B. \*SLRB.**

La société nationale d'Habitations et de logements à bon marché fut créée en 1919. Ses missions ont été reprises après la seconde guerre mondiale, par la Société nationale du logement (SNL) aujourd'hui régionalisée, soit pour la région centrale du pays, la société du logement de la région bruxelloise.

L'état et la quantité des logements sociaux en région bruxelloise dépendait donc de la législation nationale, des crédits, subsides et autorisations de l'Etat central, tant que Bruxelles n'a pas été reconnue comme Région.

Un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 26 septembre 1996, organise la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public<sup>3</sup>. Le texte a été publié au Moniteur belge daté du 14 novembre 1996.

#### **« Statuts de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.**

TITRE Ier. - Dénomination et siège.

Article 1. § 1er. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est une personne morale de droit public qui prend la forme d'une société civile ayant emprunté la forme d'une société anonyme.

Elle est régie par le Code des sociétés sous réserve des dispositions du Code bruxellois du Logement et de ses arrêtés d'exécution qui y dérogent.

§ 2. Les droits attachés aux actions détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement. Le Gouvernement peut autoriser la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale à contracter des emprunts. En tel cas, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale tient le gouvernement informé de la conclusion ou de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

<sup>1</sup> Site du secrétaire d'Etat régional : [www.doulkeridis.be](http://www.doulkeridis.be), 9 octobre 2012. Voir aussi La Tribune de Bruxelles, n° 468 – 16 au 22 octobre 2012.

<sup>2</sup> Voir aussi Le plan Manhattan ou que crèvent les expulsés ?, Livre 1. Partie 3. Chapitre 3 : 11. La S.N.L.

<sup>3</sup> \*Société immobilière de service public : \*SISP ; \*S.I.S.P.

*Le Gouvernement est autorisé à garantir envers les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, le remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.*

*Art. 2. Le siège de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est établi dans la Région de Bruxelles-Capitale, rue Jourdan 45, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles).*

*TITRE II. - Objet social, missions.*

*Art. 3. § 1er. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a pour objet et pour missions :*

- 1. promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les sociétés immobilières de service public ;*
- 2. agréer, selon les conditions fixées par l'article 44 du Code bruxellois du Logement, conseiller et contrôler les sociétés immobilières de service public ;*
- 3. établir à l'égard des sociétés immobilières de service public les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle ;*
- 4. exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des sociétés immobilières de service public et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les sociétés immobilières de service public... »<sup>1</sup>*

Date des arrêtés modificatifs	Date de publication au Moniteur belge <sup>2</sup>
13 mars 1997	22 avril 1997
9 décembre 1999	7 janvier 2000
20 septembre 2001	20 octobre 2001
19 janvier 2004	24 mars 2004
6 mars 2008	26 mai 2008

Le président actuel de la SLRB est un avocat jettois néerlandophone, également président de la section bruxelloise de l'Open-VLD, Thomas Ryckalts.

\*

*« Pour augmenter le nombre de logements disponibles, la Région accorde des subsides à des organismes comme la Société du logement de la Région bruxelloise (S.L.R.B.) et la Société de développement régional de Bruxelles (S.D.R.B.).*

*La SLRB réalise du logement social – son programme d'investissement pour 1997-1999 est de 959.300.000 [de FB] tandis que la S.D.R.B. met en œuvre, en partenariat avec le secteur privé, des projets de rénovation comportant la création de logements moyens. Le système d'octroi de primes a été réformé afin de concentrer les moyens destinés à la rénovation urbaine dans les périmètres de protection accrue du logement.*

*L'octroi de subventions aux communes, aux CPAS et à la SDRB tiennent compte de cet objectif. »<sup>3</sup>*

\*

*« ... près de 3.600.000.000 [de FB] seront investis entre 1996 et 1998 pour la construction et la rénovation de logements sociaux, et [...] 200 millions supplémentaires seront par ailleurs consacrés cette année encore à des travaux visant à améliorer le confort et la sécurité de logements existants les plus anciens... »<sup>4</sup>*

\*

<sup>1</sup> Voir aussi le site [www.slrbr.net](http://www.slrbr.net) dont nous extrayons ce tableau (juillet 2011).

<sup>2</sup> Pour plus d'informations en la matière, nous vous renvoyons donc au Moniteur belge.

<sup>3</sup> *Bruxelles : une ville à vivre, une région d'avenir*. Brochure de la Région éditée en avril 1998, page 18. (Voir bibliographie). Pour 1998, la Région prévoit de consacrer au logement 4 % de son budget, soit 3.054.200.000 FB : financement du logement social, primes à l'acquisition, dotation au fonds du logement, allocations de déménagement et de loyer, etc. (Ibidem page 15).

<sup>4</sup> *Le logement social à Bruxelles*. Brochure publiée par la SLRB en mai 1997, page 2 (Voir bibliographie).

Il y a un déficit de logements publics en Belgique –  
 Le logement social wallon est en piteux état, la réforme du  
 Code devrait déboucher sur un mieux – Il y a trop de... sociétés de logement à  
 Bruxelles :

Article paru dans L'Echo, daté du 16 décembre 2011

*« Le logement social bruxellois est incapable de répondre à la demande – comme ses équivalents wallon et flamand. Mais à y regarder de plus près, il semble avoir résorbé son problème d'inoccupation puisque selon les chiffres communiqués par la Société du logement de la région bruxelloise (SDRB), il n'y aurait dans la capitale que 3.000 logements sociaux inoccupés<sup>1</sup>, dont 2.000 font l'objet de travaux de rénovation.*

*Et les 1.000 autres ? 'Ils sont en attente de faire l'objet d'une rénovation ou sont vides parce qu'un locataire est parti et que le suivant n'est pas encore arrivé.' Pommade ? Impossible à vérifier, mais 1.000 logements inoccupés sur un patrimoine de près de 40.000, cela ne fait jamais que 2,5 %, en ce compris ce que les experts appellent le 'taux de friction'. Le problème n'est donc pas là.*

*Inefficience*

*Où est-il ? Dans l'incapacité de la Région à mettre sur le marché les 5.000 logements sociaux promis... il y a près de 10 ans. L'objectif n'est même pas atteint à 10 % mais la vérité impose de dire que ce plan a été saboté par plusieurs communes.*

*Il faut aussi pointer l'inefficience qu'apporte le fait que sur les 170 km<sup>2</sup> de Bruxelles-Capitale, il y a 33 sociétés de logement social... La seule innovation visible qu'elles aient connue ces dernières années, c'est une nouvelle appellation, 'sociétés immobilières de service public', en abrégé SISP. Leurs comptes sont le plus souvent dans le rouge et leur gestion approximative.*

*Le gouvernement bruxellois s'est engagé à y mettre bon ordre et notamment à réduire leur nombre de 50 % (comme cela a été fait en Wallonie) pour que leur patrimoine moyen soit d'au moins 2.500 logements, ce qui permet des économies d'échelle. Ce sera un premier pas.*

*Il y en a un autre. Comme ailleurs, Bruxelles doit mieux gérer son patrimoine de logements et y investir, mais, dans un environnement urbain où le résidentiel est responsable, dit-on, d'un tiers des émissions de CO<sub>2</sub>, il faut prendre résolument le chemin du logement passif pour la construction et de la basse énergie pour la rénovation.*

*Cette ambition présente aussi un caractère social : il faut évidemment que les occupants de logements sociaux soient à même de payer leurs charges. Souhaitons bonne chance au secrétaire d'Etat au logement, Christos Doukéridis. »*

---

<sup>1</sup> Sans rire : 'il n'y aurait que 3.000 logements sociaux inoccupés' !!!

## 2.4.2. A propos de quelques \*sociétés de logements sociaux ou sociétés immobilières de service public

Sociétés	Nombre de logements (juillet 2011) <sup>1</sup>
Foyer anderlechtois	2020
HLS Auderghem	2040
La Cité moderne	2050
Floréal <sup>2</sup>	2060
Le Logis	2070
Sorelo	2100
Foyer bruxellois	2140
Foyer laekenois	2160
Assam	2170
Foyers collectifs	2190
Lorébru	2210
Cobralo	2224
Germinal	2225
Messidor	2227
Home familial bruxellois	2229
Foyer etterbeekois	2270
Ieder zijn huis	2300
Foyer forestois	2310
Le Home	2320
Les villas de Ganshoren	2330
Foyer ixellois	2400
Foyer jettois	2410
Foyer koekelbergeois	2430
Logement molenbeekois	2500
Foyer saint-gillois	2560
HBM de Saint-Josse-ten Noode	2570
Foyer schaerbeekois	2580

<sup>1</sup> En 1997, 34 sociétés immobilières de service public sont encore soumises à la tutelle de la SLRB, à savoir les sociétés anonymes : Le Foyer Anderlechtois, Le Foyer Etterbeekois, Le Foyer Forestois, Le foyer Ixellois, Koekelberg : Le Foyer Koekelbergeois,

les coopératives : Assam (Assainissement et amélioration du logement populaire), SCLAB (Société coopérative du logement de l'agglomération bruxelloise), Sorelo (Société régionale du logement pour le grand Bruxelles), Anderlecht : Les Foyers collectifs, Auderghem : Les habitations et logements sociaux d'Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe : La Cité moderne, Bruxelles-ville : Le Foyer bruxellois, Le Foyer laekenois, Evere : Germinal, Le Home familial bruxellois, Ieder zijn huis, Forest : Messidor, Ganshoren : Le Home, Les villas de Ganshoren, Jette : Le Foyer jettois, Molenbeek : Le logement molenbeekois, Saint-Gilles : Le Foyer saint-gillois, Le Home des infirmières, Saint-Josse-ten-Noode : SC des habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek : Le Foyer schaerbeekois, Uccle : Cobralo (Brabançonne du logement), Société ucquoise du logement, Watermael-Boitsfort : Floréal, Le Logis, Ville et forêt, Woluwe-Saint-Lambert : L'Habitation moderne, Kappelveld, Les Locataires réunis, Woluwe-Saint-Pierre : SC des constructions d'habitations sociales de Woluwe-Saint-Pierre. (Source : Le logement social à Bruxelles (voir bibliographie).

<sup>2</sup> La Libre Belgique, en date du 16 juillet 2012 : « Le Logis et Floréal plus proches encore : les deux coopératives de logement social ont annoncé leur rapprochement (...) » (d'après Belga). Voir aussi La Capitale, 16 juillet 2012.

“Logement social - Six coopératives veulent se rapprocher

Six sociétés coopératives de logement social bruxelloises ont annoncé leur intention de se rapprocher. En juillet dernier, deux autres coopératives de logement social en avaient fait de même, réalisant ainsi une première en Région bruxelloise. Ces initiatives font suite à la volonté de regroupement du secteur du logement social exprimée dans la dernière Déclaration gouvernementale régionale et aux discussions institutionnelles qui ont suivi les élections fédérales de juin 2010. Les conseils d'administration des sociétés coopératives "Cobralo" (Uccle), "Les Foyers Collectifs" (Anderlecht), "Germinal" (Evere), "Kappelveld" (Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre), "Les Locataires Réunis" (Woluwe-Saint-Lambert) et "Messidor" (Forest), ont entamé des échanges en vue de mettre en place un processus structuré de rapprochement, via à la fois des groupes de travail constitués en interne et le recours à un bureau externe d'experts." (La Libre Belgique, d'après Belga, en date du 25 août 2012. Voir aussi Vers l'Avenir, en date du 24 août 2012.

"Kappelveld" (Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre), "Les Locataires Réunis" (Woluwe-Saint-Lambert) et "Messidor" (Forest), ont entamé des échanges en vue de mettre en place un processus structuré de rapprochement, via à la fois des groupes de travail constitués en interne et le recours à un bureau externe d'experts. (Belga)

Société ucquoise du logement	2620
Ville et forêt	2650
Kappelveld	2690
L'habitation moderne	2700
Les locataires réunis	2705
SCHS de Woluwé-Saint-Pierre	2710
Total	77.170

### 2.4.2.1. \*Foyer bruxellois<sup>1</sup>

Cette société est constituée le 3 mars 1922, agréée par la S.N.L. Elle possédait 1940 logements sociaux au 31 décembre 1972.

\*

« ...Le Foyer bruxellois qui loue 2.839 logements ne dispose que de 2 appartements à 5 chambres à coucher et de 70 appartements avec 4 chambres à coucher (...) »<sup>2</sup>

\*

Insécurité et insalubrité au Foyer bruxellois :

Mme Smith entre le découragement et la colère :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 6 juin 1992

« Mme Smith est dans tous ses états. Il y a, dans le ton de sa voix, le découragement et la colère. Elle dort mal la nuit et elle a peur quand elle emprunte seule les couloirs obscurs de l'immense immeuble où elle vit. Elle ne supportera plus longtemps la saleté et l'insécurité qui règnent dans cette tour du Foyer bruxellois.

Chaussée d'Anvers, n° 61. C'est l'un de ces immeubles d'une dizaine d'étages qui abritent des appartements sociaux. Ils sont gris, ils évoquent les clapiers qui hérissent la banlieue parisienne ou les villes des pays de l'Est. Pourtant, les appartements sont propres, agréables. Beaucoup de locataires vivent ici depuis plus de dix ans. Ils ne veulent pas partir. Ils se sentent chez eux.

La propreté s'arrête cependant au pas des portes. Depuis 15 jours, il n'y a plus de concierge. L'immeuble n'est plus nettoyé. Il fait sale, incroyablement sale dans ces communs. La cage d'escalier, c'est un dépotoir. L'odeur est insupportable, à l'approche du local des poubelles. Au huitième, il y a de la merde séchée au coin d'une porte. Dans les corridors, il y a la poussière, les mégots, les papiers sales. Il y a aussi un ascenseur sur deux qui ne fonctionne pas. La lumière fait défaut, certaines portes, forcées depuis des lustres, n'ont toujours pas été réparées. Et puis, il y a cette insupportable promiscuité de la violence. Il y a ce parking, à l'étage. Deux carcasses de voitures aux tôles défoncées, aux portes arrachées, aux vitres explosées.

- C'est devenu insupportable. Ce n'était pas comme ça avant. Ça dure depuis trois ans et demi. Ça devient infernal. On ne compte [plus] les pétitions que nous avons faites. Pour quel résultat ? Partir ? Je suis ici depuis 11 ans. Ce n'est pas à moi de partir. Je me suis fait agresser dans l'ascenseur. Les auteurs des délits sont connus. Ce sont toujours les mêmes. Il y a une bande organisée. Nous avons averti la direction. Et que nous dit-on ? On nous parle de 'petite délinquance'. On laisse faire. Nous payons des charges. Est-ce à nous de réparer les lampes des communs ?

Mme Smith regarde par la fenêtre. De l'autre côté de la rue, les immeubles tours, analogues, du Foyer laekenois.

- Là, les choses vont mieux. Il y a des concierges. Il fait propre. On se sent en sécurité. Allez-y voir.

Qui est responsable de ce gâchis ? Le président du Foyer Bruxellois est le PSC Pierre De Doncker, depuis l'année passée. Mais il ne faut pas lui jeter davantage la pierre qu'à son prédécesseur VU Bert Anciaux : la situation n'est pas nouvelle, même si les dégradations s'accroissent.

<sup>1</sup> Voir aussi certains articles communs sous la rubrique : Foyer laekenois.

<sup>2</sup> Le Soir, 12 septembre 1991.

*Les gestionnaires ne restent pas les bras croisés. C'est vrai qu'on répare finalement les portes, qu'on change les ampoules, qu'on nettoie en fin du compte, qu'on remplace les boîtes aux lettres cassées. Mais après combien de temps ? Un nouveau règlement intérieur est entré en vigueur. Il prévoit des amendes pour les vandales. Mais que vaut un règlement en regard de la réalité ? »*

\*

### Le Foyer bruxellois entre en convalescence –

La première urgence, c'est rénover :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 11 juin 1992

*« Près de 3.000 appartements, 6.000 locataires, 3.500 demandeurs, des dettes de 350 millions [de FB] et 129 appartements inhabitables. Voici, en quelques chiffres, la carte de visite du Foyer Bruxellois, un géant du logement social régional. Comme chaque année, il présente son état des lieux.*

*Financièrement, il va un peu mieux. Les allocations de solidarité de la Région bruxelloise sont un ballon d'oxygène qui corrige une situation pécuniaire difficile. C'est ici que le revenu des locataires est le plus bas, après celui du Foyer jettois. C'est ici aussi que les loyers sont les plus faibles de l'agglomération : 4.601 FB en moyenne par appartement.*

*Mais il n'y a pas que l'argent. Le Foyer doit aussi affronter de graves problèmes de sécurité, de délinquance et d'éducation. La situation relatée voici quelques jours dans l'un de ses immeubles de la chaussée d'Anvers est un exemple flagrant du 'mal vivre'.*

*Première urgence : rénover. Les logements inoccupés des complexes 'Forêt d'Houthulst' (près du Petit-Château), 'Économie-hectolitre' (Marolles) et 'Vautour' en incluent la majorité. Ils font heureusement l'objet de projets de rénovation qui doivent se concrétiser en 1994 et 1995. Mais pour le reste des logements, les échéances sont beaucoup plus lointaines.*

*Autre urgence : la sécurité. Ces derniers mois, le président Pierre De Doncker et les administrateurs du Foyer ont fait appel au gardiennage privé. La tentative s'est soldée par un échec. Il manquait l'essentiel : la prévention. C'est vers elle que l'on mise aujourd'hui.*

*Reste le problème de loyers. Une attitude laxiste a accumulé pendant des années les arriérés de loyer. La chasse aux mauvais payeurs n'est pas facile : la distinction avec le véritable cas social n'est pas évidente... »*

\*

### Le Foyer bruxellois, mammoth du logement social : ses finances sont sorties du rouge :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 9 juin 1994

*« Avec 2.800 logements dans les Marolles, le quartier Nord et Haren, soit près de 8.500 locataires, le Foyer bruxellois est un 'mammoth' du logement social à Bruxelles. Pourtant, depuis une dizaine d'années, la société accusait un bilan lourdement déficitaire. Apparemment, cette page noire semble définitivement tournée. Le Foyer bruxellois présente aujourd'hui un compte en boni et se lance dans de nouveaux investissements.*

*Quelques chiffres. Le Foyer traîne comme un boulet un déficit cumulé de 250 millions [de FB]. Ce mali n'a cessé de gonfler, au rythme de 20 à 30 millions par an jusqu'en 1993. Quant aux recettes locatives, elles s'élèvent annuellement à 180 millions (300 millions avec les charges). Une somme relativement médiocre, imputable aux faibles revenus des locataires. La marge de manoeuvre pour redresser les finances était donc fort étroite. La société s'est néanmoins engagée dans un plan de restructuration. Il vise l'apurement des dettes en 15 ans. Dès cette année, le Foyer a commencé à rembourser.*

*- Pour sortir du rouge, le Foyer a dû licencier une partie de son personnel en recourant aux pensions et prépensions, reconnaît Pierre De Doncker, président de l'institution. Ce sacrifice nous a permis de repartir sur des bases plus saines. Une bonne partie de notre patrimoine date des années '60. C'était une époque où l'on construisait*

beaucoup mais mal. Nous avons hérité de bâtiments vétustes. Nous devons maintenant rénover massivement. L'idéal serait d'investir 200 millions par an. On est malheureusement loin du compte.

Plusieurs chantiers sont en cours : le projet 'Vautour' en est à sa 3e phase (une quarantaine de logements) et l'on rénove dans les Marolles et près du Petit-Château. La plupart des projets consistent à transformer de petits logements en appartements à deux, trois ou quatre chambres. Est en projet la restauration d'appartements rue Montserrat. Le Foyer dispose enfin d'un terrain rue du Damier et à Haren où il compte construire. »

\*

Les économies de chauffage sont aveugles au Foyer bruxellois :

Les blanches impostes des Visitandines :

Article de François Robert, Roger Milutin, paru dans Le Soir en date du samedi 8 avril 1995

« L'immeuble du Foyer bruxellois des Visitandines n'incite pas à la joie de vivre. Chacun des 150 appartements fait penser à un clapier, avec vue sur les trains de la gare du Midi et le bruit en prime, à cause de la mauvaise isolation. Les communs sont sales et tagués. La caricature du logement social. Foyer de la révolte des jeunes. Foyer de la déprime et de la résignation.

Depuis 15 jours, la direction de l'immeuble procède au renouvellement des châssis et des fenêtres. L'investissement était devenu indispensable car les déperditions de chaleur faisaient augmenter le prix des charges. On installe dès lors du double vitrage. Le bas des fenêtres, lui, est d'un blanc opaque en PVC. L'économie de chauffage se chiffrerait à 10.000 FB par an et par logement. Esthétiquement, c'est assez réussi et l'immeuble en devient presque riant (du moins de l'extérieur).

Mais Micheline Lefèbvre, qui habite au cinquième, n'en veut pas de ces travaux. Si elle déteste les courants d'air, elle aime par contre la lumière. Or, les impostes blanches en PVC la condamnent partiellement. Plus de coin de ciel bleu dans les appartements ! Le PVC monte à 1,2 m par rapport au bas de la fenêtre et même beaucoup plus par rapport au sol ! L'horizon est blanc pour enfants en bas âge.

Mme Lefèbvre s'est plainte et a obtenu partiellement gain de cause. La direction du Foyer a donné comme consigne de remplacer les impostes centrales du living et des grandes chambres par des vitres. Pour les autres, ce n'est pas souhaitable, à cause des radiateurs. De toute façon, vitres et impostes en PVC ont été commandées depuis longtemps et les travaux sont en cours. Il est trop tard pour tout remettre en cause.

- Ces travaux ont été décidés sous l'ancienne législature, explique Jean-Baptiste De Cree, le nouveau président du Foyer bruxellois. On s'est rendu compte, mais un peu tard, que les impostes étaient néfastes à la clarté des appartements. Il ne faut cependant pas exagérer. À notre connaissance, Mme Lefebvre est la seule à se plaindre.

Serait-elle la seule ? Elle affirme que les autres locataires sont résignés. Mais au fait : comment les concepteurs de ces travaux n'ont-ils pas pensé à la lumière ? Évidemment, ce ne sont que des logements sociaux. Les immeubles chics de l'avenue de l'Observatoire ne connaissent pas ce genre de problèmes. »

\*

Le Foyer bruxellois fête ses 75 ans : Gérer l'afflux des bas revenus :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 5 septembre 1997

« Avec ses 2.800 appartements, le Foyer bruxellois est l'une des plus grosses sociétés de logement social de la capitale. Cette année, il fête son 75e anniversaire avec un relatif optimisme. La gestion des immeubles, longtemps très mauvaise, s'est nettement améliorée. Pourtant, ce ne sont pas les défis qui manquent : la plupart de ses appartements sont situés dans le Pentagone, dans des quartiers pauvres.

Le Foyer bruxellois fut créé par la Ville de Bruxelles en 1922. Il reçut en dot la cité Hellemans (dans les Marolles), qui se construisait. Depuis, d'autres complexes se sont érigés : Forêt d'Houtulst, Querelle, Rempart des Moines, Potiers, Marais... Tous



nécessitent d'importants travaux de rénovation. En outre, les appartements construits avant guerre ne disposent pas des commodités que l'on peut attendre des logements décents.

*Dans les années '80, les finances du Foyer bruxellois avaient plongé dans le rouge. Le redressement est en cours. En 1996, le résultat d'exploitation est en boni (16 millions [de FB]), malgré la dégradation continue des revenus des locataires. Les habitants du foyer ne disposent en moyenne que d'un budget équivalant à 70 % de celui des locataires des autres [...] sociétés de logement bruxelloises (soit un coefficient de 0,7). En 1996, les revenus des arrivants ont atteint péniblement le coefficient de 5,8...*

*Au Foyer, on estime que cet afflux de bas revenus reste 'gérable'. En outre, la société peut compter sur 180 magasins (au rez-de-chaussée de certains immeubles, notamment rue Haute), dont le rendement est nettement supérieur à celui des appartements. Le vrai problème financier, c'est la dette de 300 millions que le Foyer traîne comme un boulet. Heureusement, une bonne partie de cette somme vient d'être recapitalisée sur 33 ans, ce qui allège les remboursements.*

*Ces difficultés financières n'ont pas empêché le Foyer de poursuivre voire amplifier ses travaux de rénovation, notamment chaussée d'Anvers<sup>1</sup> et aux 'Potiers' (quartier Anneessens). Partout, on essaie de réduire la surpopulation et on a vu apparaître récemment des appartements à 5 et 6 chambres. Pourtant, les familles très nombreuses rechignent à rejoindre ces vastes logements, à cause du loyer plus élevé. Celui-ci demeure pourtant bien raisonnable (de 14 à 19.000 FB pour six chambres), eu égard à ce qui se pratique dans le privé.*

*La pauvreté grandissante des locataires s'accompagne de multiples difficultés sociales. La plupart des concierges sont en dépression nerveuse. Certains locataires, profitant d'une législation plus favorable que par le passé, se sentent impunis et rendent la vie impossible aux voisins. La direction a dû engager une assistante sociale pour affronter l'accumulation des problèmes... »*

\*

**Les 75 ans du Foyer bruxellois : Le logement social expose son histoire :**

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 15 décembre 1997

*« Le Foyer bruxellois (3.000 logements sociaux à Bruxelles-Ville) célèbre cette année son 75<sup>ème</sup> anniversaire. Un livre vient d'être édité qui se complète aujourd'hui par une expo qui mérite des éloges. Pour la réaliser, le Foyer a fait appel à la Fonderie, centre d'histoire et d'actualité économique et sociale de Bruxelles.*

*L'expo a une dimension plus large que l'histoire du Foyer bruxellois, bien que la plupart des documents la concernent. En fait, c'est toute l'histoire du logement social en ville qui est passée en revue, d'un panneau à l'autre.*

*On mesure le chemin parcouru en découvrant l'impasse de l'Escargot (1910), la cité Hellemans (1921, Marolles) et les appartements rénovés récemment rue de l'Hectolitre. On apprend aussi que le Foyer bruxellois n'a pas toujours eu une vocation sociale. Dans les années '30, par exemple, on a entrepris la construction de 40 logements moyens, rue Depage. Ceux-ci (ils sont toujours là) étaient bien éloignés de l'image traditionnelle de l'appartement social. Heureusement, l'architecture très réussie de l'immeuble incite au pardon des erreurs passées. (...)*

*La loi Brunfaut, favorisant l'acquisition de la petite propriété, a donné un coup de fouet au logement social après la guerre. Il reste pourtant beaucoup de travail à faire. On peut aussi se demander si les énormes blocs de béton construits dans les années '60 et '70, tels que la Querelle par exemple, ont bien rempli leur fonction sociale. Pour certains, ils n'ont fait qu'exacerber les clivages sociaux. Des défenseurs de l'environnement rêvent d'ailleurs de les dynamiter, à la manière de la Cité des Minguettes, à Lyon, où l'on a ainsi fait table rase d'un passé social parfois douloureux. »*

<sup>1</sup> On peut s'étonner de travaux de 'rénovation' dans des immeubles relativement récents, chaussée d'Anvers !

\*

L'opinion philosophique des locataires sondée :  
 Question indiscreète au Foyer bruxellois : illégal et maladroit ? :  
 Article d'Alain Guillaume, paru dans Le Soir daté du mardi 28 mars 2000

« Depuis la fin du mois de février, les gestionnaires de la société d'habitations sociales 'Le foyer bruxellois' adressent à l'ensemble de leurs locataires un document intitulé 'enquête de satisfaction' comprenant rien moins que 67 questions.

Tout y passe : quelles sont les pièces qui vous semblent le moins adaptées à vos besoins ? Y a-t-il des problèmes d'insonorisation, d'humidité, de chauffage ? Quels appareils électroménagers utilisez-vous (aspirateur, TV, ordinateur, frigo...) ? Les ascenseurs sont-ils fiables ? Vous sentez-vous en sécurité ? Etc... Jean-Pierre Leenen (directeur général) et Jean-Baptiste De Créé (président du Foyer bruxellois) assurent que le sondage (auquel les locataires sont priés de répondre avant le 10 mars) est anonyme. Un professeur de l'ULB en analysera les résultats et son but est de découvrir ce qui est apprécié par l'ensemble des locataires et ce qui doit être amélioré par le Foyer.

Oui mais voilà... la 62<sup>ème</sup> question interroge les sondés de la sorte : De quelle sensibilité philosophique vous approchez-vous le plus? Agnostique, athée, chrétienne, juive, musulmane, autre ou sans opinion ? Plusieurs locataires s'inquiètent : A quoi peut bien servir une telle question ? De telles données ne sont-elles pas protégées par la loi sur la vie privée, la loi sur les fichiers ?

Jean-Pierre Leenen écarte ces inquiétudes d'un revers de manche : Mais pourquoi tant d'inquiétude ? Nous avons interrogé le Centre pour l'égalité des chances qui n'a vu aucun problème à ce sondage. D'ailleurs, nous n'avons pas l'intention d'identifier les répondants ; ce serait très difficile, voire impossible. On parle tant de mixité sociale, économique et culturelle dans le logement ; il nous a semblé utile de poser cette question pour croiser la réponse avec d'autres observations.

On voit pourtant mal quel intérêt il y a à constater, par exemple, que les agnostiques estiment plus souvent que leur logement est bien insonorisé, que les musulmans n'ont pas de problème d'humidité, ou que les chrétiens se sentent en sécurité ! Ce sont les spécialistes qui dénicheront ces croisements, répond Jean-Pierre Leenen, sans plus d'explication.

Reste enfin que les questions du Foyer bruxellois sont extrêmement précises quand on en vient à la composition des ménages (combien d'adultes, combien d'enfants, de quel âge...) et à la nature des logements occupés (combien de chambres, de quel type...). 'Croiser' les fichiers actuels du Foyer avec le fichier d'enquête pourrait permettre d'identifier les répondants au sondage. Ce n'est pas notre intention, répète la direction de la société de logement... On peut cependant comprendre que les locataires ne soient pas tous réconfortés pour autant.

(...) Ainsi donc, le Centre pour l'égalité des chances aurait donné son 'fiat' à l'enquête du Foyer bruxellois. Fort bien... mais le problème c'est que le Centre n'a que peu de compétences en la matière. En l'espèce, il eût mieux valu que le Foyer interroge la Commission de la vie privée. Elle y aurait appris - nous en avons eu confirmation - que les questions relatives à la sensibilité religieuse ou philosophique sont 'des données sensibles' expressément protégées par l'article 6 de la loi du 8 décembre 1992.

Si le questionnaire du Foyer avait été indiscutablement anonyme, la Commission n'y aurait sans doute vu aucun inconvénient. Mais il suffit qu'on puisse (potentiellement) identifier les répondants au sondage pour que les données deviennent 'personnelles ou personnalisables'... et que la Commission y trouve à redire. Peut-être même jusqu'à considérer que le fichier de réponses est illégal (car il n'a pas été préalablement autorisé).

Au-delà de ce problème légal, on s'interrogera quand même sur les motifs qui ont réellement poussé les responsables du Foyer à poser cette question un rien trop indiscreète. Au mieux, on dira que c'est une maladresse. »

\*

## Le Foyer bruxellois poursuit son programme de rénovation de logements –

### Nouvelle jeunesse pour le complexe Blaes/Miroir 1 :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir en date du jeudi 13 avril 2000

« Casques sur la tête et masques sur le nez, une dizaine d'ouvriers désossent, pièce par pièce, dans un nuage de poussière, les appartements du complexe de logements sociaux Blaes/Miroir 1, situé rue des Arbalétriers. Ces huit immeubles de dix appartements chacun sont les derniers bâtiments du Foyer bruxellois datant d'avant 1940 qui n'avaient subi aucune rénovation.

Afin de répondre à la mission de base du logement social qui est de mettre à la disposition d'une population peu favorisée des logements dignes et décentes compatibles avec ce que sont en droit d'attendre les habitants de la capitale de l'Europe en l'an 2000, le Foyer bruxellois a décidé de moderniser ce complexe, a expliqué Jean-Baptiste De Cree, le président du Foyer bruxellois.

Cette rénovation, qui devrait durer environ 12 mois par immeuble, s'attachera à rendre les appartements plus confortables, grâce à de nouvelles installations de plomberie et de chauffage. La suppression des terrasses permettra l'agrandissement des cuisines et des salles de bain. Les revêtements de sol et de murs seront entièrement refaits.

Quatre opérations distinctes sont prévues :

- l'installation de chauffage et de distribution centralisée d'eau chaude, afin d'éradiquer les risques dus au monoxyde de carbone,
- la rénovation des façades,
- celle des toitures et
- celle de l'intérieur des appartements. Cette dernière se réalise avec le concours de douze PTP et un ACS engagés dans le cadre d'un programme de réinsertion dans la vie professionnelle, grâce à la collaboration de la Mission locale de la Ville de Bruxelles (...).

Après dix mois de formation, ces chômeurs de longue durée, habitant tous la commune, ont repris pied dans la vie active en entamant (...) le chantier de rénovation intérieure des appartements. L'objectif est qu'ils acquièrent une formation plus pointue, afin de trouver des débouchés dans le secteur privé ou dans une autre société de logements sociaux de Bruxelles, à l'issue de leur contrat de deux ans.

Le recours à la formule de programme de transition professionnelle nous a permis de réaliser de sérieuses économies, souligne encore le président du Foyer bruxellois. Une rénovation classique nécessitait un investissement de 259 millions [de FB]. Or la facture actuelle sera limitée à 180 millions. (...)

Profitant de cette visite au complexe Blaes/Miroir 1, Jean-Baptiste De Cree a également présenté à quelques enjambées de là les aménagements réalisés en matière de sécurité dans le complexe des Brigittines, suite à l'incendie volontaire allumé en janvier 1999.

Le Foyer bruxellois y a rénové les communs (peinture, éclairage et nouvelles boîtes aux lettres) et les a dotés de caméras de surveillance. Dans le cadre d'un partenariat avec le contrat de quartier Tanneurs et l'opération Recyclart-Ville de Bruxelles, le réaménagement des abords des logements est programmé : espaces publics, terrasse des garages, entreposage des déchets. L'intervention de Recyclart a déjà commencé : une lumière blanche éclaire les escaliers de secours et des balises bleues ponctuent le site. »

\*

### Le Foyer bruxellois secoué : Le personnel est inquiet :

Article paru dans Le Soir daté du mercredi 15 mars 2006 (d'après Belga)

« Le personnel du Foyer bruxellois, dans la tourmente à la suite d'informations au sujet de soupçons de pratiques douteuses et de problèmes financiers aigus, a tenu mardi une assemblée générale à l'issue de laquelle le front commun syndical FGTB-CSC a exigé le maintien des emplois existants et celui des acquis sociaux. Selon le

délégué du syndicat socialiste Yves Dupuis, une rencontre est prévue avec la direction le 14 avril.

La gestion du Foyer bruxellois, une des 33 Sociétés immobilières de service public en charge des logements sociaux de la capitale, est depuis plusieurs jours au centre de préoccupations des pouvoirs publics, suite à des informations de presse. Dans un rapport daté du 25 septembre et rédigé par le délégué social de la Société du Logement de la Région bruxelloise (...), Jean Beckers, chargé de s'assurer que l'attribution des logements sociaux se fait dans le respect de la loi, il est question de dysfonctionnements.

Selon le délégué social, aucun travail, sauf les grands chantiers de rénovation, n'est jamais réceptionné par le Foyer bruxellois ; il n'y a pas de mise en concurrence entre les fournisseurs, ce que conteste le directeur du Foyer bruxellois, Jean-Pierre Leenen, en congé jusqu'au mois de juin et dont on annonce le remplacement à son retour.

La situation financière du Foyer bruxellois y est jugée mauvaise. Le rapport du délégué social prône une réduction des coûts et une accélération de la remise en état des locations. Un rapport complémentaire doit être remis à la SLRB au cours des prochains jours.

L'échevin socialiste Jean-Baptiste De Créé avait voulu licencier le directeur du Foyer en 1999 pour ce qu'il considérait comme de la mauvaise gestion. Il s'était heurté aux réticences de MM. de Donnea et Thielemans.

Après les élections communales de 2000, la présidence du Foyer fut confiée à Mohammed Ouriaghli, conseiller communal. Celui-ci nie, comme on l'accuse, avoir utilisé des proches, reconnaît que la perte cumulée du Foyer Bruxellois se monte à 12 millions d'euros, mais d'importants travaux ont été réalisés depuis 8 ans, partiellement sur fonds propres. Toujours selon Mohammed Ouriaghli, les bilans financiers n'ont entraîné aucune mesure du service financier de la SLRB. »

\*

Bruxelles : Absence de gestion, estompement de la norme ? : le

Foyer bruxellois épinglé dans un nouveau rapport :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir en date du mercredi 13 septembre 2006

« Dysfonctionnements, chapitre II. Dix mois après avoir épinglé le Foyer bruxellois, qui gère près de 3.000 logements, pour sa mauvaise gestion, le délégué social de la Société du logement dans la Région bruxelloise (...), Jean Beckers, a rédigé au mois de juillet un nouveau rapport qui enfonce un peu plus le clou, comme le révélait 'Télé-Bruxelles' (...). Le délégué social évoque une série de faits dont il se demande s'ils résultent d'une absence de gestion, ou encore d'un estompement de la norme, ou d'une volonté systématique d'appropriations de crédits locataires'.

Après s'être interrogé sur un montant relativement élevé du compte 'locataires créditeurs' (les provisions des charges locatives), le délégué social a découvert un cas de non-remboursement d'un locataire en crédit, avec 'extournement' vers le compte 'produits exceptionnels'. Il s'agit en fait d'un ancien locataire auquel le Foyer bruxellois devait 1.780,57 euros depuis 2004 et qui n'avait jamais été averti par le Foyer bruxellois. Le délégué fait également état de disparitions de pièces comptables et celle du disque dur des données sur les crédits locataires d'avant 1999.

Le nouveau directeur du Foyer bruxellois, Michel Guillaume, en place depuis le 24 juillet, reconnaît les problèmes internes, qui datent d'avant son entrée en fonction, mais il s'agit (...) d' 'erreurs de comptabilité', de 'procédures qui n'ont pas été appliquées' et 'non de magouilles'. Un groupe de travail s'est déjà réuni à l'initiative de la SLRB qui réunit l'organe de tutelle et le Foyer.

Du côté du Syndicat des locataires, on réclame un contrôle indépendant. 'On peut se demander comment il se fait qu'Ernst & Young, le réviseur d'entreprises du Foyer bruxellois, n'ait pas constaté, lors de la vérification annuelle des comptes, ce que le délégué social, seul, a découvert', s'interroge José Garcia, secrétaire général du Syndicat. »

\*

Logement social : coût : les charges explosent de 30 à 56 % :

Article de Laurent Wilen, paru dans le journal La Capitale datée du mercredi 7 avril 2010

« En mai, addition salée pour tous les locataires du Foyer Bruxellois. La faute au prix du gaz et de l'électricité.

Dans le logement social, les charges explosent. Au Foyer bruxellois, elles vont augmenter de 30 à 56 % en fonction des immeubles. En mai, l'addition sera salée pour des milliers de locataires, à cause de la hausse du prix de l'électricité et du gaz. Heureusement, le Foyer va payer la plus grande partie de cette hausse. Mais rien que cette année.

Depuis 2008, les charges à payer par les 2.500 familles-locataires du Foyer bruxellois explosent. Elles augmentent en moyenne de 24,72 %, mais des hausses de 30, voire de 56 % ne sont pas rares. C'est ce qui ressort d'un rapport dont nous avons pu prendre connaissance. Selon ce rapport, la hausse du prix de l'énergie, depuis plus de deux ans, explique cette inflation des charges, que les locataires paient en plus de leur loyer. Ces charges ne concernent par contre pas les services communs, comme le nettoyage.

Le coupable, c'est l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité. Le rapport relève qu'entre 2008 et 2009, le gaz a augmenté en moyenne de 126 % en équivalent kilowatts-heure.

En dix ans, la hausse avoisine les 90 %, 'alors que l'indice des prix à la consommation (et donc les salaires) n'évoluait que de 23 %', note le rapport.

Les sociétés de service public comme le Foyer bruxellois sont encore plus frappées que les consommateurs privés. Une grande partie des immeubles est ancienne et ne dispose pas encore d'isolation et de chauffages performants. C'est ce qui explique que les locataires qui devront payer, dès ce mois de mai, les plus gros suppléments habitent dans les ensembles les plus anciens du Foyer. Comme ceux situés dans les Marolles : rue aux Laines (plus 29 %), rue des Tanneurs (plus 44 %). Le champion est l'immeuble de la rue Montserrat, avec 55,80 % de hausse ! Impayable pour une majorité de locataires, estime le Foyer bruxellois. Il envisage de payer l'essentiel de cette augmentation. Mais cette intervention ne sera possible que cette année. Après, il faudra d'autres solutions. Comme la rénovation des bâtiments les plus vétustes, avec l'aide de la Région. »

#### **2.4.2.2. \*Foyer etterbeekois pour la construction d'habitations sociales à Bruxelles<sup>1</sup>**

Pour mémoire.

#### **2.4.2.3. \*Foyer ixellois**

Frère Paul ne voit rien venir pour Ixelles :

Article de Hermine Bokhorst, paru dans Le Soir daté du jeudi 27 juin 1991

« Paul Teichmann, président du Foyer ixellois, s'indigne de ce qu'il appelle l'incohérence de la politique régionale'. Cause de sa mauvaise humeur : il avait plein de projets de logements sociaux dans les cartons et ces projets risquent bien d'y rester faute de budgets. Sur le plan quinquennal de 300 habitations, seule la première phase du plan 'Volta', c'est-à-dire 46 logements, pourra être réalisée dans les deux ans. Dans la rue des Deux-Ponts, 20 logements vont être rénovés.

- Mais ce qui est aberrant, c'est que la deuxième phase est reportée aux calendes grecques, s'irrite le président. De plus le labyrinthe administratif est abominable. Il faut plus d'un an pour obtenir le feu vert pour un projet et puis on annonce qu'il n'y a pas d'argent.

Or les communes de première ceinture devaient être prioritaires pour la création d'habitations à loyer abordable. Le Foyer ixellois en possède 1.007, soit 2,7 % du total

<sup>1</sup> cf. aussi François Georges.

des logements. Ce taux se situe bien au-dessous de la moyenne régionale de 8,3 %. Et la liste d'attente compte 1.350 noms à Ixelles. La demande est d'autant plus pressante que les loyers des appartements privés grimpent en flèche.

- À Ixelles, on ne trouve rien au-dessous de 10.000 FB, les loyers les plus courants se situent entre 18.000 et 25.000 FB, précise Paul Teichmann. La seule manière de combattre la spéculation et de ramener les loyers à des niveaux normaux est de jeter sur le marché un très grand nombre de logements sociaux de qualité. Et pas en l'an 2000, quand la population se sera évaporée et que Bruxelles sera une ville de ghettos et de bureaux.

Cette vision apocalyptique serait le résultat d'une politique incohérente. Paul Teichmann en arrive à faire des calculs frisant la démagogie : Les 32 millions régionaux pour modifier la ligne de tram dans la rue Lesbroussart m'auraient permis de construire dix logements.

Mais le président du Foyer fait aussi quelques suggestions : simplifier les formalités administratives et dégager plus de moyens. Et ce par des transferts de fonds entre ministères, par l'instauration d'un moratoire de 5 ans sur la dette des sociétés de logement - sur 2,9 milliards, 1,9 serviraient à sortir les foyers du rouge -, par l'abandon de l'État du précompte immobilier sur les immeubles sociaux - pour le Foyer ixellois, il s'élève à 6,5 millions par an -, par la suppression de la TVA (19 %) sur la construction sociale, par la récupération de la TVA sur les matériaux et entretiens des logements sociaux<sup>1</sup> et par le recours aux emprunts... »

\*

### Ixelles – La gestion du Foyer passée au crible – La brique d'or de Van Gossum :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 8 juin 2002

« Le coup de barre à gauche dans la gestion du Foyer ixellois fait des remous. Son ancien président, le libéral Paul Van Gossum regrette que son successeur, le socialiste Mohamed Ghali, balaie de la main ce qu'il a créé, alors que précisément, voici quelques années, sa nouvelle politique avait été unanimement saluée.

Je ne cherche pas la polémique, explique Paul Van Gossum. Je ne tiens pas à échanger des coups contre un 'adversaire'. Je veux simplement donner mon point de vue sur des faits de ma gestion (1995-2000) qui me sont aujourd'hui reprochés.

Entre les anciens et les nouveaux gestionnaires du Foyer ixellois (1.250 logements sociaux), les relations sont tendues. Plusieurs altercations ont eu lieu lors d'interpellations au conseil communal. Il y a donc un solide contentieux. Mohamed Ghali, le nouveau président du Foyer ixellois, fait trois critiques à son prédécesseur :

- une gestion très déficitaire (près de 2 millions d'euros en 2000),
- une politique de rénovation du patrimoine 'au coup par coup' (sans vision globale)
- et enfin une politique de clientélisme qui s'est traduite par des recours et qui s'est vu sanctionner par la SLRB.

Quand je suis arrivé en 1995 à la tête du Foyer [ixellois], poursuit Paul Van Gossum, j'ai reçu du Syndicat des locataires la brique d'or. C'est dire que ma politique apportait un changement par rapport aux gestions passées. Et ce syndicat n'a jamais passé pour être tendre à l'égard des gestionnaires des logements sociaux. La mise en place d'infrastructures communautaires, notamment à Boondael, a été installée par l'ancienne majorité. Et je ne parle pas des écoles de devoirs, des logements spécifiques pour handicapés. Il ne faudrait quand même pas que la nouvelle majorité s'approprie des réalisations qui ne sont pas les siennes. (...)

Les finances malades de l'institution ? Ce n'est pas nouveau. Nous avons hérité (enfin, nous avons dû acheter fort cher) l'Aulne de l'ex-Hôpital militaire. Un gouffre financier. Et si depuis un an Mohamed Ghali a un budget en équilibre, c'est parce qu'il a stoppé à la politique de travaux que nous menions. Je reconnais cependant que nous n'avons pas utilisé au maximum les subsides dont nous pouvions disposer.

<sup>1</sup> Propositions simples, claires, évidentes, pleines de bon sens...

Même réaction de la part du libéral Jacques Degrave (MR), qui avait la tutelle sur le Foyer. Nous avons préféré investir dans la rénovation des installations électriques et dans les sanitaires, afin d'améliorer la qualité des logements plutôt que dans la reconstruction ou la rénovation lourde. Il y avait 65 % des logements du vieux patrimoine sans douche ! C'est un choix que nous avons fait et nous l'assumons. Evidemment, ce genre de travaux n'est pas spectaculaire. Mais ils étaient indispensables.

Et les recours ? Je ne les conteste pas, déclare Paul Van Gossum, L'Aulne nous coûtait les yeux de la tête et il était temps d'attribuer les 192 logements vides. Il a fallu faire des choix rapidement. Les autres recours concernent des cas sociaux dont je n'ai pas à rougir.

La polémique n'est certainement pas close, mais les anciens gestionnaires affirment ne pas vouloir déterrer la hache de guerre. Dont acte. »

\*

### Logements - Tempête au Foyer ixellois :

Article de Mathieu Colleyn, dans La Libre Belgique du 6 mars 2008

« ... Très prochainement, l'avocat de la Société du logement de la région bruxelloise (...) déposera plainte contre x suite à deux attributions irrégulières de logements sociaux au Foyer ixellois. Le conseil d'administration de la SLRB l'a décidé mardi. Le détail de cette affaire est contenu dans un rapport qui lui a été soumis en février dernier et qui fut révélé par nos confrères de La Libre Belgique, il y a une dizaine de jours.

Dans les deux cas litigieux, il semble que certaines personnes aient pu sauter quelques rangs dans l'interminable liste d'attente qui préfigure toute obtention d'un logement social en Région bruxelloise. Deux candidats prioritaires ont donc été lésés. Les locations litigieuses ont pris cours le 1<sup>er</sup> novembre 2007.

'Pour nous, il y a eu violation de l'article 70 du code bruxellois du logement' confirme Stephan Cornelis (Open VLD), président de la SLRB. 'Et c'est maintenant au juge d'instruction de faire la lumière sur cette affaire et d'établir toutes les responsabilités.'

Est-ce que ces deux attributions sont des cas isolés ? Si non, depuis combien de temps cela dure-t-il ? Est-ce qu'il y a lieu de revoir toutes les procédures d'attribution au Foyer ixellois ? Ce sont quelques-unes des questions que l'on se pose du côté de la SLRB. (...)

Selon nos infos, les deux logements en question (situés quartier Boondael et face à l'hôpital (...) Ixelles) venaient d'être rénovés et ne figuraient donc pas encore sur la liste utilisée par le comité d'attribution du Foyer. 'Oui j'ai attribué ces deux logements hors liste, je l'ai dit dès le début', admet Paul Van Gossum (MR), administrateur-délégué du Foyer ixellois. 'Moralement je ne pouvais pas le refuser à ces gens que je ne connaissais pas, dont les cas étaient lourds et auxquels un membre du personnel avait fait des promesses. J'insiste, il n'y a que ces deux cas'.

'Je ne veux pas charger M. Van Gossum, qui a certainement un grand coeur, mais nous ne sommes pas du tout d'accord avec ce type de pratique', commente Anne Delvaux (PS), présidente du Foyer. 'Nous voulons éclaircir tout ça pour pouvoir repartir sur de bonnes bases.'

Ajoutons encore que, si Paul Van Gossum a pu agir sans consulter les instances politiques du Foyer, sa décision a été appliquée par l'administration. D'aucuns imaginent que celle-ci aurait pu tirer la sonnette d'alarme.

'Nous soutenons Paul Van Gossum, qui est un homme de grand cœur', indique pour sa part Dominique Dufourny pour le MR. 'Il a commis une erreur mais la plainte au pénal donne l'impression d'un règlement de compte politique. La SLRB a les moyens de faire la lumière là-dessus toute seule.'

Pour l'heure, l'administrateur-délégué n'a pas donné sa démission. »

\*

## Deux logements sociaux attribués au mépris des règles –

### Le feu couve au foyer ixellois :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du vendredi 7 mars 2008

*« ...J'ai fait deux attributions de logement illicites, je ne le cache pas'. L'administrateur délégué du Foyer ixellois Paul Van Gossum ne cherche pas de faux-fuyants. Il assume pleinement la responsabilité d'avoir, dans deux cas, bafoué la règle de priorité pour l'attribution d'un logement social. 'Pour respecter des promesses verbales qui avaient été faites avant ma prise de fonction', justifie-t-il. Mais, surtout, en raison de l'urgence sociale que revêtait à ses yeux la situation des personnes à qui il a octroyé un passe-droit : une personne âgée de 75 ans et frappée d'un handicap à 85 % qui devait quitter son logement pour cause de travaux ainsi qu'un père privé de la garde de ses deux filles, placées en institution parce qu'il ne pouvait les accueillir dans son studio de 2 chambres.*

*La méthode n'a pas plu à la Société du logement de la Région bruxelloise, mise au parfum des irrégularités : mardi soir, le conseil d'administration de la SLRB a décidé à l'unanimité d'introduire une plainte contre X au pénal. Paul Van Gossum risque d'un mois à un an de prison et de 1.000 à 10.000 euros d'amende.*

*Pour l'heure, Paul Van Gossum n'a pas l'intention de démissionner : 'En dehors de ces deux cas, il n'y a rien. On peut venir tout fouiller ici, la comptabilité et le reste, on ne trouvera rien d'irrégulier. Je ne veux pas déguerpir tel un renégat. Si on me 'remercie', je partirai droit dans mes chaussures. Et j'irai dire bonjour aux locataires sociaux de Boondael'... »*

\*

### Ixelles - 316 logements inaugurés – Un village social au cœur d'Ixelles :

Article paru dans Le Soir en date du jeudi 15 décembre 2011

*« Des logements pour petits revenus aux confins d'Ixelles et Watermael-Boitsfort ? C'est ce que propose le projet '\*Ernotte', inauguré ce mercredi par les autorités régionales et le bourgmestre d'Ixelles. 232 appartements sociaux et 84 appartements pour des ménages à petits et moyens revenus sont désormais disponibles. Un nouveau village dans la ville, sorti de terre en trois années environ. Ce projet se distingue pour plusieurs raisons. Tout d'abord au-delà de l'homogénéité des bâtiments, les concepteurs du projet ont voulu mettre l'accent sur la mixité sociale. Comment ? En adossant aux logements une crèche, une école des devoirs, une antenne sociale, un restaurant communautaire mais aussi des plaines de jeux, des potagers... où les habitants de ce mini-quartier pourront se rencontrer et tisser des liens. Les personnes à mobilité réduite pourront y accéder facilement.*

*Les bâtiments bénéficient également d'une architecture de qualité. 'Ce nouveau quartier ixellois conjugue rencontre, mixité, cohésion sociale et performance environnementale et offre ainsi les meilleures conditions pour bien vivre ensemble', a souligné le secrétaire d'Etat en charge du Logement, Christos Doulkeridis. Les locataires pourront emménager dans leur nouveau cocon d'ici un mois.*

*Les chiffres : 316 logements de 1 à 4 chambres sur plus de 3 ha. 189 places de parking. 783 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs : crèche, école de devoirs, antenne sociale, restaurant communautaire.*

*Coût du chantier : 48,2 millions d'euros. Loyers : Pour les revenus minimums, un appartement 3 chambres coûtera 173,53 €/mois. »*

#### 2.4.2.4. \*Foyer jettois s.c.<sup>1</sup>

Jette - Transparence et démocratie – Une 'brique d'or' pour le Foyer jettois :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir en date du jeudi 27 avril 2006

*« La société coopérative 'Le Foyer jettois' a reçu pour la troisième fois la 'brique d'or', hier mercredi. Cette récompense est décernée, une fois par an, par le Syndicat des*

<sup>1</sup> Voir aussi le site [www.foyerjettois.be](http://www.foyerjettois.be) .



locataires. Comme l'explique non sans humour José Garcia, secrétaire général du Syndicat des locataires, il s'agit, pour le syndicat, 'à côté des problèmes régulièrement soulevés, de dire ce qui va bien dans le logement !' Pour le président du Foyer jettois, Paul Leroy, cette brique 'est la récompense des efforts fournis par notre institution en matière de transparence'.

Pour la première fois en Belgique, une convention a été signée entre le Syndicat et le Foyer qui permet au conseil d'administration du Foyer de coopter un représentant de ce syndicat. Il aura les mêmes prérogatives que les représentants du conseil consultatif des locataires.

La convention propose aussi un système de protection et d'information du locataire. 'Tout d'abord, explique José Garcia, dans les lettres que les locataires reçoivent et qui portent un grief à leur endroit, le Foyer s'engage à leur indiquer qu'ils peuvent se faire aider par notre organisation pour y répondre. Le second engagement du Foyer est d'accepter les juristes du Syndicat des locataires comme des interlocuteurs privilégiés pour assister les locataires devant le juge de paix, et ce tant en conciliation que lorsque le juge est saisi via une requête.'

Pour José Garcia, on mesure mieux l'importance de ces dispositions quand on connaît les difficultés pour les locataires, et particulièrement les petits revenus, pour accéder à la justice.

Il n'hésite d'ailleurs pas à parler d'"une société glasnostisée à l'extrême, ouverte à 100 % à ses locataires'.

La 'brique d'or' récompense aussi le système de cogénération d'énergie qui permet de réutiliser l'eau destinée à refroidir le moteur produisant de l'électricité, pour chauffer les appartements. »

\*

Jette compte 80 biens sociaux de plus :

Article signé G. Be. publié par le journal La Dernière Heure en date du vendredi 18 février 2011

« ... L'objectif régional – 15 % de toits publics 'à finalité sociale' – tient toujours. Depuis mercredi, Christos Doulkeridis (Ecolo) s'en est même rapproché, le Foyer jettois ayant baptisé de beaux bébés. Particularité de l'îlot Stiénon : avec leur 4, 5 voir 6 chambres, 21 de ces 80 appartements hébergeront des familles nombreuses ; 5 autres s'avèrent "entièrement adaptés aux personnes à mobilité réduite."

'Jette a été l'une des premières à saisir la nouvelle formule de subventionnement proposée par le plan régional du logement', s'est réjoui le secrétaire d'Etat. L'ouvrage du jour, avenue Stiénon, a épousé la notion de durabilité : isolation et gestion de l'énergie, chaudière centrale à condensation au gaz ou 'espace vert commun' y donnent une sacrée touche à la qualité de vie.

Le plan logement (...) comporte 58 projets, éparpillés dans 16 des 19 communes de Bruxelles. Total ? 'Un peu plus de 4.500 logements', évalue Christos Doulkeridis. Décortiqué, ce chiffre-là amalgame 382 toits terminés (317 sociaux, 65 moyens) et 898 biens sont en chantier. »

\*

Jette: le plus grand chantier d'isolation de logements d'ici à 2015 :

Article paru dans La Capitale, rédaction en ligne, mis à jour le mardi 2 octobre 2012.

« Le Foyer jettois et la Société de Logement de la Région Bruxelloise vont entamer, d'ici 2015, le plus grand chantier de rénovation énergétique jamais lancé à Bruxelles, en transformant les immeubles du site Florair qui abritent 362 logements sociaux sur une superficie totale de près de 36.000 m<sup>2</sup>, à Jette, a annoncé mardi le secrétaire d'Etat bruxellois du Logement (...). L'objectif est de permettre de faire passer les besoins énergétiques à 20kWh/m<sup>2</sup>/an contre les 200 kWh actuels. Selon Christos Doulkeridis, le permis de bâtir vient d'être délivré. La procédure de désignation d'un entrepreneur doit être lancée.

La première phase des travaux porte sur les deux édifices les plus anciens du site (Florair I et Florair IV). Elle portera sur l'isolation complète des façades, le remplacement des châssis et la mise en place d'un système de ventilation double flux,

la résolution des ponts thermiques aux balcons et l'installation de 120 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques. Le coût de ces travaux est estimé à 4,4 millions d'euros. Ils seront menés par le Foyer Jettois avec l'appui du pôle d'expertise de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Ils seront financés grâce au plan quadriennal régional consacré à la rénovation des bâtiments du logement social et grâce à un subside de Bruxelles Environnement dans le cadre du programme «Bâtiments exemplaires».

La deuxième phase de rénovation du site Florair comprend les immeubles Florair II et III. La rénovation énergétique de ces deux immeubles sera totalement financée (...) prise par Beliris (près de 5 millions d'euros).

Le secrétaire d'Etat a insisté sur l'avancée économique, sociale et environnementale que représente la transition énergétique du logement social. "Elle permet aux locataires d'être protégés contre la hausse des prix de l'énergie et contribue aux objectifs de réduction de CO2 de la Région" (...). »

#### 2.4.2.5. \*Foyer laekenois<sup>1</sup> s.c.<sup>2</sup> : \*Œuvre du logement populaire

Cette société, créée en 1920, est actuellement une SISP. Son capital est majoritairement détenu par la Région de Bruxelles, la ville de Bruxelles et le C.P.A.S., accessoirement par quelques souscripteurs privés. Le conseil d'administration est essentiellement basé sur la majorité du conseil communal de la ville.

Elle totalise plus de 7.500 habitants dans quelque 3.000 logements (de la petite maison individuelle au grand ensemble de 100 appartements et plus (dont la Cité modèle<sup>3</sup> est le plus emblématique) situés à Laeken et dans le quartier Nord où l'on trouve trois ensembles à appartements :

Adresse	Année *	logements	studios	1 chambre	2 chambres	3 ou 4 chambres
<i>Complexe Hélicoptère-Anvers</i> av. de l'Héliport 31	1975	104	31	19	36	18
av. de l'Héliport 33	1974	104	31	19	36	18
av. de l'Héliport 35	1974	104	31	19	36	18
ch. d'Anvers 150	1978	120	50	38	26	15
ch. d'Anvers 152	1974	88	24	17	32	15
ch. d'Anvers 154	1975	81	23	15	28	14
<i>Complexe Anvers-Orban</i> rue Frère-Orban 2	1992	98	0	23	65	10
<i>Complexe Anvers-Faubourg</i> rue du Faubourg 2/8	1996	38	0	9	12	17

\* L'année de construction montre éloquentement qu'aucune personne invitée à 'déguerpir' durant les premières années de libération du sol n'a pas pu y trouver un logement de remplacement.

<sup>1</sup> « Notre Société Immobilière de Service Public (SISP) a vu le jour en 1920. Elle dispose d'un patrimoine de 2930 logements sociaux. Ceux-ci sont répartis dans différents quartiers de Laeken et de Bruxelles Ville. Le patrimoine est composé tant de petites maisons individuelles que d'immeubles d'une dizaine de logements mais encore de grands bâtiments abritant près d'une centaine d'appartements.

La Cité Modèle, débutée dans les années 50 dans la mouvance de l'exposition universelle de 1958 et située à proximité du plateau du Heysel, est le site d'implantation emblématique de la société. Nous retrouvons également des habitations du Foyer Laekenois près de la Gare du Nord, de la place Emile Bockstael, du quartier De Wand ou encore, du domaine royal. (...) » (Site [www.foyerlaekenois.be](http://www.foyerlaekenois.be) .)

<sup>2</sup> Société coopérative de service public.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Cité modèle.

Cent nouveaux logements sociaux pour le quartier Nord -  
L'Harmonie retrouvée, grâce au partenariat ? :

Article de Jean-François Walhain, paru dans Le Soir daté du jeudi 20 septembre 1990

*« L' 'Harmonie' est un îlot du quartier Nord - le chancre honteux de la capitale, qui pourrait depuis vingt ans, en attendant qu'on lui refasse une santé.*

*En 1988 eut lieu une première tentative de 'redynamisation' du quartier Harmonie (délimité, en gros, par les boulevards Jacquain et Baudouin, la rue du Frontispice et la rue du Peuple). Ce que l'on proposait alors ? Un ensemble massif de bureaux. Les habitants s'y opposèrent en vain.*

*Mais leur bataille n'aura cependant pas été inutile : un plan particulier d'aménagement, approuvé en 1989, autorise bien l'implantation de quelque 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux mais, en compensation, les riverains obtiennent la garantie que 18.000 m<sup>2</sup> de logements soient construits le long de la chaussée d'Anvers - dont la moitié éventuellement réservée à du logement social.*

*Aujourd'hui, ces promesses semblent se concrétiser. Didier Gosuin, secrétaire d'Etat au Logement, a en tout cas pu conclure avec les différentes parties un accord qui va permettre la construction prochaine de 10.800 m<sup>2</sup> de logements sociaux (98 habitations). 8.000 autres m<sup>2</sup>, dans une deuxième phase, seront également consacrés au logement (une soixantaine d'habitations) et au commerce. Sans oublier, tout de même, les 100 à 120.000 m<sup>2</sup> de bureaux...*

*Ce projet est le fruit d'un partenariat public/privé dont M. Gosuin est particulièrement satisfait. Le promoteur ('Batipromo') a accepté de céder à la Région, gratuitement ou presque (1.750 FB/m<sup>2</sup>), le terrain destiné au logement (d'une surface au sol de 5.000 m<sup>2</sup>). La Région finance la construction de l'ensemble des bâtiments destinés principalement - mais pas seulement - au logement (350.000 millions [de FB]) et les cède au Foyer Laekenois (association de logements sociaux qui sera chargée d'en assurer la bonne gestion).*

*Ce type de contrat, précise le secrétaire d'Etat, outre de sérieuses garanties de bon fonctionnement des opérations, permet aux acteurs concernés une grande rapidité de déroulement. Les travaux, qui devraient commencer dès janvier prochain, dureront 22 mois. Le bâtiment, dû au crayon des architectes Vandebossche, fera 133 mètres de long et comptera de trois à quatre étages.*

*Un des avantages de cette formule est aussi que la Région dispose ainsi de nouvelles ressources foncières. Construire sur ses propres terrains, même du logement social, c'est facile. En acquérir, au plus bas prix, c'est autre chose. Et au centre de la ville, en plus ! C'est là que le pari du logement se gagnera. »*

\*

Le Foyer laekenois construit 36 logements et en achète 98 -

Quand le social pose un lapin aux clapiers :

Article de Hermine Bokhorst, paru dans Le Soir daté du mercredi 16 janvier 1991

*« ... le Foyer va acquérir 98 logements clef sur porte, dans le quartier Nord, entre la chaussée d'Anvers, la rue du Peuple, le boulevard Émile Jacquain et l'ancienne rue Frère Orban. Il s'agit d'un projet où sont réunis trois partenaires : l'immobilière Batipromo qui était obligée de compenser ses bureaux, la Région qui voulait revitaliser le quartier Nord et Le Foyer laekenois qui désirait de nouveaux logements... »*

\*

Des habitants inquiets au quartier Nord -

Mais qui s'installera dans les logements sociaux ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 26 mars 1992

*« Les habitants du quartier Nord jouent à fond leur rôle d'aiguillon. Le projet Batipromo (construction de 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux) ne répond pas à leurs attentes. Sa première phase a déjà entraîné le départ de nombreuses familles, dont fort peu sont relogées par le Foyer laekenois, qui hérite des nouveaux logements.*

*L'histoire récente du quartier est caricaturale. Dans les années 60, le plan 'Manhattan' chassa près de 10.000 personnes au profit des tours. Il en résulta un déséquilibre démographique (des personnes âgées et une population immigrée très jeune) et un habitat fortement dégradé. Les habitants se sont alors regroupés et deux associations sont nées : l'Organisation des habitants du quartier Harmonie (OHQH) et l'Union des locataires du quartier Nord.*

*Celles-ci ont obtenu des résultats, et l'on peut parler d'une relative résurrection du quartier. Le Bloemenkrans (chaussée d'Anvers) a été racheté et réaménagé par le Fonds du logement bruxellois. La rue du Travail a été rénovée par une société de logement social. La ville de Bruxelles, enfin, a entamé la rénovation de son patrimoine de logements (9 immeubles sur 45 rénovés).*

*Depuis 1988, cependant, les promoteurs lorgnent à nouveau sur le quartier Nord, qui se hérissé de nouvelles tours et où les projets ont retrouvé un second souffle spéculatif. Sollicitée par un promoteur (la SA Batipromo), la ville a tenté de modifier le plan particulier du quartier au détriment du logement. Les négociations avec les habitants ont débouché sur la naissance du programme Batipromo. Cette société s'engageait à construire 82 appartements (dont 23 à 3 ou 4 chambres à coucher) susceptibles d'être revendus à une ou plusieurs sociétés de logement social. À l'exécutif régional de débloquer les crédits nécessaires pour le rachat des appartements par le Foyer laekenois, dirigé par Michel Demaret, l'échevin de l'urbanisme de Bruxelles.*

*La première phase du projet Batipromo, depuis, n'a pas évolué comme le souhaitent les habitants. Le nombre de grands appartements a été ramené à 10 (sur 98 appartements).*

*Le ministre Didier Gosuin a heureusement accepté d'augmenter le nombre des appartements à 4 chambres dans la deuxième phase (une cinquantaine d'appartements, soit 6.500 m<sup>2</sup>) au coin de la chaussée d'Anvers et de la rue du Faubourg. Trois candidats sont en lice pour hériter de ces logements : le Foyer laekenois, l'Assam et le Home familial bruxellois.*

*Mais les habitants sont inquiets : ils réclament une politique plus énergique en faveur du logement. Construire, c'est bien. Mais il faut aussi rénover le patrimoine délabré. De plus, dès le début du projet Batipromo, on s'est peu préoccupé du relogement des familles.*

*Enfin et surtout, il faut construire des appartements pour familles nombreuses. Sans quoi les habitants seront une nouvelle fois chassés de leur quartier... »*

\*

Les oubliés du quartier Nord - Fausses notes dans le quartier de l'Harmonie :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 23 juin 1992

*« Les épisodes se suivent et se ressemblent, au quartier Nord. Et c'est bien là le drame. Si cela continue, le feuilleton finira par ne plus intéresser personne. (...) Logement 'social'? Allons donc! Parlons plutôt spéculation et délabrement. Notes d'électricité, de gaz et d'eau. Avec un zeste d'Europe pour vous dégoûter d'être pauvre.*

*Où trouver un logement bon marché à deux chambres à deux pas de la Morgan Bank ? La réponse, dans le quartier 'Harmonie', est dérisoire par rapport à la réalité. Le plan 'Manhattan', dans les années '60, a déraciné 10.000 personnes à l'ouest de la gare du Nord. Le rêve américain a tourné au cauchemar. Les rues nous montrent le triste décor d'une mémoire sans visage.*

*Batipromo, sous la houlette du Foyer laekenois, doit pourtant corriger le tir et construire 18.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux. 150 appartements. Mais destinés à qui ? On a réduit le nombre de grands logements, à 3, 4 chambres. De 23 appartements à 10 dans la première phase. La traduction brutale de ces chiffres ? Eviter le ghetto. Pas trop d'immigrés, SVP. Mais il y a la deuxième phase. Elle s'annonce mieux : 15 appartements à 3 chambres et 10 autres à 4 chambres. L'Union des locataires du quartier Nord tire pourtant une fois de plus la sonnette d'alarme. Les habitants*

chassés n'auront pas priorité, affirment-ils. La raison invoquée par le Foyer ? Éviter la formation des ghettos.

- Pas d'accord, disent les habitants et leurs associations.

L'Union des locataires constate.

- Dans les communes où se situe le patrimoine de cette société, la population d'immigrés représente 33,5 % de la population. Or, au Foyer laekenois, 15 % seulement des locataires sont d'origine étrangère.

Ce que demandent les habitants ? Le respect scrupuleux des quotas arrêtés par la SLRB (la société régionale de logement). Devant l'attitude du Foyer laekenois, l'Union des locataires s'en remet au ministre Didier Gosuin. Il a, à plusieurs reprises, demandé un accompagnement social adéquat et une 'offre significative' de logements à trois ou quatre chambres, et le relogement prioritaire des gens du quartier. Mais est-ce suffisant ? »

\*

#### Inauguration chaussée d'Anvers –

Un social 'de luxe' qui oublie les familles nombreuses... :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 29 octobre 1992

« Il fut un temps, dans l'Ouest américain, où un homme d'affaires 'tenait' à lui seul toute une ville. Tout lui appartenait, du saloon à la lingerie du Chinois, et de la société de chemins de fer à la presse locale. Au quartier Nord, rebaptisé Espace Nord, Patrick De Pauw a marqué le paysage urbain de son empreinte indélébile. Une bonne partie des tours lui appartient et même la construction de logements sociaux le concerne. C'est en tant qu'administrateur de Batipromo qu'il a inauguré 98 logements sociaux, chaussée d'Anvers. Ces logements sont la contrepartie du formidable essor des bureaux dans le quartier Nord. (...)

Et les habitants? Ils semblaient bien oubliés. Heureusement, un PPA fut établi en 1989 par lequel Batipromo, propriétaire du terrain (CDP et Bâtiments et Ponts), s'est engagé à construire 18 % des 120.000 m<sup>2</sup> en logements et commerces. Les bureaux occuperont donc à peu près 100.000 m<sup>2</sup>. Ce programme s'est divisé en deux phases. La première intègre les 98 logements inaugurés hier. Pour les construire, on a élaboré un projet mixte privé/public, financé par la Région, au terme duquel les logements sont acquis clé sur porte par le Foyer laekenois.

Esthétiquement, cet ensemble d'immeubles est une belle réussite. Il est tellement bien construit que le promeneur non averti ne soupçonne pas sa vocation sociale. Une attention particulière a été apportée au choix des matériaux. Le complexe abrite 10 appartements de 3 chambres, 65 appartements de 2 chambres et 23 appartements d'une chambre, avec des superficies de 110, 75 et 63 m<sup>2</sup>.

Et c'est là que le bât blesse, du moins aux yeux de l'union des locataires du quartier Nord et de l'organisation des habitants du quartier Harmonie. Ils reprochent au Foyer laekenois d'avoir délibérément empêché le relogement des habitants (immigrés dans une écrasante majorité) qui ont dû quitter le quartier. Comment ? En limitant le nombre de chambres par logement.

- Nous réclamons le relogement prioritaire des habitants du quartier. Hélas, M. Demaret (président du Foyer laekenois) a refusé de nous écouter. Ce n'est plus du logement social, c'est du logement électoral. La porte qui donne accès à un appartement paraît être la porte de la permanence sociale de l'échevin PSC Demaret. Michel Demaret a vu rouge devant ces accusations précises.

- Nos grands logements sont occupés en majorité par des familles maghrébines. Sur nos 601 logements du Foyer de la chaussée d'Anvers et de l'avenue de l'Héliport, nous abritons 40 % de non-Belges. Cela nous a été reproché à plusieurs reprises par les habitants. Or, comme par hasard, les 49 demandes de relogement concernent des familles maghrébines. Il faut être clair. Nous avons 1.500 candidatures en attente et 140 nouvelles par mois. Tout le monde a droit au logement. Je considère qu'il serait maladroit d'entasser ces familles pour créer des ghettos.

*Le ministre Gosuin s'est engagé à corriger le tir. Lors de la prochaine phase (38 logements), 15 devront comporter 3 chambres et 10 autres 4 chambres. Fin des travaux en 1995. »*

\*

De nouveaux logements sociaux au quartier Nord en 1996 :

Trente-trois appartements pour 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 13 octobre 1994

*« La lente métamorphose du quartier Nord se poursuit. Compensations des gigantesques tours construites de part et d'autre du boulevard Jacquain, les immeubles neufs du Foyer laekenois reconstituent le tissu urbain du quartier Harmonie. On vient ainsi de lancer la construction de la seconde phase de logements sociaux, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue du Faubourg.*

*C'est la Région bruxelloise qui finance et c'est Batipromo (groupe De Pauw) qui construit. Quant au Foyer laekenois, il reçoit le bâtiment clef sur porte. La Région investit dans cette entreprise quelque 108 millions [de FB], qui font suite aux 350 millions déjà dépensés fin 1992 dans la construction de la première phase (98 logements et 13 commerces, soit 10.000 m<sup>2</sup>). D'ici la fin '96, le quartier disposera de 33 appartements supplémentaires, représentant 4.000 m<sup>2</sup>. Cette fois, on a pensé aux familles nombreuses (5 appartements de 4 chambres). L'immeuble comptera 5 niveaux du côté de la chaussée d'Anvers et 4 côté Faubourg. Sa finition sera soignée. Cette construction est bienvenue. Le quartier Harmonie manque cruellement de logements décentes. La liste d'attente du Foyer Laekenois (1.600 candidats) atteste de la gravité de la crise. On se souviendra en outre qu'en 1992, lors de l'inauguration de la première phase, les habitants avaient critiqué l'attribution des logements sociaux par le Foyer laekenois.*

*Comme ce fut le cas lors de la première phase, Batipromo tient ses promesses. Les nouveaux appartements sont la compensation des bureaux du North Star (45.000 m<sup>2</sup>), en construction. Le contrat signé avec la Région permet à celle-ci d'économiser une trentaine de millions d'investissements. Le prix de revient de ces logements s'élève à 36.000 FB le m<sup>2</sup>, contre 43.000 ailleurs. La différence est entièrement prise en charge par Batipromo. Pour la première phase, le promoteur avait déjà perdu une cinquantaine de millions. Mais il ne faudrait pas croire à une quelconque générosité d'âme de Batipromo : Patrick De Pauw ne fait qu'appliquer le PPAS élaboré en 1989. Il a largement récupéré ses billes grâce à la construction du North Star. N'empêche : le contrat signé entre Batipromo et la Région est une bonne affaire pour les deux parties.*

*Ces logements contribueront à réintroduire la mixité des fonctions dans l'Espace Nord. On y a déjà construit 1,215 million de m<sup>2</sup> (et il y a de la place pour doubler ce chiffre), principalement en bureaux. Le quartier est le siège d'un grand nombre de sociétés privées et de services publics. Ceux-ci seront bientôt rejoints par l'administration de la Région bruxelloise et le ministère des Affaires économiques. Le site occupe 70 hectares (voiries incluses) dont 25 % sont dévolus aux espaces verts. »*

\*

*« ... Le quartier Nord, de l'avis de tous ceux qui le connaissent, est particulièrement difficile. Les immeubles tristes des Foyers laekenois et bruxellois (...), sentinelles de béton armé qui bordent la chaussée d'Anvers et l'avenue de l'Héliport, ne favorisent guère l'épanouissement des jeunes.*

*Quelque 800 logements s'égrènent ainsi à la verticale, créant un ghetto où l'adolescent désœuvré s'ennuie, canalise sa violence et son agressivité dans la violence verbale, les tags et les déprédations. Le vandalisme est une plaie bien connue dans le quartier. Plusieurs centaines de milliers de FB sont dépensés en réparations chaque année dans les tours des foyers. En outre, il mine les relations entre adultes et ados et alimente le racisme. Que faire ? Confronté au vandalisme, tenter la prévention.*

*- On n'en sortait plus, explique Patrick Vancoenbeek, directeur du Foyer laekenois. Je sais que nos immeubles sont des blockhaus et que leur conception est discutable.*

*Nous sommes sans cesse confrontés avec la violence. Or, la répression ne donnait rien. Nous nous sommes dit : 'Pourquoi ne pas essayer la prévention ?'... »<sup>1</sup>*

\*

### Nettoyer le quartier Nord

*« La maison de jeunes 'MJ Avenir' et le comité de locataires du Foyer laekenois, l'Héliplan, veulent prouver que les jeunes du quartier ne traînent pas en rue. Ce samedi 22 avril à 13 h, ils organisent, avec les ASBL Oasis, Centre Harmonie et le comité du Foyer bruxellois, le nettoyage de la chaussée d'Anvers et de l'avenue de l'Héliport. Du jamais vu dans le quartier ! »<sup>2</sup>*

\*

### **Les 75 ans du Foyer laekenois : un mammoth du logement social à Bruxelles : Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 18 mai 1995**

*« Trente-deux immeubles en 1920 et... 2.913 aujourd'hui. Le Foyer laekenois est un mammoth du logement social à Bruxelles puisqu'il abrite plus de 6.000 personnes dont 1.200 enfants. Il représente à lui seul pratiquement 10 % du patrimoine de logements sociaux de la capitale. Il fête ces jours-ci ses 75 ans d'existence. L'occasion, la semaine passée, d'une grand-messe dans la prestigieuse salle gothique de l'hôtel de ville de Bruxelles.*

*Les premiers statuts de la société parurent au 'Moniteur' les 4 et 5 octobre 1920. Le capital de la société était alors détenu par la commune de Laeken, l'État belge et le Bureau de bienfaisance de Laeken (devenu CPAS de Bruxelles). CPAS et ville de Bruxelles détiennent aujourd'hui la majorité des parts. C'est à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle qu'apparut la nécessité de développer en ville le logement social. La population laborieuse travaillant en usine ne disposait pas d'habitations décentes. Les familles, souvent très nombreuses, s'entassaient dans des conditions d'hygiène et de promiscuité déplorables. Jusqu'en 1889, c'était l'Oeuvre du logement populaire qui intervenait en leur faveur, mais sans affirmer de politique à long terme.*

*Ce n'est qu'en 1919 que se créa la Société nationale des habitations à bon marché, qui allait devenir la S.L.N. Celle-ci s'est éclatée en 1990 et la S.L.R.B. (Société du logement de la Région bruxelloise) a repris la tutelle des 35 sociétés de logements, dont le Foyer laekenois.*

*Les premiers appartements du Foyer laekenois étaient une référence, car ils possédaient l'eau courante, l'électricité et des commodités privatives. Petit à petit, le patrimoine s'est étendu au point qu'il est impossible d'en faire ici un relevé complet. On y trouve des immeubles d'à peu près toutes les tailles. Cela va des gigantesques tours verticales du quartier Nord ou de la Cité modèle aux petites maisons de la rue Janson.*

*Les conditions de vie dans les appartements sociaux, à Bruxelles, sont souvent difficiles. Le Foyer laekenois mérite lui aussi sa part de critiques (mais il y a pire). Les grands immeubles-tours sont des ghettos déshumanisés qui favorisent les tensions et où le vandalisme prospère. Il ne faudrait quand même pas effacer leur vocation sociale. Au Foyer laekenois, la moyenne des revenus est inférieure aux normes fixées pour élaborer les loyers de base. On ne cherche pas la rentabilité à tout prix. Des comités de locataires ont été institués.*

*- La densité du logement social dans certains quartiers, cumulée à la paupérisation des habitants et à la diversité des races et des cultures, génère des dysfonctionnements, reconnaît Marie-Hélène Simon, la présidente du Foyer. Nous avons développé le dialogue avec nos locataires et nous sommes attentifs à ce qu'ils disent.*

*Des initiatives spectaculaires ont été prises, notamment dans le quartier Nord. Tout récemment, une ancienne fourrière a été transformée en maison de jeunes (la MJ*

<sup>1</sup> Le Soir, 11 avril 1995.

<sup>2</sup> Le Soir, 21 avril 1995.

*Avenir). D'importants projets de rénovation sont en cours ou vont démarrer, sans compter de nombreux assainissements d'anciens logements (rue Victor Mabilie). La nouvelle politique accorde plus d'importance que par le passé aux notions de confort et d'esthétique. Tant mieux. Mais les problèmes restent innombrables, reconnaît la présidente. »*

\*

Des logements sociaux construits à l'époque du Berlaymont -

L'amiante contrôlé au Foyer laekenois :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 12 janvier 1996

*« De l'amiante au Foyer laekenois ? La réponse est oui. Mais pas de panique. Cette présence est connue de la société de logement social et il n'y a aucune raison de craindre une contamination comme au Berlaymont, assure-t-elle. (...)*

*Depuis quelques jours, chaussée d'Anvers et rue de l'Héliport, des locataires s'inquiètent. L'asbeste fait peur. Elle existe dans des panneaux peints et traités des tours du Foyer. On en trouve derrière les gaines de conduites de gaz et d'électricité et derrière les socles des baignoires.*

*- Les immeubles du Foyer laekenois ont été construits durant les années '70, explique la direction, et l'amiante a été employée. Heureusement, les surfaces non traitées de ces plaques ne se trouvent jamais dans les endroits exposés ou accessibles au public. Ces panneaux répondent à la réglementation du 22 décembre 1993 sur la protection du travail. Celle-ci nous a imposé un inventaire complet de la présence d'amiante dans nos bâtiments. Elle fixe ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas. Nous répondons complètement à ces critères.*

*L'amiante fut utilisé sous forme liée (panneaux) ou en flocons, comme au Berlaymont. C'est sous cette forme qu'il est jugé dangereux. Au Foyer laekenois, il n'y a qu'un seul danger : la manipulation des faces internes de ces plaques (non protégées et non traitées) après les avoir dévissées, arrachées, déchirées ou disquées. (...) »*

\*

De Pauw embellit son cadre de vie –

Deux parcs tout neufs dans l'Espace Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 30 mai 1997

*« Le quartier Nord est à nouveau dans les travaux. Autour de l'axe du boulevard Jacquain prolongé, on bétonne et on arbore tout à la fois. Ce qui se dessine tente de faire oublier le lourd tribu[t] payé par les habitants, voici 30 ans. (...)*

*Patrick De Pauw (propriétaire de la tour du World Trade Center et promoteur de l'Espace Nord) va embellir l'espace public. La Ville de Bruxelles vient de lui délivrer des permis de bâtir pour plusieurs aménagements.*

*Il s'agit d'abord de la construction d'un passage pour piétons et d'un petit parc public sur le terrain situé au coin du boulevard, de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple. Le coût est estimé à 7 millions [de FB] et le parc, que l'on doit à Johan Van Dessel, sera terminé pour l'été. Ensuite, un autre passage pour piétons, cheminement entre les tours North Gate et Graaf de Ferraris, débouchera sur un autre petit parc public situé à côté du Foyer laekenois et en face de l'église Saint-Roch.*

*C'est ce deuxième aménagement qui sera le plus coûteux. Batipromo (groupe De Pauw) compte dépenser là 18 millions et il a été confié à Jacques Wirtz, qui a déjà redessiné avec bon goût les abords du boulevard Jacquain. Au centre du parc sera installée une fontaine. Il y aura des bancs et des arbres. Les travaux seront également achevés en juillet. »<sup>1</sup>*

\*

Bruxelles-ville : Charges d'urbanisme - Logements neufs au Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 31 octobre 1997

*« ... Le quartier Nord poursuit sa rapide métamorphose. Chaussée d'Anvers, de nouveaux logements viennent d'être inaugurés par Yvan Mayeur, président du CPAS*

<sup>1</sup> Bluff du futur ?...



de Bruxelles-Ville. Ils font partie des charges d'urbanisme (du logement) imposées par la Ville de Bruxelles.

Il s'agit de 24 appartements et 3 commerces au rez (35-39) dont la taille moyenne est de 85 m<sup>2</sup>. Il ont été construits par Batipromo (groupe De Pauw) en compensation aux immeubles à bureaux Northgate I, II et III et Graaf de Ferraris, situés sur le boulevard Jacquain, parallèle à la chaussée d'Anvers.

A première vue, ils ressemblent comme deux gouttes d'eau aux immeubles sociaux déjà construits au début de la chaussée pour le compte du Foyer laekenois : mêmes gabarits, même allure et même architecture. Pourtant, il ne s'agit pas d'immeubles sociaux et les loyers pratiqués pour un deux chambres évoluent entre 15 et 19.000 FB. Ce complexe de logements appartient aujourd'hui au CPAS de Bruxelles-Ville, le Foyer laekenois ayant renoncé à l'acquérir. Le CPAS a fait là une excellente affaire : 22.000 FB le m<sup>2</sup>, soit à peu près la moitié du coût normal pour des habitations de ce type et de cette qualité. Il en a profité pour installer une antenne sociale où travaillent deux travailleurs sociaux. Ils doivent aider les familles et les personnes du quartier à surmonter des situations critiques.... »

\*

Les riverains réclament une aire de jeux rue de la Flèche :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 18 février 1999

« ... vendredi dernier, (...) inauguration du nouvel espace, de la rue de la Flèche, près de la chaussée d'Anvers. L'aire de jeux, entièrement grillagée, n'est pas grande : un carré d'une vingtaine de mètres de côté. Mais son utilité sociale paraît évidente : elle est située au pied d'un vaste immeuble à appartements, propriété de la Ville, qui abrite des familles nombreuses. C'est du solide, commente Hafida. J'apprécie surtout le revêtement de sol. Avec ça, en cas de chute, ils ne se feront pas mal.

C'est le service des espaces verts et aires de jeux qui a réalisé l'aménagement, dont le coût s'élève à 700.000 FB (€ 17.350 €). Les jeux en bois semblent très robustes et les enfants du quartier ont immédiatement adopté l'endroit.

Cet espace ludico-sportif, réservé aux enfants de moins de 9 ans, est la concrétisation d'une promesse faite par l'échevin Olivier Maingain en 1987. Les habitants du quartier se plaignaient depuis longtemps du vandalisme (les bancs publics étaient régulièrement démontés), de la présence d'adolescents bruyants et de l'absence d'infrastructures pour les petits.

Après plusieurs rencontres avec les riverains, la commune a décidé de contenter les uns et les autres. Un espace pour les ados sera créé rue Simons dans les mois qui viennent et les plus jeunes peuvent désormais jouer sans être importunés, rue de la Flèche. Des gardiens APS (agents de prévention et de sécurité) ferment les grilles à 20 heures en hiver et 21 heures en été. »

\*

Grâce aux contrats de sécurité – Portes blindées dans les foyers sociaux :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du jeudi 2 décembre 1999

« Il y a six mois, le Foyer bruxellois introduisait des caméras dans son complexe de 150 logements des Brigittines. Cette mesure spectaculaire de sécurisation n'est pas unique, dans les foyers sociaux de Bruxelles-Ville. Grâce à la manne des contrats de sécurité, financés par la Région bruxelloise et le ministère de l'Intérieur, les deux grandes sociétés, les Foyers bruxellois (2.800 logements) et laekenois (2.950 logements) se partagent 8,5 millions [de FB] pour des travaux 'sécuritaires'.

Lors de l'installation des caméras aux Brigittines, le président du Foyer, Jean-Baptiste De Créé, déclarait qu'il était opposé au principe des caméras, mais qu'il fallait bien casser la spirale de la violence et rassurer les habitants. Au Foyer laekenois, par contre, l'usage des caméras (que l'on déplace régulièrement car elles sont rapidement localisées) est cependant volontairement réduit.

D'autres mesures sont prises : nous installons des portes blindées aux accès dans nos logements de la chaussée d'Anvers, à l'avenue de l'Héliport et à la Cité Modèle, explique Marie-Hélène Simon, présidente du Foyer laekenois. En outre, chaque

*locataire possède une carte magnétique. Le problème, c'est que les 4,2 millions de la Région ne suffisent pas. Il y a 12 tours (soit 24 portes à blinder) rien qu'à la Cité Modèle ! Nous allons dégager 2,5 millions sur fonds propres pour réaliser ces travaux. Voici quelques jours, les habitants ont rencontré les autorités et ont fait part de leurs doléances, comme l'amélioration des abords des immeubles ou l'accès aux bâtiments par les pompiers. Apparemment, c'est la conception des bâtiments, construits dans les années '60, qui est en cause. Deux récents incendies<sup>1</sup> ont en effet mis en évidence les difficultés d'accès de certaines cours intérieures, notamment à la chaussée d'Anvers. »*

\*

**Laeken - Une charte fédérative : Les locataires du Foyer laekenois s'unissent :**  
Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du jeudi 30 mars 2000

*« (...) Les différents comités de défense des locataires du Foyer laekenois (près de 3.000 logements répartis sur 4 sites) ont décidé de (...) s'unir en Fédération. L'Association des locataires de la Cité Modèle, le comité de l'îlot rénové élargi (près de la place Bockstael), le comité Hélipan (chaussée d'Anvers, avenue de l'Héliport et environs) et la section Foyer laekenois du Syndicat des locataires ont signé, mercredi matin, la charte qui consacre leur alliance.*

*Le baptême du nouveau-né a cependant connu quelques remous, lorsque Marie-Hélène Simon, la présidente du Foyer laekenois, a fait irruption à la conférence de presse donnée par les locataires. Je suis déçue. La cordialité aurait voulu que je sois prévenue, a-t-elle déclaré. Mais sa présence n'était visiblement pas souhaitée et a donné lieu à quelques remarques tendues, voire acerbes, de part et d'autre. La paix a finalement été conclue entre les deux parties, qui ont émis leur souhait de dialoguer. Ce qui continuera à se faire via les rencontres entre les différents comités et les responsables du Foyer laekenois.*

*Mais alors pourquoi une fédération ? La mise en commun des ressources humaines, logistiques et d'information est le moyen d'atteindre la 'masse critique' qui permet d'influer sur une politique trop souvent défavorable aux habitants, a précisé Christian Van der Linden, président de l'Association des locataires de la Cité Modèle. Le trio de tête de nos objectifs sera l'aide aux locataires, leur défense et leur information. Non seulement par rapport à leurs droits mais aussi aux problèmes qu'ils rencontrent.*

*La Fédération des locataires du Foyer laekenois compte déployer une série d'actions très rapidement. Au nombre d'entre elles : la diffusion d'une circulaire d'information sur la Fédération dans tous les ménages du Foyer laekenois, des réunions d'information des habitants sur chacun des sites, le dépôt auprès du Foyer laekenois d'un cahier de revendications parmi lesquelles l'obligation de consultation des habitants sur les grandes orientations concernant leur cadre et qualité de vie, la représentation de la Fédération au sein des coordinations sociales de Laeken et enfin une rencontre avec le secrétaire d'Etat au logement, Alain Hutchinson. Parmi nos revendications, a énuméré Joëlle Demaret, la présidente du Comité Hélipan, se trouve notamment le droit à un logement décent. »*

\*

**Ce président du PS, locataire à la Cité Modèle :**

Article d'Olivier Mouton et Fabrice Voogt, Le Soir en date du 2 novembre 2005

*« Christian Van der Linden est président de la section PS de Bruxelles-Ville. Conseiller communal, il est actif de longue date dans le logement social, notamment en tant qu'administrateur du Foyer laekenois. La semaine dernière, l'hebdomadaire « Trends-Tendances » révélait que l'homme est également locataire d'un logement social à la*

<sup>1</sup> « Incendie au Foyer laekenois : On a frôlé la catastrophe, dans un des immeubles du Foyer laekenois du quartier Nord, dans la nuit de samedi à dimanche, lorsqu'un incendie a ravagé un appartement du quatrième étage de la 154, chaussée d'Anvers. C'est apparemment l'implosion d'un poste de télévision qui est responsable du feu. Le locataire est malheureusement décédé. Les pompiers sont rapidement intervenus et les appartements voisins ont été momentanément évacués. » (Le Soir, 10 février 1999).

*Cité modèle. Et ce, alors que ses revenus sont loin d'être négligeables : il est, notamment, administrateur de l'Intercommunale bruxelloise d'assainissement des eaux (Ibra), membre de la Foire internationale de Bruxelles et administrateur du Centre européen des fruits et légumes. Un dérapage, alors que Philippe Moureaux, président de la fédération du PS bruxellois ne cesse de dire que le logement social de la capitale est blanc comme neige, contrairement à la situation révélée ces derniers temps en Wallonie ? Contacté par « Le Soir », Christian Van der Linden affirme qu'il remplissait bien les conditions d'un locataire social lorsqu'il a trouvé domicile à la Cité modèle. Depuis, en fonction de ses nouveaux revenus, son loyer a été revu à la hausse pour atteindre aujourd'hui quelque 600 euros. L'information nous a été confirmée par le Foyer laekenois. Rien d'illégal, donc. Une interrogation, toutefois, relative au fait que le bail d'un tel logement est octroyé... pour une durée indéterminée. »*

\*

Logement - La sécurité, c'est aussi le bien-être

La Ville de Bruxelles débloque 13 millions pour son parc social :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du mardi 4 mai 2010

*« Avec 18 % du parc immobilier, la Ville de Bruxelles présente une importante concentration de logements encadrés par les pouvoirs publics sur son territoire (7.694 logements sociaux gérés par des SISP et 4.505 logements publics qui dépendent de la Régie foncière et du CPAS).*

*Pour donner un coup de fouet à l'amélioration de la sécurité et de la convivialité sur les différents sites, la Ville a décidé de mettre le paquet : 13 millions vont être engagés sur fonds propres en plus des subsides qu'elle dégage de manière récurrente (789.000 euros entre 2005 et 2008) ou qui sont octroyés par la Région (450.000 euros/an depuis 2005).*

*'Il était nécessaire, dans le cadre de la sécurisation de la Ville et de l'amélioration du bien-être de ses habitants, qu'un investissement spécifique soit consenti', justifie le bourgmestre Freddy Thielemans (PS). A cette fin, l'asbl de prévention Bravvo a mené une enquête de juin à septembre 2009 auprès des habitants pour établir un diagnostic.*

*Il révèle plusieurs failles dans les complexes de logements sociaux : paupérisation grandissante, isolement social, nuisances de tout type, conflits intergénérationnels et interculturels. Pour améliorer le vivre ensemble, la Ville a donc décidé de mener différentes opérations de remise à niveau de la sécurité des bâtiments et de leurs abords : rénovation, embellissement et entretien des communs et des espaces verts ; sécurisation et renforcement des portes, placement de grilles et de caméras de surveillance, etc.*

*La manne de 13 millions sera répartie entre les trois principales SISP actives sur le territoire de la Ville, qui proposent près de 6.600 logements sociaux : le Foyer bruxellois (7,428 millions, notamment pour le Complexe et la place Querelle), le Foyer laekenois (3,714 millions pour le site Hélicopter et la Cité Modèle) et Lorebru (1,857 million pour l'aménagement des locaux collectifs sur le site Versailles et l'aménagement de l'intérieur d'îlot du site Strauwens). Ces travaux exceptionnels d'aménagement, de sécurisation et d'embellissement devraient s'achever en 2011. »*

\*

*"Un ensemble de 34 logements sociaux a été inauguré ce lundi à la Cité modèle du Foyer laekenois (...). Le chantier reprenait notamment la rénovation d'une façade classée. 'La Région investit plus que jamais dans la rénovation de son parc de logements publics, en collaboration avec la SLRB et les SISP', se réjouit le cabinet Doukéridis."<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> La Capitale, en date du 20 mars 2012.

#### 2.4.2.6. \*Foyer molenbeekois : \*Logement molenbeekois

« Le logement social a toujours été au centre des préoccupations des autorités communales. La SCRL 'Le Logement Molenbeekois', fondé voici plus de cent ans, est la seconde société immobilière de service public (S.I.S.P.) de la Région de Bruxelles-Capitale de par l'ampleur de son patrimoine, lequel représente près de 9 % des logements sociaux bruxellois (+/- 38.700 logements) et +/- 10 % des habitations situées sur le territoire de la Commune.

Elle gère un parc locatif constitué de 3.280 logements sociaux situés dans différents quartiers de la commune et se répartissant comme suit :

- Flats, studios et appartements comprenant une chambre à coucher : 1.061 logements (32 %)
- Appartements comprenant deux chambres à coucher : 1.740 logements (53 %) ;
- Appartements comprenant de 3 à 5 chambres à coucher : 479 logements (15 %).

Ses missions consistent à :

- Assumer la gestion technique du patrimoine (entretien des logements et de leurs équipements) ;
- Veiller à l'extension et à l'amélioration du parc locatif (rénovation de logements anciens ou dotés d'un confort moindre), essentiellement au moyen des budgets régionaux affectés aux investissements immobiliers dans le secteur du logement social ;
- Procéder à la location des logements conformément aux règles fixées par la législation (3.270 candidats-locataires en attente au 31 décembre 2002) ;
- Développer un dispositif d'accompagnement social des usagers en partenariat avec des acteurs spécialisés.

Informations utiles

SCRL " Le Logement Molenbeekois " : Parvis Saint-Jean-Baptiste, 27 - 1080

Bruxelles. »<sup>1</sup>

\*

#### Un cadeau de 150 millions pour le

#### Logement molenbeekois : du logement social acheté au privé ! :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir, en date du mercredi 6 décembre 1995

« En cette fin d'année, on fait beaucoup de cadeaux. Un peu trop, selon l'opposition sociale-chrétienne. Michel Lemaire, conseiller régional PSC, s'étonne que la Société du logement de la Région bruxelloise (...) puisse accepter un gros dossier de construction introduit en dernière minute par Molenbeek. Un dossier qui n'était pas prévu cette année et qui risque, selon lui, d'éliminer sept autres projets.

De quoi s'agit-il ? Le Logement molenbeekois souhaite construire 95 appartements, 61 emplacements de parkings et quelques commerces dans l'îlot formé par le boulevard Léopold II et les rues du Choeur et de l'Espérance. Un projet qui coûtera 446.465.120 FB ! Dans un premier temps, le Logement molenbeekois demande 150 millions à puiser dans le solde des crédits budgétaires 1995. Certaines mauvaises langues, y compris au sein de la majorité régionale, estiment que cette opération se fera au détriment d'autres dossiers qui n'attendent plus que la signature du secrétaire d'État au logement, Éric Tomas.

- Il n'y a pas de mystère : on ne va pas augmenter le budget régional, commente ce membre de la majorité opposé au projet. Donc, si on trouve 150 millions pour le Logement molenbeekois, il faudra bien le prendre quelque part... (...)

- Le but n'est pas de favoriser l'un au détriment de l'autre, assure pourtant un défenseur du projet. Nous demandons simplement à la SLRB s'il lui reste encore des crédits, cette année, pour financer en tout ou en partie le projet du Logement molenbeekois. Ce dossier a l'avantage d'être rapidement réalisable.

<sup>1</sup> Site communal [www.molenbeek.irisnet.be](http://www.molenbeek.irisnet.be).

*Le budget régional pour les logements sociaux atteint un peu plus d'un milliard [de FB] par an. Un fromage que se partage[nt] âprement les 19 communes bruxelloises et la trentaine de sociétés de logement social.*

*- Je n'aime pas cette comparaison avec le fromage, parce qu'on parle ici de logements sociaux, répond Philippe Moureaux, mayor de Molenbeek. Je tiens à dire que dans ce dossier, nous avons eu l'accord du ministre Gosuin et de son successeur, Éric Tomas. Venez voir nos listes d'attente, vous comprendrez qu'il y a une énorme demande à Molenbeek...*

*D'autres critiques portent sur l'opération 'clé sur porte'. En fait, le Logement molenbeekois achèterait à la société 'Immobilis De Waele development' l'immeuble que ce promoteur construira boulevard Léopold II. Au départ, il devait s'agir de logements moyens. C'était la contrepartie (la charge d'urbanisme) pour pouvoir construire des milliers de m<sup>2</sup> de bureaux au boulevard Léopold II en dérogation avec le plan de secteur. (...)*

*Selon les défenseurs du Logement molenbeekois, d'autres opérations 'clé sur porte' ont été menées dans le passé (pour des logements sociaux chaussée d'Anvers). Il n'y a donc pas de raison de la refuser, cette fois. Le sujet sera discuté, ce jeudi, au conseil d'administration de la SLRB, après avoir été reporté lors du précédent conseil. Les membres sont fort sollicités en ce moment par leurs partis. Et dans ce combat discret, on ne se fait pas de cadeaux... »*

\*

### Polémique autour d'une opération du Logement molenbeekois, boulevard Léopold II –

Du logement social acquis à n'importe quel prix :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir en date du jeudi 13 février 1997

*« L'entrée du boulevard Léopold II, à Molenbeek, ressemble à un vaste chantier. De Waele va y construire plus de 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Pour réaliser cette opération plutôt fructueuse, le promoteur devait s'acquitter de charges d'urbanisme : un immeuble de logements dans un îlot voisin (entre le bd Léopold II et les rues du Choeur et de l'Espérance). Le Logement molenbeekois comptait acquérir ce complexe de 96 appartements pour près de 450 millions [de FB]. Mais voilà qu'en décembre dernier, la tutelle régionale a annulé l'opération. Depuis lors, la polémique fait rage.*

*- Cette opération était injustifiable et scandaleuse, affirme Philippe Debry, conseiller régional Écolo. Le seul gagnant de l'opération, c'était le promoteur à qui les pouvoirs publics faisaient l'incroyable cadeau de racheter ce qu'ils l'avaient obliqué à construire.*

*Si on investissait les 450 millions ailleurs, on aurait 100 logements sociaux en plus des 100 logements construits au boulevard Léopold II. Cela fait 200 logements. En acceptant d'acheter l'immeuble, on perd cent appartements !*

*En clair, Écolo veut que la Région renonce à racheter l'immeuble construit par De Waele. Ce dernier devrait alors s'en remettre au marché immobilier et à des tarifs qui respectent la loi de l'offre et de la demande...*

*Il n'est plus question en tous cas que le Logement molenbeekois achète ce complexe. En décembre dernier, la (...) Société du logement de la Région bruxelloise a annulé la convention signée avec De Waele. La Cour des comptes venait en effet de dénoncer ce type d'opérations 'clé sur porte', où une société de logements sociaux achète un immeuble à un promoteur en participant à la conception du projet. Cette formule ne respecte pas les règles des marchés publics...*

*Les socialistes qui semblent défendre ce projet contre vents et marées veulent à présent que la SLRB achète elle-même la 'résidence Léopold II' pour la mettre à la disposition du Logement molenbeekois. Le moins qu'on puisse dire, c'est que cette suggestion ne déclenche pas une vague d'enthousiasme parmi les partenaires de la majorité. Le dossier avait déclenché une belle polémique en décembre 1995. Les administrateurs de la société régionale se montrent aussi prudents aujourd'hui.*

*- En décembre dernier, nous avons pris certaines précautions, commente Jean-Pierre Cornelissen, administrateur FDF (majorité) de la SLRB. Primo, nous devons mener une étude juridique complémentaire pour s'assurer que la SLRB ne s'expose pas aux*

mêmes problèmes que le Logement molenbeekois. Secundo, le comité d'acquisition va faire une évaluation du prix de cet immeuble. Tertio, nous avons autorisé les deux présidents de la SLRB à entamer des contacts avec le propriétaire. Il faut s'attendre à un prix d'achat plus bas...

Jean Thomas, responsable de De Waele, se refuse pour l'heure à tout commentaire.

- J'ai fait une offre et j'attends la réponse, se contente-t-il de dire.

Le président de la SLRB, Luc Weyers, affirme lui-même que le prix est trop élevé pour du logement social (on tourne autour de 42.000 FB le m<sup>2</sup>). Pourquoi dès lors ne pas négocier le prix vers le bas ? suggère-t-on au sein même de la majorité à la SLRB. Pourquoi ne pas abandonner tout à fait le projet ? propose carrément Écolo. »

\*

### La gifle des logements vides du Léopold II : une centaine d'appartements 'pourrissent' Boulevard Léopold II. Paradoxe : il y a 2.500 demandeurs de logements sociaux à Molenbeek : Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir en date du mercredi 4 juin 1997

« Papa nous avait dit qu'en Belgique, on aurait chacun sa chambre, un vrai salon, une vraie cuisine et une vraie salle de bains. Depuis que je suis ici avec mes deux frères, tout ce que nous avons, c'est ce flat où nous sommes entassés tous les 4. J'avais rêvé mieux. Quand je pense que ma mère doit venir nous rejoindre dans quelques mois... »

Mohamed, 20 ans, suit des études d'électricité à Bruxelles. Avec ses deux frères et son père, en Belgique depuis 1978, il fait partie des locataires sociaux à qui le Logement molenbeekois avait promis un logement de 4 chambres, dans les appartements de la société De Waele, boulevard Léopold II.

Seulement voilà, depuis deux semaines, pour Mohamed et sa famille, de même que pour une centaine d'autres familles, le rêve d'un appartement décent s'est évanoui. En cause, la décision de la SLRB (...) de ne pas racheter pour le Logement molenbeekois les 96 appartements 'clé sur porte' de De Waele. C'est un rapport de la Cour des comptes qui a convaincu la SLRB de retirer ses billes, sous peine d'être compromise dans une fraude à la loi, pour ne pas être passée par un marché public.

- Pour nous, c'est terrible, poursuit Hajji Hebri, le papa de Mohamed, parce qu'évidemment, nous n'avons pas assez d'argent pour chercher un logement du côté du privé. A nouveau, il nous faut patienter et espérer avoir un logement décent le plus vite possible... (...)

Revendication légitime, partagée à Molenbeek par près de 2.500 demandeurs de logements sociaux. Consciente de l'ampleur du problème, l'ASBL 'Habitat et environnement' (...) lance un cri de détresse aux autorités concernées, tant communales (le Logement molenbeekois) que régionales (la SLRB et le secrétaire d'Etat au Logement, Eric Tomas).

- La désillusion du 'Léopold II' est d'autant plus forte chez les familles, explique Mohamed Aissaoui, président de l'ASBL, que, parmi les appartements proposés au 'Léopold II', il y en a de 4 et 5 chambres. Or, ces appartements sont relativement rares dans notre commune. On en dénombre 102 sur un total de 3.056 logements. Evidemment, les familles qui ont le plus besoin de ce type de logements sont surtout maghrébines. L'affaire du 'Léopold II' ne fait qu'accentuer le sentiment d'exclusion de ces familles. Ici, on leur dit d'aller voir ailleurs, parce qu'il n'y a pas de logements adaptés pour elles. Et si elles vont ailleurs, c'est pour s'entendre dire : 'Que Molenbeek garde chez elle ses immigrés !'

Pour l'ASBL, l'abandon du bloc 'Léopold II' risque d'avoir deux conséquences majeures. Premièrement, la perspective de relogement d'une centaine de familles tombe à l'eau au profit de revenus moyens ou supérieurs. Deuxièmement, la vente de ces logements sur le marché privé va venir concurrencer la vente des logements moyens du projet 'Rive Gauche' qui, au coeur du Molenbeek historique, éprouve des difficultés à trouver des acquéreurs.

- Notre association, poursuit Mohamed Aissaoui, dénonce aussi le cynisme de la proposition d'utiliser les 420 millions qui auraient dû servir à racheter les

appartements du 'Léopold II' pour la réalisation d'un autre projet, ailleurs à Molenbeek. Il reporte la perspective de relogement des familles à plusieurs années... Pour 'Habitat et environnement', une seule solution : déterrer le dossier 'Léopold II' au profit du logement social et des familles.

(...)

Sur la brèche depuis deux mois, la jeune ASBL molenbeekoise 'Habitat et environnement'<sup>(1)</sup> travaille sur le terrain, au contact des familles en quête d'un logement et de conditions de vie décentes. Elle regroupe une centaine de membres à ce jour. L'un de ses objectifs est de 'dénicher' tout type de logement, susceptible de venir renforcer le parc locatif social. Emanation de l'ASBL 'L'association des locataires de Molenbeek et de Koekelberg' (ALMK), l'une des ses premières réalisations, est la rénovation de trois maisons communales pour familles nombreuses, rues de l'Ecole et du Niveau. Sur base d'un bail emphytéotique de 49 ans, négocié avec Molenbeek, l'ASBL s'est chargée de rénover les deux immeubles.

- A terme, confie Mohamed Aissaoui (...), nous visons une socialisation de logements tant publics que privés. Nous sommes une petite structure, c'est pourquoi, à côté des grandes sociétés immobilières et de leurs vastes projets, nous planchons plutôt sur des projets modestes, qualifiés de 'microchirurgicaux'.

Pour rester en contact avec les familles, l'ASBL tient des permanences sociales. Elle sert aussi de relais entre les locataires démunis et le Logement molenbeekois.

- Parmi les plus démunis, ponctue Mohamed Aissaoui, on retrouve des familles nombreuses (sur 600 problèmes de relogement à Molenbeek, 300 concernent des familles nombreuses) pour lesquelles le parc locatif offre peu de possibilités. C'est surtout pour elles que nous nous battons. »

(1) ASBL 'Habitat et environnement', 92, chaussée de Merchtem, 1080 Bruxelles (02-414.67.65).

\*

Entre scandale et parodie<sup>1</sup> :

Les logements du 'Léopold II' vendus bien cher à la SLRB :

Article d'Alain Gérard paru dans Le Soir en date du mercredi 3 décembre 1997

« Vente du siècle pour le logement social bruxellois et scandale de l'année... Pas d'autres commentaires de José Garcia, secrétaire général du Syndicat des locataires sociaux, à l'issue de la vente publique scellant un dossier qui a fait couler beaucoup d'encre et fait jouer bien des relations dans la sphère socialiste bruxelloise : le rachat par la (...) Société du logement de la Région bruxelloise, pour 382 millions [de FB], des 96 appartements imposés à la société De Waele en compensation (charges d'urbanisme) des 26.400 m<sup>2</sup> de bureaux que ce promoteur a réalisés à l'entrée du boulevard Léopold II. La chronique bruxelloise retiendra finalement que le 'Léopold II' ira grossir le parc locatif social. Petite lueur pour les 2.500 locataires sociaux en attente à Molenbeek.

- C'est une bonne opération pour nous, précise Christian Leclercq, président du Foyer molenbeekois à qui la SLRB va rétrocéder les appartements. D'autant que le 'Léopold II' comporte des appartements de 4 et 5 chambres, rares sur le marché et fort demandés. Mohamed Aissaoui, de l'ASBL molenbeekoise 'Habitat et environnement', parle de perspectives qui s'ouvrent pour des familles en attente depuis plus d'un an que le dossier se débloque.

Car les logements, comme les bureaux d'ailleurs, sont construits depuis plus d'un an. Mais si les bureaux se vendent bien, il n'en a pas été de même des appartements, dans un quartier où les gens hésitent à investir dans du logement moyen. D'où l'idée, appuyée par le secrétaire d'Etat au logement, le socialiste Eric Tomas, de transformer ces appartements moyens en logements sociaux. In extremis, en 1996, Tomas a inscrit à son plan triennal de construction de logements sociaux les millions nécessaires au rachat des appartements du 'Léopold II'. Ce qui ne manqua pas de

<sup>1</sup> \*Résidence Léopold II, 'le' \*Léopold II.

*faire plaisir au socialiste et bourgmestre de Molenbeek, Philippe Moureaux, et à De Waele, 'promoteur fétiche' du PS<sup>1</sup> !*

*Reste que ce rachat ne pouvait se faire qu'en vente publique, sous peine d'entorse à la loi. Entre-temps, la SLRB avait tenté de 'forcer le marché' en stoemelincs<sup>2</sup>, sans vente publique. Un rapport de la Cour des Comptes l'en dissuada. Tout ce petit monde s'est donc retrouvé en vente publique, cousue de fil blanc, puisque De Waele avait annoncé les enchères à 382 millions et que la SLRB avait annoncé son prix plafond à... 382 millions ! Aucun autre repreneur ne s'était fait connaître : à ce prix, pas de bonne affaire en vue...*

*La parodie de vente publique se joua jusqu'au bout car au moment des trois coups fatidiques, le commissaire-priseur annonça qu'il fallait enchérir par tranche de 100.000 FB ! Somme dérisoire que la SLRB n'avait pas prévue dans son portefeuille. C'est à l'issue d'un mini-conseil d'administration improvisé que la Société du logement bruxellois prit sur elle d'allonger l'addition des 100.000 malheureux francs et d'emporter finalement ces palpitantes enchères... »*

\*

### **Le 'Léopold II' dévolu au logement social à Molenbeek :**

Article d'Alain Gérard paru dans Le Soir daté du mercredi 1<sup>er</sup> avril 1998

*« Au bout du compte, la chronique bruxelloise retiendra que le dossier des 96 appartements construits par De Waele en compensation de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux, érigés place Saintelette, profitera à des locataires sociaux. En effet, après une saga politico-juridico-financière de plus de 4 ans, le complexe 'Résidence Léopold II', 54, boulevard Léopold II à Molenbeek, a été rétrocédé au 'Logement molenbeekois' par la Société régionale du logement bruxellois (SLRB). (...) les premiers locataires sont attendus pour la fin avril.*

*C'est finalement une fort bonne opération pour le logement social, commente Christian Leclercq, président du 'Logement molenbeekois'. Surtout pour les familles nombreuses qui ont le plus de difficultés à trouver un toit dans le parc immobilier social de la Région bruxelloise. Car, sur les 96 appartements du 'Léopold II', 26 sont de trois chambres ou plus. Notre société manquait cruellement de ce genre d'habitations.*

*Outre les 96 appartements avec une finition 'logement moyen' (double vitrage, double salle de bains dans les duplex...), la 'Résidence Léopold II' propose également 61 emplacements de parking en sous-sol, près de 1.000 m<sup>2</sup> de commerces et plus de 1.000 m<sup>2</sup> d'abords (jardin intérieur,...) déjà réalisés.*

*L'acquisition de ces 96 logements ne suffira évidemment pas à absorber l'ensemble des demandes en souffrance dans le secteur du logement social bruxellois, précise le secrétaire d'Etat au Logement, le PS Eric Tomas. Selon les chiffres avancés par le cabinet Tomas lui-même, actuellement, 1.963 candidats à un logement social figurent sur la liste d'attente du 'Logement molenbeekois'.*

*Les chiffres de la Région bruxelloise tournent autour de 27.000 demandes en souffrance. C'est dire combien le secteur du logement social a besoin de toits. Mais de là à passer par des procédures d'acquisition peu orthodoxes, il y a un pas à ne peut-être pas franchir à tout prix !*

*C'est une question de point de vue, ponctue Philippe Moureaux, bourgmestre socialiste de Molenbeek. Alors que personne ne voit d'inconvénient à ce que des charges d'urbanismes soient dévolues au logement moyen, tout le monde s'offusque lorsque ces mêmes charges viennent enrichir le parc immobilier social... »*

#### **2.4.2.7. \*Foyer saint-gillois**

*« ... Que faut-il faire pour pouvoir bénéficier d'un logement social au Foyer? S'inscrire sur la liste de candidature pour l'obtention d'un logement, soit directement au Foyer saint-gillois soit à la permanence à l'Hôtel de Ville.*

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Thomas Jean.

<sup>2</sup> Terme typique du dialecte bruxellois signifiant 'en catimini'.



*Le Foyer Saint-Gillois est une société immobilière de service public (SISP) qui est sous la tutelle de la Société de logement de la Région bruxelloise (la SLRB).*

*Le **Foyer Saint- Gillois**, dispose de 1.055 logements. Il s'adresse aux ménages à bas et très bas revenus. Notre action au cours de ces dernières années a consisté principalement à l'entretien et la rénovation du parc immobilier existant. Nous avons également sécurisé nos immeubles et rénover les accès et l'accueil de ceux-ci. Notre société jouit ainsi d'un patrimoine de logement entièrement rénové et où il fait bon vivre.*

*Pour demain, nous souhaitons poursuivre la politique de rénovation des immeubles du Foyer Saint- Gillois et augmenter le parc immobilier actuel d'une trentaine de logements supplémentaires principalement disposés à accueillir les familles nombreuses.*

*La politique du logement à Saint Gilles : c'est aussi oeuvrer pour un logement décent accessible à tous :*

*La politique communale en matière de logement s'articule autour de 4 grands leviers.*

*La **Régie foncière**, qui dispose actuellement de plus de 700 logements et est, à ce titre, la 2<sup>ème</sup> plus importante régie foncière publique de la Région. Elle s'adresse principalement aux ménages à revenus moyens mais possède également des logements accessibles aux ménages à bas revenus.*

*Le **Foyer Saint- Gillois**, évidemment (voir plus haut)*

*L'**Agence Immobilière Sociale Théodore Verhaegen (AIS)** qui gère actuellement près de 60 logements. Une de ses missions principales est de remettre sur le marché locatif des biens privés généralement inoccupés ou insalubres. Elle propose aux propriétaires de prendre en charge la gestion locative et la rénovation de leur bien. En échange de quoi, les propriétaires reçoivent la garantie de percevoir un loyer mensuel, mais à un prix inférieur à celui du marché.*

*Enfin, le **Centre d'Accompagnement et de Formation pour Adultes (CAFA)** : il s'agit d'une asbl dépendant du CPAS de Saint- Gilles, qui a pour missions principales, d'une part, de favoriser l'accès du public à un logement de qualité et, d'autre part, d'encourager les propriétaires à rénover leur bien (conseils techniques, information sur les primes à la rénovation et à l'embellissement des façades et sur les primes à l'économie d'énergie, aide administrative pour les demandes de primes...) et d'organiser des campagnes de sensibilisation à la rénovation, notamment dans le cadre des contrats de quartier... »<sup>1</sup>*

#### **2.4.2.8. \*Foyer schaarbeekois<sup>2</sup> :**

Fondé en 1899 par Louis Bertrand, il devient une société coopérative le 16 janvier 1929.

\*

*« ... la propriété reste inaccessible aux plus démunis. Il faut attendre 1899 pour que la première société semi-publique de construction et de location d'habitations bon marché soit créée à Bruxelles : le Foyer schaarbeekois. »<sup>3</sup>*

\*

*« ... Le Foyer Schaarbeekois, créé en 1899 par Louis Bertrand, échevin des finances de l'époque,*

*fut l'une des premières sociétés de logements sociaux en région bruxelloise. Le premier terrain acquis se trouvait à l'angle de la chaussée d'Helmet et d'un chemin devenu depuis la rue du Foyer Schaarbeekois, y figure toujours cette construction particulière sur 3 niveaux mêlant logements et rez-de-chaussée commerciaux datant de 1902.g*

*Le Conseil d'Administration d'alors vise à rencontrer 2 objectifs distincts : la production de maisons ouvrières unifamiliales destinées à l'achat et celle de*

<sup>1</sup> Site [www.catherine-francois.be](http://www.catherine-francois.be).

<sup>2</sup> Voir aussi : Cité L'Olivier.

<sup>3</sup> *Espaces partagés...*, op.cit., p. 53. Voir bibliographie.

logements collectifs sur plusieurs niveaux. La Cité de l'Olivier terminée en 1905 par l'architecte H. Jacobs témoigne de cette seconde option et inspirera les mandataires communaux bruxellois pour la construction de la Cité Hellemans dans le quartier des Marolles.

Suivent ensuite la création d'un nouveau quartier sur le modèle de la cité jardin à Terdelt

et du groupe Haecht-Agriculture, mieux connu sous le nom de quartier Marbotin.

Continuant sa politique de construction et d'acquisition de manière constante, le Foyer Schaerbeekois compte aujourd'hui 2.250 logements et peut espérer à moyen terme [...] atteindre les 2.400 logements grâce à sa participation au plan logement de la Région de Bruxelles Capitale.<sup>1</sup>

(...) Le Foyer Schaerbeekois est une société coopérative à responsabilité limitée dont l'Assemblée Générale se réunit une fois par an et se compose de représentants de la commune, de la région, de petits porteurs de parts sociales et du délégué social de la SLRB ; elle est souveraine en matière de décision. Cette Assemblée Générale nomme les membres du Conseil d'Administration, composé de 16 administrateurs qui se réunissent 5 fois par an.

Afin d'assurer la gestion journalière et la prise de décision de manière régulière, le CA nomme un **Comité de Gestion** qui se compose du Président et du vice-Président du CA, de 4 administrateurs et du délégué social de la SLRB. Ce comité se réunit chaque semaine.

Philippe Gilbert, le directeur général du Foyer Schaerbeekois, est responsable de l'organisation de ces différentes assemblées et en assure le suivi. C'est lui qui est chargé de la transmission et de la mise en œuvre des décisions par les différents services opérationnels de la société. »<sup>2</sup>

\*

« ... On sait notamment combien crucial est le problème du relogement à Schaerbeek. Le bourgmestre Nols reconnaît publiquement qu'il ne peut pas procurer un logement à tous les expulsés, malgré 'toute sa bonne volonté'. Or, il se fait qu'un groupe appelé 'Démocratie chrétienne' n'a pas hésité à dénoncer par voie d'affiches et de lettre ouverte la présence, à la Cité Marbotin du Foyer schaerbeekois, de l'échevin socialiste des Régies Van Brussel. Son traitement mensuel (environ 25.000 FB) est agrémenté des revenus de son emploi quotidien, de diverses places d'administrateur et de mandats politiques. « ... Il nous semble particulièrement regrettable, disait la lettre ouverte, qu'au moment où il nous est déclaré impossible de reloger décemment et à un prix modique les expropriés du quartier Nord, certains locataires à revenus actuellement élevés continuent à occuper un logement social à la commune... » (cité par l'Agence schaerbeekoise d'information, septembre 1973)... »<sup>3</sup>

\*

### Le Foyer schaerbeekois endetté par la politique des petits copains :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mercredi 17 mai 1989

« Le Foyer schaerbeekois gère les logements sociaux dans la commune du même nom. Sa situation financière est très mauvaise. Les pertes sont passées de 32 à 90 millions [de FB] entre '86 et '87. Un commissaire du gouvernement a établi un rapport sur les raisons de cette aggravation du déficit. Il parle de travaux exécutés sans respect des procédures réglementaires, de favoritisme à l'égard des commerçants locaux, de fournisseurs choisis arbitrairement et d'engagements inutiles de personnel dans une optique partielle.

Alain Maes et Georges Verzin, les conseillers communaux d'IDS, ont rendu ce rapport public. Ils demandent que toute la lumière soit faite sur la gestion du Foyer. Les deux

<sup>1</sup> Le Foyer Schaerbeekois 100 ans. – Bruxelles : Les Dossiers La Fonderie, 1999. Fut disponible à l'époque au Foyer Schaerbeekois.

<sup>2</sup> Site [www.foyerschaerbeekois.be](http://www.foyerschaerbeekois.be)

<sup>3</sup> Extrait d'une note en bas de page de notre livre 1, quatrième partie, titre 1, chapitre 1, 2. Problème de logement ? Connais pas...

conseillers réclament par ailleurs la démission de l'échevin Christian Germain pour utilisation de son mandat politique à des fins de profit personnel. L'accusation fait sourire l'intéressé.

Selon le commissaire du gouvernement, l'effectif du personnel et les frais généraux sont trop importants au Foyer schaarbeekois. La réglementation en matière de loyers, de charges et de redevances ne serait pas respectée. Ainsi, le coefficient des arriérés de loyers est de 13,36 % dans la commune alors qu'il est de 3,61 % ailleurs. En outre, des travaux pour près de 17 millions ont été exécutés au mépris de la procédure réglementaire. Ces remarques ont été communiquées au président du Foyer schaarbeekois en décembre 1988.

D'autre part, le Foyer s'apprête à modifier ses statuts sans l'approbation de la Société nationale du logement (...). Il serait question d'augmenter le nombre des administrateurs et d'adapter le montant des jetons de présence.

Le chef de file des socialistes, Guy Lalot, avait dénoncé cette intention en parlant de 'fromages politiques'. Georges Verzin va plus loin. Il affirme que cette modification est illégale et contraire au retour à une saine gestion de la société. Le conseiller juridique de la SNL est du même avis : tout projet de modification des statuts doit effectivement être soumis à l'approbation préalable du conseil d'administration de la SNL. (...)

Peu après le rapport du commissaire, le président du Foyer (...) a présenté sa démission. Il soutient cependant qu'il ne faut voir aucun lien de cause à effet entre les deux événements. Simplement, Léon Weustenraad ne s'estimait pas en mesure de redresser la situation du Foyer. Il pensait le président du CPAS, Francis Duriau, mieux armé pour cette tâche. Georges Verzin ne lui jette pas la pierre. C'est à l'ensemble du groupe NOLS qu'il veut faire porter le chapeau.

- Le déficit actuel résulte de pratiques illégales. Le rapport du commissaire du gouvernement signale que des contrats ont été conclus en gré à gré, alors que le règlement de la SNL impose l'adjudication publique. Plusieurs entreprises schaarbeekoises ont bénéficié de ces pratiques. Leurs prix étaient en moyenne 30 % plus chers que ceux de la concurrence. Des photocopies de bons de commandes l'attestent. Certaines factures ont même été payées deux fois. Enfin, il y a le cas des entreprises Germain... (...)

Christian Germain est échevin des Sports. Sa famille dispose d'une entreprise de jardinage chargée, notamment, de l'entretien des espaces verts du Foyer schaarbeekois. IDS y voit une entorse à la loi interdisant aux mandataires politiques de profiter de leur charge pour obtenir des avantages personnels. L'échevin affirme de son côté qu'il n'a aucun intérêt dans la société familiale.

- Je n'ai rien à voir avec les entreprises Germain. Elles appartiennent à mon frère. En outre, je ne suis pas et n'ai jamais été mandataire du Foyer schaarbeekois. Je ne me sens nullement concerné par les accusations d'IDS et je n'ai pas l'intention de démissionner.

Christian Germain n'est pas concerné directement par le rapport du commissaire du gouvernement mais Georges Verzin en fait une affaire de moralité politique, même si l'échevin n'est pas sorti de la légalité.

- Il est clair pour IDS que Christian Germain a utilisé son mandat au profit de ses intérêts personnels, avec la bénédiction du groupe NOLS. J'appelle cela la politique des petits copains et les locataires du Foyer schaarbeekois en font les frais.

IDS ajoute encore qu'il ne faudrait pas oublier de nommer un nouveau directeur au Foyer. Le précédent vient de démissionner en même temps que le président Léon Weustenraad... »

\*

On agite le passif du Foyer schaarbeekois :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du samedi 27 mai 1989

« Le Foyer schaarbeekois, chargé de la gestion des logements sociaux à Schaarbeek, avait accumulé une dette de 200 millions [de FB] au 31 décembre 1987. L'an dernier,

*aucun des versements obligatoires à la Société nationale du logement (...) n'a été effectué, ce qui devrait porter l'endettement du Foyer à 300 millions aujourd'hui.*

*Le socialiste Guy Lalot, représentant de la province au conseil d'administration du Foyer depuis décembre '88, exige à présent une enquête pour établir les responsabilités de tous ceux qui ont exercé un mandat d'administrateur ces dernières années, à commencer par Léon Weustenraad et Francis Duriau, qui devraient dans cet ordre succéder au bourgmestre démissionnaire.*

*Francis Duriau affirmait dans nos éditions de vendredi ne pas être responsable des erreurs du passé. Le président du CPAS a accédé à la présidence du Foyer il y a trois semaines seulement et prépare un plan de redressement. Léon Weustenraad l'avait précédé avant de démissionner de ses fonctions au début de cette année et d'être choisi, jeudi soir, pour succéder à Roger Nols à la tête de la commune.*

*- Je n'ai jamais constaté d'irrégularités dans la gestion du Foyer. C'est une manoeuvre de Guy Lalot, coutumier du genre. Je trouve son attitude particulièrement regrettable au moment où je m'apprête à faire appel à l'opposition pour changer le climat politique. L'endettement du Foyer s'explique par des raisons simples : Schaerbeek est une commune défavorisée et 600 de nos locataires paient des loyers de moins de 2.000 FB. Il est donc difficile de faire de la gestion rentable. Je me suis toujours refusé à ne pas accepter les ménages démunis. Où iraient-ils ?*

*IDS, l'un des groupes de l'opposition, a cependant rendu public un rapport du commissaire de gouvernement dénonçant clairement des irrégularités de gestion au Foyer. Guy Lalot demande par conséquent au Comité supérieur de contrôle d'effectuer une enquête pour dégager les responsabilités politiques dans cette affaire. Il prie aussi la SNL de désigner immédiatement un commissaire-réviseur pour dresser les comptes de 1988. Il ajoute encore que les administrateurs devront rembourser les rémunérations mensuelles qu'ils ont perçues. La SNL n'aurait en effet autorisé que le paiement de jetons de présence.*

*Enfin, compte tenu de l'importance de ce dossier et de la personnalité des derniers présidents, Guy Lalot a adressé une lettre au ministre de l'Intérieur, Louis Tobback, pour lui demander de suspendre toute nomination de Léon Weustenraad ou de Francis Duriau au maïorat en attendant les résultats de l'enquête. »*

\*

### Le PS voit encore de nouvelles irrégularités dans la gestion du Foyer schaerbeekois :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mercredi 7 juin 1989

*« Depuis la publication du rapport confidentiel sur les erreurs de gestion au Foyer schaarbeekois, chaque semaine apporte son lot de révélations. Après avoir réclamé une enquête auprès du Comité supérieur de contrôle, le socialiste Guy Lalot a déposé plainte contre la tenue d'un conseil d'administration illégal le 24 mai '89. Le nouveau président, Francis Duriau, conteste absolument cette affirmation.*

*Pour faire toute la lumière sur les actes illégaux commis antérieurement, Guy Lalot<sup>1</sup> demande aussi la levée de l'immunité parlementaire de Roger Nols, président du Foyer jusqu'en 1986. Enfin, on a appris que la section financière du parquet aurait ouvert une information sur les dessous de cette affaire.*

*Guy Lalot représente la province au conseil d'administration du Foyer schaarbeekois. Le 24 mai dernier, une assemblée générale extraordinaire se tenait pour modifier les statuts de la société. Le nombre des administrateurs était porté de 9 à 16 et un comité de gestion de 7 membres était créé. Guy Lalot avait vigoureusement condamné ces dépenses supplémentaires au moment où le Foyer affichait des pertes cumulées de près de 300 millions [de FB]. Il avait renoncé à percevoir tout émolument avant de claquer la porte. Le conseil d'administration en a profité pour se réunir sans lui.*

*- Aucune convocation écrite ni orale n'avait été annoncée par le président Francis Duriau. On a attendu que je sois sorti pour proposer une réunion immédiate et*

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Lalot Guy.

désigner les petits copains du nouveau comité de gestion. C'est illégal et j'ai écrit mardi à la Société nationale de logement (...) pour réclamer l'annulation de ce conseil d'administration et la démission de Francis Duriau. Ce dernier vient de faire la preuve de sa volonté de poursuivre une gestion en dehors des règles, dans la lignée de ses prédécesseurs.

Guy Lalot voit également dans le choix des membres du comité de gestion une manoeuvre politique.

- Mis à part 5 représentants de la majorité, Francis Duriau a coopté Monique Gallez du FDF et Francis Molenberg du PSC, deux conseillers communaux un peu en marge de leur parti que le groupe NOLS espère débaucher pour atteindre la majorité des deux tiers au conseil communal et museler l'opposition. (...)

Francis Duriau répond sereinement à toutes ces accusations.

- Les statuts ne prévoient nulle part une convocation écrite préalable à la tenue des conseils d'administration du Foyer. Guy Lalot a été le seul à ne pas entendre que je comptais en réunir un après l'assemblée générale. Il devait être trop énervé. Le conseil a voté la cooptation des membres du conseil de gestion à l'unanimité en son absence. Il n'y a là aucune trace de malhonnêteté, pas plus qu'ailleurs.

Le président du Foyer préfère, en effet, parler de laxisme plutôt que d'erreurs dans la gestion passée.

- Mes prédécesseurs, Léon Weustenraad et Roger Nols, ont accordé une trop grande confiance au directeur administratif du Foyer. Il a sans doute commis beaucoup de légèretés, mais je n'ai constaté aucune véritable malhonnêteté. Ceci dit, désormais toutes les offres d'achats ou de travaux seront publics pour obtenir les meilleurs prix. Le vrai problème néanmoins est ailleurs : ce sont les petits loyers. Schaerbeek compte trop de gens à petits revenus. Nous ne pouvons plus supporter cette situation et nous avons décidé d'envoyer l'avocat aux mauvais payeurs.

Par ailleurs, Francis Duriau n'a pas du tout entendu parler d'une information au parquet du procureur du Roi, mais il affirme dès aujourd'hui n'avoir rien à cacher. Une enquête officielle ne serait pas faite, dit-il, pour lui déplaire. »

\*

### Le PS de Schaerbeek refuse l'ouverture pour ne pas cautionner les scandales :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du samedi 10 juin 1989

« Le bourgmestre de Schaerbeek faisant fonction, Léon Weustenraad, a entrepris de rencontrer tous les chefs de partis de l'opposition. Il souhaite calmer le jeu politique et envisage comme premier geste d'ouverture de rétablir le conseil communal en soirée. Guy Lalot a refusé catégoriquement toutes ses propositions. Les socialistes ne veulent pas cautionner l'action de la majorité au moment où, disent-ils, de nombreux scandales éclatent dans la commune. Guy Lalot affirme qu'il n'entend pas tremper son parti dans l'héritage empoisonné de l'après-Nols. De nombreuses irrégularités semblent, en effet, avoir été constatées dans la gestion du Foyer Schaerbeekois et de la Coopérative des locataires.

- Les membres du groupe Nols voulaient m'offrir un échevinat. En réalité, devant l'amoncèlement de scandales au Foyer Schaerbeekois et à la Coopérative des locataires, Léon Weustenraad et Claude Paulet cherchaient simplement à mouiller le PS dans les erreurs du passé.

Le PS a d'ores et déjà décidé de ne pas approuver les comptes 1988 du Foyer Scaherbeekois et de porter plainte contre tous les administrateurs de la société.

- Les membres du conseil d'administration ont touché pendant ces trois dernières années 12.000 FB par mois, alors que la Société nationale de logement (...) autorisait seulement des jetons de présence de 2.000 FB. Le représentant de la province n'a lui, au contraire, jamais été rémunéré ! Des garanties locatives pour un montant de plusieurs centaines de milliers de FB n'ont toujours pas été remboursées à des locataires qui ont déménagé depuis 2 ou 3 ans. Des procès sont en cours.

- Par ailleurs, l'épouse de Roger Nols travaille au Foyer comme assistante sociale et touche 89.000 FB (brut) par mois plus 7.500 FB d'indemnités de déplacements. Un

*salaire exorbitant pour ses qualifications et le travail qu'elle fournit. L'avocat du Foyer est un ancien échevin auquel il fallait donner un fromage et le notaire figurait sur la liste Nols aux dernières élections. Les petits copains sont partout ! (...)*

*A la Coopérative des locataires, Guy Lalot renifle d'autres scandales.*

*- Cette société immobilière communale fonctionne sans aucun contrôle. Juste avant la retraite anticipée de Roger Nols, une cinquantaine d'immeubles ont été vendus de gré à gré, en-dessous du prix du marché. Nous exigeons que le collègue s'explique au conseil communal. Si les prix de vente sont inférieurs (et cela semble souvent le cas) aux 7/12èmes de l'estimation de la valeur actuelle, le PS demandera au tribunal l'annulation des contrats pour rescision par lésion.*

*Léon Weustenraad a constaté l'échec des discussions avec les socialistes mais il cherchera l'ouverture auprès d'autres élus de l'opposition.*

*- Guy Lalot a toujours affectionné les menaces et il a tendance à voir des scandales partout. Son agressivité dépasse à présent toute contenance. Je l'avais invité à un simple échange de vues. Ensuite, il m'a téléphoné pour entamer une négociation de majorité en exigeant une réponse avant les élections du 18 juin. Nous lui avons répondu que ce n'était pas possible. Il n'y a pour l'instant aucun échevinat disponible. Dans l'avenir, nous verrons. J'entends rester un homme de dialogue. »*

\*

### **Le gouffre du Foyer schaarbeekois inquiète les locataires... :**

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du lundi 19 juin 1989

*« Des indiscretions indiquent que le déficit du Foyer Schaarbeekois pour 1988 s'élèverait à 65 millions [de FB]. Le président, Francis Duriau, annonce des mesures pour récupérer les arriérés de loyers. Il compte faire appel à un bureau privé de recouvrement. Le Syndicat des locataires de logements sociaux (SLLS) s'inquiète de cette décision et refuse que les locataires paient les erreurs politiques du passé.*

*Le représentant de la province, Guy Lalot, souligne par ailleurs que les frais de personnel ont encore augmenté de 4 millions, pendant que les administrateurs percevaient des rémunérations abusives. Il s'est porté partie civile pour que la justice établisse les responsabilités financières. Guy Lalot n'aura de cesse dans l'affaire du Foyer Schaarbeekois avant d'avoir obtenu la démission de tous ceux qui ont contribué, dit-il, à l'évolution catastrophique des comptes de la société.*

*- Les entreprises Germain ont bénéficié de contrats pour un montant de 5 millions en 1987 et de 4 millions en 1988. C'est inadmissible, vu la position occupée par le frère de l'entrepreneur au sein du Collège. Cette politique de favoritisme pratiquée aux dépens des contribuables schaarbeekois doit cesser.*

*Guy Lalot s'étonne également de la hâte avec laquelle sont prises les décisions et rappelle qu'il n'a pas été convié au dernier conseil d'administration.*

*- Francis Duriau a attendu que je quitte la dernière assemblée générale pour proposer la tenue d'un conseil d'administration. Il n'a fallu que 20 minutes ensuite pour approuver des dossiers portant sur la rénovation de plus d'une centaine de logements et désigner un comité de gestion inutile, dont les émoluments aggraveront encore le déficit. (...)*

*Le SLLS ne souhaite pas ouvrir de polémique sur le plan politique. Mais le permanent, José Garcia, tient néanmoins à placer les gestionnaires devant leurs responsabilités.*

*- Francis Duriau était administrateur avant d'être président. Il tente aujourd'hui de tirer un trait sur le passé en affirmant qu'il n'avait rien à dire. C'est trop facile. Le rapport du commissaire de gouvernement sur les fautes de gestion est clair : l'ensemble du conseil d'administration est impliqué.*

*José Garcia met Francis Duriau en garde contre toute tentative d'expulsion de locataires en retard de paiement.*

*- Les locataires du Foyer sont les familles à revenus modestes. Il fallait administrer la société en fonction de cette donnée de base et éviter les dépenses inutiles (comme les jetons de présence de 12.000 FB par mois versés aux administrateurs jusqu'il y a peu). On évite aussi de conclure des contrats de travaux sans soumission publique et sans*

*subsidés. On n'engage pas du personnel inutile. Enfin, on ne laisse pas les locataires se mettre dans des situations catastrophiques d'arriérés de loyers pour leur envoyer ensuite les huissiers ! (...)*

*Francis Duriau reconnaît que certaines erreurs de gestion ont été commises mais il n'entend pas garder des locataires mauvais payeurs.*

*- Nous avons 18 millions d'arriérés de loyers. Deux fonctionnaires rencontrent actuellement les locataires en situation irrégulière pour leur faire signer des reconnaissances de dettes et des domiciliations bancaires. Ceux qui refusent auront affaire au juge de paix. Certains ont quitté le Foyer en laissant 300.000 FB d'arriérés. Je demanderai lundi au conseil d'administration de charger la société Europa de récupérer ces sommes auprès des mauvais payeurs.*

*- En ce qui concerne les manquements dans la gestion, des travaux ont été effectivement exécutés sans soumission publique et sans subsides. Mais l'essentiel du déficit 1988 provient des 30 millions de réductions de loyers accordées aux petits revenus. Ceci n'a rien à voir avec une quelconque malversation. »*

\*

### L'échevin Germain éclaboussé par le Foyer schaarbeekois :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mercredi 5 juillet 1989

*« IDS avait accusé l'échevin des Sports, Christian Germain, de confusion d'intérêts dans les irrégularités commises au Foyer schaarbeekois. L'échevin s'était défendu en affirmant que la firme EGTJ bénéficiant de contrats d'entretien privilégiés au Foyer appartenait entièrement à son frère (...). IDS a apporté la preuve du contraire. Les statuts d'EGTJ indiquent que Christian Germain détient autant de parts que son frère dans la société. Georges Verzin réclame par conséquent le retrait de ses attributions et la démission du président du Foyer, Francis Duriau, pour avoir 'couvert' ces agissements. Francis Duriau contre-attaque en portant plainte pour diffamation contre IDS. Il affirme que sa bonne foi a été prise en défaut.*

*Georges Verzin a dénoncé au dernier conseil communal la persistance de 'pratiques illégales' au Foyer schaarbeekois.*

*- La loi impose l'adjudication publique comme mode de passation des marchés au Foyer schaarbeekois. Les administrateurs ont pratiqué le gré à gré pour favoriser des entreprises proches de la majorité politique. Sous la législature précédente, Christian Germain était déjà conseiller communal et son frère siégeait au CPAS. Il s'agit là d'une confusion d'intérêts interdite par la loi communale, le code civil et le code pénal. L'entreprise de ces deux personnes a perçu au cours de ces deux dernières années 400.000 FB par mois pour l'entretien des jardins du Foyer. Tout ceci est très grave et se poursuit encore actuellement.*

*Georges Verzin met également en cause l'intégrité du président du Foyer, Francis Duriau.*

*- Le président du Foyer a déclaré à la presse qu'il n'y avait pas eu confusion d'intérêts dans le cas de l'échevin Germain étant donné qu'EGTJ appartenait à son frère. Il a ainsi tenté de couvrir les agissements de son collègue. Cette complicité conduit IDS à réclamer sa démission. (...)*

*Pour Francis Duriau, IDS dépasse les limites du tolérable et le président du Foyer annonce qu'il dépose plainte en diffamation.*

*- L'opposition doit exercer un contrôle politique mais Georges Verzin va trop loin. Je n'ai rien à cacher au Foyer et je ne porterai pas le chapeau du passé. Si je n'ai pas répondu aux questions d'IDS lors du dernier conseil communal, c'est parce que des obligations professionnelles m'ont empêché d'assister à la fin de la séance (...) En ce qui concerne 'l'affaire Germain', ma bonne foi a été prise en défaut. J'ignorais complètement qu'il possédait des parts dans la société de son frère. Quant aux contrats qui se poursuivent avec EGTJ, ils ne sont pas encore arrivés à leur terme et je n'ai aucun droit de les résilier. Ceci dit, le Foyer n'est pas une société communale. C'est une coopérative dépendant de la Société nationale du logement et le conseil d'administration n'a pas de comptes à rendre à la commune. Je ne pense donc pas qu'il puisse y avoir confusion d'intérêts mais je laisse le soin à la justice d'en décider.*

Lundi, Roger Nols (président du Foyer jusqu'en 1986) était de passage à Bruxelles. Il a rencontré Léon Weustenraad (président du Foyer jusqu'en 1988), Francis Duriau (président du Foyer depuis 1989) et Christian Germain. Il paraît pourtant qu'ils n'ont absolument pas parlé du Foyer schaarbeekois ! Francis Duriau précise néanmoins que Christian Germain a évoqué la possibilité d'attaquer ensemble Georges Verzin en diffamation.

- J'ai refusé pour ne pas embrouiller la situation.

Quant à l'échevin des Sports, il était impossible à joindre mardi. »

\*

### Le gazon social coûte trop cher à Schaarbeek :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mardi 8 août 1989

« Le Syndicat des locataires de logements sociaux (SLLS) réclame la résiliation des contrats d'entretien des jardins du Foyer schaarbeekois conclus avec l'entreprise de l'échevin Christian Germain (EGTJ). Le SLLS affirme que les tarifs pratiqués par EGTJ sont trop élevés. Les locataires ont payé près de 5 millions [de FB] l'an dernier, alors que pour des surfaces comparables, une autre société se contentait de 2 millions dans une commune voisine.

Le président du Foyer, Francis Duriau, explique la différence de coût par la présence d'un nombre élevé de personnes âgées, incapables d'entretenir leurs parcelles. Mais selon le SLLS, cette réponse ne tient pas. Il s'agit là de dépenses d'ordre privatif que la collectivité n'a pas à supporter.

Au début de l'été, Georges Verzin (IDS) avait publiquement dénoncé des abus dans la gestion du Foyer Schaarbeekois. La société de logement social de la commune accusait un déficit cumulé inquiétant (250 millions), aggravé par des 'contrats de faveur' conclus avec des entreprises de la commune. Georges Verzin avait tout particulièrement insisté sur la situation ambiguë d'EGTJ, dont un échevin détenait la moitié des parts. IDS voyait là un symbole du 'manque de clarté financière dans la politique de la majorité'. La loi interdit formellement (...) de 'tirer avantage d'un mandat public pour faire fructifier des intérêts privés'. (...)

En juillet, le SLLS a rencontré Francis Duriau pour demander des éclaircissements. Les locataires refusent de supporter les 'charges surfaites d'entretien des plantations'.

- Nous déplorons les accumulations d'imprudence de la gestion. En ce qui concerne les contrats avec les entreprises Germain, le conseil d'administration a manqué à ses responsabilités. Ces contrats ont été signés sans appels d'offres et sans soucis d'éventuelles confusions d'intérêts. L'échevin a menti publiquement au Soir et à la population en affirmant qu'il n'avait rien à voir avec la société EGTJ qui appartenait à son frère. Sur base de cette faute, le contrat devrait pouvoir être annulé culpa in contrahendo, c'est-à-dire séance tenante et sans indemnisation. (...)

EGTJ s'occupait également de l'entretien des jardins des propriétés du CPAS de Schaarbeek. Il y a quelques semaines, la société a renoncé d'elle-même à ce contrat, sans indemnités. Les reproches de confusion d'intérêts se faisaient-ils trop pressants? Le SLLS tire argument de ce désistement pour réclamer la dénonciation immédiate des contrats avec le Foyer.

- Francis Duriau prétend toujours que le Foyer Schaarbeekois n'est pas une société publique et qu'il n'a pas de comptes à rendre à la commune. Mais près de la moitié des parts du Foyer appartiennent à la commune et le conseil d'administration est composé de représentants politiques. De toute manière, le Foyer doit au moins veiller aux intérêts de ses locataires puisqu'ils supportent les charges locatives. Le poste d'entretien des plantations et jardins nous paraît beaucoup trop élevé. Nous demandons qu'il soit mis fin au contrat d'EGTJ sans dédit car la bonne foi du conseil d'administration a été surprise : personne ne semblait savoir que Christian Germain possédait EGTJ à parts égales avec son frère.

Francis Duriau n'a pas encore répondu au SLLS mais il affirmait à la fin du mois de juillet qu'il n'avait toujours pas d'élément déterminant 'susceptible de dénoncer ces contrats'. »

\*



Le Foyer schaarbeekois bientôt sur le gril :  
la Région va passer ses comptes à la loupe :

Article de Pierre Bouillon, paru dans Le Soir daté du samedi 28 octobre 1989

« Depuis quelques mois, le Foyer schaarbeekois - qui gère 2.132 logements sociaux - est sur le gril. Au-delà d'un diagnostic financier accablant, les accusations pleuvent. Le Foyer aurait commandé des travaux en ne respectant pas les procédures réglementaires. Il aurait favorisé des commerçants locaux. Personnel pléthorique. Copinages. La liste est longue. Trop longue.

Didier Gosuin, secrétaire d'Etat au Logement, a décidé de porter le fer dans la plaie. Il va commander un 'audit social et financier' qui devrait conduire à éponger le déficit du Foyer et (...) susciter une réflexion d'ensemble sur la mission et la gestion de nos sociétés de logements sociaux.

Pour l'exercice 1987, le Foyer schaarbeekois accuse un déficit de 90 millions [de FB] (près de 47 % de la perte globale des 36 sociétés de logement bruxelloises). Déficit 1988 : 64 millions. Et avec 204 millions de pertes reportées, le Foyer se taille 15 % du total des pertes régionales. Un record.

C'est en octobre 1988 qu'on a levé le voile sur les méthodes de gestion du Foyer. A l'origine : un document émanant du commissaire de la Société nationale du logement (...) et membre du CA du Foyer (...). Ensuite, des rapports de la SNL elle-même. En septembre, du reste, elle a encore versé quelques pièces au dossier pourtant déjà copieux. Que dit-elle ?

\* Le montant des arriérés des loyers s'élève, fin 1988, à 19 millions (dont 9,5 irrécupérables, les mauvais payeurs ayant filé dans la nature).

\* Le Foyer n'utilise pas le contrat de bail type imposé, depuis 1982, par la Région. Le montant des garanties locatives est irrégulier, car forfaitaire.

\* Le Foyer a engagé des travaux d'entretien pour 17 millions, sans le feu vert de la SNL et au mépris des procédures de mise en adjudication ou de demande de prix. En outre, certaines opérations sont jugées 'discutable' au point de vue technique ou financier.

\* Depuis 1983, six administrateurs touchaient, chacun, un forfait de 12.000 FB par mois (il a déjà été ramené à un jeton de présence, plus conforme aux usages de la SNL, de... 2.000 FB par séance).

\* Parmi d'autres, encore, le gérant du Foyer a touché un traitement plein, pendant 3 ans, alors qu'il n'y travaillait pas effectivement : il était détaché, à mi-temps, à la Société coopérative communale des locataires de Schaarbeek.

L'opération lancée par Didier Gosuin sera réalisée par une brochette de réviseurs d'entreprises.

1) audit sur la situation comptable et la gestion sociale du Foyer.

2) propositions de mesures pour soulager son passif.

3) établir un 'code de gestion' définissant des règles pour assurer cohérence et transparence dans la gestion et la mission sociale des sociétés de logement agréées de la région.

Mais le secrétaire d'Etat n'a pas attendu que ses 'limiers' s'apprêtent à passer le Foyer à la loupe pour réagir. Il a déjà réuni les protagonistes de l'affaire, dont des représentants de la SNL et Francis Duriau, actuel président du Foyer (et président du CPAS schaarbeekois). Des mesures ont déjà été prises. Ainsi, la SNL avait relevé que le Foyer avait revu les montants des charges locatives de type forfaitaire alors que le système locatif bruxellois en préconisait la modération. Francis Duriau a assuré qu'il se conformerait à la réglementation en vigueur. Parmi d'autres mesures, il a passé contrat avec une société de recouvrement de dettes. Et on apprend qu'un système informatique veille, désormais, au rappel systématique des loyers impayés... (...)

IDS, parti d'opposition schaarbeekois, voit dans la décision de l'audit la confirmation des accusations qu'il porte, depuis plusieurs mois, à l'encontre des gestionnaires du Foyer. Parmi d'autres, IDS avait reniflé un cas de 'confusion d'intérêt' dans le chef de l'échevin des Sports, Christian Germain. Ce dernier préside le CA d'une société de jardinage qui a effectué des travaux pour le compte du Foyer. M. Germain assurant

que les contrats liant le Foyer et la société de jardinage datent d'une époque où il 'ne savait pas encore qu'il deviendrait échevin'. Mais IDS ne désarme pas. Récemment, les conseillers Georges Verzin et Alain Maes ont déposé plaintes et recours. Au pénal, se fondant sur la loi sanctionnant la 'confusion d'intérêt', contre MM. Germain et Duriau. A la province du Brabant, demandant au gouverneur, André Degroeve, de révoquer M. Duriau pour négligence. A la Région, pour décharger les administrateurs du Foyer de leur mission de gestion. »

\*

#### Assez de boue au Foyer schaarbeekois :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du vendredi 24 novembre 1989

« Le Foyer schaarbeekois va mieux. Les comptes du mois dernier ont enregistré un boni substantiel de 2,5 millions [de FB]. Cela paraît peu à côté du gouffre du déficit cumulé (près de 250 millions), mais la Région bruxelloise voit là un signe encourageant des efforts de redressement entrepris par le nouveau président du Foyer, Francis Duriau. Le secrétaire d'Etat au Logement, Didier Gosuin, a désigné un audit pour épauler la société dans sa gestion financière et juridique. Plus question désormais de contrats aux 'petits copains'. Didier Gosuin estime que la boue du passé a été suffisamment remuée.

Francis Duriau a pris un air sévère pour commenter le redressement du Foyer schaarbeekois. Il a souligné d'emblée que le nombre de personnes en retard dans le paiement de leur loyer était tombé de plus de 600 à une soixantaine ! Beaucoup de critiques ont été faites sur la gestion passée du Foyer. Certes, il y a eu des légèretés mais jamais de malhonnêtetés. J'ajoute que la plupart des anomalies de gestion ont été 'tolérées' par la Société nationale du logement (...) dont les contrôles n'ont pas été exécutés avec toute la rigueur nécessaire. A mon arrivée, en avril 1989, le déficit de l'exercice '89 était déjà de 34 millions. Je l'ai enrayé et résorbé pour arriver le mois dernier à un boni.

Devant ces efforts louables, la Région a accordé plusieurs prêts au Foyer schaarbeekois pour subsidier des travaux de rénovation de façades. Plus de 1.100 logements restent cependant inhabitables, de l'avis même du président. Ces appartements construits au début du siècle ne répondent plus du tout aux normes actuelles d'hygiène et de confort. La plupart ont encore une toilette à l'extérieur et un seul point d'eau. C'est à dire un évier qui sert à la fois pour la toilette, la vaisselle... Cette situation est inacceptable. En outre, le climat social difficile de la commune a favorisé les dégradations et le vandalisme. Au bac à sable de la cité de la rue Evenepoel, des seringues usagées abandonnées par les drogués nous interdisent même de tolérer l'accès aux enfants ! (...)

Si la situation se redresse pourquoi mettre en place un audit ? Didier Gosuin affirme qu'il ne veut pas désavouer les gestionnaires du Foyer mais simplement leur donner un 'coup de main'. Le Foyer schaarbeekois a un passif lourd et difficile à remonter. Il faut aujourd'hui évacuer la critique et cesser de remuer les boues du passé. Des plaintes ont été introduites à la province pour faire la lumière sur les responsabilités en la matière. Ce n'est pas le domaine de la Région, dont le but est uniquement d'améliorer la gestion financière. Cela nécessite une étroite collaboration avec les responsables locaux. L'audit doit permettre une réflexion sur l'avenir du logement social à Schaarbeek. Francis Duriau a totalement approuvé ce point de vue, en ajoutant toutefois que le passif ne pourrait jamais être remonté sans une 'enveloppe d'aide régionale' : 'Nous sommes en fin de rouleau. Il a fallu recourir à une firme privée pour recouvrer les arriérés de loyers car nous en étions réduits à la dernière extrémité. Les faibles revenus de nos locataires ne nous permettront sans doute pas de revenir à l'équilibre avant longtemps.'

Didier Gosuin en a profité pour annoncer la création, en 1990, d'un fonds spécial pour soutenir les sociétés de logement social en difficulté structurelle. Schaarbeek pourrait être parmi les premières à en bénéficier. »

\*

## IDS attaque le futur bourgmestre de Schaerbeek avec une rare violence : Cible : les chasses gardées de Francis Duriau :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 28 juin 1991

*« IDS ne désarme pas. Au contraire, la proximité de l'échéance lui donnerait plutôt des ailes pour fondre sur Francis Duriau, futur bourgmestre schaarbeekoïse, et empêcher que Léon Weustenraad abandonne le pouvoir ce vendredi, comme annoncé. La stratégie d'IDS est simple : démontrer que Francis Duriau, c'est le pire choix que Schaerbeek puisse faire puisqu'il assurera la pérennité du nolsisme. Que garder Léon Weustenraad comme mayor, par contre, c'est l'unique attitude censée ! - Si Duriau arrive, Schaerbeek risque en outre de s'enflammer comme Forest. La population immigrée ne tolérerait pas un retour au nolsisme.*

*Pour convaincre, IDS fait le forcing et élargit le front. Tout y passe : l'hôpital, bien sûr, et maintenant le Foyer schaarbeekoïse et le CPAS. Les chasses gardées de M. Duriau.*

*- Parlons du Foyer, dit Georges Verzin. Une perte cumulée de 200 millions [de FB], des contrats de gré à gré supérieurs de 30 % à la concurrence, l'entretien des jardins à une société dont un des deux actionnaires est échevin et l'autre conseiller au CPAS, la large rémunération comme assistante sociale de Mme Nols, l'octroi de logements sans application de critères objectifs, le non-remboursement du trop-perçu des provisions de chauffage. À ce jour, Mme Nols a démissionné, mais pour le reste rien n'a changé.*

*Passons au CPAS. Dont, dit IDS, la gestion serait désastreuse et ne maîtriserait pas l'exclusion sociale. À mille lieues du bilan présenté par Francis Duriau lui-même au terme de huit années de direction de l'institution. Pour celui-ci en effet, les comptes s'améliorent, le rôle social du CPAS ne cesse de s'accroître, la politique envers les jeunes chômeurs est dynamique et on augmente le nombre des crèches. Idem pour le Foyer. Si Francis Duriau reconnaît que 1.100 des 2.200 appartements sociaux ne sont pas décentes, il insiste sur le programme (encore modeste) de rénovation en cours.*

*Enfin, il y a l'hôpital. Un véritable boulet que doit traîner la commune. Ses déboires, selon M. Duriau, sont dus partiellement à la mise en service de Saint-Luc, en 1974, et aux mesures prises ensuite par le ministre de la Santé, qui était alors Jean-Luc Dehaene. Mais IDS bat cette théorie en brèche. Avec le témoignage surprise d'un médecin de l'institution.*

*- Quelques mois après l'ouverture de Saint-Luc, affirme ce dernier, la courbe ascendante des gardes avait repris. Par contre, c'est à partir de 1983, à l'arrivée de Francis Duriau, que la chute est venue. Il a démotivé les médecins. Il a voulu en faire des fonctionnaires au lieu de les faire participer à la gestion déficitaire de l'hôpital, ce qui les aurait incités à redresser la barre. Et puis le nouvel hôpital n'est pas bien équipé. On travaille dans de mauvaises conditions, à l'économie.*

*Et cette phrase assassine.*

*- M. Duriau a fait partir les 'brebis galeuses' de son hôpital. En fait, elles n'avaient la gale que dans la mesure où elles le démangeaient. »*

\*

## La Région révèle le contenu de l'audit financier et juridique sur la gestion du

### Foyer schaarbeekoïse : Les dettes d'une politique de Saint-Nicolas :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mercredi 17 juillet 1991

*« Les locataires du Foyer schaarbeekoïse vont payer la mauvaise gestion passée. Un audit confidentiel décortique 10 ans d'illégalité comptable.*

*Le président du Foyer schaarbeekoïse et futur bourgmestre de la commune, Francis Duriau, écrivait à la fin du mois de mai aux locataires des logements sociaux. Il annonçait une augmentation de leurs charges locatives. Et pour faire avaler la note, il rejetait la responsabilité de la facture sur la Région et l'opposition schaarbeekoïse.*

*Dans cette lettre, Francis Duriau regrettait de ne plus pouvoir, comme par le passé, se contenter du forfait de charges. À qui la faute ? Aux deux inspecteurs régionaux qui*

sont venus exiger que les frais locatifs réels soient calculés au centime près, ajoutait le président. Inspecteurs qui, selon lui, avaient été envoyés à Schaerbeek suite aux critiques de la gestion du Foyer formulées par l'opposition. Il terminait son courrier en invitant les locataires à 'remercier' les conseillers qui les avaient ainsi pénalisés.

Hélas ! Pour Francis Duriau, la colère des locataires ne s'est pas abattue sur les représentants de l'opposition. Elle s'est portée sur la Région. Au cabinet du secrétaire d'État responsable du logement social, les lettres d'injures et les coups de téléphone de protestation se sont multipliés. Et Didier Gosuin a décidé, hier, de mettre le président du Foyer devant ses responsabilités. Le secrétaire d'État qualifie la fameuse lettre de 'document vicieux destiné à tromper les locataires en faisant porter le chapeau des erreurs schaarbeekoises à la Région'. Et pour crever l'abcès, Didier Gosuin déballe le rapport de l'audit confidentiel réalisé au Foyer. (...)

Le bilan des experts est accablant et confirme certaines des accusations portées par l'opposition. Dans les années '80, les autorités schaarbeekoises ont pratiqué la politique de Saint-Nicolas dans la plus parfaite ignorance des lois en vigueur. Des réductions anormales de loyers ont créé une dette cumulée de 140 millions [de FB], à laquelle s'ajoutent 75 millions de pertes provenant d'une mauvaise gestion, 35 millions de charges locatives non récupérées et 30 millions de frais de personnel excédentaire ! En outre, 155 millions de travaux - dont l'opportunité ne semblait pas toujours justifiée - ont été commandés entre 1983 et 1988. Quant au contrôle des sous-traitants auxquels étaient confiées ces tâches, il aurait souvent laissé à désirer.

En pratique, le loyer de base des logements du Foyer était inférieur à la normale. Les charges étaient calculées au forfait. La loi du 13 novembre 1981 impose pourtant de tenir compte des frais réels. Leur montant doit considérer 'les frais de personnel et de fonctionnement relatifs aux entretiens, réparations et nettoyages des communs'. Il doit inclure 'l'entretien des espaces verts, les rémunérations du concierge, les entretiens d'ascenseurs, le chauffage, l'enlèvement des immondices, ainsi que la consommation d'eau, de gaz et d'électricité.' (...)

Qu'en était-il à Schaerbeek ? Des forfaits mensuels étaient facturés sans tenir compte de la consommation réelle de chaque immeuble ou appartement : 250 FB pour l'eau, 100 FB de minuterie, 250 FB d'entretien de jardins, 250 FB d'ascenseurs, 400 FB de nettoyage, 250 FB de chauffage et 100 FB d'entretien de chaudière. Tout cela en totale contrariété avec la législation. Entre 1985 et 1988, ce système a engendré un trou de 35 millions.

En janvier 1990, le président Francis Duriau a enfin fait part de son intention d'appliquer les charges réelles. Sa lettre aux locataires faisait suite à cette déclaration de bonnes intentions.

Mais elle passait sous silence l'effort considérable consenti par la Région pour redresser le Foyer. C'est ce que Didier Gosuin n'a pas pu supporter : 'Les propos de Francis Duriau sont indignes de sa fonction. Le Foyer schaarbeekoïse a une dette cumulée de 300 millions qui pèse à elle seule plus de 25 % du déficit général des sociétés de logements sociaux à Bruxelles ! (...) l'opposition (...) la Région ne sont pour rien dans cette situation. Que du contraire, grâce aux inspecteurs régionaux, le déficit annuel de 60 à 70 millions du Foyer a pu être comprimé à 19 millions. Si nous n'étions pas intervenus, Francis Duriau n'avait plus qu'à mettre la clé sous le paillason. Aujourd'hui, à travers la Région, l'ensemble des Bruxellois se retrouvent solidaires des fantaisies comptables schaarbeekoïses. C'est cela qu'il fallait avoir l'honnêteté d'écrire aux locataires...' »

\*

### Le Foyer Schaarbeekoïse colmate :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mercredi 8 janvier 1992

« Pendant que la société du Home familial bruxellois fête sa brique d'or, le Foyer Schaarbeekoïse bouche les fissures dans sa comptabilité. Pour la première fois depuis très longtemps, la société a terminé l'année en équilibre. Bien sûr, le fossé des dettes du passé est loin d'être comblé. Mais ce premier pas encourageant vers le redressement méritait d'être souligné.

*Certains locataires pourtant grognent devant l'addition. L'instauration du système des charges réelles, la prise en compte des revenus des enfants dans le calcul des loyers et le déplaçonnement ont parfois doublé le montant de leurs notes mensuelles. D'aucuns n'hésitent pas à parler d'abus dans le partage des charges d'eau, de factures d'entretien de jardins exorbitantes, d'assurances incendie aussi obligatoires qu'inutiles...*

*Le président, Francis Duriau, balaie les arguments des contestataires : 'Tout est normal. C'est vrai que chez nous les locataires ne sont pas associés à la gestion de la société. Mais nous tenons une comptabilité claire pour chacun des immeubles, que tout le monde est en droit de vérifier. En fin d'année, nous effectuons un décompte général et nous réclamons, s'il y a lieu, des suppléments. Généralement, c'est le cas, car les anciens forfaits de charges étaient insuffisants. Évidemment, dans le cas de l'eau, la plupart des immeubles n'ont pas de compteurs individuels et cela peut provoquer des contestations. Un pensionné ne consomme pas autant qu'une famille nombreuse. Il paye cependant la même chose...'*

*? - Et la question de l'assurance incendie obligatoire ?*

*FD - Nous avons souscrit une police qui couvre les dommages causés aux immeubles, parce que nous avons constaté que la plupart des locataires n'étaient pas du tout assurés. Mais elle ne fait pas double emploi avec les contrats particuliers. Les couvertures individuelles des locataires restent nécessaires pour obtenir réparation des dégâts aux biens privés (mobilier, électro-ménager...). Ceux qui refusent de payer se mettent dans leur tort. Il est normal que nous engagions des poursuites.*

*Quant aux jardins, Francis Duriau rappelle que les contrats d'entretien venant à expiration sont renouvelés par voie d'appel d'offres dans le but de comprimer les frais au maximum. Désormais, à la cité-jardin, la végétation doit même être taillée et tondue par les locataires pour éviter des augmentations de charges prohibitives. Conclusion ? Si les factures sont plus élevées, les abus de gestion ne semblent pas en être la cause. »*

*\**

#### Un logement social oublié :

Du guano dans les mansardes, rue Mignon, à Schaerbeek :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 25 août 1992

*« Les époux B. (...) vivent depuis 37 ans rue Léon Mignon, dans un appartement du Foyer schaerbeekois. L'appartement est petit : une chambre, un salon, une cuisine, pas de salle de bain. Le loyer n'est pas élevé, vu le manque de sanitaires. Mais le couple met un point d'honneur à rendre l'habitation agréable : tout y est d'une propreté impeccable. On ne peut en dire autant de l'immeuble qui l'abrite. L'appartement des B. est un peu comme un îlot de propreté perdu dans une mer de saleté.*

*Ouvrons la porte du rez. Il fait sombre et noir dans le couloir triste qui mène à l'escalier. Le lino a été enlevé. Il n'a jamais été remplacé. La cage d'escalier est franchement lugubre. Les caves ? Un 'brol'<sup>1</sup> invraisemblable y pourrit et une odeur de moisi saute à la gorge. Bien sûr, les locataires sont censés prendre soin du bien locatif, y compris des caves. Mais qui voudrait nettoyer de tels amas de crasse ?*

*Grimpons les étages. À l'arrière, vue sur une mer de garages. Ils butent sur la courette minuscule de l'immeuble. Avant, il y avait là de la verdure. Passons aux mansardes. Même les plus ardents défenseurs des pigeons en sortent dégoûtés. La fiente des volatiles est partout. Une montagne de guano...*

*- Certains disent que je suis un emmerdeur parce que je rouspète, déclare Victor B (...). Je ne demande pourtant pas la lune. Vous trouvez normal que les châssis soient pourris ? Je refuse que ma femme nettoie la fenêtre de la cuisine. Trop pourri, trop dangereux.*

*- Cela fait si longtemps que je vis ici, ajoute-t-il. La situation ne cesse de se dégrader. Avant, c'était les HBM de Saint-Josse qui géraient la maison. Lorsque le Foyer schaerbeekois l'a repris, les choses ont mal tourné. Plus de concierge... Nous avons*

<sup>1</sup> 'Capharnaüm' en dialecte bruxellois.

écrit à Francis Duriau (à la fois bourgmestre de Schaerbeek et président du Foyer schaarbeekois), au ministre Didier Gosuin de la Région bruxelloise. On nous avait promis des subsides à la rénovation. Maintenant, on nous dit qu'il faudra attendre au minimum 1994. On ne sait rien. On ne nous tient au courant de rien.

La tranche de 21 millions [de FB] pour 1992 promise par la Région pour Schaerbeek ne concerne pas la rue Mignon. N'empêche : le Foyer schaarbeekois se doit aussi d'entretenir ses biens. Nettoyer les mansardes, réparer les châssis, mettre du lino, cela ne coûte pas si cher.

- Nous ne demandons pas grand-chose. Simplement de vivre dans un immeuble décent... »

\*

### Une centaine de logements sociaux rénovés à Schaerbeek : Rayé est entièrement loué !

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 19 novembre 1992

« Dans les années '20, le Foyer schaarbeekois construisit plusieurs centaines de logements sociaux. Ils répondaient aux exigences et à la mode de l'époque : maisons de trois ou quatre étages, constitués d'appartements indépendants les uns des autres, avec terrasse, et donnant sur une cage d'escaliers centrale. Si les façades faisaient l'objet d'un effet particulier, le confort intérieur était rudimentaire.

Le complexe de la rue Jacques Rayé, où 80 logements furent créés, date de 1926. Hélas, petit à petit, le temps a fait son oeuvre et les logements se sont taudifiés. C'est pourquoi un projet de rénovation fut décidé dans les années '80. Les travaux ont débuté fin 1990 pour s'achever aujourd'hui. Aux logements initiaux, 13 autres se sont ajoutés, résultant de l'aménagement de greniers inutilisés.

Cette rénovation n'est pas allée sans mal. Des difficultés de financement, par exemple, n'ont pas permis d'installer le chauffage central, remplacé par des convecteurs au gaz individuels. La méréule a en outre alourdi le montant des travaux d'une soixantaine de millions. Au total, l'opération a coûté près de 200 millions de [de FB].

(...) Le complexe de la rue Rayé, à peine achevé, est entièrement loué. Dès la semaine prochaine, tous les logements seront occupés. La crise du logement est loin d'être résorbée, à Schaerbeek.

- À l'heure actuelle, il existe encore plus de 1.000 logements qui ne répondent plus au goût du jour et dont le confort est insuffisant, admet le bourgmestre et président du Foyer Francis Duriau. Nous avons heureusement des projets. Fin novembre, nous allons transformer 32 logements de deux pièces en 24 appartements rue Camille Wollès. Il y a aussi des avant-projets rues Victor Hugo, Léon Mahillon, Marbotin, de l'Agriculture et chaussée de Haecht. Cela fait 250 logements.

Pour le ministre Didier Gosuin, présent à l'inauguration, cette rénovation est un exemple concret de la reprise des investissements dans le logement social à Bruxelles. Plus de 4 milliards ont été engagés depuis 1990, a-t-il dit. Deux fois plus que durant la législature 1983-1989. On ne rattrape cependant pas un tel retard en trois ans. Mais notre volonté, à terme, est de porter à 10 % la proportion de logements sociaux à Bruxelles, contre 8,3 % actuellement. »

\*

### 24 logements sociaux rénovés à Schaerbeek – Wollès retrouve sa vocation résidentielle :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 30 mai 1994

« Les rénovations se multiplient, à Schaerbeek. Les 32 appartements vétustes du complexe Wollès viennent d'être complètement réaménagés et transformés en 24 logements à une chambre. Un plus pour le Foyer schaarbeekois qui gère plus de 2.000 logements sociaux dans la cité des Ânes.

L'inauguration s'est faite en présence du ministre bruxellois du logement Didier Gosuin. Selon lui, cette rénovation est un exemple concret de la politique bruxelloise qui consiste à réinvestir massivement dans le logement social. Ce sont en effet 7,5

miliards [de FB] qui ont été engagés pour les années 1990-1994 alors que 2,3 milliards seulement avaient été dépensés par la Région pour les cinq années précédentes. L'objectif régional étant de porter à 10 % la proportion de logements sociaux par rapport à l'ensemble du parc bruxellois. La proportion actuelle n'est que de 8,3 % (37.000 logements).

Cette rénovation fait suite à celle du complexe Jacques Rayé, a rappelé Francis Duriau, le président du Foyer schaarbeekois. Elle était nécessaire, car l'immeuble était dans un état lamentable. Aujourd'hui, c'est un petit joyau en zone résidentielle.

L'immeuble est l'oeuvre de l'architecte Roulet et date des années '20. À cette époque, le Foyer schaarbeekois possédait, dans l'ensemble de la commune, quelque 1.360 logements donnés en location. C'est en mai 1990 que le Foyer schaarbeekois a décidé la rénovation du complexe en 20 appartements à une chambre et quatre studios. Les travaux ont débuté en décembre 1992 pour s'achever voici deux mois. L'immeuble a été entièrement refait.

Le quartier \*Wollès fait l'objet de soins particuliers de la part des autorités communales, ces derniers temps : rénovations d'immeubles sociaux, boulevard Léopold III, rues Leduc, Wollès et avenue Courtens. Deux autres projets sont en cours : l'un vise l'instauration [d'une] zone 30 et l'autre à la construction d'un nouvel égout reliant la rue Wollès au Boerenhol. Il devra permettre d'éviter les inondations des caves à chaque pluie violente. Quant à la construction d'un bassin d'orage, le dossier à l'étude attend des subsides régionaux. »

\*

Dégel entre direction et locataires - La cité [...] L'Olivier plus conviviale :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 10 janvier 1998

« Pénétrer dans la cité [...] L'Olivier, dans le bas de Schaarbeek, c'est faire un bond dans le passé. Un passé de misère, de révolte ouvrière. Celui d'Emile Zola, de *Germinal*. Ce cliché s'impose avec évidence. Il colle à la peau de ce foyer de logements sociaux comme la suie de charbon colle au visage du mineur.

Le complexe de la rue L'Olivier n'a pas le charme de son équivalent de la rue Haute, par exemple, dans les Marolles. Située dans le quartier Josaphat, cette cité surgit brutalement au bout d'une courette d'un autre âge. Il suffirait pourtant de peu de choses pour égayer le site. En outre, ces derniers temps, la convivialité n'était plus précisément la vertu première de l'immeuble. Le climat était tendu. Les relations entre la direction et les locataires s'étaient en effet détériorées, suite à plusieurs incidents et menaces d'expulsion. Il fallait donc faire d'urgence quelque chose, pour renouer le dialogue.

C'est alors qu'est intervenue l'ASBL Amos, qui travaille rue L'Olivier avec des jeunes du quartier. Grâce à la médiation d'Amos, la direction et les locataires se sont retrouvés à la même table. Ils ont décidé de mettre sur pied un local communautaire et d'humaniser la cour d'entrée.

Le projet prévoit un espace de rencontres pour les habitants de la cité, toutes générations confondues. Dans ce local communautaire, on trouverait pour les plus jeunes une pièce aménagée en ludothèque, avec livres et jeux. Pour les ados, une buvette et éventuellement une TV et une vidéo. Pour les adultes, une salle de réunions. Vu le manque d'espace, le même local servirait alternativement aux adultes et aux jeunes, suivant un horaire précis.

Le projet se complète par un rafraîchissement de la cour intérieure, dont les murs ont été victimes de graffitis. Des panneaux avec des personnages de dessins animés seraient accrochés. On y trouverait aussi le plan de la cité lors de son inauguration, fourni par les responsables du Foyer schaarbeekois.

C'est la Fondation Roi Baudouin (action 'Jeune, acteur dans son quartier'), qui doit subsidier le projet, intitulé 'Embellissement de la Cité de L'Olivier'. Les 500.000 FB d'aides doivent permettre à l'ASBL Amos d'acheter le matériel et de gérer le local communautaire, cédé gratuitement par le Foyer schaarbeekois. En principe, le local serait inauguré en avril et sera le prétexte d'une fête. »

\*

Schaerbeek - Le Foyer s'agrandit : 30 logements rénovés, rue Mignon :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 14 décembre 1998

« Le Foyer schaarbeekois s'enrichit d'une trentaine d'appartements récemment rénovés. Ils composent un ensemble architectural harmonieux dont les briques rouges égayent la rue Léon Mignon. Le foyer possède aujourd'hui 2.176 logements, ce qui le situe parmi les 'mammouths' bruxellois.

Le complexe Mignon (...) fut construit en 1946... par les HBM (Habitations à bon marché) de Saint-Josse. Cette curiosité dura jusqu'en 1976, lorsque le Foyer schaarbeekois le racheta. Mais ce n'est qu'en 1993 que la société reçut le feu vert de la Région pour une rénovation en profondeur.

Un budget de 250 millions [de FB] fut alloué à la (...) Société de logement de la Région bruxelloise. Ce sont les architectes Accarain et Bouillot qui ont mené à bien cette rénovation. Les travaux ont duré près d'un an et demi. C'est le troisième complexe de logements sociaux rénovés à Schaerbeek, après celui des rues Rayé et Wollès.

La Cité des ânes, comme l'a rappelé le ministre du logement Eric Tomas, est ainsi la quatrième commune bruxelloise, après Ixelles, Evere et Forest, à inaugurer de pimpants logements sociaux à l'approche des élections. Le complexe Mignon est installé en bordure d'un quartier que l'on dit difficile. Il remplit pleinement sa mission et possède plusieurs gros appartements à quatre chambres, indispensables dans le quartier. Plusieurs habitants du foyer, présents à l'inauguration, ont dit spontanément tout le bien qu'ils pensaient de leurs nouveaux logements.

C'est le bourgmestre schaarbeekois Francis Duriau qui a lancé le projet (il était président du Foyer à l'époque). Cette rénovation fut acquise de haute lutte. Il y a 4 ans, Schaerbeek était encore une commune pestiférée qui ne devait attendre aucun cadeau de la Région. Si la situation s'est depuis notablement améliorée, d'aucuns estiment qu'elle est encore tout au fond de la classe des 19 : aucun ministre régional n'est schaarbeekois et l'on sait combien ceux-ci ont le sens du terroir lorsqu'il s'agit de délier les cordons de la bourse...

Quant au président du Foyer schaarbeekois, Hugo Van Gompel, il se prépare à un nouvel événement d'envergure : la célébration du centième anniversaire de la société de logements sociaux, prévue pour l'année prochaine. »

\*

Les immeubles du Foyer doivent améliorer leur confort –  
 100 ans et 1000 logements à rénover :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 1<sup>er</sup> mars 1999

« La société est la plus ancienne de Bruxelles (certains disent du pays). 4.000 personnes vivent dans ses logements. Le Foyer schaarbeekois, cent ans aujourd'hui, est une institution en forme : finances équilibrées et programme de rénovation en cours. Avec ses 2.170 logements, ses 4.222 locataires, ses 243 bâtiments, il affiche un bulletin de santé plutôt réjouissant et aborde son second siècle d'existence avec confiance.

Dans le Bruxelles bourgeois et bien-pensant de 1899, on s'interrogeait sur le devenir de la classe ouvrière. Prise de conscience salutaire, concrétisée dix ans plus tôt, par la loi du 9 août 1889 qui permet aux ouvriers de devenir propriétaire de leur logement, grâce à des prêts de la Caisse d'épargne.

Mais ce n'est pas suffisant pour Louis Bertrand, personnalité phare à Schaerbeek. L'homme croit dans les idéaux socialistes et estime que les pouvoirs publics doivent créer des habitations bon marché. Devenu échevin des finances, il fait une enquête rigoureuse : à Schaerbeek, la situation sanitaire dans les impasses est déplorable. Plus de 870 ménages vivent dans une chambre, 266 dans une mansarde et 13 dans un réduit. Inacceptable. Il demande et obtient la création d'une société dotée d'un capital de 200.000 FB pour construire des logements sociaux. Si l'expérience donne des résultats, on pourrait l'étendre. Le Foyer schaarbeekois est créé en 1899.

Louis Bertrand ne fut pas seulement un précurseur. Il venait de révolutionner les mentalités bruxelloises. Depuis, le Foyer schaarbeekois n'a fait que croître et embellir.



*Les premières constructions sortiront de terre à l'aube du 20<sup>ème</sup> siècle. Les grands ensembles vont se multiplier. Certains sont remarquables (l'architecte Jacobs), d'autres sont franchement laids (les années '60 et '70 ont tout sacrifié à la fonctionnalité).*

*Au total, le Foyer schaarbeekois compte 2.200 logements disséminés dans la commune : Appollo, Rayé, Philippe Thomas, Evenepoel, Haecht, Marbotin, Victor Hugo, Mahillon, Wollès, Mignon, Brabant plus quelques anciennes habitations rue du Tilleul, Van Droogenbroeck, Fernand Severin, Victor Hugo, Haecht-Marbotin, L'Olivier, les quartiers Terdelt et Foucart. (...)*

*Le Foyer voulait offrir à la classe ouvrière des logements décentes (et même beaucoup plus) et il l'a fait. Mais les échelles de valeur du début du siècle n'ont plus rien à voir avec celles de 1999. Aujourd'hui, il faut bien constater que la notion de confort a évolué. Ce qui était considéré comme révolutionnaire il y a 100 ans est dépassé aujourd'hui, dit Hugo Van Gompel, président du Foyer schaarbeekois. On me reproche parfois de le dire, mais il faut bien l'admettre : une bonne partie du patrimoine du Foyer n'offre plus le confort que l'on peut attendre des logements sociaux.*

*En fait, c'est près d'un millier de logements qu'il faut rénover. Les projets ne manquent pas (un chantier de 42 nouveaux logements le mois prochain), bien que Hugo Van Gompel estime que l'on pourrait facilement doubler voire tripler le chiffre de logements sociaux dans l'agglomération, au vu des demandes au nord et au sud du pays.*

*En fait, deux gros enjeux se profilent. D'abord, l'époque des grands ensembles est bel et bien terminée. Le nouveau credo, c'est la mixité. On construira désormais de petites unités et on veillera à les intégrer dans le quartier. Le complexe de la rue de Brabant qui vient d'être inauguré voici quelques semaines obéit à cette exigence.*

*Deuxième enjeu : le coût financier de plus en plus lourd pour les locataires. Il ne s'agit pas du loyer, calculé en fonction des revenus : il est très bas et remplit sa fonction sociale. Par contre, on ne peut en dire autant pour les charges qui représentent parfois deux ou trois fois le loyer !*

*A l'avenir, il faudra trouver des formules, dit Hugo Van Gompel. Il est dommage que des locataires nous disent qu'ils ne tiennent pas à ce que l'on rénove leurs logements parce que les charges deviendront trop élevées. Il faudra trouver des formules et rechercher les moindres coûts sans sacrifier le confort (...)*

\*

## Schaerbeek - Logements sociaux en piteux état :

### Des locataires en colère :

Article paru dans Le Soir daté du vendredi 8 août 2003

*« En passant devant le numéro 72 de la rue Jacques Rayé à Schaerbeek, il est difficile d'imaginer les dégâts internes que cette belle et neuve façade dissimule. Et pourtant, humidité, mэрule, cafards et plafond qui s'écroule sont le quotidien de nombreux habitants.*

*Le Foyer Schaarbeekois serait, avec celui d'Anderlecht, un des plus mauvais élèves. Il y a deux ans déjà, l'émission de la RTBF 'Cartes sur table' mettait en évidence le manque flagrant d'entretien dans ces logements sociaux. Les locataires se plaignent depuis plus de trois ans maintenant, sans résultats.*

*Le Collectif 'COLERe' (Collectif Organisé des Locataires En Résistance), né en juin dernier, se mobilise une fois de plus afin d'aider les plaignants. Les accusations mettent en cause, entre autres, les membres du Foyer Schaarbeekois. Malgré les réclamations répétées, rien ne semblait bouger, jusqu'à ce mardi. Avec le soutien de l'Union des locataires Marollienne, l'Association des locataires de Molenbeek-Koekelberg et l'Union des locataires de Saint-Gilles, les demandeurs ont enfin pu rencontrer Philippe Gilbert, directeur adjoint du Foyer. Celui-ci a promis à deux plaignantes actives de prendre en compte leur demande : Francine Detobel, dont les murs sont couverts de champignons et d'humidité depuis trois ans, et Zakia Benaouis, dont le plâtre du plafond s'est écroulé il y a 16 mois déjà.*

*Habitations qui restent déclarées 'non dégradées' selon le Foyer. Philippe Gilbert explique que cette infiltration d'humidité est incompréhensible étant donné les rénovations effectuées en 1991. Il a l'intention de prendre en charge le problème afin d'en déceler la cause et d'y remédier.*

*L'insalubrité touche environ 3.000 logements sociaux sur les 38.000 que compte la Région bruxelloise. 'COLERE' souhaite que l'action ne se limite pas à ceux qui osent en parler. »*

\*

### Foyer schaarbeekois : les logements de la honte

*« Depuis plusieurs années, une maman et sa petite fille vivent de façon inacceptable dans un logement social appartenant au Foyer schaarbeekois et qui ressemble à s'y méprendre à une véritable POUBELLE !!! Pire, l'appartement et l'immeuble dans le[s]quel[s] elles se trouvent risquent chaque jour, de par la vétusté et la non-conformité de l'installation électrique, un incendie aux conséquences que nous n'osons imaginer...*

*Idem pour le gaz qui a été coupé. Cette famille vit depuis trois ans un véritable calvaire, sans eau chaude, chauffage, sanitaires obsolètes... Ce n'est hélas pas un cas isolé dans cette cité...d'autres souffrent les mêmes dangers. Devons-nous attendre un nouveau drame comme celui de Mons ??? (...) »<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> « Le 4 avril au Cabinet Antoine | Page d'accueil | Reportage au JT de RTL à 19hrs ce jeudi 31 mars 2005 » sur le site de l'O.N.H.U., onhu.skynetblogs.be/archive/2005/03/31/fouer schaarbeekois-les-logements-de-la-honte.html .

« Incendie mortel à Mons (Belga)

*Sept personnes sont mortes dans un incendie qui a ravagé un immeuble de logements sociaux à Mons dans la nuit de mercredi à jeudi, ont annoncé jeudi matin les autorités locales. 23 personnes ont par ailleurs été intoxiquées et évacuées vers des hôpitaux de la région, a indiqué à l'AFP une porte-parole de la commune (...). 4 des victimes sont décédées dans leur habitation, au 12<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, et 3 après avoir (...) s'être défenestrées, selon la même source.*

*Des enquêteurs et des experts se sont rendus sur place jeudi matin afin de tenter de déterminer l'origine du sinistre. L'alerte avait été donnée à 01H19 du matin, des flammes se propageant aux étages supérieurs de l'immeuble constitué de logements sociaux. Un occupant de l'immeuble, âgé d'une trentaine d'années et d'origine congolaise, a 'sauvé au moins une dizaine de personnes', a indiqué la porte-parole. Aussitôt l'alerte déclenchée, l'homme avait descendu plusieurs étages en frappant aux portes de ses voisins, dont des personnes âgées, et les avait aidés à sortir par les passerelles de secours, selon Mme Charles. (...)*

*Une polémique s'est immédiatement engagée entre des locataires rescapés de l'incendie et la Sorelobo (Société régionale de logements sociaux de Mons-Borinage), qui gère cet immeuble construit en 1966, sur la qualité des mesures de protection anti-incendie du bâtiment. 'Le bâtiment ne dispose pas de système d'alarme ni de portes coupe-feu', a déclaré un locataire, cité par l'agence de presse Belga.*

*Le directeur de la Sorelobo (...) a répondu qu'il y avait 'des escaliers de secours, un contrat d'entretien, des extincteurs placés à chaque étage et des dévidoirs branchés sur les canalisations en cas d'incendie'. Mais il a ajouté que 'le système d'alarme était détruit par les locataires' régulièrement et qu'il était 'remplacé au fur et à mesure, sans cesse'. (...)*

**Législation sans effet rétroactif.** *L'immeuble d'habitation sociale à Mons datant de 1966, ne possédait ni portes coupe-feu ni alarme incendie. Le porte-parole des pompiers de Bruxelles, Francis Boileau, a précisé que dans la capitale certains immeubles de ce type sont sans doute dans la même situation en matière d'équipement anti-incendie. Il existe en effet depuis la fin des années '90 une législation en la matière au niveau fédéral prévoyant le respect de normes de base dans l'équipement anti-incendie des immeubles, non en fonction de leur affectation mais en fonction de leur hauteur. Cette législation se base sur trois principes :*

*la division de l'immeuble en compartiments isolés (portes coupe-feu, clapets coupe-feu dans les gaines d'aération,...), généralement par étage, afin d'éviter la propagation du feu et de la fumée ;*

*des dispositifs devant faciliter l'évacuation des occupants (couloirs et escaliers protégés...);*

*des équipements devant faciliter le travail des pompiers dans les immeubles hauts (dévidoirs de lances d'incendie...).*

*Cette législation récente n'a néanmoins pas d'effet rétroactif. C'est seulement en cas de travaux de transformation dans les immeubles anciens, nécessitant un permis d'urbanisme, que des adaptations techniques deviennent obligatoires. Certains bâtiments, comme les maisons de retraite ou les hôpitaux, dont les exploitants doivent renouveler agrégation, font l'objet de visites des pompiers à intervalle régulier. Il n'en est pas de même pour les habitations sociales. Quant aux équipements anti-incendie des habitations sociales récentes, soumises à la législation en vigueur depuis la fin des années '90, ils sont souvent l'objet d'actes de vandalisme, a précisé M. Boileau, soulignant que dès lors les efforts constructifs réalisés par les propriétaires pour améliorer la sécurité des bâtiments sont ainsi annihilés. » (La Libre Belgique, mis en ligne le 20 février 2003).*

*« Mons - L'arrêt rendu par la chambre des mises en accusation, mardi matin à la cour d'appel de Mons, a permis de constater la volonté du parquet général d'auditionner Claude Durieux, gouverneur de la province du Hainaut, et Didier*

\*

« Philippe Gilbert, notre directeur général, a quitté ses fonctions en cette fin juin pour raisons de santé. Après 20 ans de contribution efficace au redressement et à la bonne santé financière de notre société, Philippe Gilbert laisse au Foyer Schaerbeekois l'empreinte d'une gestion saine et rigoureuse. Nous serons tous attentifs à maintenir ce cap et lui souhaitons de profiter pleinement du temps libre qui s'offre à lui. »<sup>1</sup>

\*

« Le projet de logements 'Gaucheret-Thomas' suit son cours : le permis d'urbanisme a été délivré pour la construction, dans cette zone, de 25 logements sociaux, sous l'égide du Foyer schaarbeekois. Il s'agira de 19 logements à 2 chambres, de 3 à 3 chambres et de 3 à 4 chambres.

Le coût total de cette opération est estimé à 1.734.000 euros. Ces logements ne seront pas du type passif, mais 'basse énergie', et leur livraison est fixée au mois de mars 2013, selon le secrétaire d'état au logement Christos Doukéridis (Ecole). »<sup>2</sup>

#### 2.4.2.8. bis. \*Société coopérative des locataires de Schaerbeek<sup>3</sup>

Cette société est gérée par les mandataires politiques ; elle n'est pas, à proprement parler, une société de logements sociaux. Quelques points de repères sur l'état de la gestion et donc des logements, avant que la liquidation de cette s.c. ne soit décidée par le bourgmestre Bernard Clerfayt.

« L'administration communale de Schaerbeek rencontre des difficultés pour satisfaire les revendications de divers comités de quartier en ce qui concerne le relogement des personnes expropriées dans le quartier de la gare du Nord. Elle croit savoir que M. Califice avait envisagé d'octroyer une prime d'environ 160.000 FB par immeuble à restaurer.

La commune a mis sur pied un organisme qui prend en location certains immeubles dans le but de reloger les expropriés dont la plupart sont des émigrés. Ces immeubles sont souvent en mauvais état et demandent réparations. Je prie l'administration de me fournir les renseignements en sa possession. »<sup>4</sup>

\*

---

Donfut, ministre de l'Action sociale, qui ont fait partie du conseil de gérance de la Sorelobo pendant plusieurs années à des époques charnières. L'incendie criminel des Mésanges avait coûté la vie à sept personnes, locataires de l'immeuble social situé à la cité de l'Allée des Oiseaux à Hyon, la nuit du 19 au 20 février 2003. (...) Trois personnes étaient inquiétées à ce stade dans ce dossier pour homicide involontaire par défaut de prévoyance ou de précaution : l'ancien président de la société et ex-bourgmestre de Mons, Maurice Lafosse (PS), ainsi que le directeur et le responsable technique de l'époque, Jean-Michel Gosset et Victor Zdanov... » ([www.lavenir.net/article/detail.aspx?articleid=287611](http://www.lavenir.net/article/detail.aspx?articleid=287611)).

« Incendie des Mésanges à Ghlin : la prescription menace

Le parquet a déposé son réquisitoire, concernant ce drame qui avait coûté la vie à 7 personnes en février 2003. Le procès est donc en vue, sans doute en 2012 sans quoi il pourrait y avoir prescription. Les victimes craignent qu'il n'y ait pas de débat sur le fond. (...)

Le comité de soutien aux victimes a, de son côté, à nouveau épinglé "la durée exceptionnellement longue des procédures, notamment liée aux statuts de certains responsables politiques", et souligné le risque de prescription. "La prescription, qui est d'une durée de 10 ans, est aujourd'hui structurellement plus qu'une menace pour les victimes", a réagi le porte-parole des victimes, regrettant une nouvelle fois "l'absence de décision judiciaire pendant de longues années, qui a prolongé la souffrance des victimes et de leurs familles". (RTL, [www.rtl.be/info/votreregion/hainaut/807504](http://www.rtl.be/info/votreregion/hainaut/807504)).

<sup>1</sup> Une nouvelle de taille au Foyer schaarbeekois. Site du Foyer schaarbeekois, juin 2010.

<sup>2</sup> La Capitale, 13 juillet 2011.

<sup>3</sup> Cette société joue un rôle important dans l'achat des immeubles de la partie schaarbeekoise du plan Manhattan. Nous renvoyons à notre Livre 1 pour plus de détails. Nous soulignons.

<sup>4</sup> Note du cabinet du ministre des travaux publics, datée du 24 juin 1974, adressée au secrétaire général de l'administration de l'urbanisme. Voir aussi notre quatrième partie, annexe 2.5.1.

## Le P.S. de Schaerbeek refuse l'ouverture pour ne pas cautionner les scandales :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du samedi 10 juin 1989

*« Le bourgmestre de Schaerbeek faisant fonction, Léon Weustenraad, a entrepris de rencontrer tous les chefs de partis de l'opposition. Il souhaite calmer le jeu politique et envisage comme premier geste d'ouverture de rétablir le conseil communal en soirée. Guy Lalot a refusé catégoriquement toutes ses propositions. Les socialistes ne veulent pas cautionner l'action de la majorité au moment où, disent-ils, de nombreux scandales éclatent dans la commune. Guy Lalot affirme qu'il n'entend pas tremper son parti dans l'héritage empoisonné de l'après-Nols. De nombreuses irrégularités semblent, en effet, avoir été constatées dans la gestion du Foyer Schaerbeekois et de la Coopérative des locataires. (...)*

*A la Coopérative des locataires, Guy Lalot renifle d'autres scandales.*

*- Cette société immobilière communale fonctionne sans aucun contrôle. Juste avant la retraite anticipée de Roger Nols, une cinquantaine d'immeubles ont été vendus de gré à gré, en-dessous du prix du marché. Nous exigeons que le collègue s'explique au conseil communal. Si les prix de vente sont inférieurs (et cela semble souvent le cas) aux 7/12èmes de l'estimation de la valeur actuelle, le PS demandera au tribunal l'annulation des contrats pour rescision par lésion.*

*Léon Weustenraad a constaté l'échec des discussions avec les socialistes mais il cherchera l'ouverture auprès d'autres élus de l'opposition.*

*- Guy Lalot a toujours affectionné les menaces et il a tendance à voir des scandales partout. Son agressivité dépasse à présent toute contenance. Je l'avais invité à un simple échange de vues. Ensuite, il m'a téléphoné pour entamer une négociation de majorité en exigeant une réponse avant les élections du 18 juin. Nous lui avons répondu que ce n'était pas possible. Il n'y a pour l'instant aucun échevinat disponible. Dans l'avenir, nous verrons. J'entends rester un homme de dialogue. »*

\*

## La spéculation menace 21 familles à Schaerbeek :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir du jeudi 15 février 1990

*« (...) avenue Maréchal Foch, 21 familles bénéficiaient d'un appartement à loyer modéré de la Coopérative des locataires, toujours présidée par Roger Nols. Depuis deux ans, l'ancien bourgmestre a entamé la liquidation de pans importants du patrimoine immobilier de la Coopérative. Des dizaines d'immeubles auraient été vendus, notamment à la société Immobil.*

*Le building de l'avenue Foch a été cédé au mois d'août et Immobil somme aujourd'hui les locataires de quitter leur appartement. Des larmes dans la voix, ceux-ci refusent.*

*Les familles installées avenue Maréchal Foch ne s'attendaient pas à la mésaventure qui leur arrive. Elles vivaient confortablement dans un building à appartements moderne et bien entretenu, érigé en 1973 par la Coopérative des locataires de Schaerbeek. Ce n'était pas des logements sociaux mais les loyers étaient tout de même très modérés : de 6 à 8.000 FB par mois.*

*La Coopérative est une société privée dans laquelle la commune est majoritaire avec 220.000 parts, auxquelles s'ajoutent encore les 4.200 titres du CPAS. Financièrement, la Coopérative se porte très bien, ce qui ne l'empêcherait pas de désinvestir massivement pour profiter des plus-values du marché immobilier actuel.*

*Cette politique est vivement contestée dans l'opposition schaerbeekoise par Ecolo, IDS, le FDF et le PS, car la plupart des maisons seraient rachetées à bas prix (entre 700.000 FB et 2 millions) par Immobil pour être revendues ensuite à des montants nettement supérieurs.*

*Le Collège a toujours refusé d'informer le conseil communal sur les ventes effectuées, prétextant que le statut de la Coopérative n'est pas public. Mais la menace d'expulsion de 21 familles vient donner une dimension dramatique et urgente au dossier. IDS interpellera le bourgmestre, jeudi soir, à ce sujet. (...)*

Le 29 janvier, Immobil envoie une lettre recommandée aux habitants de l'immeuble situé aux numéros 59-61 de l'avenue Maréchal Foch. 'Un gérant' de la société, qui ne précise pas son nom, se présente comme le nouveau propriétaire des lieux, en faisant référence à un acte notarié signé au mois d'août 1989.

Et il notifie sa décision 'de mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de 6 mois', car Immobil a l'intention 'd'effectuer des travaux de rénovation dépassant trois années de loyer'. Un devis détaillé du coût des travaux est, paraît-il, joint en annexe. En réalité, aucun document n'est présenté aux locataires. Devant les réclamations de plusieurs personnes, Immobil envoie un second recommandé le 6 février, réclamant l'accès aux appartements pour établir les devis.

La situation en est là. Certains ménages se sont déjà adressés au président de la société communale de logement social, le Foyer schaarbeekoïse, pour trouver un nouvel appartement à un prix abordable mais Francis Duriau ne peut les satisfaire.

- C'est une triste affaire. Les gens sont mis à la porte alors qu'ils ne s'y attendaient pas. Plusieurs sont venus me voir mais je ne peux reloger 21 familles du jour au lendemain. D'ailleurs, le Foyer schaarbeekoïse n'a pas d'appartements aussi modernes. Ceci dit, je connais très bien l'immeuble de l'avenue Foch. Il est en parfait état et je doute qu'il soit nécessaire d'effectuer des travaux aussi coûteux que le prétend Immobil. La preuve devra en être établie dans des devis clairs et précis, sinon, les locataires obtiendront sans peine la prolongation de leur bail avec un bon avocat.

Jeudi soir, IDS va titiller la corde sensible du bourgmestre, Léon Weustenraad, en rappelant qu'il avait lui-même installé les familles dans ces appartements, il y a quelques années. Georges Verzin et Alain Maes insisteront également sur la possibilité d'envisager le rachat des appartements par les familles qui les occupent afin d'éviter un drame social. »

\*

### Léon Weustenraad annule l'expulsion des 21 familles de l'avenue Foch :

Articles de Diane Luquiser et Daniel Couvreur, Le Soir, samedi 17 février 1990.

« (...) Immobil a demandé aux habitants, le 29 janvier dernier, de quitter les appartements moyennant un préavis de six mois et cela, malgré les promesses de renouvellement de bail faites antérieurement par la Coopérative. Heureusement, le bourgmestre, Léon Weustenraad, vient de déclarer nulle la lettre d'expulsion !

Le premier souci du conseil communal doit être les locataires, a déclaré le bourgmestre. Et c'est bien vrai. Car ces gens vivant dans des habitations à loyer modéré se voyaient expulser par le biais d'une lettre recommandée d'Immobil pas tout à fait légale. Un devis soi-disant joint au document devait justifier des travaux de rénovation dont le coût dépassait trois années de loyer. Il avait été 'oublié'. Le préavis a donc été déclaré 'nul' par le bourgmestre. De plus, Léon Weustenraad a fait remarquer que le coût des travaux semblait excessif, étant donné le fait que l'immeuble est en parfait état. Le maïeur a ajouté que si les nouveaux propriétaires nourrissaient l'intention cachée d'installer des bureaux, le permis de bâtir leur serait refusé. (...)

Le sort de l'immeuble de l'avenue Foch rappelle celui d'autres maisons vendues à Immobil par la Coopérative. Jeudi soir, au conseil communal, Roger Nols, président de la Coopérative, a avoué publiquement qu'une centaine d'immeubles ont été acquis par Immobil. L'ancien bourgmestre, toujours présent sur les bancs des conseillers, a justifié ces ventes en invoquant les remboursements de dettes de la société et la constitution d'une trésorerie permettant à la Coopérative de poursuivre ses buts.

Déclaration surprenante, dans la mesure où le Collège avait toujours déclaré que la société se portait comme un charme et que les comptes étaient en parfait équilibre...

C'est pour cela, sans doute, que Georges Verzin (IDS) a demandé une enquête sur l'ensemble des habitations vendues. Léon Weustenraad a promis d'ouvrir les dossiers de la Coopérative après le règlement du sort des locataires de l'avenue Foch. (...)

Des tas de points restent encore obscurs dans cette affaire. La Coopérative est une société privée dans laquelle la commune est majoritaire. Or, comme l'a fait

remarquer Joseph Noeth (PS) : un propriétaire a le droit de voir ce qui se passe chez lui ! Et aucun bilan ni relevé n'a jamais été communiqué aux conseillers communaux. Bernard Clerfayt (FDF) va même plus loin. Il demande à examiner les comptes et les livres de la Coopérative à chaque renouvellement des mandataires élus par le conseil communal. Selon lui, les conseillers communaux devraient pouvoir exercer un contrôle sur la direction de la société. Le bourgmestre a promis d'autres informations sur cette affaire pour le mois de mars. D. Lq.

### *La Coopérative des locataires de Schaerbeek vend massivement son patrimoine*

La Coopérative des locataires appartient à la commune de Schaerbeek et propose des appartements à bon marché, dont les loyers ne sont pas sociaux mais 'modérés'. Depuis plusieurs mois, l'opposition accuse la majorité de liquider massivement le patrimoine de la société à bas prix. Immobil (rien à voir avec la Compagnie Immobilière de Belgique cotée en Bourse sous l'abréviation Immobil), principal acquéreur des immeubles vendus, nous a donné quelques précisions sur les méthodes de désinvestissement : entre 1987 et 1989, elle a racheté plus de 60 maisons entre 700.000 FB et 2 millions.

Immobil est une petite société schaarbeekoise dirigée par M. Jazigioglu, un réfugié politique yougoslave naturalisé belge. La firme n'a pas de gros capitaux. Elle est spécialisée dans les achats et les reventes immobilières rapides. Pour certains, cela ressemble fort à la définition de la spéculation mais M. Jazigioglu voit les choses autrement. Nous lui avons demandé dans quel esprit travaillait sa société.

- Avec mon associé italien, nous nous considérons comme des marchands de biens. Nous ne spéculons pas à long terme. Je réside à Schaerbeek depuis 25 ans et je travaille uniquement sur cette commune car il y a beaucoup à y faire en matière de rénovation. Depuis le début des années '80, nous avons rénové plus d'une centaine d'immeubles à Schaerbeek. Tout cela se fait sans l'engagement de gros capitaux. Nous contractons des prêts à court terme dans les banques pour financer ces opérations. Il est donc important que nous rentrions rapidement dans nos frais.

- Tous ces immeubles étaient-ils la propriété de la Coopérative des locataires?

- Non ! Nous ne travaillons avec la Coopérative que depuis trois ans. Un jour nous avons vu 30 affiches dans notre quartier. Nous nous sommes renseignés et nous avons été orientés vers la maison communale. Les prix demandés étaient intéressants. Nous avons même obtenu des ristournes de 2 à 5 %. Nous avons immédiatement acheté une douzaine de maisons et avec les bénéfices de la revente, nous avons acquis un deuxième puis un troisième lot, et ainsi de suite.

- La rumeur dit que vous avez expulsé des gens dans des conditions pas toujours claires. Récemment, dans un building de l'avenue Maréchal Foch, 21 familles ont reçu une lettre de préavis d'Immobil sans un devis de travaux justifiant la résiliation légale de leur bail.

- Vous savez, nous avons souvent acquis des maisons sans façade ou sans toit... des taudis ! Nous comprenons cependant que là où vivent des locataires, cela pose des problèmes humains. Mais à l'avenue Foch, cela fait cinq mois que nous tentons de revendre l'immeuble, sans succès. Nous voulons donc installer des salles de bain, des cuisines équipées, un nouveau système de chauffage central... Les locataires doivent quitter les lieux. Je comprends leur effarement et nous prolongerons sans doute le bail de ceux qui ne parviennent pas à trouver immédiatement un autre appartement.

- Et pourquoi ne pas proposer aux locataires actuels de racheter leur appartement ? Vous les avez acquis pour un peu plus d'un million pièce ; à ce prix, n'importe quel Bruxellois est preneur...

- Ce n'est pas intéressant pour nous. C'est même très dangereux. Le building n'est vendable rapidement que s'il est pris dans son ensemble. Et puis nous l'avons payé 25 millions mais depuis, les intérêts bancaires, les frais, les charges ont fait grimper la facture. Nous ne pouvons nous permettre de rêver dans notre métier. Enfin, je tiens à préciser que nous avons toujours accepté les prix proposés par la Coopérative des

locataires et qu'ils correspondent aux dernières estimations du receveur de l'enregistrement de la commune.

Ce dernier point est contesté par l'opposition schaarbeekoise. IDS affirme que ces estimations ne sont justement plus d'actualité et que les prix de vente ne seraient pas adaptés au marché immobilier actuel. Mais ces critiques s'adressent aux gérants de la Coopérative dont Roger Nols est toujours le président et non à la société Immobil qui n'a aucune raison de rejeter de bonnes affaires... D.C. »

\*

### Nols les avait vendus ! La coopérative va racheter les logements :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du mardi 24 avril 1990

« La vente des appartements de l'avenue Foch par la coopérative des locataires de Schaarbeek à la société Immobil était inopportune... Ce camouflet à Roger Nols (ex-maire mais aussi ex-président de cette coopérative), c'est le bourgmestre Léon Weustenraad qui l'a infligé, en séance publique du conseil communal. Aujourd'hui, le maire annonce que la coopérative va même racheter les appartements que Roger Nols avait vendus !

Rappelons les faits. Cette coopérative, dont la commune de Schaarbeek possède un grand nombre de parts, vendit en 1989 23 de ses appartements à loyers modérés de l'avenue Foch à la société Immobil. Le prix ? 25 millions. D'aucuns l'ont jugé 'anormalement bas'. Les locataires (...) ont été priés, au début de cette année, de vider les lieux. La société Immobil leur donnait six mois de renom. (...) Heureusement pour les locataires, ils n'ont toujours pas été expulsés et leur loyer reste identique à celui qu'ils payaient avant la conclusion de cette vente. N'empêche que dans l'opposition schaarbeekoise, on veut faire 'toute la lumière' sur cette drôle d'affaire. IDS réclame notamment le droit de compulsurer toutes les pièces du dossier.

(...) nouveau bouleversement : Léon Weustenraad veut maintenant que la coopérative rachète rapidement les appartements vendus l'année passée. 'J'estime que cette vente était une erreur. Les locataires ont eu le sentiment qu'ils avaient été trompés. Socialement, cette vente était inopportune.'

Léon Weustenraad ne pense pas que la commune perdra beaucoup d'argent dans le rachat des appartements. Un rapport d'expert exécuté à la demande de la coopérative évalue ces appartements à un prix à peine plus élevé que celui de la vente de l'année passée.

Léon Weustenraad parle d'un rachat pour 30 à 33 millions, soit une différence (et donc une perte pour la coopérative) de 5 à 8 millions. Il déclare aussi que certains locataires sont désireux d'acquiescer l'appartement qu'ils occupent. Le rachat à Immobil suivi d'une revente aux locataires ne devrait finalement pas, à terme, mettre la société coopérative sur la paille, estime le bourgmestre. »

\*

### Schaerbeek érige du logement moyen :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 28 avril 1990

« Schaarbeek a l'intention de construire du logement moyen avenue de Roodebeek et au clos du Chemin Creux, sur des terrains communaux. Les appartements projetés (une bonne trentaine) seraient réalisés par la société coopérative de locataires et revendus par ses soins à prix coûtant.

Sur le principe, tous les conseillers réunis jeudi étaient d'accord. La vente des terrains communaux à la société coopérative (un peu plus de 4 millions [de FB] chacun) n'a soulevé aucun problème, pas plus que le principe de la revente des appartements. Mais là où les conseillers se sont empoignés, c'est sur le droit de préemption. (...) L'échevin de l'Urbanisme, Philippe Op De Beeck, revenait avec un texte qui obtint l'accord de tous les conseillers : accord sur la volonté de construire du logement moyen, de privilégier les sociétaires lors de la revente. Désaccord complet, par contre, sur le droit de préemption. (...) L'opposition voulait l'imposer arguant que c'était une arme efficace entre les mains de la commune pour empêcher la spéculation future sur

*un bien financé par de l'argent public. PS, IDS, FDF, avec quelques nuances près, estimaient tous que la commune devait garder la maîtrise de ses propres prix. Philippe Op De Beeck proposa alors un droit de préemption de cinq ans. Mais l'opposition jugea ce terme beaucoup trop court, tandis que l'échevin Claude Paulet, lui, voulait faire jouer la loi du marché et refusait même l'idée de la préemption. Nouvelle interruption de séance, à la suite de quoi le collège se ralliait à la position de Claude Paulet. Finalement, le conseil se divisait lors du vote sur ce point, majorité contre opposition. »*

\*

### IDS veut la peau de Roger Nols –

L'ex-maire de Schaerbeek a-t-il bradé le bien public ? :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du vendredi 18 mai 1990

*« IDS, groupe d'opposition au conseil de Schaerbeek, réclame la démission du conseiller communal Roger Nols ! L'ex-bourgmestre est accusé d'avoir organisé la vente à vil prix de biens immobiliers de la société coopérative qu'il dirigeait, au profit de la société Immobil.*

*Cette société coopérative a pour but de faciliter l'accès au logement et à la propriété pour les familles à revenus modestes. La plupart de ses actions sont détenues par la commune de Schaerbeek et son CPAS.*

*- Or, constatent Georges Verzin et Alain Maes, entre 1986 et 1989, 115 immeubles appartenant au patrimoine public ont été aliénés par Roger Nols à vil prix. Et 65 de ces transactions ont été réalisées avec la sprl Immobil. Parmi celles-ci, la vente pour 25 millions de 21 appartements, avenue Foch.*

*IDS s'interroge aussi sur le recours trop fréquent au même notaire et signale que l'avocat-conseil de la société Immobil n'est autre que l'actuel échevin des Finances de Schaerbeek.*

*- En outre, les règles statutaires de la coopérative des locataires n'ont pas été respectées. On ne pouvait vendre à une sprl, les statuts l'interdisent. Ces ventes n'ont pas été approuvées par le conseil d'administration (il s'est contenté de prendre acte), affirment les deux conseillers.*

*IDS met en demeure le conseil d'administration de la coopérative [de] faire toute la lumière sur cette affaire et à engager des actions contre l'ancien président Nols.*

*Le groupe a saisi le Comité supérieur de contrôle afin qu'il enquête sur la façon dont la coopérative a utilisé les deniers publics. Il demande aussi que la Région (la tutelle de Schaerbeek) annule toutes les transactions immobilières entre la commune et les coopératives. Et puis, bien sûr, ils veulent forcer Roger Nols à démissionner de son poste de conseiller communal.*

*Au sein du collège de Schaerbeek, on conteste la version IDS. On fait remarquer que la situation financière de la coopérative était mauvaise et qu'il fallait apurer les dettes. D'où les ventes massives à bas prix d'immeubles en très mauvais état, acceptées par le conseil d'administration. La vente des 21 appartements de l'avenue Foch relève de la même volonté, sauf que, cette fois, les appartements n'étaient pas vétustes, précise le collège.*

*- Une expertise, précise Philippe Op De Beeck, l'actuel président de la coopérative, a montré que le prix de ces appartements n'était pas sous-estimé.*

*Mais IDS réclame une contre-expertise. Reste évidemment à connaître l'avis du principal accusé : Roger Nols, qui était impossible à atteindre ces derniers jours... »*

\*

Bel immeuble avenue Foch, trop cher pour Schaerbeek :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du vendredi 29 juin 1990

*« Immobil en a marre de la langue de bois des autorités schaarbeekoises !*

*L'an dernier, la société rachetait à la Coopérative des locataires 23 appartements de l'avenue Maréchal Foch pour réaliser le bâtiment. Immobil est un marchand de biens spécialisé dans l'achat et la revente rapide d'immeubles.*



*En janvier 1990, les habitants recevaient leur préavis. Mais les conditions légales de rupture de bail n'étaient pas clairement remplies, et les locataires décidaient de ne pas se laisser expulser. Devant l'agitation sociale provoquée par ces événements, le bourgmestre envisageait de faire racheter les appartements par la Coopérative.*

*Aujourd'hui, les négociations sont au point mort. Immobil, lassé d'attendre la commune, veut vendre à d'autres.*

*- Des contacts ont été pris avec la Coopérative. La négociation fut solide au départ. Nous acceptions de revendre au prix d'achat de 25,5 millions [de FB] augmenté des frais, des intérêts bancaires et des indemnités de prix. Cette proposition a été jugée trop élevée par la commune. Nous ne pouvons attendre plus longtemps. Ces appartements nous coûtent 100 à 150.000 FB par mois. Nous proposerons l'immeuble au privé. Il n'est pas défendu de faire des affaires en Belgique, non?*

*Depuis le début de l'année, six locataires ont déjà plié bagages, mais les autres refusent de bouger et exigent d'Immobil l'exécution des travaux élémentaires d'entretien du bâtiment.*

*Pas d'accord, répond Immobil, ces tâches incombent à la gérance et pas au propriétaire.*

*- Nous reconnaissons l'urgence des travaux à effectuer dans les garages et à la toiture. Nous en assumerons les frais et la gérance est chargée de réparer, mais elle tarde à s'exécuter. Quant aux problèmes de charges excessives dénoncés par les locataires, nous avons mis la gérance en demeure de nous fournir le détail des factures de gaz, d'eau, d'électricité et d'entretien.*

*Toutes ces explications n'arrangeront pas les affaires des locataires. Oubliés par la commune, pris entre les feux des propriétaires et de la gérance, ils ne savent plus où donner du portefeuille. »*

\*

**Schaerbeek et Immobil - Ceux du Foch se sont-ils trompés de cible ? :**

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 8 novembre 1990

*« La vente par la Coopérative des locataires (...) de son immeuble de la rue Foch à la société Immobil n'a pas fini d'empoisonner la vie politique de Schaerbeek. Dernier soubresaut, qui met en cause directement l'actuel président de la coopérative et échevin de l'Urbanisme, Philippe op De Beeck : celle-ci s'apprête à réclamer un million [de FB] aux locataires pour préjudice subi... alors qu'elle avait toujours affirmé leur être solidaire !*

*C'est le groupe d'opposition IDS qui dévoile le pot aux roses. Il est en effet parvenu à obtenir les conclusions du rapport de l'avocat désigné par la coopérative pour la défendre contre la citation en justice faite par les locataires de la rue Foch. Cette indemnité - minimum - est scandaleuse, estime IDS. Georges Verzin et Alain Maes dénoncent l'attitude ambiguë de Philippe op De Beeck qui renie sa parole et remet en cause les instructions données par le bourgmestre Léon Weustenraad. Ils ajoutent que la coopérative se fait ainsi complice d'Immobil, qui laisse se dégrader l'immeuble (concierge licencié, chauffage fermé, fuites d'eau, toitures abîmées, parties communes non entretenues, etc.).*

*Philippe op De Beeck réagit. J'ai promis aux locataires trois choses : négocier le rachat par la coopérative de l'immeuble, mettre éventuellement à disposition des locataires des appartements similaires à un loyer similaire, et assumer le coût de leur défense contre Immobil.*

*Et qu'ont-ils fait ? Ils ont assigné Immobil... et la coopérative ! Ils se sont trompés de cible. Mais je maintiens mes promesses et je reste en contact avec les locataires.*

*Double langage ou prise de position en vue d'une négociation entre avocats en vue d'un accord entre la coopérative et les locataires ? Ce rebondissement illustre en tout cas le pourrissement d'une situation malsaine... »*

\*

### Les locataires de la rue Foch à l'abri : Schaerbeek vend puis rachète :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 16 mars 1991

« En septembre 1989, la Société coopérative de Schaerbeek (...) vendait ses 25 appartements de la rue Foch à la société Immobil à un prix très faible (...). La vente se révéla désastreuse pour les locataires de l'immeuble. Menacés notamment d'expulsion, ils furent contraints à demander l'aide de la commune. L'opposition du conseil cria au scandale politico-immobilier et accusa Roger Nols, à l'époque le président de la Coopérative, de brader les avoirs de la commune.

Mais Schaerbeek a depuis lors rectifié le tir : procès contre la société Immobil pour annuler la vente, puis volonté de rachat, affichée par le bourgmestre Léon Weustenraad. Heureusement pour les locataires, celui-ci a tenu parole. Jeudi, au conseil, Schaerbeek a racheté pour cause d'utilité publique 15 appartements (vingt et un millions [de FB]), en puisant dans la taxe sur les bureaux.

Selon l'échevin de l'Urbanisme, Philippe Op De Beeck et le bourgmestre, ce sont les motifs sociaux qui ont conduit la commune à racheter. Mais l'opposition a insisté sur le caractère regrettable de l'opération immobilière de 1989. Les Écolos se sont abstenus et le reste de l'opposition a voté en faveur du rachat.

Geneviève Cattiez (Écolo) a constaté que le collège avait le courage de dire que Nols n'avait pas bien agi. Georges Verzin (IDS), lui, estimait que le rachat était la solution de bon sens tandis que Bernard Clerfayt (FDF) et Joseph Noeth (PS) déploraient que la commune ait encore perdu quelques millions dans l'affaire.

Le seul à s'être opposé à cette vente ? Roger Nols. Une gestion saine exigeait la vente des immeubles Foch, affirme-t-il toujours. »

\*

### Un chancre en moins à Schaerbeek ? - Les habitants de Terdelt peuvent crier victoire :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 29 mai 1991

« Jusqu'à hier, le quartier Terdelt, à Schaerbeek, était en colère. Les habitants ne voulaient plus voir les 5 immeubles à l'abandon de la rue Joseph Wauters (n° 12 à 20), situés le long d'un terrain vague qui récolte ordures et dépôts sauvages. Ils estimaient avec raison que les façades lépreuses avaient de quoi détruire la bonne image résidentielle du quartier. Pour exprimer leur ras-le-bol, ils décidèrent donc d'envoyer une pétition (125 signatures) à la commune. L'action, relayée et encadrée par le FDF local, a porté ses fruits. Ces maisons seront rénovées !

L'affaire pourtant se présentait mal. Les maisons appartenaient à la Coopérative des locataires (...). En 1987, ces maisons furent vendues par Roger Nols, alors président de la Coopérative, pour la somme de 2,1 millions [de FB], à la société Immobil. Les locataires ont progressivement quitté les lieux. Rappelons qu'au-dessus de ces deux sociétés flotte un léger parfum de scandale. De nombreux conseillers de l'opposition affirment que la première a vendu à la seconde, massivement et à des prix anormalement bas, une bonne partie de son patrimoine. La colère, en tout cas, n'a cessé de monter, dans le quartier.

La pétition poursuivait deux buts, explique le conseiller FDF Bernard Clerfayt : Contraindre le propriétaire à entreprendre des travaux et réaffecter ces immeubles au logement.

Les nouvelles, il est vrai, n'étaient pas très bonnes. Le caractère résidentiel du quartier a encore été mis en péril, en décembre dernier, par la délivrance d'un permis de bâtir à une société immobilière portant sur la construction d'un immeuble de dix étages (bureaux, logements). En outre, la société Immobil n'envisageait aucune rénovation des cinq immeubles de la rue Wauters, mais plutôt leur revente.

Heureusement, depuis hier, les habitants du quartier ont retrouvé le sourire. (...) Immobil va rénover ces immeubles ! Comment expliquer ce soudain revirement ? Apparemment, l'action des habitants n'y est pour rien. C'est un hasard de calendrier. Une coïncidence. 'Notre acheteur potentiel s'est désisté. Comme nous avons des projets de rénovation pour ces immeubles, nous les avons ressortis. Je sais que nous

*avons mauvaise presse, que l'on nous accuse de toutes sortes de choses. Mais c'est à tort. Nous ne faisons pas de politique. Nous sommes une société immobilière. Nous avons fait beaucoup de bien[s] à Schaerbeek. Cette rénovation, jure Immobel, est sérieuse. Les 5 maisons seront entièrement remises en état et affectées au logement'. »*

\*

#### **Immobel veut reconstruire à Schaerbeek - La fin d'un chancre :**

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 28 août 1991

*« Immobel ne veut pas remuer le passé. Ses démêlés avec la commune de Schaerbeek, lors de l'affaire de la vente controversée des appartements de la rue Maréchal Foch en 1987, sont de l'histoire ancienne. La plupart des maisons achetées à la commune sont aujourd'hui revendues. En outre, cette société immobilière s'est, petit à petit, dégagée de Schaerbeek : elle n'y possède plus que quelques immeubles ainsi que des appartements.*

*- Nous n'avons rien à dire sur ces ventes. Nous n'avons jamais acheté un seul immeuble au rabais à la Coopérative de Schaerbeek. Nous n'avons pas à nous justifier. Nous sommes une société immobilière qui, en rénovant son patrimoine, a fait beaucoup de bien à Schaerbeek, précise l'un des deux associés, M. Jasioglou.*

*Par contre, Immobel est plus disert sur les cinq maisons qu'elle possède encore rue Joseph Wauters. Acquis il y a quatre ans pour 4,1 millions [de FB] (le prix du terrain), ces taudis sont tous inoccupés et situés à côté d'un terrain vague qui récolte parfois ordures et dépôts sauvages.*

*Au mois de mai, les habitants de la rue, relayés par le FDF local, se sont émus du sort de ces maisons, considérant que ces chancres menaçaient l'aspect résidentiel du quartier. Ils avaient envoyé une pétition à la commune et réclamaient du propriétaire des travaux de rénovation et l'affectation de ces maisons au logement. La tension s'était cependant calmée lorsqu'Immobel fit connaître son intention de rénover.*

*Cette rénovation n'aura pas lieu. Immobel a changé ses plans car elle estime le coût de la rénovation excessif. Mais elle ne laissera pas ces immeubles à l'abandon ; elle a d'autres projets. Elle introduit actuellement une demande de permis de démolir et un certificat d'urbanisme pour la construction, en lieu et place des taudis, d'un immeuble de quatre niveaux destiné au logement (24 appartements).*

*Le problème, c'est que le plan particulier d'aménagement prévoit, rue Wauters, des immeubles de trois niveaux maximum (rez-de-chaussée plus deux étages).*

*- Nous sommes décidés à réaliser cet immeuble. Nous sommes prêts à rencontrer les habitants et à travailler avec eux. L'immeuble que nous proposons fait 11 m de haut. Ce n'est pas excessif.*

*De toute façon, il y aura enquête publique et concertation, avant un éventuel octroi de permis de bâtir, puisque la demande de CU 2 déroge au plan particulier d'aménagement. »*

#### **2.4.2.9. \*Habitations bon marché de Saint-Josse-ten-Noode : \*HBM :**

*« Les H.B.M. sont une société immobilière de service public, proposant et gérant des logements sociaux sur la commune de Saint-Josse-ten-Noode à Bruxelles. »<sup>1</sup>*

\*

*« La Commune de Saint-Josse est propriétaire d'une série de bâtiments et immeubles. Il s'agit là du patrimoine privé de la commune. En Belgique, les 589 communes sont à la tête d'un patrimoine d'une valeur de 50 milliards d'euros au total. Cela concerne les maisons communales, les écoles, des infrastructures sportives et aussi du logement. A Saint-Josse, la Commune dispose ainsi de 300 logements actuellement occupés et qui font partie des propriétés communales. Dans le cadre des contrats de quartier, une soixantaine de logements sont en cours de rénovation. Un service communal gère*

<sup>1</sup> Site : public.guidesocial.be.

ces propriétés et loue les logements mais aussi des commerces et des emplacements de parking. Toute personne qui souhaite prendre en location l'une de ces propriétés peut s'adresser à ce service locations.

Les demandes sont supérieures à l'offre et il y a donc des critères d'attribution. Jusqu'à présent, c'était l'ancienneté de la demande qui faisait foi. A présent, les logements sont attribués selon une série de critères qui font que certaines demandes deviennent prioritaires. Le Conseil communal vient donc d'adopter un nouveau règlement d'attribution des logements communaux destiné à garantir l'objectivité et la transparence des décisions d'attribution. Ce règlement vise aussi la conformité aux prescriptions du Code bruxellois du logement, lui-même récemment modifié. Tous les logements ne sont pas concernés par ce règlement d'attribution. En effet, les logements dont la rénovation a été subsidiée par la Région sont régis par une réglementation particulière.

Par ailleurs, le Collège a décidé d'appliquer le système d'allocation loyer qui a été adopté par le Gouvernement bruxellois, dans le souci de mener une politique sociale et de venir en aide aux familles les plus fragilisées. De quoi s'agit-il ? Le locataire ou candidat à un logement communal qui doit consacrer plus d'un tiers de ses revenus au paiement du loyer peut se voir accorder une intervention régionale dans le paiement de son loyer. Toutefois, tous les logements de la commune ne sont pas concernés par cette décision... »<sup>1</sup>

\*

Le ministre bruxellois du Logement exige une gestion responsable des Sociétés immobilières de service public - Même social, le service public s'inspire du privé :

Article de William Bourton, paru dans Le Soir daté du samedi 5 novembre 1994

« Gosuin hausse le ton : ce n'est pas parce que leurs locataires ont des revenus précaires que les SISF doivent se complaire dans le rouge ! (...) Le ministre du Logement, Didier Gosuin, a décidé de mettre de l'ordre dans les comptes des sociétés. - C'est simple, explique-t-il. En 1990, à la lumière des résultats comptables des SISF, on appréhendait une évolution négative qui, à terme, aurait pu engendrer une quasi-situation de faillite, pour un certain nombre d'entre elles !

Concrètement, si la perte consolidée des SISF s'élevait à 989 millions [de FB] en 1984, elle atteignait 1,67 milliard en 1990 ! À la demande du ministre Gosuin, un audit fut réalisé dans cinq sociétés. La grande conclusion ? Le bât blessait surtout au niveau administratif. D'où l'idée de mettre en place des outils d'aide à la gestion : informatique, homogénéisation de la comptabilité générale parallèlement à la mise en place d'une comptabilité analytique permettant d'évaluer la gestion via différents indicateurs, etc. Ces outils ont permis le redressement de quatre des cinq sociétés : les Habitations à bon marché (HBM) de Saint-Josse faisant exception. Nous y reviendrons...

Le ministre du Logement proposa par ailleurs des mesures structurelles. (...) Depuis ce traitement de choc, les pertes consolidées ont été jugulées. Pour l'ensemble du secteur: 1,45 milliard en 1993, soit une diminution de 14,3 % en 4 ans. Seule ombre au tableau: les HBM de Saint-Josse... (...)

- Malgré l'aide financière et administrative, tous les indicateurs y virent au rouge, constate Didier Gosuin. La perte reportée y est passée de 191,1 millions en 1990 à 363,3 millions en 1993, soit une progression de 90 % ! Si l'on divise la perte reportée par le nombre de logements (834), la détérioration est plus manifeste encore : 435.000 FB de déficit par logement. À titre de comparaison, le Foyer bruxellois, qui accueille des locataires identiques, enregistre aujourd'hui une perte par logement de 137.318 FB...

Selon le ministre, les courriers envoyés, en janvier, pour stigmatiser la situation, sont restés sans réponse. Didier Gosuin a donné ordre à la SLRB d'exiger un plan de redressement.

<sup>1</sup> Site de la commune [www.stjosse.irisnet.be](http://www.stjosse.irisnet.be).

- À défaut de réaction de HBM, je devrai nommer un commissaire spécial, habilité à donner les autorisations écrites pour tous les actes et décisions de la société !  
À bon entendeur... »

\*

### Espoir aux Habitations Bon Marché :

#### Le logement social va mieux à Saint-Josse :

Article de Robert François, paru dans Le Soir en date du mardi 6 février 1996

« Les HBM (...) de Saint-Josse vont un peu mieux. La malade est toujours aux soins intensifs, mais pour la première fois depuis des années, le pronostic des médecins à son chevet est relativement optimiste : la société de logement social sort petit à petit du gouffre financier dans lequel elle s'était empêtrée.

Sur les 34 sociétés de logement social bruxelloises, quatre sont en mauvaise posture financière. Il s'agit du Foyer schaarbeekois, du Foyer bruxellois, du 'Sclab' de Nederover-Heembeek (société coopérative du logement de l'agglomération bruxelloise) et des HBM de Saint-Josse. A elles quatre, elles totalisent un milliard de dettes.

Les raisons de cette santé fragiles sont évidentes : leurs locataires sont parmi les plus pauvres de la Région et les comptes s'en ressentent. Mais cette mauvaise posture, pour les trois premières sociétés, est le résultat d'une gestion déficiente dans les années '80. Depuis, leur situation s'est assainie, même si elles doivent supporter le poids des dettes du passé.

Une seule société faisait encore figure de très mauvais élève : les HBM. Gestionnaire de 800 logements, elle doit faire face à un découvert de 370 millions [de FB] et son déficit d'exploitation en 1994 et 1995 a tourné autour d'une trentaine de millions.

L'année passée, la société de Saint-Josse a été placée sous haute surveillance par la SLRB (...), sa tutelle. Le directeur John Cudell (fils de Guy) a été prié de s'en aller et deux administrateurs extérieurs ont été temporairement imposés : Pierre Muylle (Evere) et Jean-Louis Pirottin (Jette), chargés de mettre de l'ordre dans les finances. Ceux-ci étaient chargés en outre de trouver l'oiseau rare capable de redresser les comptes de la société.

Apparemment, ils ont trouvé. Alain de Becker, troisième homme du triumvirat, reprend petit à petit les commandes d'un bateau en perdition. En quelques mois, il a redressé partiellement la situation. En 1996, les comptes pourraient retrouver l'équilibre. Les contrats désavantageux d'entretien ont été renégociés, les mauvais payeurs sont traqués et le taux d'inoccupation est passé de 5 à 3 %.

- On peut considérer que les HBM sont à nouveau sur les rails, s'exclame Guy Cudell, le bourgmestre de Saint-Josse. C'est la première fois depuis longtemps. Je crois maintenant que la société pourra repartir sur des bases saines. »

\*

### Saint-Josse soigne son logement social :

#### Charges locatives en baisse aux Habitations Bon Marché :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 11 avril 1996

« Depuis des mois, l'opposition, à Saint-Josse, se plaint d'être écartée de la gestion des HMB (...) et de ne pas être tenue au courant de leur gestion. Une gestion qui semble s'améliorer de mois en mois. Il se confirme que le nouveau directeur, Alain De Becker, est en train de redresser sérieusement les comptes de la société de logement social.

Malgré l'ordonnance du 9 septembre 1993, les groupes politiques de l'opposition ne siègent pas au conseil d'administration des HBM (834 logements). De réunion en réunion, leur installation est reportée, et la majorité SJTN s'en accomode fort bien. Elle se retranche derrière une prochaine toilette des textes légaux pour retarder l'échéance. Certes, Saint-Josse n'est pas la seule à Bruxelles à agir de la sorte. Mais dans une commune qui se targue de pratiquer la démocratie directe, ce muselage est assez incompréhensible.

- Le gouvernement va modifier l'ordonnance, annonce Guy Cudell. Encore un peu de patience.

*Par contre, le bourgmestre ne se prive pas de donner des chiffres concernant l'amélioration de la santé des HBM.*

*- Les difficultés sont anciennes et s'expliquent par une faiblesse de gestion depuis une quinzaine d'années. En outre, le contexte des logements sociaux dans le centre-ville est mauvais. Ils cumulent à eux seuls un milliard de perte. A Saint-Josse, 75 % de nos locataires ne payent pas le loyer de base parce qu'ils gagnent moins de 530.000 FB.*

*Selon Guy Cudell, la renégociation actuelle des contrats s'est déjà soldée par une réduction de 20 millions des dépenses. La création d'une régie d'entretien et l'adoption d'un plan financier vont encore permettre de contracter les coûts. Le bourgmestre annonce même une baisse des charges (2,4 millions). Quant aux pertes cumulées, elles ont atteint un plafond de 420 millions. »*

\*

Saint-Josse - Couronnement d'un remarquable effort financier :

La 'brique d'or' va aux Habitations Bon Marché :

Article de François Robert, paru dans Le soir daté du jeudi 12 mars 1998

*« Il y a deux ans à peine, les 'Habitations Bon Marché' de Saint-Josse (800 logements sociaux) étaient montrées du doigt comme l'exemple à ne pas suivre. La société était ouvertement critiquée pour sa mauvaise gestion, au point que le gouvernement régional envoya ses propres spécialistes pour remettre de l'ordre dans la maison. Le directeur fut licencié.*

*Deux ans plus tard, ces mêmes HBM reçoivent la 'brique d'or' pour les efforts accomplis afin d'améliorer les relations humaines au sein de la société. Cette brique scelle une convention collective de l'habitat entre les HBM et le Syndicat des locataires des logements sociaux.*

*Quand, en 1995, l'ampleur des déficits des HBM fut connu, la société de logement social n'eut guère le choix : c'était la remise en ordre ou la clef sous le paillason. Aujourd'hui, les HBM renaissent. Selon Alain de Becker, son nouveau directeur, l'équilibre financier est retrouvé. En 1996, les comptes ont été clôturés avec un bénéfice de 22 millions [de FB] et en 1997 de 13 millions et le nombre des appartements inoccupés a diminué de moitié. La mise en place d'une régie technique a permis, outre une diminution importante des coûts d'entretien et de réparations, une meilleure gestion du patrimoine. Les objectifs prioritaires ont été la remise en état du patrimoine et un entretien régulier des immeubles. Ce qui a entraîné une diminution sensible des dépannages d'urgence (2.300 au lieu de 3.000). De même, les provisions de charges locatives ont été réduites jusqu'à 45 % dans certains immeubles. Preuve que la rigueur financière est aussi un élément social incontournable.*

*Les concierges, lien sécuritaire et social privilégié, ont été maintenus. Il n'y a pas eu de coupes aveugles. Et si les programmes de construction ont été stoppés, on entame les rénovations des plus anciens immeubles, qui datent de 1924 à 1930. Aujourd'hui, 63 appartements dotés d'un confort rudimentaire, vont faire l'objet d'une restauration complète.*

*Cette 'brique d'or' semble dès lors bien méritée. José Garcia, du Syndicat des locataires sociaux, sait mieux que tout autre les sacrifices endurés par les locataires pour permettre à la société de retrouver sa santé financière. Quant à l'insubmersible Guy Cudell, qui porte le titre honorifique de président des HBM, ses yeux ont brillé à la vue de la brique d'or (une vraie brique plaquée or) :*

*- Tout compte fait, les HBM ne s'en tirent pas trop mal puisqu'on nous donne de l'or et qu'il est à peine frelaté, a-t-il dit. Quand je suis devenu bourgmestre en 1953, il n'y avait que 100 logements sociaux à Saint-Josse. Aujourd'hui, on en compte 800 ! Je ne dis pas que tout fut géré de façon adéquate dans le passé, mais je crois que nous sommes sur la bonne voie depuis deux ans. »*

\*

Saint-Josse - Les Habitations à bon marché (HBM) ont cent ans :  
La commune investit dans le logement social :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 9 octobre 2001

*« Une première à Bruxelles : la commune de Saint-Josse va verser 40 millions aux HBM, Habitations à bon marché, la société locale de logement social, pour rénover son patrimoine. La commune la plus pauvre du pays n'est pas tombée sur la tête : ce bel argent vient des charges d'urbanisme sur les bureaux !*

*Les temps changent : le bureau finance désormais le logement social. La reconstruction de la tour Rogier engendre une manne importante pour Saint-Josse en charges d'urbanisme (la commune reçoit une somme pour chaque m<sup>2</sup> de bureau construit). Avec cet argent, Saint-Josse veut ériger du logement neuf, redessiner la place Rogier et aider les HBM à investir dans la brique.*

*La nouvelle tombe alors que les HBM fêtent leurs 100 ans. Elles doivent leur existence à Auguste Poplimont, échevin des travaux publics qui, contre vents et marées, imposa son projet d'une société de logement social, en 1901. Il pensait que les pouvoirs publics pouvaient construire des 'habitations ouvrières' décentes pour les plus pauvres à des coûts corrects.*

*Les faits lui donnèrent raison. Les premiers logements, conçus en 1902 (rue Léon Mignon), furent achevés en 1907. Aujourd'hui, les HBM totalisent 804 logements répartis sur 22 sites, où sont logées 1.700 personnes (sur 24.000 habitants). Une proportion assez modeste mais plus élevée que la moyenne régionale.*

*Mais les conditions de vie n'y sont pas très bonnes : 5 % des appartements ne disposent pas d'une salle de bain. Le maintien du niveau actuel de confort engloutit toutes les marges financières et la situation financière des HBM reste précaire. Vers 1995, leur directeur fut licencié pour mauvaise gestion et elles ne durent leur survie qu'au geste de la SLRB qui convertit le déficit cumulé au crédit à long terme (33 ans). En fait, la SLRB appliqua la recette de la Banque mondiale à l'égard des pays les plus pauvres de la planète : échelonner leurs dettes !*

*Depuis, les HBM sont mieux gérées, mais les problèmes demeurent, explique Roger Leclère, leur président : Il est totalement exclu d'augmenter les loyers de base, déjà très élevés. Nous ne parvenons pas à financer les rénovations. Et je ne parle pas de la création de nouveaux logements ! Nos recettes frôlent les 100 millions et nos dépenses s'élèvent à 90 millions. Il ne reste que 10 millions par an pour assurer l'entretien, les réparations, la remise en état des appartements... »*

\*

Saint-Josse - Un rapport accablant de la Société du logement –  
Seuls dans des appartements à 2 chambres :

Article de Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir du vendredi 18 mai 2007

*« A la suite d'un contrôle de routine, un délégué de la Société du logement de la Région bruxelloise (...) a récemment remis un rapport au conseil d'administration des HBM, la société de logement social de Saint-Josse. Ce fonctionnaire pointe que, sur 21 logements de deux chambres, 12 sont occupés par des personnes seules...*

*Six ont été attribués avant 1994, soit avant la mise en place des délégués sociaux chargés du contrôle de l'attribution des logements. Ils n'ont donc pas fait l'objet d'investigations. Quatre locataires ont par contre bénéficié de passe-droits. (...) le délégué social déclare que 'ces attributions irrégulières - dont il faut espérer qu'elles se limitent aux cas constatés - jettent un doute sur la fiabilité du contrôle des attributions'. Ce qui fait bondir le conseiller communal Ecolo Ahmed Mouhssin, délégué observateur des HBM. 'Nous estimons qu'une telle gestion est inacceptable dans une commune où la crise du logement est extrêmement préoccupante.' Michel Van Heirreweghe, le directeur-gérant des HBM, explique que les attributions irrégulières ont émané d'un seul agent, aujourd'hui décédé. 'Ce ne sont pas des faveurs politiques, commente-t-il. La personne en question a commis des fautes, et le contrôle interne aurait dû être plus efficace. Avant, un fonctionnaire pouvait décider*

seul de l'octroi d'un logement. Le comité de gestion ne se prononçait que sur les dérogations. Désormais, l'avis du responsable du service locatif doit être complété par celui du délégué social. Tous les dossiers doivent être approuvés par le directeur-gérant et signés par le président (NDLR : Roger Leclère, l'ancien président de la section locale du PS, contraint de démissionner suite à la révélation de son domicile fictif, en juin 2006)'.

Durant la campagne qui a précédé les élections communales, d'autres attributions irrégulières de logements publics avaient été dénoncées. Elles concernaient des appartements du contrat de quartier Houwaert-Bossuet. »

\*

Les logements sociaux de la rue Musin vont être reconstruits :

Article d'Anne Gilain, paru dans Vlan, en date du 28 mars 2012.

« Certains appartements de l'immeuble du numéro 3-5 de la rue Musin sont vides. L'immeuble, vétuste, va être démolé. Et reconstruit. Deux autres immeubles, 95, rue Linné, et 94-96, rue des Plantes, vont être rénovés. Des opérations financées par Beliris : la Région et l'Etat. Pendant les travaux, les habitants seront relogés dans le cadre 'opérations-tiroir'.

En un an, 32 familles seront déplacées pour permettre le chantier Musin. 43 autres ménages seront dans la même situation dans le cadre de la rénovation des immeubles de la rue des Plantes et de la rue Linné. Elles seront relogées, tant que faire se peut, dans des logements des HBM (Habitations à bon marché). Sinon, une autre solution sera trouvée.

'Personne ne restera sur le carreau', confirme Gauthier Gilot, directeur-gérant des HBM. 'Aujourd'hui, les HBM ont à leur disposition 40 logements, rue du Vallon principalement, qui sont en cours de rénovation et qui seront proposés dans les prochains mois aux premiers ménages concernés. Il va de soi que d'autres logements se libéreront en cours d'année et que ceux-là feront également l'objet de rénovations et de propositions pour les occupants de ces immeubles'.

Des occupants inquiets, ou inquiétés, que les HBM veulent rassurer, notamment par le biais du service social, qui peut les aider à obtenir des aides au déménagement, à constituer des garanties...Pour que tout se passe pour le mieux, même si déménager peut être vécu difficilement. Mais il fallait saisir l'occasion. 'Financièrement, les projets Beliris sont une 'bouffée d'oxygène' pour les HBM' (...) Parce que, sans cette manne financière, les immeubles concernés auraient bien pu devenir totalement inhabitables. »

\*

Au cours du débat électoral, majorité et opposition ten-noodoise reconnaissent qu'un huitième des logements de l'HBM était vide, soit 100 logements inoccupés sur 800.<sup>1</sup>

#### 2.4.2.10. \*Home familial bruxellois

« Le Home Familial Bruxellois est une société coopérative de locataires agréée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Notre société gère un parc de 548 logements sociaux à Evere, Neder-over-Heembeek et Bruxelles-Ville. Nous sommes en extension en participant au Plan Logement Régional. »<sup>2</sup>

\*

Le Home familial bruxellois reçoit la brique d'or du logement social parce qu'il est peut-être seul à respecter la loi ! - La loi de la brique d'or :  
Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir en date du mercredi 8 janvier 1992

« Chaque année, le Syndicat des locataires de logements sociaux remet une brique d'or à la société la plus méritante de la Région bruxelloise. Les critères d'attribution du prix varient d'une année à l'autre : rénovation exemplaire, dialogue avec les

<sup>1</sup> [www.telebruxelles.net](http://www.telebruxelles.net), débats électoraux, émission diffusée le 21 septembre 2012.

<sup>2</sup> Présentation de la scl sur le site : [www.alterjob.be](http://www.alterjob.be).



*habitants... Ce n'est pas le caractère spectaculaire d'une action qui entre en ligne de compte, mais l'intérêt humain des démarches entreprises.*

*En 1991, la légalité a primé. Le Home familial bruxellois vient d'être récompensé pour son souci constant d'appliquer à la lettre l'ensemble des règles en vigueur dans les conditions d'accès au logement social. (...)*

*Pur et dur, le Syndicat des locataires n'a pas mis de circonlocutions dans son discours de cérémonie.*

*Dans cette société, pas besoin de connaître un ministre, un bourgmestre ou un échevin. La liste prioritaire prévue par la loi est strictement observée. C'est suffisamment rare pour mériter notre brique d'or, même si cela peut paraître paradoxal de décerner un prix à une société qui ne fait que respecter la loi. Mais nous voulons mettre en évidence que le Home familial bruxellois est sans doute seul à Bruxelles à respecter la réglementation.*

*Le syndicat rappelle à ce propos que l'accès au logement social doit normalement passer par l'examen d'éléments objectifs comme les revenus du ménage, le nombre d'enfants à charge, le nombre d'années d'attente sur les listes...*

*Au home bruxellois, il n'y a jamais de passe-droits. Les locataires et les candidats locataires participent depuis la création de la société, en 1950, à la gestion des immeubles. Au sein du conseil d'administration, la moitié des sièges leur revient, les autres fauteuils étant réservés aux représentants des membres fondateurs. Cet équilibre particulier permet de mener une politique plus proche de la réalité vécue par les locataires et adaptée à leurs besoins. C'est aussi cet aspect des choses que le syndicat a voulu honorer.*

*(...) Le Home familial bruxellois a saisi le trophée pour mieux réaffirmer sa détermination de ne céder à aucune pression politique. La brique d'or renforce notre obstination à appliquer coûte que coûte les règles légales d'attribution. Et pourtant, ce ne sont pas les 'interventions' qui manquent. Existe-t-il encore une place pour une société pluraliste comme la nôtre, ouverte à tous ceux et celles entrant dans les critères d'accès au logement social ? Les candidats locataires ne connaissent qu'une urgence : le relogement de leur famille dans des conditions décentes. Cette réalité-là, nul ne pourra la faire taire !*

*Il est grand temps que, dans cette Région, la loi soit respectée, a complété le syndicat, d'autant que les places sont 'chères' et qu'on investit beaucoup moins d'argent que par le passé dans le logement social. Il faudrait que les rares logements accessibles soient prioritairement attribués aux familles répondant aux conditions légales.*

*Combien sont-ils ces ménages en attente ? Environ 10.000 pour l'ensemble de la Région bruxelloise.*

*Près de 200 au Home familial contre 150 en 1989.*

*La moyenne de leurs revenus s'élève à 435.000 FB contre 465.000 FB en 1989.*

*Et les statistiques montrent que la moyenne des revenus des familles qui bénéficient (ou qui pourraient bénéficier) d'un logement social ne cesse de diminuer. »*

*\**

**Les 50 ans du Home Familial Bruxellois : Une fête pas comme les autres ...**

**Article paru dans S.L.R.B. n° 51, juillet-décembre 2007**

*« Le Home Familial Bruxellois, société coopérative de locataires agréée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, a fêté les 50 ans de son existence le samedi 28 avril 2007 !*

*Fondée en 1950 à l'initiative de membres de la Ligue des Familles, les premiers coopérateurs locataires se sont installés en 1956 dans des maisons unifamiliales à peine achevées. Certains de ces pionniers sont encore présents parmi nous.*

*Ainsi, notre société de logements sociaux doit surtout son dynamisme à... ses coopérateurs-locataires ! Ce sont eux qui, aujourd'hui encore, en assurent la gestion au sein de l'assemblée générale, du conseil d'administration, du conseil consultatif des locataires ( CoCoLo ) et qui lancent de nombreuses initiatives socioculturelles et d'éducation permanente dont ils sont les maîtres d'oeuvre. Le conseil d'administration comprend aussi des administrateurs issus des sections locales de la*

*Ligue des Familles et du milieu associatif et leur présence élargit notre réflexion et notre action face à la problématique du logement au sens large.*

*C'est aussi grâce à l'équipe administrative et technique de la société de logement, à l'accompagnement des travailleurs sociaux des Projets de Cohésion Sociale (PCS – Evere et Nederover-Heembeek) ou encore de la Maison de Quartier (Commune d'Evere–Service de prévention) que les projets peuvent se nouer et se développer. Mais le coeur même de ces multiples initiatives repose toujours sur les habitants eux-mêmes. (...)*

*Là se trouvent la force et la vitalité de notre société de logements sociaux.*

*C'est ainsi que les quartiers peuvent traverser les difficultés inhérentes à toute société de logements sociaux. La vie des quartiers, l'esprit de la société repose sur ses locataires, sur leurs gestes d'entraide, leur souci du bien commun et du bien vivre ensemble dans le respect mutuel de ceux qui y vivent au jour le jour.*

*Pour fêter ses 50 ans, le Home Familial Bruxellois a voulu garder cet esprit de collégialité en impliquant les habitants depuis le début, lorsque tout était encore à inventer. Les locataires ont suivi, et n'ont cessé de créer, d'imaginer cette fête.*

*De réunions en réunions, toutes les propositions étaient bienvenues, examinées ensemble, souvent retenues. L'occasion pour tous les participants de se rencontrer, d'apprendre à se connaître, même s'ils n'habitaient pas sur le même site. L'occasion de s'écouter, de rire, de devoir faire face à des embûches, mais toujours ensemble, pour construire 'notre' fête. (...)*

*Et tout s'enchaîne, l'aide vient de partout : jeunes et moins jeunes, hommes et femmes, de tous les quartiers et de toutes les cultures, dans le respect de chacun et la bonne humeur. Une réussite collective, sous un soleil radieux et un souhait partagé par tous : 'Ne pas attendre encore 50 ans pour recommencer !' »*

#### **2.4.2.11. \*SORELO : \*Société régionale du logement pour le grand Bruxelles : \*Assam-Sorelo :**

Huit nouveaux logements sociaux, rue de la Poste à Saint-Josse :

Le quartier Botanique poursuit sa métamorphose :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 29 juin 1994

*« Après l'îlot Saint-François, le quartier Botanique, un triangle délimité par les rues Musin, Botanique, Verte et Saint-François, fait l'objet depuis plusieurs années d'une rénovation lourde dont le maître d'oeuvre est la commune de Saint-Josse. Hier, à l'ombre de la tour IBM, on a posé la première pierre de l'immeuble social des 6-8 de la rue de la Poste. Ce qui permet à la société Sorelo de franchir le cap des mille logements sociaux à Bruxelles !*

*Créée en 1935, Sorelo (...) est une société immobilière de service public à laquelle 18 communes bruxelloises sont associées. Avec ces 8 nouveaux logements, elle détient un patrimoine de 1.002 habitations réparties dans 11 communes. Son patrimoine s'est agrandi de 229 unités ces dix dernières années.*

*Ces logements représentent une nouvelle étape dans la rénovation du quartier Botanique. Celui-ci est ancien (du début des années 1820 jusqu'à la fin du XIXe siècle). Progressivement délaissé par ses habitants, il était devenu vétuste et sa rénovation se faisait urgente. Les efforts conjugués de la commune, du secteur privé et de la société de logement social ont permis le renouveau actuel. Au total, 1.000.000.000 FB a été dépensé dans le quartier. Il a permis un brassage de populations qui débouche sur une expérience interculturelle inédite à Bruxelles.*

*Pour Saint-Josse, c'est un défi de taille : il consiste ni plus ni moins à redonner vie à un quartier déshérité, malmené durant des années. L'opération en cours s'achèvera l'année prochaine, et 350 millions y ont été consacrés. L'intervention régionale n'est pas négligeable : subsides de 75 % du coût total avec avance récupérable de 20 %. À la fin de l'opération, la capacité d'accueil du quartier sera augmentée de 200 habitants.*

*La rénovation urbaine systématique dans le quartier est relativement récente : elle date d'une vingtaine d'années.*

*Ces huit nouveaux logements, s'est plu à dire le ministre régional du logement Didier Gosuin, sont une application concrète de la politique de logement menée à Bruxelles depuis cinq ans. La Région a ainsi dépensé 7,9 milliards entre 1990 et 1994 contre 2,3 milliards entre 1983 et 1989. D'ici à 1997, la Région aura mis 2.800 logements sociaux sur le marché locatif et rénové 6.000 autres. L'objectif, à terme, est de porter à 10 % la proportion de logements sociaux par rapport à l'ensemble du logement bruxellois. Actuellement, le pourcentage n'est que de 8,3 %.* »

\*

#### *“Bienvenue chez Assam-Sorelo*

*Les Sociétés Immobilières de Service Public Assam et Sorelo ont respectivement été fondées en 1929 et 1935. La Société Assam voit le jour à l'initiative de particuliers, industriels et gens de la noblesse, soucieux de fournir à des personnes disposant de peu de moyens un logement décent. Sorelo entend répondre à la même préoccupation, cette fois à l'initiative d'opérateurs publics. Dès leur origine, et bien que demeurant deux entités juridiques distinctes, ces deux Sociétés vont unir leurs efforts et travailler ensemble, partageant leur siège social et une partie de leur personnel.*

*Au début de leurs activités, Assam et Sorelo acquièrent des logements insalubres, les rénovent et les donnent en location moyennant un loyer adapté aux revenus de leurs locataires. De véritables taudis deviennent ainsi des logements conformes à loyer modéré. A elles deux, elles disposent d'un patrimoine qui s'étend sur 14 des 19 Communes de la Région de Bruxelles-capitale, dénombant plus de 2300 logements dont 147 studios et deux appartements disposant de 6 chambres.*

*Dès le début, elles sont attentives à la qualité des biens mis en location et gardent à l'esprit leur vocation de bailleuses sociales. C'est pourquoi elles se concentrent principalement sur la rénovation et l'entretien constant de leurs bâtiments tout en mettant en avant des valeurs telles que l'humanisme et la solidarité. Depuis de nombreuses années, elles disposent d'un accueil largement ouvert, que ce soit au bureau, par téléphone, ou lors de permanences spécifiques. En outre, elles sont fières de déployer d'importants moyens qui permettent de comptabiliser un faible taux d'arriérés de paiement et un nombre d'expulsions proche du zéro. Sous la tutelle de la S.L.R.B. (...), elles participent au système d'inscription multiple qui permet au candidat locataire de s'inscrire auprès des Sociétés de son choix au moyen d'un seul formulaire. Dans ce cadre, toutes deux font partie des 5 Sociétés les plus demandées. Enfin, elles tentent de rappeler au quotidien que le système du logement social repose sur un subtil équilibre entre les droits et les devoirs de chacun.* »<sup>1</sup>

#### **2.4.2.12. Les Villas de Ganshoren**

Les logements sociaux font peau neuve :

Article de Halima Benhaddou, paru dans Vlan, en date du 14 mars 2012

*« Suite à la campagne de rénovation de nombreux immeubles lancée par la société de logements sociaux Les Villas de Ganshoren, les abords des tours seront également rénovés. Le chantier prévoit l'installation de plaines de jeux, de petits parcs, en somme de quoi améliorer la qualité de vie des locataires.*

*Depuis plusieurs semaines, les travaux ont commencé au sein des logements sociaux des avenues Peereboom et Van Overbeke. Ce chantier prévoit le réaménagement des abords des immeubles afin d'offrir un meilleur cadre de vie aux locataires. 'Les travaux permettront d'installer un nouvel éclairage, de nouveaux trottoirs, des plaines de jeux, de nouveaux parcs.'” Enumère Martial Dewaets, président du conseil d'administration (...). Plusieurs tours font l'objet d'une campagne de rénovation, une nécessité à cause de leur vétusté. 'Les immeubles ont été construits il y a plus de 40*

<sup>1</sup> Site internet [www.assam-sorelo.be](http://www.assam-sorelo.be). Certains appartements sont spécialement conçus pour accueillir des personnes handicapées.

ans, et depuis ils n'ont fait l'objet d'aucune réparation. C'est catastrophique et même honteux, il faut donc les rénover. (...) Des aménagements qui étaient attendus et qui redonneront sûrement un peu de gaieté au quartier. »

#### 2.4.2.13. La bruxelloise des habitations (SABH)

Social - Une société de logement au bord de la faillite :

Article de Marc Baudelot, paru dans Le Soir, en date du mardi 15 mai 2012.

« La Bruxelloise des habitations (SABH) gère quelque 400 logements situés à Bruxelles-Ville, Schaerbeek et aux confins d'Anderlecht et Molenbeek. Cette société anonyme à finalité sociale créée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et dont la Ville de Bruxelles et son CPAS sont majoritaires affiche un déficit cumulé sur deux ans de 750.000 euros. En cause, le projet Louvain, estime Jean-Louis Peters, observateur au sein du CA et membre de l'opposition FDF au conseil communal : 'Pour pouvoir effectuer la rénovation des 168 logements de l'îlot entre la chaussée de Louvain, la rue de Pavie et la rue du Carrousel, la SABH les a cédés par bail de longue durée au CPAS. Le CPAS a demandé beaucoup de travaux supplémentaires. Et les rentrées de loyers (du fait des travaux) ont été moindres.'

Pour éviter la cessation de paiement, le conseil d'administration veut vendre une partie de son patrimoine. Jean-Louis Peters grince: 'Ça sert à quoi de construire de nouveaux logements à vocation sociale alors que d'autres vont être perdus ? La Ville et le CPAS devraient intervenir pour éviter qu'une partie du patrimoine de la SABH soit vendue'. »

\*

Logements sociaux – Bruxelles : La Bruxelloise des habitations en difficulté - Criblée de dettes, elle envisage la vente d'immeubles pour se renflouer :

Article de Jean Bernard, paru dans La Dernière Heure, en date du 19 mai 2012.

« Conseiller communal FDF bruxellois, Jean-Louis Péters dénonce la situation pénible que connaît la vénérable SABH où il siège comme observateur au sein du CA. Cette société anonyme La Bruxelles des Habitations compte un peu plus de 400 logements répartis en une soixantaine d'immeubles tant à Bruxelles qu'à Schaerbeek ou à Molenbeek. Oui, mais voilà, dénonce Jean-Louis Péters, en vue de rénover 168 logements au coin de la rue de Pavie et de la chaussée de Louvain, n'ayant pas les moyens pour cela, la SABH les a cédés par bail emphytéotique au CPAS pour avoir accès aux subsides auxquels la SABH n'avait pas accès. Les travaux ont effectivement commencé à être entrepris mais la facture est cependant passée de 11 à 18 millions d'euros en raison de travaux supplémentaires en vue de rendre l'immeuble moins énergivore.

Tant en 2010 qu'en 2011, la SABH a donc terminé les deux exercices avec un mali cumulé de 753.000 € et ce que redoute Jean-Louis Péters est de voir cette société être déclarée en faillite. Un réviseur a d'ailleurs refusé de valider les comptes, ne voyant pas comment la société pourrait rembourser.

'À quoi cela sert-il de claironner qu'on crée 1.000 logements à vocation sociale si c'est pour en vendre d'autres ? s'exclame-t-il. Je voudrais à tout le moins que le CPAS prenne la différence de coût, soit environ 5 millions d'euros, à sa charge.' Pour éviter la faillite, la SABH ne cache pas qu'elle envisage la vente de maisonnettes rue de Dilbeek, à Molenbeek. José Garcia, secrétaire général du syndicat des locataires, ne manque pas d'être surpris. 'C'est à ma connaissance la première fois qu'une société vend des logements pour se renflouer.'

Pour Emmanuelle Halabi, présidente de la SABH, on est encore loin de la faillite. 'Disons que l'opération sera rentable, mais plus tard, à l'échéance de 15 ou 20 ans'. »

## 2.5. Les \*agences immobilières sociales<sup>1</sup>

« Les **Agences Immobilières Sociales (AIS)** sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998. Néanmoins, certaines de ces asbl existent depuis plus de 20 ans ! Les **AIS** ont pour objectif de socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois en réalisant une médiation entre le propriétaire et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion.

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location à Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales sont des partenaires idéaux. Grâce à l'aide du Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les AIS assurent actuellement la gestion de plus de 2.000 logements qu'elles mettent à la disposition de personnes à revenus modestes. De plus, les AIS ouvrent le droit au propriétaire aux aides à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles peuvent aussi conseiller et accompagner le propriétaire dans ses travaux de rénovation.

Les Agences Immobilières Sociales offrent une **gestion locative** sans risque, dans le cadre d'un mandat de gestion, d'une location avec accord de sous-location ou d'un bail emphytéotique. Ce service est idéal pour les personnes qui n'ont pas le temps d'assurer la gestion locative de leur bien ou qui vivent en dehors de Bruxelles ou à l'étranger.

L'**AIS** se charge du **choix du locataire** et de la conclusion du bail, de la **perception du loyer**, de la **supervision des travaux éventuels** de réparation et d'entretien à charge du locataire (petits travaux de remise en état du logement, entretien des différents équipements : chaudière, ascenseur, chauffe-eau, boiler...) ou à charge du propriétaire, du **suivi du locataire** si nécessaire. Le loyer est toujours payé au propriétaire, que le locataire ait payé ou non son loyer, que le logement soit ou non occupé. Le logement est entretenu 'en bon père de famille'. L'**AIS** couvre en cours et en fin de contrat les dégâts locatifs, l'usure normale et la vétusté restant à charge du propriétaire. Les primes des contrats d'assurance incendie sont payées à temps !

Pour bénéficier des services et garanties offerts par les Agences Immobilières Sociales, le propriétaire doit :

- fournir un logement répondant aux normes minimales de salubrité établies par la Région de Bruxelles-Capitale,
- accepter la définition d'un loyer inférieur au prix du marché,
- confier son bien en gestion ou en location à une Agence Immobilière Sociale dans le cadre d'un mandat de gestion ou d'un contrat de bail d'une durée minimale de 3 ans.

En cas de travaux importants de rénovation, l'**AIS** confère au propriétaire le droit au bénéfice d'une aide à la rénovation octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale.

L'**aide à la rénovation** s'applique uniquement aux habitations âgées de plus de 30 ans. Le propriétaire doit avoir établi avec une Agence Immobilière Sociale (A.I.S.) un contrat de bail ou un mandat de gestion d'une durée minimale de 9 ans après travaux. Le montant maximum de l'aide varie en fonction du type de travaux envisagés. (...)

Le parc de logements mis en location par les **AIS** est très diversifié. Il compte **plus de 2.000 maisons, appartements ou studios** de tous styles et de toutes époques (des maisons anciennes, comme par exemple des immeubles classés, mais aussi des constructions récentes).

Les **AIS** gèrent des biens situés dans tous les quartiers de la **Région de Bruxelles-Capitale** : des quartiers du centre ville ou des quartiers de la périphérie, des quartiers d'affaires, comme le quartier européen ou des quartiers résidentiels.

Le bien loué doit être doté au minimum d'un équipement de base fonctionnel. Certains intérieurs sont sobres, d'autres sont coquets. Les **AIS** peuvent, à la demande du propriétaire, assurer la **supervision des travaux** éventuels de réparation et d'entretien à sa charge (remplacement d'équipements vétustes, interventions sur toitures, etc.).

Le logement est remis en état en fin de mandat ou de bail (compte tenu de l'usure locative normale).

Le loyer fixé dans le contrat de location doit être inférieur au prix du marché. En échange, les **AIS** garantissent aux propriétaires la sécurité et la tranquillité. Le bien est ensuite donné en location à une personne, à un couple ou à une famille à revenus modestes.

Ce système de gestion est comparable à une formule de placement à long terme et sans risque. De plus, certaines communes offrent une prime correspondant à une part du précompte immobilier du bien loué à une AIS. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> \*AIS : \*A.I.S.

\*

« (...) Les agences immobilières sociales (AIS) sont régies par l'ordonnance du 12 février 1998 et par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 19 novembre 1998. Elles ont pour objectif de remettre sur le marché locatif des logements du secteur privé et, moyennant une diminution de loyer versé aux propriétaires et un subside régional, de les mettre à disposition de personnes en difficulté, dont les revenus sont inférieurs au revenu d'admission du logement social.

Si vous êtes locataire : l'agence immobilière sociale met à disposition des logements à loyer modéré (...).

Si vous êtes propriétaire : les A.I.S. se chargeront de la gestion locative de votre bien et garantiront le paiement régulier du loyer, qu'il soit loué ou non. De plus si le logement est géré par une A.I.S., vous pouvez bénéficier de primes à la rénovation à des conditions avantageuses. »<sup>2</sup>

\*

## Bruxelles - Charges d'urbanisme - Créer du logement à caractère social :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du mercredi 26 janvier 2005

« La Ville de Bruxelles poursuit sa politique en matière de création de logement social grâce aux charges d'urbanisme. Lundi, le conseil communal a approuvé l'acquisition, à titre gratuit et pour cause d'utilité publique, d'un bâtiment situé rue Clovis, 49 A.

Notre démarche en termes de charges d'urbanisme a évolué, explique Henri Simons, échevin de l'Urbanisme. Je rappelle qu'il s'agissait au départ pour le promoteur d'une obligation de construire du logement en compensation de mètres carrés de bureaux qu'il avait l'autorisation de créer. Mais, aujourd'hui, le logement rapporte autant que le bureau. Nous avons donc imaginé une autre forme de compensation.

C'est pourquoi la Ville a conclu un accord avec trois promoteurs sous la forme d'un transfert de propriétés via sa régie foncière. L'immeuble de la rue Clovis est le premier exemple concret de cette nouvelle philosophie. Une fois l'immeuble entièrement rénové, la Ville cédera les logements (au nombre de quatre) par bail emphytéotique d'une durée de 27 ans à l'Agence Immobilière Sociale Bruxelloise. Les frais d'acte, d'entretien, de précompte immobilier et autres taxes seront à charge de l'emphytéote qui versera un canon de 6.060 euros par an à la Ville.

L'Agence Immobilière Sociale Bruxelloise, créée en 1997, met déjà en location une centaine de logements sociaux sur le territoire de la Ville. Plusieurs autres projets sont en cours de réalisation.

En matière de charges d'urbanisme, deux autres dossiers seront bientôt finalisés. Ils se situent également dans le quartier Nord-Est. Il s'agit de soutenir la mixité dans le quartier européen, souligne Henri Simons. L'un concerne la création d'une vingtaine de logements rue Belliard. L'autre, quatre logements rue du Commerce. Ces derniers font partie d'un projet plus important de la SA Project Cortenbergh, qui a passé le cap de la commission de concertation, ce mardi. Huit appartements verront le jour, avenues de Cortenbergh et Newton. Quatorze autres (dont quatre dans le cadre de la nouvelle procédure des charges d'urbanisme), rue du Commerce, sur le site d'un ancien hôtel de quelque 25 chambres, fermé depuis environ un an.

Il s'agit pour chaque dossier de création de nouveaux logements, conclut encore l'échevin Simons. C'est important à souligner. (...)

La secrétaire d'État au logement Françoise Dupuis a proposé d'agréer deux nouvelles Agences Immobilières Sociales, qui avaient atteint le seuil de 20 logements en gestion propre. Il s'agit de celles de Woluwe-Saint-Lambert et de Molenbeek. Actuellement, l'ensemble des Agences gère près de 1.200 logements subsidiés. Par ailleurs, une nouvelle Agence se lance dans l'expérience sur Ixelles.

Les AIS ont pour objectif de prendre en gestion à des conditions inférieures au marché des logements du secteur privé que les propriétaires mettent à leur disposition. En contrepartie, l'AIS se charge de la gestion locative de leur bien et leur garantit le paiement régulier du loyer, qu'elle réussisse ou non à mettre leur logement en location. Ces logements sont destinés aux personnes en difficulté, dont les revenus sont inférieurs au revenu d'admission au logement social.

Pour l'année 2005, les moyens alloués par la Région bruxelloise sont d'un peu plus de 2,6 millions d'euros. Le parc de logements géré par les AIS s'est accru de 189 logements, l'objectif restant fixé à 300... »

\*

<sup>1</sup> Site internet de la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>2</sup> Vlan, 10 mars 2010.

L'action d'agences immobilières sociales, d'associations et de bénévoles permet de remettre sur le marché quantité de logements accessibles aux plus démunis –

Du logement pour tous, c'est possible ! :

Article de Gabrielle Lefèvre, paru dans Le Soir daté du jeudi 2 juin 2005

*« La maison est belle, lumineuse, planchers en bois naturel et aux étages en bois Quickstep afin d'ajouter une bonne isolation phonique. Tous les châssis ont été remplacés pour accepter du double vitrage... Mais les équipements sanitaires sont simples et blancs. Chaque logement a son chauffage central grâce aux chaudières compactes et performantes. Les moulures aux plafonds ont été conservées voire restaurées ainsi que les ferronneries des balcons et de l'escalier menant au jardin. Un choix de l'architecte Danielle Navis de l'Atelier Arkhé SCRL.*

*Et voilà comment une maison bruxelloise traditionnelle du début du XXe siècle devient un exemple de rénovation relativement peu coûteuse pour se transformer en trois logements de type social : deux duplex permettant d'accepter des familles de deux ou trois enfants et un logement plus petit, au milieu. Cela s'est passé rue de la Ruche à Schaerbeek où cette maison appartenant aux autorités de l'école voisine, l'association 'Collèges et instituts archiépiscopaux de Bruxelles' avait été laissée à l'abandon pendant quelques années. Malgré une fuite importante, due à une rupture de canalisation de salle de bain à cause du gel, l'état du bâtiment était sain. Les propriétaires ont donc accepté de confier le bien à l'ASBL 'Renovassistance' et à l'agence immobilière sociale 'Logement pour tous', et ce dans le cadre d'un bail emphytéotique de 27 ans.*

*Ils en restent donc propriétaires mais ne doivent plus se soucier de la rénovation, de la gestion des locataires et de l'entretien du bien. Ils se contentent de toucher les loyers, modestes mais garantis par l'ASBL tout en faisant oeuvre sociale en remettant sur le marché du logement accessible aux personnes démunies. (...)*

*Pour réaliser cela, il faut mettre autour de la table un certain nombre de partenaires. Le fer de lance est l'ASBL Renovassistance, née en 1988 et qui regroupe quelques bénévoles désireux d'agir sur le terrain pour procurer un logement sain à des familles défavorisées. Cette association vise une limitation des dépenses de logement (loyer+ charges) d'une famille locataire à un maximum de 30 % de ses revenus. Les familles choisies en accord avec des travailleurs sociaux sont accompagnées dans leur évolution sociale.*

*La rénovation et la gestion sont confiées à l'agence immobilière sociale 'Logement pour tous', subsidiée et agréé par la région bruxelloise. Celle-ci travaille avec un entrepreneur et un architecte sympathisants du projet mais aux tarifs normaux.*

*Le financement des opérations menées par Renovassistance provient des primes accordées par la Région de Bruxelles-Capitale et qui couvrent environ 30 % des frais réels (une opération qui décourage nombre de propriétaires hésitant à se lancer dans la paperasserie administrative !). D'autres fonds proviennent de dons et de prêts sans intérêts contractés par Renovassistance et remboursés grâce aux loyers perçus par l'ASBL qui est aussi propriétaire de quelques immeubles.*

*C'est ainsi que Renovassistance peut démontrer qu'un euro investi par l'État dans les primes aux ASBL produit en moyenne cinq fois plus de logements que le même euro investi par lui dans ses logements sociaux. D'autres aides financières proviennent de la Fondation Roi Baudouin qui soutient quelques projets de l'ASBL. Et qui peut y consacrer des dons versés par des particuliers. De l'argent vient aussi du Fonds Georges-Marie Vandermeir, créé au sein de la Fondation Roi Baudouin pour lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté en Belgique.*

*Une aide très appréciable vient d'entreprises qui travaillent au moindre prix tout en gardant la qualité ou apportent des matériaux et des fournitures à des prix écrasés. Des entreprises solidaires sans lesquelles les opérations de rénovation seraient plus difficiles. (...)*

*Tout cela conjugué a permis, dans l'exemple de la rue de la Ruche, la rénovation d'une maison entière et la création de trois logements de qualité pour un prix de 246.800 euros. Le duplex rez-sous-sol comporte 92,40 m<sup>2</sup>, l'appartement au premier fait 58,90 m<sup>2</sup> et le triplex 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et combles mesure 109,30 m<sup>2</sup>. Cela donne un coût de rénovation au m<sup>2</sup> net (surface de plancher habitable dans l'appartement) de 947,05 euros.*

*Les loyers sont fixés à 218 euros par mois pour un studio, 251 euros pour un appartement 1 chambre, 314 euros pour deux chambres, 405 euros pour 3 chambres, 496 pour 4 chambres, 570 euros pour 5 chambres, 675 euros pour 6 chambres et 770 euros pour 7 chambres. Une réduction de 10 % est possible si les locataires disposent de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social.*

*Voilà une démarche sociale qui atteint son but tout en préservant un certain patrimoine immobilier de la dégradation. Avis aux amateurs !<sup>1</sup> »*

\*

Logement : Les agences immobilières sociales, c'est l'avenir. Mais...  
Les montants versés par les AIS aux bailleurs sont trop bas pour le marché.

C'est l'avis des Ucclois. Et cela se négocie :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du lundi 29 mai 2006

*« Lorsqu'on en arrive au prix, certains propriétaires nous rient au nez, surtout pour les grands logements, déplore Francis Cochez (MR), vice-président de l'Aisu (Agence immobilière sociale d'Uccle). C'est dommage, la formule est vraiment intéressante. »*

*Les AIS, ou comment 'socialiser le logement privé', dirait Françoise Dupuis (PS), secrétaire d'Etat en charge du logement. 'Nos agences louent des biens à des privés et les sous-louent ensuite moins cher à des gens qui n'auraient pu se le permettre. La différence est supportée par l'agence', précise Francis Cochez. Avec, pour le locataire comme pour le propriétaire, des plafonds fixés pour le loyer versé ou perçu, en fonction du nombre de chambres. C'est le coeur du problème. Les loyers versés aux bailleurs sont devenus trop bas pour le marché. Pour un quatre-chambres, l'agence pourra proposer un maximum de 630 euros par mois. 'Insuffisant', estime Francis Cochez.*

*Même son de cloche auprès de la fédération des AIS, la Fedais. 'Nous sommes en négociation avec Françoise Dupuis. Les plafonds vont être relevés', confirme Nathalie Casteleyn, sa présidente. Avec des divergences sur la manière d'accorder cette augmentation. Pour quelques communes réputées 'chères', dont Uccle, elle ne doit pas être uniforme. 'Les plafonds sont basés sur une moyenne régionale, lance le vice-président de l'Aisu. Mais il ne faut pas avoir d'oeillères. Il y a deux couronnes à Bruxelles, avec des loyers plus élevés dans la seconde. Il faut que cela se reflète aussi sur les AIS.'*

*Réponse du berger à la bergère : Nathalie Casteleyn estime que le problème est mal posé. 'C'est une simplification à outrance. D'une rue à l'autre les prix peuvent changer. Et je préfère négocier avec un propriétaire ucclois dont le bien est amorti depuis longtemps qu'avec un jeune du centre qui n'a pas encore fini de payer son investissement. Ces tarifs différents, c'est un combat personnel. Nous négocions au cas par cas. Et le but n'est pas de donner à chaque fois le maximum au propriétaire. Il doit encore savoir qu'il fait du social !' (...) Tout en y trouvant aussi un avantage. 'Passer par une AIS fournit une sécurité totale, renchérit Francis Cochez. Plus de chômage locatif : le bien est toujours loué, qu'il y ait réellement un occupant ou pas. C'est l'agence qui règle le loyer, qui est donc payé à temps. Les petites réparations sont prises en charge. Pour les gros travaux, une aide à la rénovation peut être octroyée. À la fin du bail, tout est remis en état. Évidemment, tout cela a un prix : un loyer plus modéré.'*

*Les propositions de la Fedais se trouvent sur la table de Françoise Dupuis et les négociations se poursuivent.*

*En 2004, les AIS bruxelloises totalisaient un peu moins de 1.000 logements. La Région a pour ambition de doubler le parc. Début 2006, et dans le cadre du salon Batibouw, une campagne publicitaire a été lancée. Son impact sera évalué au mois de juin. Quant aux subsides, 33 % supplémentaires ont été débloqués cette année. Total : 3 millions d'euros. Avec un double objectif : relever les plafonds des loyers et augmenter le parc immobilier. 'L'idée fait son chemin, on parle de plus en plus des AIS, confie Françoise Dupuis. Et la gestion est plus souple que celle de logements sociaux traditionnels.' Ce n'est pas Francis Cochez qui dira le contraire. 'Il faut travailler à la fois sur la construction de social et sur les AIS. Qui, elles, empêchent tout phénomène de ghettoïsation. Par définition, les logements sont disséminés dans la ville.' »*

\*

Logement : Projet d'ordonnance du député écolo Alain Daems –  
Les AIS au secours des pouvoirs publics :

Article de Francis Dubois paru dans Le Soir daté du vendredi 2 juin 2006

*« Bruxelles compterait - selon les estimations et les modes de calcul - de 15.000 à 30.000 immeubles inoccupés qu'il est impératif de mobiliser à côté de la construction de nouveaux logements publics.*

<sup>1</sup> « Rénovassistance ASBL, rue du Chimiste 34-36, bte 10, 1070 Bruxelles. Tél. : 02-522 72 96, fax. 02-524.55 16. [www.renovassistance.be](http://www.renovassistance.be). Logement pour tous ASBL, rue du Chimiste 34-36 bte 10, 1070 Bruxelles. Tél. : 02-524 54 30. Fax : 02-524 55 16. Courriel : [jpt.izw@misc.irisnet.be](mailto:jpt.izw@misc.irisnet.be) »



Mais le député écolo Alain Daems dresse un constat : les pouvoirs publics (communes, CPAS...) n'ont pas toujours les moyens d'activer efficacement les nombreuses dispositions légales qui les autorisent à (re)mettre des centaines de logements sur le marché locatif. Il pense notamment au \*droit de gestion publique : 'Cette nouvelle disposition légale n'a rencontré aucun cas d'application jusqu'à présent', s'inquiète Alain Daems. Il évoque également les logements laissés vides au-dessus des commerces, que les communes éprouvent toutes les peines du monde à remettre sur le marché.

Or, pense le député Ecolo, il existe 'un acteur naturel pour faire ça' : les Agences immobilières sociales (AIS), dont le nombre de logements pris en gestion ne cesse d'augmenter : 993 en 2004, 1.343 en 2006. Au même rythme d'ailleurs que les subsides régionaux : + 33 % cette année, annonçait récemment la secrétaire d'Etat au logement Françoise Dupuis. (...)

Le 'hic', c'est que les AIS, instituées en 1998, ne peuvent prendre en gestion que les logements qui leur sont confiés par les titulaires d'un droit 'réel'. En clair, cela signifie qu'elles ne sont juridiquement pas habilitées à exercer le droit de gestion publique ni à s'occuper des logements vides au-dessus de commerces qui font l'objet d'un bail commercial. Alain Daems souhaite faire sauter ce double verrou. A cette fin, il a déposé jeudi un projet d'ordonnance qui vise à remédier à ce qu'il considère comme une 'carence législative'. Une simple phrase permettrait de lever les obstacles : '(...) l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels, d'un droit de gestion publique ou des preneurs d'un bail commercial d'une part, et des ménages locataires d'autre part'.

A priori, l'idée ne devrait guère rencontrer d'obstacles dans les rangs de la majorité. Quoique... De vives tensions ont récemment opposé socialistes et écologistes sur la thématique du logement. L'approche des élections communales n'y est peut-être pas étrangère : les Verts multiplient ces derniers temps les remarques et les propositions pour marquer leur différence. Alain Daems assume : 'Je crois que Françoise Dupuis veut régler seule la crise du logement. Elle n'y arrivera pas. Pendant deux ans, on a joué le jeu et essayé de faire valoir nos points de vue en interne. Maintenant, on va médiatiser nos propositions'. »

\*

Les agences immobilières sociales (AIS) ont le vent en poupe – Privé et social s'y retrouvent :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir du jeudi 14 décembre 2006

« La secrétaire d'Etat au Logement Françoise Dupuis (PS) présente ce jeudi au gouvernement bruxellois une note relative aux agréments et subsides octroyés aux Agences immobilières sociales. En 2007, ce sont quelque 1.595 logements qui seront pris en gestion par les 19 AIS de la Région, lesquelles recevront au total plus de 3,4 millions d'euros de subsides.

L'intérêt pour cette formule ne se dément pas d'année en année : des 993 logements pris en charge en 2004, on était déjà passé à 1.343 en 2006, auxquels vont donc s'ajouter 252 unités supplémentaires l'an prochain.

Dans la panoplie des mesures déployées pour favoriser l'accès au logement, les AIS consistent en quelque sorte à socialiser le logement privé : le propriétaire confie la gestion de son bien à un prix inférieur au marché et bénéficie d'un loyer et d'un entretien garantis tandis que le locataire trouve à se loger à un prix lui aussi inférieur à celui du marché locatif traditionnel. C'est 'win-win'.

Il faut savoir que, parmi les 1.595 logements pris en gestion, 1.508 sont attribués à des locataires ayant des revenus inférieurs aux critères d'admission dans le logement social.

Les AIS obtiennent leur agrément et les subsides qui y sont liés par paliers : après la gestion de 20 puis de 50 logements. Parmi les 19 disséminées dans Bruxelles, 12 ont été agréées par le gouvernement jusqu'au 31 décembre 2009. Certaines assurent la gestion d'un parc important : c'est le cas de l'AISSB (188) ou de Logement pour tous (182). Précisons encore que, parmi les logements gérés par les AIS, 133 sont composés de 4 chambres et plus pour les grandes familles. Cela représente un pourcentage supérieur à l'offre moyenne dans le reste du secteur public. (...)

**L'agence immobilière sociale (AIS)** offre une gestion locative sans risque. Le propriétaire a l'assurance que le loyer sera toujours payé, que le bien soit occupé ou pas. Son logement est entretenu en 'bon père de famille' et remis en état en fin de bail (3 ans minimum). En cas de travaux importants, le propriétaire peut aussi bénéficier d'une aide à la rénovation. L'AIS s'engage en outre à ce que les primes d'assurance incendie soient payées à temps. En contrepartie, le propriétaire s'engage à fournir un logement qui réponde aux normes minimales de salubrité et accepte de le confier à un loyer inférieur au prix du marché.

Dupuis : 'Nous allons remonter les plafonds' : entretien

« Quand on l'interroge sur l'avancement de la construction des 5.000 logements annoncés sur la durée de la législature, Françoise Dupuis ne se dérobe pas, mais elle aime préciser qu'il existe tout un arsenal de mesures pour lutter contre le problème du logement à Bruxelles. Et elle ne manque jamais de citer les AIS...

? - Comment expliquez-vous le succès croissant de la formule ?

FD - Franchement, nous sommes agréablement surpris. On ne s'attendait pas à de tels résultats. J'avais promis de doubler le nombre de logements pris en charge par les AIS et on y est déjà presque. Manifestement, la formule séduit. Je rappelle que nous avons mené une grande campagne d'information au printemps pour mieux faire connaître les AIS. Manifestement, elle porte ses fruits. Le Syndicat des propriétaires a aussi accepté de jouer le jeu et d'en faire la promotion auprès de ses adhérents. Bref, tout le monde s'y est mis et, aujourd'hui, il y a tout le temps des pressions, des demandes pour entrer dans le système.

? Certains réclament une augmentation du plafond des loyers perçus par les propriétaires pour rendre les AIS encore plus attractives. Va-t-on y venir ?

FD - C'est une piste que j'ai lancée il y a un an, un an et demi. Dans les logements pris en gestion par les AIS, il y a un gros paquet de petits logements, notamment dans les communes de la deuxième ceinture. Pour les logements plus spacieux, le différentiel y est trop grand.

Il est donc nécessaire de procéder à un relèvement des barèmes loyers. On en a discuté avec le secteur et c'est une mesure que je vais bientôt sortir. D'autant qu'il faut s'adapter à la réalité du marché : les loyers ont augmenté, il faut en tenir compte. Mais dans certaines limites budgétaires : les subsides alloués aux AIS ont augmenté de 33 % en 2006, ils sont en hausse de 25 % pour 2007. Entre-temps, le nombre de logements pris en charge est en augmentation.

? - Certaines propositions vont aussi dans le sens d'une adaptation des barèmes à la situation socio-économique des communes...

FD - Il y a deux ans et demi, j'avais aussi mis cette possibilité sur la table : renforcer l'ancrage communal des AIS. Dans son ensemble, le secteur a dit non à la spécialisation par commune. Même si certains continuent à le souhaiter, ce n'est pas à l'ordre du jour, contrairement au relèvement des plafonds.' »

\*

### Bruxelles renforce les agences immobilières sociales :

Article paru dans Le Soir daté du lundi 3 mars 2008 (n.c. d'après Belga)

« Le nombre de logements de particuliers mis en location par le biais des Agences immobilières sociales (AIS) dans la capitale a plus que doublé depuis 2004, franchissant le cap des 2000 logements. Cet outil de lutte contre la crise du logement sera renforcé.

C'est l'objectif que s'était fixé le gouvernement Picqué d'ici 2009, a affirmé lundi la secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement, Françoise Dupuis. Celle-ci a annoncé plusieurs mesures pour renforcer l'efficacité de cet outil de lutte contre la crise du logement, qui frappe de plein fouet des milliers d'habitants de la capitale.

(...) Le succès du dispositif qui repose sur une forme d'allocation-loyer ne portant pas son nom se traduit aussi dans l'effort budgétaire de la Région bruxelloise. Les subsides aux 21 Agences immobilières sociales (deux nouvelles ont été créées récemment au sud de Bruxelles) ont quasiment doublé par rapport à 2004, passant de 2,250 millions d'euros à 4,431 millions en 2008.

La réforme vise à augmenter le nombre de logements pris en gestion par les AIS sur le territoire des 19 communes de Bruxelles, notamment en augmentant, de l'ordre de 10 %, le montant maximum garanti chaque mois au propriétaire. Selon Françoise Dupuis (PS), il s'agissait de freiner l'écart croissant des revenus locatifs avec le marché immobilier. La réforme entend aussi favoriser la mise à disposition de logements de plus grande taille. Elle veut professionnaliser davantage le secteur, en augmentant le nombre de logements que chaque AIS peut prendre en charge (400 contre 300 jusqu'à présent) et en lui imposant de faire un budget prévisionnel.

La réforme porte enfin sur un volet de simplification administrative. Lorsqu'une AIS perd son agrément, elle aura désormais le temps de se retourner pour le reconquérir. Les subsides régionaux seront versés plus rapidement. »

\*

**Logement : De 936 à 2.191 locations en 4 ans : Les AIS cartonnent :**  
Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir en date du mardi 17 mars 2009

« *Objectif dépassé pour les Agences immobilières sociales (AIS). Sur fond de consensus politique. Tout le monde l'aime ! L'AIS (...) a réussi ce tour de force de transcender les clivages politiques et idéologiques pour s'imposer comme une formule complémentaire et consensuelle à la crise bruxelloise du logement. Du Syndicat des propriétaires à Monseigneur Danneels, les appels se sont multipliés pour sommer les propriétaires d'adhérer à cette forme de 'socialisation du secteur privé'. Le succès est au rendez-vous : de 936 logements mis en location via les AIS en 2005, le chiffre est passé à 2.191 à la fin 2008. C'est au-delà des espérances du gouvernement qui avait fixé la barre à 2.000 sur la législature. Sous l'impulsion de la secrétaire d'Etat au Logement Françoise Dupuis (PS), les efforts budgétaires ont, il est vrai, été à la mesure de l'ambition : de 2,65 millions, les subsides sont passés à 4,88 millions en 2009, soit une progression de 84 %. Malgré la rigueur budgétaire imposée à la feuille de calcul gouvernementale en 2009, les AIS ont encore vu leurs aides progresser de 452.227 euros, soit plus de 10 %. Et personne n'y trouve à redire, majorité et opposition se rejoignant dans le dithyrambe. Ce n'est pas pour rien si des communes comme Watermael-Boitsfort, Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre et tout récemment Etterbeek ont rallié le sérail... Au total, ce sont 21 AIS qui sont aujourd'hui subventionnées par la Région. Même dans les municipalités réputées 'riches', ça fonctionne. ' (...) Comment expliquer ce succès ? La secrétaire d'Etat pointe l'effet des campagnes d'information financées par la Région et relayées par le Syndicat des propriétaires, mais aussi la récente réforme des AIS qui a permis d'augmenter les loyers de référence octroyés aux propriétaires qui décident de jouer le jeu. Françoise Dupuis signale aussi le travail législatif mené contre les immeubles inoccupés et les logements potentiels situés au-dessus des commerces. Certes, reconnaît-elle, les Agences immobilières sociales ne constituent pas la panacée face à la crise du logement. L'action publique reste en ce sens prépondérante. Mais, dit-elle, 'les AIS offrent une réponse équilibrée, dans un rapport bon, unique et remarquable' dans la palette des suggestions proposées par le gouvernement. Mais au fait, quelles sont les limites du système ? 'Le nombre de propriétaires qui acceptent de mettre leur bien en location', répond simplement Françoise Dupuis. Qui rappelle que chaque transaction est négociée sur mesure, que chaque location est en soi un cas particulier. (...) Nouveaux barèmes. Pour coller à la réalité du marché, les loyers maximums pouvant être versés aux propriétaires ont été récemment augmentés de 12 %. Cela va de 360 euros pour un studio à 867 euros pour une maison de 4 chambres et plus. »*

## **2.6. Logements de transit**

**Le CPAS de Bruxelles envisage de brader ses loyers :**  
Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du mardi 15 février 1994

« *Le CPAS de Bruxelles possède à ce jour une quarantaine de logements, rez commerciaux et bureaux inoccupés sur le territoire de la ville. Cette vacance est choquante quand tant de Bruxellois cherchent un toit. Elle représente, par ailleurs, un manque à gagner d'environ un million [de FB] par mois, selon le président de l'institution, Jean Tahon, qui compte, par conséquent, proposer au conseil de l'aide sociale un rabais de 20 % sur les surfaces commerciales et de 10 % sur les appartements, propriétés du CPAS encore disponibles. Les rabais ne porteraient que sur les nouveaux baux à conclure et non sur les baux en cours. Le CPAS de Bruxelles est un grand propriétaire immobilier. Son parc de logements en location s'est accru de 400 unités depuis 1989. Une centaine de millions de subsides sont pendants à la Région pour des chantiers de rénovation. Actuellement, en plus de ses 1.700 appartements loués, le centre dispose d'une centaine de logements en construction, en cours de rénovation ou de remise en état locatif et d'une centaine d'autres habitations dont le chantier de rénovation n'attend plus qu'un permis d'urbanisme ou un subside régional pour démarrer. Enfin, rappelons-le, un important projet de logements imaginés pour le Donderberg, à Laeken, a dû être mis au frigo en raison d'une forte opposition des riverains.*

*L'ensemble du parc immobilier du CPAS représente des rentrées locatives annuelles que Jean Tahon évalue à environ 300 millions. Les biens encore disponibles sont, pour la plupart, situés dans le centre-ville, mais aussi dans les quartiers plus chics de la rue aux Laines et de l'avenue Roosevelt. (...)*

*Avant rabais et charges comprises, un rez commercial dans les Marolles est à louer 22.000 à 25.000 FB, un appartement à une chambre sur un boulevard du centre avoisine les 11.000 FB. Un duplex dans le quartier Notre-Dame aux-Neiges, par contre, peut aller jusqu'à 15.000 FB, un deux chambres, place Stéphanie, culminer à 41.000 FB et un appartement quatre chambres atteindre les 66.000 FB, avenue Roosevelt.*

*Le CPAS, cependant, s'occupe en priorité des défavorisés. Et pour eux, Jean Tahon envisage une autre mesure, visant à pouvoir les reloger plus rapidement dans un logement décent.*

*Depuis 1992, le CPAS met à la disposition des usagers de ses services sociaux 'en situation aiguë de logement' une vingtaine de logements rénovés provenant de son patrimoine privé. Mais pour que ceux-ci puissent y avoir accès, leur ancien logement doit, au préalable, avoir été déclaré insalubre par le service d'hygiène de la ville.*

*- Le but, dit Jean Tahon, est d'éviter que le logement insalubre libéré par le locataire démuné, qui reçoit un nouveau logement du CPAS, ne soit à nouveau reloué, dans le même état, à un nouveau locataire en situation précaire et qui, à son tour, risque à terme de demander l'aide sociale du CPAS.*

*Le CPAS souhaite, par conséquent, faire accélérer la procédure menant à l'arrêté d'insalubrité du logement, afin que le locataire puisse le quitter et emménager aussitôt dans son nouvel appartement. Jean Tahon a obtenu du bourgmestre Michel Demaret que des moyens soient mis en oeuvre afin que l'arrêté soit pris dans les trois jours. Et le président du CPAS s'est engagé, de son côté, à ce qu'un logement de remplacement soit immédiatement disponible pour le locataire dont le taudis aurait été déclaré insalubre. »*

\*

Fondation Roi Baudouin et CPAS de Bruxelles-ville ont travaillé  
en commun pour héberger

48 familles à La Chanterelle : des logements de transit pour ne pas perdre l'identité :

Article de Janine Claeys, paru dans Le Soir, daté du vendredi 16 décembre 1994

*« L'hébergement temporaire est indispensable pour aider les personnes en difficulté à ne pas devenir 'sans domicile fixe'.*

*Beau travail d'équipe ! Au début 1991, la Fondation Roi Baudouin a proposé au CPAS de Bruxelles-ville une collaboration en vue de loger rapidement des personnes en difficultés. Et voilà comment 'La Chanterelle' est née : le CPAS a mis à la disposition du projet trois maisons de la rue de la Chanterelle à Laeken, les 9, 11 et 13, et la Fondation Roi Baudouin a organisé ces maisons en 'logements de transit'.*

*Ce projet pilote était prévu pour 4 ans. La Fondation a donc 'remis les clés' au CPAS, hier (...), après avoir rédigé une étude passionnante, 'Évaluation et perspectives pour le logement de transit dans la Région de Bruxelles-capitale'. Le projet changera de statut, mais La Chanterelle continuera à héberger les personnes en difficulté sous la responsabilité du CPAS.*

*Le but du logement de transit est... d'aider les personnes à en sortir. L'accueil n'y est que temporaire (de 3 à 6 mois, éventuellement renouvelables une fois). Un des points positifs du logement de transit par rapport à d'autres hébergements temporaires est le fait que les personnes y conservent leur totale identité, leur carte d'identité, leurs droits sociaux. Des accompagnateurs - trois jusqu'à présent, mais pas à temps plein - aident isolés ou familles à trouver le logement le plus adapté possible. CPAS et Fondation reconnaissent que leurs 'anciens' n'ont pas toujours été relogés parfaitement. Mais au moins les a-t-on aidés à conserver ou à retrouver leur dignité.*

*En septembre dernier, La Chanterelle avait répondu à 189 demandes, et permis l'hébergement de 24 personnes isolées, de 7 couples et de 22 familles. Ces 53 hébergements ont débouché sur 48 relogements (plus de 48 personnes, bien sûr). Souvent trop chers, malheureusement, puisque dans plus de la moitié des cas, il ne fut pas possible d'appliquer la volonté des organisateurs de limiter le loyer à 35 % des ressources : 19 % des relogements se sont faits dans des conditions de loyer comprises entre 35 et 45 % des ressources, et 19 % dans des conditions supérieures à 45 % des revenus.*

*Preuve, pour la Fondation Roi Baudouin, que les logements de transit ne sont pas là pour donner une réponse au problème structurel du logement des plus démunis ! Il y a encore beaucoup de travail à réaliser à Bruxelles.*

*D'ailleurs, le comité d'accompagnement du projet a formulé diverses recommandations, dont l'on ne citera ici que la réforme des allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) promises*

depuis plusieurs années, l'augmentation de l'offre sociale de logements - mais elle ne sera jamais suffisante -, la création rapide d'un régime d'agences immobilières sociales à Bruxelles (AIS). Et celle-ci : la Région de Bruxelles-capitale devrait inscrire le logement de transit dans le Code du logement.

La Chanterelle n'est pas la seule initiative de logements de transit : le CPAS d'Evere, la société Saint-Vincent de Paul, Fami-Home, Le Nouveau 150, Habitat et Rénovation, le Boulevard d'Anvers (Habitat et Logement, avec l'aide du CPAS de Bruxelles), Den Twaalf Transithuis dans les Marolles offrent aussi ce genre de logements, pour lesquels il est demandé une redevance variant entre 1.500 et 15.500 FB, souvent selon les cas.

Tous insistent sur l'aspect préventif de ces initiatives, ainsi que sur l'obligation d'accompagner les personnes.

Jean Tahon, président du CPAS de Bruxelles-ville, Paul Maréchal, chargé de mission à la Fondation Roi Baudouin, et les personnes qui, dans les deux organisations, ont travaillé au projet pilote ainsi qu'à la publication, tout en se montrant inquiets pour le logement des plus démunis, ont prouvé qu'il était possible de réfléchir et d'agir, au moins pour certains. C'est mieux qu'un début ! »

\*

### Schaerbeek : Une initiative sociale : 15 premiers logements de transit :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 26 mai 2006

« C'est une première 'sociale' pour Schaerbeek. Commune et CPAS vont travailler de concert pour la création de logements de transit.

Il s'agit de 15 appartements (du flat aux 4 chambres) destinés à plusieurs publics : familles en situation d'expulsion suite à une décision judiciaire, isolés en rupture relationnelle, personnes marginalisées ou sans-papiers, anciens détenus, etc. Eventuellement, ces logements pourront servir en cas d'urgence et être mis à la disposition de personnes sans logement suite à un incendie, par exemple.

La durée maximale d'occupation des lieux a été fixée à 18 mois (avec un minimum de trois mois). Au vu des publics ciblés, on comprendra que ces logements ne risquent pas de rester vides longtemps...

C'est l'échevin des Propriétés communales Luc Denys (Groen !) et la présidente du CPAS Dominique Decoux (Ecolo) qui ont mis au point ce projet. Vu l'état des finances schaerbeekaises, il est entièrement financé (2,5 millions d'euros) par le fédéral (Fonds des Grandes Villes) et par le contrat de quartier Aerschot (de l'argent régional).

'Le logement est la priorité n° 1 avec l'emploi, dans une commune comme Schaerbeek, explique Dominique Decoux. C'est le CPAS qui décidera des attributions de ces logements. Il est mieux placé que tout autre pour connaître la gravité et le degré d'urgence des demandes.'

Le projet a été approuvé la semaine passée par le collège. Il implique la construction d'un nouvel immeuble rue Waelhem, à la Cage aux Ours (actuellement, ce terrain communal est une dent creuse). Le futur bâtiment de trois étages devrait accueillir 7 logements. Celui du dernier étage sera dévolu à une famille 'normale', garante de l'immeuble. En dessous, se trouveront les logements de transit. Ils seront modulables. (...)

Les plans sont déjà dessinés et l'immeuble promet d'avoir une forte visibilité, avec notamment une utilisation importante du bois aux étages. Le permis d'urbanisme devrait être bientôt introduit. Luc Denys espère que les travaux seront achevés dans le courant de l'année 2007.

Par ailleurs, les deux organismes vont profiter du contrat de quartier pour construire trois immeubles plus petits (huit logements de transit au total) à l'angle de la rue d'Aerschot et des rues [...] Linné, de Potter et Rogier. Tous ces appartements seront gérés par l'(...) agence sociale immobilière de Schaerbeek(...). Les loyers seront situés quelque part entre le logement social et ceux dont la commune est propriétaire. »

\*

### Schaerbeek : Inauguration des premiers logements de transit communaux :

Agir en amont avant l'exclusion :

Article paru dans Le Soir en date du mardi 11 mai 2010

« Inauguration du premier immeuble schaerbeekois de logements de transit, rue Waelhem, dans le quartier de la Cage aux Ours. 'Pour réussir le renouveau d'un quartier comme celui de la Cage aux Ours, cela passe par une réflexion sur l'aménagement de l'espace public, sur la rénovation mais aussi sur des projets sociaux', souligne la bourgmestre faisant fonction, Cécile Jodogne (MR). D'où la réalisation de ce premier projet communal de logements de transit. L'objectif de ceux-ci est de fournir une solution temporaire aux personnes ou familles en attente d'un 'réhébergement' ou proches d'une

situation d'exclusion. 'Le CPAS portera d'ailleurs une attention particulière à ce que les locataires sélectionnés soient en mesure de retrouver un logement et acceptent l'accompagnement social destiné à les y aider', explique Dominique Decoux (Ecolo), présidente du CPAS. Dans cet[te] optique, 'un loyer qui reste dans les conditions du marché' sera demandé. Soit environ 400 euros pour une personne isolée.

C'est un projet transversal : les logements, construits sur un terrain communal ont été financés par le Fonds fédéral de la Politique des Grandes Villes (€ 1.100.000), l'immeuble restant propriété de la commune. L'agence schaarbeekoise immobilière sociale (...) s'occupe de la gestion et le CPAS gère l'attribution des logements et l'accompagnement social des locataires. Après deux années de travaux, voici donc un immeuble flambant neuf de 7 logements et de 3 chambres modulaires pouvant accueillir une vingtaine de locataires.

Contrairement aux Régions wallonne et flamande, celle de Bruxelles-Capitale n'a pas de politique en matière de logements de transit. Une absence que Christos Doulkeridis (Ecolo), secrétaire d'Etat au logement, compte bien combler : 'J'ai chargé mon administration de dresser un cadastre du logement de transit et d'analyser les deux législations existantes pour ne pas partir à blanc.' Une initiative bienvenue au regard de la dizaine de dossiers déjà parvenus au CPAS. Ce qui laisse penser que l'immeuble sera immédiatement rempli dès son entrée en fonction. »

## 2.7. \*Bail de rénovation<sup>1</sup>

### Immo : le bail rénovation : pourquoi pas ? :

Article de Philippe Van Someren, paru dans Le Soir, en date du vendredi 20 mars 1998

« La législation a changé, profitez-en pour négocier avec votre propriétaire. Si vous donnez en location ou louez un bien immobilier qui doit être rafraîchi ou rénové, les lignes qui suivent vous concernent. Depuis 1991, le législateur a affiché le souci d'améliorer l'état général des immeubles. La loi du 20 février 1991 avait déjà permis à un propriétaire de conclure à tout moment un 'bail rénovation' avec le locataire. Selon ce type de convention, le locataire s'engage à effectuer à ses frais des travaux dans les lieux et, en contrepartie, le bailleur s'engage à renoncer à mettre fin au bail ou à diminuer le montant du loyer.

Depuis la loi du 13 avril 1997, les obligations des parties ont été précisées. Quelles sont-elles ?

1. La convention de bail rénovation doit nécessairement être écrite, même ultérieurement à la conclusion du bail.
2. Une description précise des travaux devra y figurer. Ces travaux incombent normalement au bailleur mais seront pris en charge par le locataire, à ses frais. Précisons que de simples travaux de rafraîchissement, d'aménagement ou de peinture peuvent suffire.
3. Dans un délai raisonnable, la date du début des travaux devra être fixée. Aucune durée minimale de travaux n'est prévue mais, selon Me Bernard Louveaux, avocat, il est raisonnable de prévoir au moins deux triennats.
4. La contrepartie à charge du bailleur doit clairement être stipulée. Il peut s'agir d'une diminution du loyer durant les travaux, de la renonciation à donner le congé au locataire pendant une période déterminée ou même de réviser le loyer.

Précautions. Aux termes de la loi, à la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation. Il est effectivement très important qu'un document constate la réception des travaux par le propriétaire. De cette manière, toutes malfaçons, oublis, erreurs, pourront être immédiatement corrigé[s] et les parties disposeront ensuite d'un document incontestable. Il sera judicieux d'annexer ce document à l'état des lieux.

1. Si les parties s'engagent dans la signature d'un bail rénovation, elles doivent savoir que l'exigence légale de disposer d'un lieu qui satisfasse aux conditions élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité n'est plus de mise si les travaux sont précisément destinés à rendre les lieux conformes à ces conditions. De la sorte, un propriétaire peut mettre en location un lieu insalubre, pour peu qu'il soit clairement établi que le locataire le remette dans un état conforme à la législation.

<sup>1</sup> \*Bail à rénovation, \*bail-rénovation, \*baux-rénovation, \*baux à rénovation, \*bail à réhabilitation, \*baux à réhabilitation, \*bail rénovation, \*baux rénovation, \*baux de rénovation.

2. La possibilité pour le propriétaire de donner son renon au locataire aux fins d'occupation personnelle est également écartée puisque, par définition, le locataire effectue les travaux le plus souvent dans le but de rester plusieurs années dans les lieux.

Avantages. Les deux parties peuvent trouver leur compte dans une telle formule.

1. En effet, la plupart du temps, le bailleur doit de toute façon effectuer des travaux lorsqu'un locataire quitte les lieux. Pourquoi, dès lors, ne pas s'assurer que les travaux conviendront parfaitement au locataire ? Les risques de dégradation et d'usure anormale sont certainement moindres lorsque [le] locataire aménage les lieux.

2. (...) le locataire, bricoleur, peut rentabiliser son savoir-faire en occupant des lieux qui, autrement, lui seraient demeurés inaccessibles. De plus, on peut comprendre qu'il puisse être mieux inspiré dans ses idées de rénovation s'il possède la grande garantie de rester longtemps dans des lieux qu'il a améliorés avec soin.

3. (...) le locataire peut bénéficier de primes appréciables en cas de rénovation de lieux insalubres (...).

Rappelons que :

1. la Région bruxelloise permet notamment à tout occupant non propriétaire d'un logement insalubre construit avant 1945 d'introduire une demande de prime sans limitation de revenus. Si le demandeur est occupant, il devra s'inscrire au registre de la population ou des étrangers à l'adresse du logement ;

2. en Région wallonne, le locataire peut également décider d'effectuer des travaux dans un immeuble déjà occupé au moins 20 ans avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la demande. »

\*

### Un projet de bail à réhabilitation :

#### Au nom des droits de propriété et de résidence :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir en date du samedi 28 janvier 2005

« L'inscription du droit au logement dans la nouvelle Constitution donne des ailes aux associations de défense des sans-abri. Les pouvoirs publics menacent de réquisitionner les immeubles vides et taxent les chancres. Pendant ce temps-là, l'ange social-chrétien au conseil régional préfère la voie consensuelle qui ménage le droit de propriété et celui du locataire d'occuper un logement décent.

Magdeleine Willame (PSC) et Walter Vandenbossche (CVP) ont déposé une proposition d'ordonnance instaurant le 'bail à réhabilitation'. Un candidat-locataire proposerait au propriétaire d'un bien vide et délabré d'y effectuer des travaux - moyennant primes régionales - en échange d'un bail de 9, 15 ou 18 ans et d'un droit de préemption.

Les immeubles vides se comptent par milliers à Bruxelles. Les PSC du conseil régional ont mené l'enquête auprès de propriétaires de logements abandonnés à Bruxelles et Schaerbeek. La moitié de ces propriétaires seraient des gens assez âgés et modestes que la taxe sur les immeubles abandonnés pourrait inciter à vendre leur bien à une société immobilière mieux armée financièrement contre les effets de l'imposition. Avec le risque que le chancre demeure sous l'effet de la spéculation.

Le gouvernement régional envisage d'augmenter le précompte immobilier d'un bien laissé à l'abandon par son propriétaire. Cette dernière mesure rendrait encore plus opportune, selon le PSC-CVP, la proposition d'ordonnance développée ici.

Le texte vise les immeubles construits avant 1965 et vides depuis au moins un an. Le bail à réhabilitation serait conclu pour 9 ans minimum (reconductible une fois), 15 ou 18 ans. Si le bail n'était pas reconduit après 9 ans, le locataire aurait droit à une 'juste indemnité' proportionnelle aux travaux déjà effectués. Le locataire pourrait, à tout moment, mettre fin au bail, moyennant un préavis de six mois. Une 'juste indemnité' serait alors versée au propriétaire au cas où le locataire n'aurait pas rempli les obligations du cahier des charges. Cahier qui stipulerait état des lieux, nature et coût des travaux.

Le montant du loyer réduit serait établi, sous contrôle de la Région, en fonction de cet état des lieux, des investissements respectifs du propriétaire et du locataire et du montant des primes régionales. Celles-ci pourraient représenter de 30 à 50 % du coût des travaux.

Le bail pourrait être conclu avec un locataire principal. Une personne physique pourrait sous-louer une partie de l'immeuble tout en y résidant. Une personne morale (publique ou privée) devrait sous-louer la totalité de l'immeuble à une ou plusieurs personnes physiques résidentes. Il pourrait s'agir d'une ASBL chargée d'accompagner le locataire peu fortuné, dans le cas d'une rénovation lourde.

Les promoteurs du bail à réhabilitation avancent que le locataire cumulerait sécurité de résidence, loyer modéré et subvention régionale. Tandis que le propriétaire, tout en échappant à la taxe sur les immeubles abandonnés, resterait propriétaire de son bien maintenu en état, voire gratifié d'une plus-value.

150 millions, correspondant aux primes de réhabilitation pour 150 logements devraient être prévus chaque année. »

\*

Le bail de rénovation, aubaine pour le locataire :

Article de Philippe Van Someren, paru dans Le Soir en date du jeudi 27 mars 2008.

« Si le propriétaire n'est pas bricoleur ou n'a pas le temps ou manque de force pour entamer une rénovation de son bien, il peut toujours choisir le bail de rénovation. Depuis 1991, notamment dans le but d'assainir l'état de l'habitat, la loi permet que des travaux soient effectués par le locataire en contrepartie d'une diminution ou suppression conventionnelle de loyer. C'est le bail de rénovation. À quelles conditions ? La réforme locative de 2007 a-t-elle modifié ces conditions ? Quels avantages pour le locataire et le propriétaire ?

Dans un bail de rénovation, le locataire s'engage à effectuer à ses frais des travaux dans les lieux. En contrepartie, le bailleur s'engage à renoncer à mettre fin au bail ou à diminuer d'une manière ou d'une autre le montant du loyer. Les deux parties peuvent retirer avantage d'une telle formule.

En effet, la plupart du temps, le bailleur doit de toute façon effectuer des travaux lorsqu'un locataire quitte les lieux. Alors, pourquoi ne pas s'assurer que les travaux conviendront parfaitement au locataire ? Les risques de dégradation et d'usure anormale seront certainement moindres lorsque c'est le locataire qui a aménagé les lieux. De son côté, le locataire, pour peu qu'il soit bricoleur, peut rentabiliser son savoir faire en occupant des lieux qui, en d'autres temps, lui seraient demeurés inaccessibles. Sans compter qu'il peut être mieux inspiré dans ses idées de rénovation s'il possède une plus grande garantie de rester longtemps dans les lieux.

#### Les conditions légales

Nécessité d'un écrit. Depuis la loi du 13 avril 2007, la convention qui porte sur un bail de rénovation a été mieux définie. Elle doit nécessairement être écrite, même ultérieurement à la conclusion du bail. Signalons que la loi du 25 avril 2007 (Moniteur belge du 8 mai 2007) a étendu cette obligation à tous les baux de résidence principale.

Enregistrement obligatoire. La loi de 2007 a également supprimé l'obligation solidaire imposée au locataire et preneur d'enregistrer le bail dans les 4 mois. Dorénavant, seul le bailleur est tenu à faire enregistrer dans les 2 mois la convention, formalité devenue gratuite. Mais elle a également obligé les parties à dresser un état des lieux détaillé, contradictoire, et à frais communs. Cette obligation n'est pas nouvelle dans le cadre d'un bail de rénovation puisqu'il s'agit du document qui permet d'apprécier les travaux effectués. Cet état des lieux est obligatoirement soumis à l'enregistrement, tout comme le bail.

De plus, à chaque contrat de bail doit être joint une annexe dont le contenu a été fixé par arrêté royal, pour les trois Régions (A.R. du 4 mai 2007, pris en exécution de l'article 11bis de la loi sur les loyers). Le but est d'informer au mieux le locataire. On ne peut déroger à ces règles.

Enfin, une dernière annexe, obligatoire, devra également être enregistrée. Elle porte sur les conditions minimales d'habitabilité. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, telles que définies par l'A.R. du 8 juillet 1997.

Cette condition n'est pas nouvelle. Elle s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur. Ce qui est nouveau, c'est l'obligation d'annexer au bail une copie de cet arrêté. Le but recherché est de mieux informer le locataire de ses droits en la matière. Il ne peut être dérogé à ces règles sauf dans le cadre d'un bail de rénovation (...).

Une description détaillée des travaux devra y figurer. Ces travaux incombent normalement au bailleur mais seront pris en charge par le locataire, à ses frais. Précisons que de simples travaux de rafraîchissement, d'aménagement ou de peinture peuvent suffire. Chaque travail doit être précisé, mais également chiffré de la manière la plus exacte possible. On sera bien avisé de constituer une liste composée de chaque poste (peinture, maçonnerie, etc.), chaque matériau nécessaire et son prix d'achat au moment de la signature. De la même manière, on précisera le jour du début des travaux sans le lier à un événement extérieur, comme par exemple 'le jour où le matériel a été acheté', comme déjà constaté en pratique... Ces efforts, parfois fastidieux, éviteront beaucoup de déboires si des contestations ultérieures devaient survenir.

Une durée des travaux précise. Dans un délai raisonnable, la date du début des travaux devra être fixée. Aucune durée minimale de travaux n'est prévue mais celle-ci dépend souvent de l'importance des travaux. De manière générale, au plus le locataire s'investit dans une rénovation, au plus il s'attend à



rester longtemps dans les lieux. Parfois, cette période dépassera 9 années. Si la durée est importante, on conseillera au locataire de prévoir une indemnité importante en cas de renon avant le terme souhaité. Et pourquoi pas négocier un droit de préemption en cas de vente du bien ? Enfin, tant le locataire que le propriétaire n'omettront pas de vérifier s'ils peuvent ou non bénéficier de primes et/ou d'incitants fiscaux.

Une contrepartie claire. La contrepartie à charge du bailleur doit clairement être stipulée. Il peut s'agir d'une diminution du loyer durant les travaux, de la renonciation à réviser le loyer ou à donner le congé au locataire pendant une période déterminée. En réalité, tout est affaire de négociation.

La réception provisoire. Aux termes de la loi, à la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation. Il est effectivement très important qu'un document constate la réception des travaux par le propriétaire. De cette manière, toute malfaçon, oubli, erreur, pourra être immédiatement corrigée et les parties disposeront ensuite d'un document incontestable. Il sera judicieux d'annexer ce document à l'état des lieux.

Et les assurances ? (...) le locataire veillera à couvrir ses risques d'occupant en informant sa compagnie d'assurance de la situation. Il est légalement présumé responsable en cas de survenance d'un sinistre. Cela implique que c'est à lui qu'incombera la charge de la preuve de l'absence de toute responsabilité de son chef. Le propriétaire fera de même vis-à-vis de sa compagnie. Il est en effet tenu, en cours de contrat, d'informer l'assureur de toute situation susceptible d'aggraver ou de diminuer le risque assuré.

Les exceptions légales

1. Insalubrité. Si les parties s'engagent dans la signature d'un bail de rénovation, elles doivent savoir que l'exigence légale de disposer d'un lieu qui satisfasse aux conditions élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité n'est plus de mise puisque les travaux sont précisément destinés à rendre les lieux conformes à ces conditions. De la sorte, un propriétaire peut mettre en location un lieu insalubre, pour peu qu'il soit clairement établi que le locataire le remet dans un état conforme à la législation. Dans ce cas, cinq conditions cumulatives devront être respectées, que nous n'exposerons pas.

2. Renon. En contrepartie des travaux, la faculté pour le propriétaire de donner renon à son locataire peut également être écartée.

3. Réparations. Depuis le 18 mai 2007, pour tout nouveau bail, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que celles qui relèvent de l'entretien normal, imputables au locataire. Ces réparations doivent encore être précisées par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres. Par essence, un bail de rénovation devrait déroger à cette règle impérative, mais la loi ne le précise pas clairement.

L'excellente brochure intitulée 'La loi sur les loyers', d'août 2007<sup>(1)</sup>, éditée par le Service public Fédéral, rappelle l'existence de cette nouvelle règle impérative (p. 16), mais ne précise rien dans le chapitre réservé au bail de rénovation (p. 47). »

(1) Site du Service public fédéral Justice : [www.just.fgov.be](http://www.just.fgov.be) (Pour consulter la brochure, 9e édition, cliquer en page de garde sur 'la loi sur les loyers').

\*

Schaerbeek s'offre de nouveaux logements : La première pierre d'un chantier de 25 nouveaux logements sociaux a été posée à l'Avenue Philippe Thomas à Schaerbeek.

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 10 octobre 2012.

« Ce mardi 9 octobre, Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat en charge du Logement à la Région Bruxelles-Capitale, a lancé, officiellement, le chantier d'un nouvel immeuble de 25 logements sociaux dans la commune de Schaerbeek. En effet, celui-ci avait déjà commencé il y a quelques semaines. Les travaux ont été confiés à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). "L'immeuble sera respectueux de l'environnement, et les dispositifs facilitant l'accès des personnes à mobilité réduite seront pourvus", dit Thomas Ryckalts, président de la SLRB. La commune offre les habitations spacieuses aux personnes disposant de faibles revenus. Au programme, 19 appartements de 2 chambres, 3 appartements de 3 chambres et 3 appartements de 4 chambres.

Cet événement a déplacé quelques personnalités bien connues dans la commune. Entre autres, Isabelle Durant, tête de liste Ecolo à Schaebeek, Bernard Lanssens, Président du Foyer Schaerbeekois ainsi que le bourgmestre, Bernard Clerfayt. Ce dernier précise que "ce projet a été élaboré afin de répondre à la demande grandissante, provenant de la population, des logements sociaux et semi sociaux". En effet, la commune de Schaerbeek ne dispose que 6% de logements publics sur son territoire. On se demande alors pourquoi la Région de Bruxelles-Capitale a mis du temps à résoudre ce problème qui ne date pas d'hier. "C'est la commune elle-même qui, pendant des années n'a pas construit des logements sociaux. Car auparavant, c'est l'administration communale qui se chargeait de telles initiatives. Et comme

*depuis les années 80, il n'y a pas eu de nouveaux projets de ce genre, la Région a voulu remédier à ce problème en prenant en charge cette compétence. Puis, la commune a décidé de prendre ses responsabilités. A partir de 2008, elle a proposé des terrains de construction destinés à cet effet", dit M. Doulkeridis. Ainsi, la région va déboursier 3.335.839 € pour la maîtrise d'ouvrage. Mais la gestion et la mise en location de ces appartements revient au Foyer Schaerbeekois. Ch. M. (St.) »*

\*

#### Logement : 25 familles habiteront des logements basse énergie à Schaerbeek

*« Ce mardi 9 octobre 2012, j'ai posé la première pierre du site 'Gaucheret', un immeuble de 25 logements sociaux basse énergie à Schaerbeek. Une nouvelle réalisation du Plan Régional du Logement. L'événement s'est déroulé en présence de Bernard Clerfayt, Bourgmestre de Schaerbeek, de Thomas Ryckalts et Fabrice Cumps, Président et Vice-Président de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et de Bernard Lanssens, Président du Foyer Schaerbeekois.*

*La pose de la première pierre de ce site situé avenue Philippe Thomas, 4 – îlot formé par la rue du Progrès et la rue Gaucheret – lance officiellement le chantier de 25 futurs logements sociaux. Il s'agit principalement de grands logements comprenant 19 appartements de 2 chambres, 3 appartements de 3 chambres, 3 appartements de 4 chambres. L'accessibilité est prévue pour les personnes à mobilité réduite (PMR) au niveau des parties communes de l'immeuble.*

*Au niveau de la performance environnementale, les logements présentent un standard 'basse énergie'. Les immeubles intègrent une ventilation à double flux avec récupération de chaleur, des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire. Une attention particulière a été apportée à la gestion durable de l'eau : dispositifs économiseurs de l'eau sur les installations sanitaires, séparateur d'hydrocarbures pour les eaux de ruissellement du parking, citernes d'eau de pluie, toitures vertes, entre autres.*

*Afin de lutter contre les nuisances sonores, toutes les chambres sont dirigées à l'opposé des bruits de la rue du Progrès et du chemin de fer. L'immeuble à appartements est implanté dans l'alignement de l'avenue Jean Thomas, mais est conçu de telle sorte que la luminosité et l'ensoleillement des nouveaux appartements soient préservés au maximum.*

*Les logements sont disposés de la manière la plus mélangée possible afin de multiplier les contacts interpersonnels. Tous les logements disposent d'un espace extérieur, soit d'un jardin (au niveau du rez-de-chaussée), soit d'une terrasse.*

*Ce projet présente de surcroît des conditions de vie aux futurs occupants très avantageuses. Il valorise et crée un habitat de qualité au niveau de l'espace, de la lumière et des conditions de cohabitation. Désormais, en Région bruxelloise, la politique du Logement est conçue comme la politique de l'habitat durable, à savoir une politique qui intègre les biens physiques que sont les logements dans une chaîne de production respectueuse de l'environnement et de l'économie des ressources.*

*Le montage du Plan Régional du Logement prévoit que la Région de Bruxelles-Capitale prend en charge la maîtrise d'ouvrage (via la SLRB) et finance le chantier. Le projet représente un investissement pour la Région de 3.335.839 €. Le Foyer Schaerbeekois, par ailleurs propriétaire du terrain, sera en charge de la mise en location et de la gestion des logements sociaux. La conception est confiée à l'architecte Pierre Blondel.*

*Le Foyer Schaerbeekois se montre très actif et est sans doute le plus concerné par le Plan régional du Logement avec 5 projets de production en cours. Au total, 120 logements en production à Schaerbeek dans le cadre du Plan logement, qui viendront s'ajouter aux 25 logements dont il est question aujourd'hui. Le Foyer Schaerbeekois se classe donc dans le peloton des Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) qui font le plus appel au Plan Régional du Logement, avec le Foyer Bruxellois (5 projets), le Foyer Anderlechtois (4 projets), la SUL ( 4 projets) et le Logement Molenbeekois ( 4 projets). »<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Site du secrétaire d'Etat régional : [www.doulkeridis.be](http://www.doulkeridis.be), 9 octobre 2012. Voir aussi La Tribune de Bruxelles, n° 468 – 16 au 22 octobre 2012.

## 2.8. Le logement conventionné

### La SDRB sous la loupe (critique) d'Inter-environnement - Du logement moyen... pour 10 % des Bruxellois ? : Article d'Annick Henrotin, paru dans Le Soir daté du mardi 11 août 1992.

« Depuis que la Région lui a confié une mission de rénovation urbaine, la (...) Société de développement régional de Bruxelles a déjà vendu une vingtaine de logements dit 'moyens'. Prix au m<sup>2</sup> : 35.000 FB. Beaucoup trop d'après Inter-environnement.

- Une récente étude réalisée à la demande du ministère du logement a montré que pour acquérir un logement à ce prix, il faut disposer d'un revenu net de 100.000 FB par mois, constate Yaron Pesztat. Or cette tranche de revenus ne concerne que 10 % de la population. (...)

- Le SDRB doit jouer une partition. Tout ce qu'elle peut faire, c'est tenter de l'interpréter au mieux. En essayant par exemple de monter des sociétés mixtes avec l'un ou l'autre investisseur ou promoteur privé. C'est le cas pour les travaux entrepris rue de l'Hôtel des Monnaies à Saint-Gilles.

- D'où l'obligation de rentabiliser à tout prix, critique Yaron Pesztat. Du coup, on trouve à côté des logements et de la rénovation d'entreprises, des centaines de m<sup>2</sup> de bureaux.

À la SDRB, on se défend de faire du bénéfice pour du bénéfice.

- Bureaux ou logements à prix libres sont indispensables si l'on veut serrer au plus près les prix des logements moyens subsidiés, réplique la SDRB. Les coûts de la rénovation lourde, comme ceux de la construction neuve, sont imparables. Inter-environnement entretient une illusion. Il est impossible de produire des logements aux prix qu'ils avancent. Quant à l'intervention du secteur privé, c'est autant de deniers épargnés pour la Région.

Pourtant des ASBL comme Rénovassistance ont réussi à faire mieux. Un premier chantier dans les Marolles a permis de créer 750 m<sup>2</sup> habitables répartis en dix appartements pour un coût total de 17.500.000 FB, soit environ 23.000 FB le m<sup>2</sup>, mis en location entre 7.700 et 13.300 FB par mois.

- La SDRB ne peut pratiquer de tels prix, reconnaît Yaron Pesztat. Sa structure ne le lui permet pas. D'abord parce qu'elle fonctionne comme une grosse machine, comme un gros promoteur avec tous les frais administratifs que cela comporte. Ensuite parce qu'elle ne dispose d'aucun patrimoine propre et doit la plupart du temps racheter des logements souvent encore habitables comme c'était le cas rue de l'Hôtel des Monnaies, ce qui coûte évidemment très cher. Les ASBL par contre travaillent en souplesse, faisant appel ponctuellement à l'un ou l'autre corps de métier. Elles réalisent des rénovations légères mais efficaces.

Selon Inter-environnement, l'idéal serait que la SDRB fonctionne comme une régie qui coordonnerait toutes une séries de petites ASBL qui s'adaptent plus facilement à chaque situation et de plus bénéficient d'appuis et d'aides locales. Les travaux mis en oeuvre par ces ASBL devraient bien entendu être subsidiés à 95 % (comme pour les CPAS et communes) au lieu des 70 % actuels. Une idée que ne partage pas Pierre Laurent, administrateur-général de la SDRB.

- Il faut multiplier les politiques de rénovation pour réussir à s'en sortir, c'est-à-dire à ramener des habitants vers Bruxelles. La SDRB s'en tire très bien à son échelle. Il faut savoir que quand on prétend que seulement 10 % des Bruxellois ont accès à nos logements, c'est sans tenir compte d'un tas de paramètres bien réels comme l'épargne réalisée par les couples, l'aide des parents, les prêts familiaux sans intérêt... »

\*

### Logements neufs à l'Espace Nord :

#### Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 22 septembre 1999

« Les premiers habitants de la résidence 'Edinburgh', à l'angle de la rue du Marché, à Saint-Josse, sont attendus fin juin 2000. Ils auront fait la bonne affaire : ces appartements neufs conventionnés de l'Espace Nord se vendront 37.000 FB le m<sup>2</sup>.

Mardi, la première pierre a été posée et la vente sur plan a déjà commencé. Inutile cependant de se ruer sur l'occasion : les élus seront rares car ces appartements sont réservés à certains ménages: la (...) Société de développement régional bruxellois pratique une politique qui vise à permettre aux petits et moyens revenus d'accéder à la propriété. La future résidence 'Edinburgh' entre dans cette logique. Les 46 appartements (4.250 m<sup>2</sup>) ont été financés à raison de 70 % par le privé (CDP et Burco) et 30 % par la SDRB. Le montant total de l'opération s'élève à 230 millions [de FB]. Les appartements ont été dessinés par les bureaux 'A+U' et 'Jaspers & Partners'. Ce projet se situe en plein coeur de l'Espace Nord. Dès

que la résidence sera terminée, la SDRB (...) entamera une nouvelle phase de construction de logements.»

\*

### Saint-Josse : Ruée sur les appartements - L'Espace Nord fait le plein d'habitants :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du lundi 18 février 2002

« Tous vendus ! Les 46 appartements de la 'résidence Edinburgh II', inaugurés en automne 2001, rue du Progrès, derrière la gare du Nord, sont partis comme des petits pains. (...)

On assimile un peu vite l'Espace Nord aux bureaux. Ce n'est pas exact. (...) Les nouveaux logements n'y manquent pas. Sociaux à la chaussée d'Anvers, conventionnés (résidences «Edinburgh» I et II), libres à Schengen ou Novalis (126 logements). Mais ce qui caractérise tous ces logements, ce sont leurs prix attrayants. Ils ont été construits grâce aux charges d'urbanisme produites par les bureaux ou grâce à d'autres mécanismes de compensation semblables.

Les résidences 'Edinburgh', dessinées par l'incontournable architecte du quartier, Jaspers & Partners, sont quant à elles un projet mixte des secteurs public (SDRB) et privé (CDP Group et Burco). Les prix de vente des appartements y étaient conventionnés, c'est-à-dire que leur accès était réservé aux familles à revenus moyens, avec obligation de résidence et interdiction de vendre dans les cinq années qui suivent l'achat... »

\*

### LA SDRB veut miser sur le passif. Rien que le passif : Environnement –

Hausse programmée de la production de logements conventionnés :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 2 juillet 2009

« La (...) Société de développement pour la Région de Bruxelles passe au passif. Tous les logements conventionnés qu'elle construira dorénavant seront passifs ou à haute performance énergétique. Le premier coup de pelle de cette nouvelle politique remonte à moins de deux mois, avec le lancement, rue de Suède, d'un complexe de 30 logements. Prochain chantier : rue des Matériaux (Anderlecht).

Pour rappel, la SDRB, grâce aux subventions régionales, crée du logement moyen acquisitif à des conditions très avantageuses (1.200 euros le m<sup>2</sup> hors taxes), très inférieures au prix du marché. L'acheteur potentiel doit cependant répondre à certaines conditions : avoir 18 ans, être soumis à l'impôt, gagner moins de 53.000 euros brut (pour un isolé), ne pas posséder un bien dont le revenu cadastral dépasse 750 euros... et être sur la liste chronologique d'attente. La SDRB travaille essentiellement dans la zone de développement renforcé (des quartiers souvent fragilisés).

Ce passage au passif traduit une volonté politique volontariste. Contrairement à l'idée répandue, la voiture émet à Bruxelles peu de CO<sub>2</sub> (8 %). Par contre, le logement est responsable de près de la moitié des émissions. C'est donc là qu'il faut agir en priorité et le pararégional veut montrer l'exemple, être la référence.

La SDRB envisage en outre à terme de s'atteler au parc existant afin de diminuer les consommations énergétiques. Elle a élaboré un plan de développement à l'horizon 2020 montrant qu'à cette date, une politique agressive de la SDRB durant la prochaine décennie en matière de logement réduirait les quantités de CO<sub>2</sub> produites à Bruxelles de 1 %. Réaliste ? 'Ces dernières années, nous avons construit en moyenne 165 logements conventionnés, dit Nicolas Joschko, directeur de la Rénovation urbaine. Cette année, nous en sommes déjà à 592 et il y en a 1.400 dans le pipeline. Je ne dis pas que toutes les années à venir seront semblables à 2009 mais notre politique est clairement d'augmenter massivement la production de logements conventionnés'.

Apparemment, la crise ne perturbe pas trop les plans de la SDRB. Pour les projets bien situés (Croix de Pierre à Saint-Gilles), les ventes sont rapides. La liste actuelle compte 10.000 noms. C'est beaucoup mais 50 % d'acheteurs potentiels déclinent les offres, soit parce que les banques refusent de les suivre, soit parce que leur capacité de financement est trop faible. »

## 2.9. Logement : diverses initiatives

Bilan de douze années de rénovation à Saint-Josse -  
Rénover ? Un choix politique qui n'est pas sans arrière-pensées :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir du mercredi 30 septembre 1992

*« Cela fait 18 ans que s'est organisé, à Saint-Josse, le comité de quartier du Botanique. Cela fait en outre 12 ans que le quartier Botanique fait l'objet d'une rénovation. Une aussi longue période - presque unique à Bruxelles - suscite l'intérêt. Au point que l'institut de sociologie de la KUL vient de publier, avec l'aide du comité de quartier, une étude sur le sujet.*

*Le comité du Botanique fut créé de haute lutte. En 1973, le quartier fut menacé d'être rasé par un promoteur, qui désirait créer du logement de standing. Les habitants se mobilisèrent et présentèrent un plan alternatif. Après 5 années de discussions, les riverains eurent le dernier mot : l'Agglomération rachetait l'îlot et entreprenait une vaste rénovation, surveillée de près par le comité de quartier.*

*Cette rénovation, quoique décriée pour sa lenteur, porta ses fruits. En 12 ans, plus d'une cinquantaine de maisons ont été réhabilitées. Entre-temps, la commune de Saint-Josse lançait son propre programme de réhabilitation, dans le quartier Saint-François, qui jouxte celui du Botanique. Mais ici, aucun comité de quartier ne s'est formé.*

*Signalons enfin, pour être complet, qu'en 1988, l'Agglo défunte (elle a été avalée par la Région) a demandé à la commune de Saint-Josse de continuer l'oeuvre rénovatrice au Botanique. Actuellement, le programme se poursuit donc, même si son rythme est extrêmement lent.*

*En comparant ces rénovations, l'étude de la KUL aboutit aux conclusions suivantes : lorsqu'un comité se mobilise et s'organise, le relogement des habitants a eu lieu, sans distinction de nationalité et quelle que soit la taille des familles. Traduisez : la composition ethnique et démographique du Botanique, malgré la rénovation, s'est peu modifiée. Les familles nombreuses, d'origine turque ou maghrébine, furent relogées sur place.*

*Par contre, au quartier Saint-François, c'est l'inverse qui s'est produit. La population a chuté globalement de façon importante parce que les familles nombreuses ont quitté le quartier. Pourquoi ? Pour deux raisons.*

*1) parce que la commune, qui ne s'est jamais cachée de vouloir le retour des Belges à Saint-Josse, a construit principalement des logements de deux ou trois chambres.*

*2) parce que personne n'a tenté d'infléchir la politique communale en matière de logement dans le quartier.*

*Conclusion ? Si les habitants veulent se défendre, ils ont intérêt à faire bloc... Reste à savoir ce que pensent les autorités communales de cette étude. Déjà, en 1990, Saint-Josse avait jugé les conclusions d'une première enquête, menée par le Comité de quartier, parfois subjectives. Un seul exemple : ce genre d'études néglige certains facteurs, comme l'effort exceptionnel accompli par Saint-Josse pour favoriser l'intégration. Il ne s'agit pas de 'chasser' l'immigré... »*

\*

Des Laekenois font plier le Collège –

La ville reverra le projet de lotissement du Donderberg :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 8 juin 1993

*« Le lotissement du Donderberg (Laeken) projeté par le CPAS, ne se réalisera pas, du moins dans sa mouture actuelle. Hier, au conseil communal de la ville de Bruxelles, le bourgmestre ff. Michel Demaret a annoncé le report de la demande de certificat d'urbanisme. Jean Tahon, président du CPAS, a accepté la proposition.*

*Cette urbanisation consistait en la construction de 115 maisons et autant d'appartements à vocation sociale, sur le site d'une ancienne donation royale de 2,5 hectares, à deux pas du Stuyvenberg. Mais les habitants se sont mobilisés contre le projet. Leurs arguments, nombreux, ont été repris ce lundi dans l'interpellation du conseiller PRL Jean-Marie Dollinger.*

*- C'est un projet mégalomane (...). Il signifiera une transformation brutale du quartier, des problèmes de promiscuité, de vandalisme. Le CPAS a suffisamment de logements sociaux à Laeken. Il faut une étude sérieuse sur la circulation. Il y a déjà des problèmes avec les égouts. Ce sera aussi la destruction d'un espace vert d'une grande valeur ornithologique. Enfin, on peut douter de la légalité du projet sur*

*un site interdit au lotissement, sauf utilité publique évidente. Les habitants du Donderberg ont choisi de vivre à Bruxelles plutôt que dans la périphérie. Ne les chassez pas!*

*Jean Tahon n'a pas vraiment répondu aux critiques. Il a rappelé la nécessité de construire du logement social, pour limiter la spéculation immobilière. Il affirme que le projet se réaliserait par phases, évitant la transformation brutale du quartier.*

*- Le CPAS, face aux réactions fortement teintées d'un pétainisme écologique, n'a pas confondu qualité de vie et défense d'égoïsme cru. Des familles de travailleurs non bénéficiaires de la société d'abondance n'ont pu s'installer à coups de millions dans les appartements de haut standing de la rue Mont-Saint-Alban. Elles ne nous pardonneraient pas d'abandonner ce projet social.*

*Ce coup de gueule n'a pas empêché Jean Tahon d'accepter la décision de Michel Demaret. Le bourgmestre a avoué qu'au sein de la majorité du conseil, de nombreuses voix s'élevaient contre le lotissement actuel.*

*- Le projet n'est pas mûr. Tout le monde est d'accord pour faire quelque chose, mais pas ce que l'on nous propose pour l'instant. Un comité de concertation se réunira mardi 15 juin. Tout le monde pourra venir. Nous travaillerons en concertation avec les habitants. »*

\*

### Un six chambres 'pour pas cher' chaussée de Haecht

Famille très nombreuse cherche toit... :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 6 août 1997

*« Combien y a-t-il de logements à Bruxelles pouvant abriter décemment une famille de 7 enfants à des conditions financières supportables ? De tels appartements se comptent sans doute sur les doigts d'une main. Il existe certes des logements sociaux à 4 voire 5 chambres, mais guère plus.*

*Que faire pour les grandes familles ? A situations exceptionnelles, solutions exceptionnelles ! Et c'est exactement ce qui s'est passé à Schaerbeek, chaussée de Haecht. Au numéro 240, l'Union des locataires a permis la rénovation d'un grand logement à des coûts dérisoires. La famille Dahmichi peut enfin vivre dans des conditions décentes.*

*Sept enfants, en cette fin de siècle et dans un pays comme le nôtre, n'est peut-être pas souhaitable. Mais les familles très nombreuses existent, qu'on le veuille ou non. Généralement, elles sont loin de pouvoir s'offrir un château. (...)*

*L'Union des locataires de Schaerbeek, organisme créé en 1975, cherche depuis des années à garantir aux familles à faibles revenus des logements corrects. Elle explore le secteur, négocie des loyers modestes, intervient auprès des sociétés de logements sociaux.*

*Début 1994, l'Union avait répertorié 250 logements vides à la limite de Schaerbeek et de Saint-Josse. Face à ce constat, elle avait suggéré une politique volontariste. C'est ainsi qu'elle s'intéressa au 240, chaussée de Haecht. Le bâtiment, bien que vétuste, était sain. Restait à le rénover. L'Union des locataires a fait appel à de nombreux organismes : société coopérative de Schaerbeek (organisme privé géré par la commune de Schaerbeek), la fondation 'Mercurian' (1), la Fédération bruxelloise des Unions des locataires et l'entreprise Eau-Courant.*

*Impossible de retracer l'évolution du projet. Un devis de 2 millions fut établi. Un don fut obtenu d'une congrégation. Les travaux purent alors se réaliser dans des conditions exceptionnelles puisque la fondation Mercurian a fait un prêt de 1,3 million [de FB] sans intérêt.*

*Le résultat ? Le logement est là : un six chambres, loué à 15.000 FB par mois ! »*

*(1) Everard Mercurian, d'origine belge, fut le quatrième supérieur général de la Compagnie de Jésus (16<sup>ème</sup> siècle).*

\*

Social : 37 bâtiments réhabilités en logements sociaux : Désormais on y crèche :

Article paru dans Le Soir daté du samedi 14 novembre 2009 (d'après Belga)

*« A Bruxelles, 37 bâtiments paroissiaux désaffectés ont été réhabilités en logements sociaux. Fin 2009, 4 appartements de la rue Lefrancq, à Schaerbeek, seront également mis à la disposition de familles nécessiteuses, indique Pastoralia, le bulletin d'informations de l'archevêché de Malines-Bruxelles, dans son numéro de novembre.*

L'ASBL Bethléem, qui assure la liaison entre les propriétaires des bâtiments désaffectés et les bureaux de logements sociaux à Bruxelles, a proposé à ce jour 37 logements complètement rénovés, ressort-il de la revue *Pastoralia*. Lors de la cérémonie de clôture du congrès de 'Bruxelles-Toussaint 2006', le cardinal Godfried Danneels, alors archevêque de Malines-Bruxelles, avait appelé les chrétiens à se mobiliser contre le manque criant de logements sociaux dans la capitale.

L'ASBL Bethléem, spécialement créée à cet effet, s'est chargée de dresser l'inventaire des bâtiments paroissiaux bruxellois désaffectés et de collecter des fonds pour aider paroisses et particuliers à réhabiliter leurs bâtiments selon les normes bruxelloises en matière de logements sociaux.

Après trois ans, une grande partie des bâtiments ont été recensés et l'association dispose d'un peu plus de 200.000 euros pour les réhabiliter en logements sociaux. »

\*

Justice : Saint-Gilles, Forest et Berkendael seront reconverties :

La prison transférée à Haren :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mercredi 3 février 2010<sup>1</sup>

« Il y aura bien une prison sur le territoire de la Ville de Bruxelles. Un accord de principe est intervenu entre le bourgmestre de la Ville, Freddy Thielemans (PS), le ministre-président Charles Picqué (PS) et le ministre de la Justice Stefaan De Clerck (CD&V). Tous trois sont tombés d'accord sur le lieu de son érection : il s'agira bien du site Wanson, du nom des anciennes chaudronneries. La décision est intervenue après les conclusions d'une étude de faisabilité, une condition sine qua non pour le bourgmestre Thielemans.

La construction d'une nouvelle prison en Région bruxelloise figure depuis un certain temps à l'agenda du fédéral qui avait cependant un moment évoqué la possibilité de rénover les trois établissements existants : la prison de Saint-Gilles, la maison d'arrêt de Forest et la prison pour femmes de Berkendael. La mise aux normes supposait cependant des aménagements incompatibles avec les structures existantes et augurait de toute façon un surcoût rédhibitoire. La future prison comptera un millier de places soit l'équivalent des trois établissements actuels.

La Régie des bâtiments devrait bientôt lancer une procédure d'expropriation, le terrain appartenant à différentes sociétés privées, tandis qu'un cahier des charges sera rédigé pour lancer une étude de mobilité. (...)

Pour Freddy Thielemans, ce n'est ni une bonne ni une mauvaise nouvelle. Ses réserves allaient notamment à l'accueil que les riverains risquaient de faire à pareil projet. 'Un récent forum avec des habitants m'a rassuré, explique le bourgmestre. Je ne dis pas qu'ils étaient enthousiastes, mais il n'y a pas eu de véritable opposition'. Surtout, si l'on en croit son cabinet, qu'il s'agit, aussi, d'accompagner la construction de cet établissement pénitentiaire d'une série d'aménagements : 'Les moyens de communication manquent à cet endroit. On devra donc les développer. Un centre d'insertion socio-professionnelle sera également mis en place qui devrait permettre la création d'une série d'emplois'.

Les craintes de Freddy Thielemans concernent, elles, la surcharge de travail que cette implantation pourrait occasionner pour ses effectifs de police ; le transfert et l'éventuelle surveillance de détenus concernant le corps de police de la zone dans laquelle est située la prison.

Une task force sera constituée pour étudier le dossier. Si les permis sont délivrés comme prévu, la pose de la première pierre aura lieu en 2012. (...)

La bourgmestre de Forest, Magda De Galan (PS) aimerait visiblement pouvoir sabrer le champagne. Elle dit cependant vouloir attendre une confirmation officielle pour se réjouir de voir aboutir un dossier qu'elle compare, un rien amusée, au monstre du Loch Ness. 'La maison d'arrêt (NDLR : qui accueille des personnes en attente d'être jugées) de Forest est la plus sinistre du Royaume, n'hésite-t-elle pas à déclarer. Sa fermeture serait pour nous un réel soulagement. D'abord parce que, au lieu de se limiter aux 420 places prévues, elle accueille souvent près de 700 détenus, mais, en plus, elle est située dans un quartier voué au logement. Sans évoquer la mobilisation régulière des policiers de notre zone que supposent les transferts de détenus ou parfois leur surveillance.'

S'il est trop pour savoir comment le lieu pourrait être reconverti, la bourgmestre évoque cependant certaines pistes : du logement et des équipements collectifs : 'On sait que nous manquons cruellement d'écoles à Bruxelles et que la situation va s'aggraver dans les années qui viennent. Il n'est en tout cas pas question de raser ni la maison d'arrêt, ni la prison pour femmes.'

<sup>1</sup> Voir aussi l'article paru dans les éditions du groupe Sud-presse, notamment La Capitale, en date du 9 août 2011 : [Les prisons deviennent du logement.](#)

*Du côté de la commune de Saint-Gilles, on dit aussi vouloir se montrer prudent... tout en songeant, là aussi, à une possible reconversion du lieu. 'On pourrait y aménager du logement et des équipements collectifs', estime la bourgmestre ff Martine Wille (PS), selon qui maintenir une prison dans un quartier comme celui-là, en pleine ville, a quelque chose d'anachronique. Ici aussi, on évoque les problèmes de mobilité que la prison engendre et les coûts que représente la gestion policière de trois prisons et maison d'arrêt pour la zone Midi. »*

\*

Aide aux personnes : dégager des moyens :  
Joël Riguelle plaide pour plus de logements pour les personnes handicapées :

Article paru dans La Libre Belgique datée du 18 mars 2010

*« Certes, l'accord de gouvernement prévoit une série de mesures et d'objectifs en faveur des personnes handicapées en région bruxelloise, mais 'de temps en temps, il faut bien un peu jouer les mouches du coche car sinon le coche n'avance pas', déclare le député-bourgmestre Joël Riguelle (CDH).*

*'Le logement est un droit constitutionnel : chacun a droit à un logement décent. Les personnes handicapées doivent être reconnues comme des personnes à part entière, avec les mêmes droits. Or, on sait depuis longtemps que la construction de logements pour les personnes handicapées en région bruxelloise est une urgence', tambourine le Berchemois. Car si des projets prennent forme aujourd'hui tels que celui de l'ASBL Hoppa à Berchem-Sainte-Agathe, c'est à force de persévérance et de beaucoup de patience. 'Le permis d'urbanisme devrait être bientôt délivré, mais le terrain leur est promis depuis 1997 !', souligne le bourgmestre.*

*Alors que pendant longtemps ont été privilégiés les hébergements collectifs pour les personnes souffrant d'un handicap (Irsa, Kasterlinden), à présent on se rend compte qu'il faut des structures mieux intégrées dans la vie sociale, encourageant l'inclusion sociale des personnes handicapées.*

*'Pour l'heure, c'est l'associatif qui pallie les déficiences du pouvoir public. Mais, soyons clairs, si demain le pouvoir public décide de créer et gérer des petites structures de ce type-là, il n'y a aucun problème pour le CDH', commente Joël Riguelle. Ce qui est certain, pour le député, c'est qu'il faut 'des briques, des hommes et des femmes pour encadrer les personnes handicapées'. 'Il faut du concret, de l'ambition !'*

*Pour ce faire, il faut dégager des moyens 'là où il y en a'. Joël Riguelle avance quelques pistes :*

*'1) Oui, la Cocof est désargentée, mais elle peut faire des petits efforts.*

*2) Il y a aussi le bicommunautaire (Cocom) : on l'a vu avec le projet Constellations.*

*3) Le budget Logement de la Région est une autre piste. Je plaide pour que les ministres Huytebroeck (Aide aux personnes) et Doukeridis (Logement) se parlent vite et bien.*

*4) Enfin, il y a Beliris'.*

*Le CDH s'est fixé un objectif chiffré 'atteignable' : le PH 250 (pour 'personnes handicapées' et 'places d'hébergement'). Comment y parvenir ? 'L'idée est de distraire 5 % du budget Logement et planifier jusqu'à la fin de la législature une dépense annuelle pour soutenir des constructions en termes d'hébergements pour les personnes handicapées', explique-t-il.*

*Enfin, à l'image de la Maison de répit pour les enfants gravement malades qui ouvrira bientôt ses portes à Evere, Joël Riguelle plaide pour la création d'une structure similaire à l'attention des personnes handicapées et de leurs proches. »*

\*

Urbanisme : 530 maisons et un espace vert :  
un quartier durable va naître au bord du canal :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 3 janvier 2011

*« Un quartier durable au bord du canal ? Le gouvernement bruxellois vient de débloquent une première tranche de 9,4 millions d'euros à la (...) Société régionale de développement de Bruxelles pour lui permettre de financer son projet 'Tivoli', qui comprend notamment la construction de 530 logements sur 5 ans.*

*La SDRB produit environ 600 logements conventionnés (réservés à des petits revenus) vendus à 1.200 euros le m<sup>2</sup>. L'année passée, elle a décidé de tabler sur le durable en annonçant que dorénavant, tous ses immeubles à construire seraient passifs ou à basse consommation d'énergie. Par ailleurs, on sait qu'Evelynne Huytebroeck (Ecolo), ministre de la rénovation urbaine ayant la tutelle sur la SDRB (en tout cas pour le logement), cherche à ériger à Bruxelles un quartier durable modèle, à l'image de ce qui s'est fait à Fribourg, en Allemagne. Elle avait d'abord songé à l'installer sur le site de la gare Josaphat, mais*



*l'abandon du projet de nouveau pôle européen au profit de Delta a retardé... durablement le projet. Il lui fallait donc trouver un autre site.*

*C'est la SDRB qui l'a trouvé. En 2005, elle a acheté une petite partie du terrain de la friche urbaine de Tivoli (40.000 m<sup>2</sup>), qui abritait naguère une société de construction de bois et l'ancien site de Belgacom. Elle est située entre le canal, le site de Tour & Taxis et le quartier Marie-Christine. La SDRB veut y développer un projet mixte logement-industrie urbaine. Pour ce faire, le site a été divisé en 9 lots dont un réservé à un usage économique, un autre à un espace vert (un parc public) et 7 autres au logement. La SDRB a déposé une demande de permis de lotir dont l'enquête publique vient de s'achever.*

*C'est dans ce contexte que le gouvernement débloque les 9,4 millions d'euros. Le [...] nouveau quartier 'exemplaire' serait conçu selon des critères de pointe en matière de durabilité. Il comprendra un espace vert de proximité, 8.000 m<sup>2</sup> d'espaces publics, plus de 530 logements passifs abordables, deux crèches, un équipement collectif et 13.000 m<sup>2</sup> pour le projet Greenbizz, incubateur d'entreprises environnementales, financé par les Fonds structurels européens (FEDER).*

*La décision du gouvernement va permettre à la SDRB d'acquérir l'ensemble des terrains et de lancer une première phase de construction : près d'une centaine de logements (deux lots de 69 et 21 logements) à front des rues de Wautier et du Tivoli. »*

\*

**Bruxelles-ville : Logement : une procédure plus uniforme :**

**Une liste unique pour les candidats aux logements de la Régie foncière.**

**L'ancienneté prévaut aussi pour les logements des contrats de quartier :**

**Article de Magali Mouthuy, paru dans La Libre Belgique datée du 25 février 2011**

*« Tous les candidats aux logements de la Régie foncière de la ville de Bruxelles figureront désormais sur une seule et même liste. L'échevin des Propriétés communales a en effet opté pour une simplification des procédures d'attribution des logements, depuis janvier 2011. Concrètement, le changement concerne les 200 logements mis à disposition dans le cadre des contrats de quartier, soit 5 % des logements de la Régie foncière. Désormais, les candidats aux logements des contrats de quartier figureront sur la même liste que les candidats aux logements moyens (2.000) et aux logements à loyer encadré (600). 'Pour 95 % du parc, ça fonctionne déjà très bien depuis 2007. Les citoyens sont satisfaits de la transparence.'*

*Ces autres 95 % avaient déjà fait l'objet d'une simplification de leur procédure d'attribution il y a bientôt 4 ans, en septembre 2007. 'A l'époque, on recevait de nombreuses plaintes. Le système fonctionnait selon le principe du 'premier arrivé, premier servi', avec des risques de délits d'initié. Il y avait de drôles de choses qui se passaient où les gens n'étaient parfois pas obligés de visiter l'appartement pour l'acquérir', rappelle Mohamed Ouriaghli (PS). L'échevin des Propriétés communales décide alors de rendre plus transparentes les procédures d'accès à ces deux types de logements. La visibilité des offres est accrue : 'On affiche l'offre sur le bien, à l'agence locative et sur le site de la Ville.' Et l'accès au logement se trouve ainsi 'objectivé'. Ce qui départage les candidats, c'est la liste d'ancienneté (mise à jour annuellement) sur laquelle ils se sont inscrits à la Régie, ainsi que deux conditions à respecter : la taille du logement doit être adaptée au ménage qui l'habite et le loyer ne peut dépasser 40 % des revenus des locataires.*

*Aujourd'hui, ces règles de base du logement moyen et du logement à loyer encadré deviennent également celles des logements produits dans le cadre des contrats de quartier.*

*L'offre d'un logement est donc publiée durant 15 jours, pour permettre aux personnes intéressées de le visiter et d'introduire leur dossier de candidature. 'C'est aux candidats de solliciter un logement et d'être attentifs aux vacances de logement. Ils doivent être proactifs.' A terme, la Régie satisfait la première demande conforme aux conditions, en regard des plafonds d'admission pour chaque type de logement. (...) la Régie entend rendre ses logements plus accessibles sur son site Internet. La toute nouvelle version regroupe l'offre des logements disponibles, mise à jour quotidiennement, et se trouve munie d'un outil de recherche multicritères sur la base du loyer, de la localité, du nombre de chambres. Le guide du candidat locataire est disponible (...) auprès de la ville de Bruxelles. [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) ».*

\*

**Un coup de pouce à l'émancipation :**

**Article de Raphaël Meulder, paru dans La Libre Belgique, en date du 19 juillet 2011**

*« Christos Doulkeridis veut multiplier l'accès à la propriété des Bruxellois. Etre propriétaire, mais autrement : c'est l'un des volets les plus récents des politiques de logement mis en place par le*

secrétaire d'Etat bruxellois Christos Doukeridis (Ecolo). 'Bruxelles est une ville assez petite qui connaît un boom démographique et immobilier important. A côté des politiques traditionnelles de construction, rénovation ou reconversion, il faut donc aussi innover, explique-t-il. Selon l'élu Ecolo, il existe deux grands principes en matière de logement public à travers l'Europe. Soit les pouvoirs publics sont propriétaires du bâti ou interviennent dans le loyer des locataires les moins favorisés, comme c'est le cas dans les pays du Nord, en France ou en Europe centrale, soit ces pays ont une politique d'accès à la propriété beaucoup plus poussée, comme en Italie ou en Grèce.'

A Bruxelles, ce type de politique existe aussi puisque le Fonds du logement permet chaque année à 900 ménages (dont 80 % répondent aux critères des logements sociaux) à accéder à la propriété, via un prêt à des taux intéressants. Mais cela reste souvent insuffisant : bon nombre de ménages n'ont pas l'épargne suffisante pour payer l'acompte lors du compromis de vente (5 à 10 % du bien). Un frein que tente, depuis 2003, d'éliminer le Cire (Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers), avec un projet inédit dans la capitale, celui du groupe d'épargne. 'Le principe fonctionne comme une tontine africaine, explique-t-on au Cire. Chaque groupe est composé de 25 ménages et chaque famille met une somme constante (par exemple 75 euros par mois) dans le pot commun. Lorsqu'une famille désire accéder à la propriété, elle prend l'argent nécessaire dans le pot commun pour le compromis de vente'. Lorsqu'elle obtient, en général quatre mois après le compromis, le prêt du Fonds du logement, ce dernier rembourse la somme au groupe, tout en l'amortissant dans le crédit qu'il a accordé au ménage. Bref, une opération "win-win", d'après Christos Doukeridis, tant pour le futur propriétaire que pour les pouvoirs publics. 'Cela prouve qu'avec un apport public budgétaire limité, on peut avoir un impact très fort.' Autre effet positif remarqué par les membres du Cire : 'En plus d'être beaucoup plus attentifs à l'entretien de leur bâtiment, les nouveaux propriétaires sont plus sensibles à leurs quartiers. A terme, c'est un facteur qui peut embellir la ville.'

Et si ce système était avant tout destiné, à la base, à un 'public cible' du Cire (réfugiés ou personnes régularisées), il est amené à s'étendre vers une population beaucoup plus large puisque l'association a reçu le feu vert et surtout, un subside dans ce sens. 'Mais pour l'instant, c'est vrai que la majorité de nos familles sont d'origine étrangère, le principe ne passe pas encore chez les Belges de souche.'

La 'tontine' est un premier pas vers une autre politique, chère aux Anglo-Saxons, le 'Community Land Trust' qui vise aussi l'accès à des logements abordables pour des personnes disposant de bas revenus. Ici, la propriété foncière, acquise en groupe, est séparée de la propriété du logement. 'Une étude-action est en cours. Nous verrons en septembre si nous pouvons étendre ce système à grande échelle à Bruxelles, poursuit Christos Doukeridis. Une bonne partie de la population de Bruxelles n'attend pas un service tout fait des pouvoirs publics, mais veut prendre son destin en main. Ici c'est un coup de pouce à l'émancipation, on sort des politiques de l'assistanat.' Mais l'accès à la propriété restera toujours 'inaccessible' pour certains Bruxellois, comme le reconnaît le Cire. 'Etre propriétaires, cela implique un tas de responsabilités. Nous effectuons un filtre en expliquant à certains qu'il vaut mieux rester locataires. Du moins pour l'instant'. »

\*

Un label pour l'habitat intergénérationnel :

Deux âges sous un même toit : un kot et deux générations :

Articles de Stéphanie Bocart, parus dans La Libre Belgique datée du 23 juillet 2011

« Bruxelles souhaite développer le logement intergénérationnel.

Une proposition de résolution défend, entre autres, la création d'un label.

D'ici 2020, les 65 ans et plus représenteront 19,1 % des citoyens belges pour atteindre près de 25 % en 2060, selon le Comité d'étude sur le vieillissement (CEV). De même, à l'horizon 2060, les hommes auront à la naissance une espérance de vie de 86 ans et les femmes de 89 ans, soit respectivement 8 et 5,5 ans de plus par rapport à 2010.

Plus qu'un défi budgétaire, le vieillissement de la population est un enjeu social, sociétal et humain. A Bruxelles tout particulièrement, où 170 000 nouveaux habitants sont annoncés d'ici 2020. Maigres pensions, manque de places en maison de repos, solitude, trop d'aînés se sentent démunis, délaissés, précarisés dans une société de plus en plus individualiste. Mais la vie n'est guère plus simple pour les jeunes Bruxellois : crise du logement, chômage, manque de places en crèche, nombre de jeunes ménages sont contraints de quitter la capitale.

Face à ces constats, "on ne pourra relever le défi de la crise du logement qu'avec un faisceau de mesures convergentes qui donnent corps à l'Article 23 de la Constitution : le droit à un logement décent pour tous. Une des pistes passe donc par le logement intergénérationnel", défend la députée bruxelloise Céline Fremault (CDH), qui vient de déposer une proposition de résolution "visant à développer le logement intergénérationnel en Région bruxelloise". Le texte sera inscrit à la commission Logement du Parlement bruxellois à la rentrée et "nous espérons l'avoir adopté avant la fin 2011", indique Mme Fremault.

Par "habitat intergénérationnel", on entend "la cohabitation sous un même toit de personnes âgées et plus jeunes, et la solidarité entre ces habitants mais sans brader l'autonomie de chacun", définit la députée. Cette forme de logement peut revêtir diverses réalités : kots intergénérationnels (...), logements "kangourou" ou logements communautaires. Le fil conducteur ? La mixité des générations.

"On y retrouve trois acteurs prépondérants : les personnes âgées, les jeunes et les pouvoirs publics", énumère Mme Fremault. Avantages ? "Les seniors se voient rassurés dans leur vie quotidienne et sortent de leur isolement. Ils jouissent d'une rentrée financière, peuvent rendre service et faire l'économie d'une maison de repos", décrit l'élue humaniste. Les jeunes, quant à eux, "paient un loyer modéré et peuvent rendre de petits services". Enfin, les pouvoirs publics peuvent y trouver "une réponse à la résorption de la vacance immobilière, au manque de places en maisons de repos, à la mise sur le marché de loyers accessibles et au maintien des jeunes familles à Bruxelles".

Nonobstant, l'habitat intergénérationnel est encore assez méconnu et peu développé en Région bruxelloise. En cause ? "Il y a trois freins principaux qui tiennent aux législations fédérale et régionale", pointe Céline Fremault. Primo : la baisse éventuelle des revenus d'intégration ou de remplacement. Si l'autorité compétente reconnaît le bénéficiaire (qu'il soit le jeune ou le senior) comme cohabitant, le montant des allocations est automatiquement revu à la baisse. Deuzio : la difficulté des prescrits urbanistiques quand des travaux d'aménagement s'imposent (risque de spéculation, marchands de sommeil, etc.). Tertio : les écueils sociologiques d'une telle forme d'habitat.

Pour contrer ces obstacles, la proposition de résolution soumet au gouvernement bruxellois plusieurs mesures à adopter. Parmi celles-ci, la création d'un label régional "qui devrait renforcer la visibilité des projets par rapport au grand public et leur crédibilité auprès des pouvoirs publics amenés à délivrer les permis d'urbanisme", souligne la parlementaire CDH. Pour ce faire, il revient notamment à l'exécutif de définir le concept et la typologie du logement intergénérationnel ainsi que les conditions pour obtenir ce label.

Le texte de la résolution encourage encore le gouvernement à étendre la notion de logement au Règlement régional d'urbanisme (RRU) à la multiplicité des formes d'habitats intergénérationnels ou encore obtenir du gouvernement fédéral qu'il s'engage à ce que la participation à un logement intergénérationnel n'influence pas le taux appliqué lors du calcul du revenu de remplacements des différents cohabitants.

Céline Fremault espère que, fort de "ce texte fouillé", le gouvernement "aura donné corps au contenu de la résolution sur le plan législatif d'ici la fin de la législature en 2014".

#### L'ASBL "1 toit 2 âges" propose la formule du kot intergénérationnel.

Permettre à des étudiants d'être hébergés chez des seniors pendant leurs études et créer un lien de solidarité entre eux. C'est le pari que s'est lancé Claire de Keratem, à son arrivée en Belgique il y a 4 ans. "Le concept d'habitat intergénérationnel existe en France depuis des années. Quand je suis arrivée en Belgique, je me suis rendu compte que cela n'existait pas et je me suis dit : Pourquoi ne pas essayer d'y lancer l'idée des kots intergénérationnels. Habitant Etterbeek, je suis allée rencontrer le bourgmestre pour voir s'il adhérerait à l'idée." Le concept le séduit immédiatement. De fait, "il apporte une solution à la solitude des aînés ainsi qu'au manque de places en maisons de retraite et ne coûte rien à la collectivité puisque les étudiants sont logés dans la maison des seniors". Encouragée par ce soutien communal, Claire de Keratem poursuit son enquête auprès de l'ULB et de l'UCL. "Ils nous ont confirmé qu'il manquait tellement de chambres pour les étudiants que cela pouvait être une alternative supplémentaire, se souvient-elle. Avec ces deux retours, je me suis donc lancée." L'ASBL "1 toit 2 âges" était née. "La première année, de juillet à décembre 2009, nous n'avions que 20 seniors." Mais très vite le bouche à oreille fait son œuvre : "Nous avons formé entre 40 et 50 binômes en 2009-2010 et 70 en 2010-2011; nous atteindrons les 100 d'ici la fin de l'année."

Pour faire connaître son association, Claire de Keratem, totalement bénévole, démarche les communes. Aujourd'hui, "ses" kots intergénérationnels fleurissent un peu partout en Région bruxelloise : Etterbeek, Ixelles, Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre, Woluwe-Saint-Lambert, Evere, Schaerbeek, Mais

également en Wallonie : Namur, et Mons et Liège dès septembre. En revanche, "les seniors et les étudiants s'adressent à moi de leur propre initiative".

Lorsqu'un senior (à partir de 50 ans) fait appel à Mme de Kerautem, "je me rends sur place pour constater qu'il y a bien une chambre libre indépendante avec un lit, une armoire et une chaise, et rencontrer la personne. Ensuite, je valide ou pas". Les étudiants-candidats sont également sélectionnés puis Claire de Kerautem construit les binômes selon certains critères géographiques, économiques ; "Il existe deux formules de kots : le logement économique à 80 €/mois où le jeune s'engage à rendre de petits services à la personne âgée et le logement contre loyer qui implique uniquement la présence du jeune (300 €/mois)."

Le binôme se rencontre et rend sa décision définitive, avant la signature de l'état des lieux de la chambre et de la convention d'hébergement fixant certaines règles de vivre ensemble (pour l'étudiant, ne pas faire venir dormir quelqu'un la nuit ; pour le senior, ne pas prendre le jeune pour un garde-malade, etc.).

L'expérience se révèle positive : "En deux ans, 100 % des seniors ont renouvelé leur offre d'accueillir un étudiant et 80 % des étudiants ont choisi de poursuivre l'aventure", se félicite Mme de Kerautem qui n'a connu qu'un seul échec. Certes, "ce genre de logement ne convient pas à tout le monde", admet-elle. Il s'adresse, en effet, à des personnes âgées en bon état de santé ainsi qu'à des jeunes en quête d'un cadre un peu familial, d'un environnement studieux paisible.

Une formule qui a séduit Colette, 84 ans. "Je vis dans ma maison depuis 1960. Elle est grande car mon mari, décédé il y a trois ans, était médecin et nous avons six enfants, sourit-elle. Elle a donc été bien remplie pendant de nombreuses années. Maintenant, je n'ai pas envie de quitter ma maison. Par contre, avoir une présence, cela me convient tout à fait." C'est grâce au journal communal et à sa paroisse que Colette découvre l'ASBL "1 toit 2 âges". "J'ai alors pris contact avec Mme de Kerautem qui m'a présenté Aurore, une jeune Française de 18 ans qui étudie à La Cambre". Le binôme s'entend bien et trouve ses repères. "Aurore est très occupée et très discrète. Alors pour savoir quand elle est dans la maison ou non, elle tourne un objet près de l'escalier", raconte Colette. Si la vieille dame aimerait avoir un peu plus de contacts avec la jeune fille, elle reconnaît s'être prise d'affection pour elle. "Je la considère un peu comme ma petite-fille. Par exemple, comme elle est rentrée en France pour les vacances, je l'ai appelée hier pour voir si elle avait réussi ses examens. Je suis contente de savoir qu'elle va revenir chez moi en septembre, pour une deuxième année."

Pour Colette, la clé de cette entente repose avant tout sur la confiance. "Je sais que je peux laisser Aurore seule à la maison sans aucune crainte." Outre une présence bienvenue, elle voit en leur relation un enrichissement mutuel. "Depuis le mois de janvier, j'ai installé un ordinateur et une connexion Internet. Cela a vraiment été un plus pour Aurore, et moi, je fais mes premières armes sur l'ordinateur : maintenant, j'utilise Skype pour communiquer avec mon fils qui vit en Afrique."

Plus d'infos sur l'ASBL "1 toit 2 âges" sur [www.1toit2ages.be](http://www.1toit2ages.be) ou au 0475.93.28.28.

\*

Reconversion : projet : Les prisons deviennent du logement :

Article paru dans La Capitale, datée du 9 août 2011

« La Région vient de publier un avis de marché à des bureaux d'études pour envisager différentes affectations futures aux prisons de Forest et de Saint-Gilles. (...) Il s'agit avant tout de transformer les prisons en logements et commerces (...) Il faudra allier préservation d'un certain passé patrimonial, même les prisons de Saint-Gilles et Forest, ne sont pas classées et possibilité de créer des habitations en suffisance pour répondre à la demande actuelle en logement. Des équipements (crèche, parc...) sont aussi prévus. »

\*

La Région projette d'aménager plusieurs prisons bruxelloises en logement :

Article paru dans La Dernière Heure datée du 11 août 2011<sup>1</sup>

« (...) D'ici 2016, la nouvelle prison de Haren devrait être opérationnelle et accueillir 1.200 détenus. De quoi remplacer les vétustes locaux des prisons de Saint-Gilles, Forest et Berkendael. Que faire, dès lors, de ces imposants bâtiments qui seront dans l'avenir désertés ? Un centre culturel ? Un musée ? La Région pencherait plutôt pour du logement, amené à cruellement manquer au cours des prochaines années. Elle projette ainsi de rénover les prisons et d'y installer des résidents. Un défi pour les bureaux

<sup>1</sup> Voir aussi La Libre Belgique, même date.

*d'architectes car il s'agira de rendre les prisons attractives, ouvertes sur l'extérieur tout en conservant certaines qualités architecturales des lieux.*

*"Le projet n'en est qu'à ses balbutiements, mais la Région a lancé un appel à projets pour créer des logements, des commerces de proximité et des crèches dans ces différents lieux", dit-on au cabinet du ministre-président, Charles Piqué (PS). Et surtout, une seule consigne concernant cet appel à projets : pas de bureaux. Selon la Région, il sera clôturé pour la fin de 2011.*

*Ainsi, une partie des enceintes extérieures pourrait être conservée, tout comme certains éléments intérieurs, tels les portes et les cellules. Pour l'heure, on ignore quels types de logements abriteront les prisons (logement social, moyen ou de standing) mais une chose est sûre, tout sera fait pour que les lieux se départissent de leur côté sordide.*

*Quoi qu'il en soit, ces prisons sont la propriété du Fédéral. Le projet de rénovation est donc lancé par la Région en tant qu'opérateur public, mais il n'est pas exclu que les bâtiments soient vendus à des promoteurs privés en cours de route.*

*De plus, la mise en marche du projet dépend évidemment de l'ouverture de la nouvelle grande prison de Haren, que les plus optimistes prévoient pour 2016. »*

\*

#### **\*Abbeyfield : l'habitat groupé à Neder-over-Heembeek**

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir en date du jeudi 15 mars 2012

*« Autonomie et solidarité sont les maîtres mots du concept Abbeyfield annoncé du côté de Neder-over-Heembeek. Née en Angleterre dans les années 50, cette formule d'habitat groupé à l'attention des seniors existe déjà à Etterbeek et à Boitsfort. L'idée : permettre aux plus de 55 ans de vivre sous un même toit en bénéficiant d'espaces privatifs et communautaires. 'C'est un projet de vie en commun qui garantit une belle autonomie avec, comme valeur ajoutée, la sécurité : les gens ne sont plus seuls', développe Agnès Claes, la responsable de la maison Abbeyfield d'Etterbeek.*

*Outre leur appartement privé, les résidents disposent donc également de pièces communes, de la cuisine à la salle à manger en passant par la buanderie. 'Ils mangent ensemble, organisent des activités et partagent les tâches de la maison tout en ayant leur chez eux', embraie Danielle Verwee, en charge de la maison boitsfortoise qui met également en avant l'aspect intergénérationnel. 'Les plus vieux sont entraînés par le groupe tandis que les plus jeunes apprennent des aînés'. Le concept a en tout cas séduit du côté de la Ville de Bruxelles qui souhaite ouvrir la porte à Abbeyfield en proposant 9 à 10 studios dans un complexe immobilier à construire rue Craetveld, à Neder-over-Heembeek. À la manœuvre, la Régie foncière et l'échevin socialiste Mohamed Ouriaghli (...). Qui a décidé de travailler avec Abbeyfield dès la rédaction du cahier des charges. 'Il n'existe pas suffisamment de lieux adaptés aux seniors ou accessibles financièrement', argue l'échevin séduit aussi par ce concept 'empreint de solidarité et de lutte contre l'exclusion sociale'.*

*Lundi, la Ville a lancé le marché public pour l'ensemble du complexe. Les studios devraient être disponibles dans les deux à trois ans à venir. Le coût pour les futurs résidents dépendra des services fournis (entretien, charges, repas...) mais le seul loyer ne devrait pas dépasser les 500 euros. »*

\*

#### **Créer de la vie dans les maisons de repos :**

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du jeudi 15 mars 2012

*« Le hall d'entrée de Bergamote à Schaerbeek n'est pas différent de celui des autres maisons de repos. Une vieille dame regarde les passants, une infirmière est dans son bureau. Et pourtant, à l'étage, tout est autre. Les résidents sont en pleine réflexion pour créer un banc à palabres. Le projet est mené par l'ASBL 'A travers les arts'. Depuis deux ans, cette association anime plusieurs ateliers créatifs dans les maisons de repos bruxelloises pour qu'elles ne soient plus des endroits fermés mais bien des lieux de vie. 'Les personnes âgées ont un vécu, des envies, des passions, explique Michaël Lamboley, fondateur de l'association. Ce n'est pas parce qu'elles sont en maison de repos qu'elles n'ont plus rien à apporter.' Cela, Daniel en est convaincu. Ce tout jeune pensionné est bénévole depuis la création de l'association. 'Il y a cinq ans, j'ai dû trouver une maison de repos pour ma mère. La maison Bergamote se trouvait dans notre ancien quartier et elle me semblait bien. Ma mère n'avait pas envie de vivre dans un home. Au début de son séjour, je venais prendre une tasse de café avec elle et puis, j'ai accompagné ma mère à l'atelier peinture. C'est une de mes passions. Nous faisons cela à deux. Puis Michaël m'a demandé si je voulais donner un coup de main à l'animateur et j'ai accepté. Finalement, ma mère se sentait bien ici.' Aujourd'hui, la mère de Daniel n'est plus là mais lui continue de venir tous les mercredis pour donner un peu de son temps et de joie aux pensionnaires. 'Je n'avais jamais été bénévole mais je trouve*

*ces initiatives extrêmement positives. Les résidents sont heureux. Ils sont stimulés et vieillissent moins vite. Ils sont très reconnaissants. Venir ici a changé ma vision sur les homes. C'est un peu comme un hôtel et cela ne me fait plus peur de me retrouver un jour pensionnaire ici.'*

*Vieillir autrement. Voilà le but de ces animations. Même si les seniors rentrent de plus en plus tard en maison de repos (85 ans en moyenne), ce n'est pas une raison pour les laisser seuls dans leur coin. Ici, la direction l'a compris. 'Nous faisons rentrer le monde extérieur dans les maisons de repos, complète Michaël Lamboley. Avec le banc à palabres, nous voulons symboliser la transmission du savoir. Nous les sortons de leur quotidien infertile.' Le banc devrait être terminé vers avril et sera placé dans l'espace public schaarbeekois afin de rappeler que les seniors ont encore des choses à apporter aux autres générations. »*

\*

*« Le Plan 1000 logements (...) a favorisé la construction de 1.144 logements pour le compte de la Régie foncière de la Ville et du CPAS, tout comme celle de 197 habitations sociales financées par la Région, ainsi que la rénovation de 1.300 autres foyers qui répondent tous à une charte de qualité exigeante. (...)*

*Outre les 400 logements sociaux ou à caractère social construits, la Ville a aussi instauré une allocation-loyer qui permet de réduire la charge que représente l'habitation (...) Plus de 1.000 biens appartenant à la Régie foncière sont aujourd'hui concernés par cette mesure. (...)*

*La réhabilitation du site industriel des anciennes \*savonnerie Heymans a permis l'aménagement de 42 logements et d'une halte garderie en plein centre<sup>1</sup>. Ce projet mené par le CPAS (...) témoigne de l'originalité de l'approche (...) en matière de logement public social et de revitalisation urbaine (...).*

*Le CPAS a contribué significativement au plan 1000 logements (...) via la création d'un quartier durable à forte mixité sociale dans le nord de Neder-over-Heembeek. Près de 300 logements à hautes performances énergétiques ont été construits dont 79 sont totalement passifs. (...)*

*(...) Annoncé comme une des priorités de la majorité, le plan 1000 logements est un grand échec de la majorité aux yeux des FDF. (...) La réalisation du plan s'est faite sans vision globale. On a remarqué un déséquilibre entre le besoin de logements et la qualité de vie dans les quartiers. Il n'a pas été tenu compte des questions de mixité sociale, de l'implantation des nouveaux habitants et des infrastructures nécessaires. Les besoins en termes de crèches, d'écoles et d'installations collectives ont été ignorés. Pour 750 nouveaux logements, seules une petite école et une crèche de 48 places (...) ont été créées. A Neder-over-Heembeek, pour les 1.200 nouveaux habitants, seules 144 places d'école primaire seront créées et on ne sait même pas exactement quand. Alors que les infrastructures étaient déjà insuffisantes pour accueillir la population déjà présente... »<sup>2</sup>*

## 2.10. Logement et accueil des travailleurs immigrés

D'autres que nous ont abordé cette problématique de manière plus scientifique. Nous nous contenterons d'un article paru dans *Le Soir* en 1954, deux ans avant la catastrophe de Marcinelle (charbonnage du Bois-du-Cazier, survenue dans la nuit du 22 au 23 août 1956, 262 morts), 12 ans avant l'adoption des PPA par les trois communes. Il est significatif à plusieurs points de vue :

1. – Pendant plusieurs décennies, l'essentiel de l'immigration n'est pas clandestine. Elle est organisée par les pays demandeurs et les pays pourvoyeurs, avant tout pour des raisons économiques et financières, accessoirement démographiques.

2. – Les conditions de vie (et de travail) sont, pour utiliser un euphémisme, rudimentaires<sup>3</sup> ;

3. – La politique dite de 'regroupement familial', destinée notamment à contrer le déficit démographique de la Wallonie, ne semble guère s'encombrer des besoins élémentaires en logement.

<sup>1</sup> Savonnerie \*Heymans : rue d'Anderlecht 133-147. Prix Mipim 2011, catégorie Residential developments.

<sup>2</sup> *Le Brusseleir*, magazine d'information de la ville de Bruxelles, octobre 2012 : La Ville à l'heure du bilan, pp. 8, 16 et 19.

<sup>3</sup> C'est évidemment valable pour les charbonnages en général, pour celui du Bois-du-Cazier, en particulier. Jean Van Lierde, objeteur de conscience en service civil affecté à la mine, a dénoncé, notamment dans divers articles de journaux aux tendances différentes, les conditions de travail et les dangers que couraient les mineurs. Et ce, avant la catastrophe. La gendarmerie l'a empêché de participer aux cérémonies de funérailles de ces anciens compagnons décédés ! (Cf. reportage de Gérard Valet, RTBF, les années 50-60, rediffusé sur les ondes de la RTBF, la première, le 8 novembre 2012).

Par ailleurs, vu la durée de vie des mineurs et les multiples 'coups de grizou', il n'est pas certain que ce type de conditions de vie permette le réel repeuplement d'une région ;

4. – Comment s'étonner dès lors que certaines couches des populations importées aient 'migré' dès que possible vers les villes, et, bien entendu, vers les quartiers des agglomérations les plus pauvres, les plus délabrés, les plus abandonnés par tous ceux qui pouvaient accéder à de meilleures conditions d'habitat, sans que cela suscite de grands états chez la plupart des propriétaires ;

Certains propos que l'on peut lire dans les procès-verbaux de réunions concernant des 'immigrés' que des 'agitateurs' auraient, pour le plaisir de la lutte finale, importés dans le quartier Nord, prennent ainsi une résonance toute vibrante de dénonciation.

\*

*« A la date du 30 septembre 1953, il y avait dans les charbonnages belges 45.106 mineurs italiens (...) Parmi ces travailleurs, 36.159 sont célibataires, ou arrivés en Belgique sans leurs familles. Il y a, en plus, 14.054 familles ayant émigré au complet, et installées en Belgique avec 22.285 enfants ! La main d'œuvre italienne occupée 'au fond' dans les mines représente les 39,51 % de la main d'œuvre totale du 'fond'.*

*Le recrutement se fait en Italie, par les bureaux provinciaux du travail. En général, les enrôlements les plus nombreux sont enregistrés dans les régions les plus pauvres : Abruzzes et Sicile notamment. Dans ces bureaux est pratiqué un premier examen médical. Les travailleurs déclarés aptes<sup>1</sup> sont dirigés sur le Centre d'émigration de Milan. Là, les autorités italiennes les soumettent à une seconde visite médicale. La troisième visite médicale suit immédiatement. Elle est faite sous le contrôle belge de la commission médicale de la Fédéchar.*

*Les ouvriers italiens sont amenés en Belgique par convoi. (...) Les familles des mineurs sont autorisées à s'installer dans le royaume lorsque le chef de famille, dit le règlement, dispose d'un logement convenable. Cette notion de logement convenable est d'une relativité extraordinaire. En cas d'émigration d'une famille de mineur italien, la Fédéchar facilite son voyage, notamment en avançant le prix du parcours et en s'occupant du ravitaillement.*

*Les conditions de travail, les salaires et les avantages sociaux des travailleurs italiens sont définis dans un contrat type. Ce contrat donne, théoriquement, à peu près les mêmes avantages aux Italiens qu'aux Belges. (...)*

*Sur les 36.159 célibataires italiens ou mariés ayant laissé leur famille en Italie, 12.000 logent en cantines ou en phalanstères. Quant aux familles des mineurs italiens, elles habitent, soit dans des maisons appartenant aux charbonnages, soit en des maisons louées en secteur privé, soit dans des baraquements.*

*Ces baraquements sont des blocs groupés en des camps où furent enfermés des prisonniers de guerre en 1944-1945. Ou bien des baraques préfabriquées alignées en agglomérations qui ont tous les aspects du camp, sans en avoir le nom. Ou encore des tubes en tôle ondulée, dont le modèle fut importé par les armées alliées. Il y a là-dedans un total de 2.417 familles. Les baraques de bois en abritent 661, et les tubes 215. »*

## **2.11. Les logements vides, les immeubles inoccupés, droit de préemption, manque de budget et gaspi...**

*"... En Région bruxelloise, on compte entre 1.500 et 2.000 sans domicile fixe. De même, on recense près de 12.000 logements vides sur un parc locatif d'environ 450.000 unités..."<sup>2</sup>*

\*

*"... Le dernier chiffre officiel concernant les logements vides en Région bruxelloise date de 1998 et fait état de 5.393 bâtiments totalement inoccupés, explique Michel Renard du RBDH. Comme il faut multiplier le nombre d'immeubles vides par trois pour obtenir une moyenne raisonnable du nombre de logements par bâtiment - d'où le sens du slogan de notre campagne -, et y ajouter les logements vides au-dessus des rez commerciaux ainsi que les étages inoccupés dans les immeubles, on peut estimer entre 15.000 et 20.000 les logements vides à Bruxelles..."<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> 'Bons' pour la silicose et autres pneumopathies !...

<sup>2</sup> Le Soir, 2 octobre 2001.

<sup>3</sup> Le Soir, en date du mercredi 25 février 2004.

\*

Protection civile à Gembloux : finalement peut-être pas !  
 La nouvelle caserne est quasi terminée, mais finalement, la  
 Protection civile pourrait ne pas s'installer à Gembloux :  
 Article de Samuel Sinté, paru dans *Vers l'avenir* (Namur) daté du samedi 28 mars 2009

« Quand on n'attend plus que des finitions avant de déménager, est-ce encore le moment de se demander si on a choisi la bonne maison ? Après 10 ans de travaux, il semble bien que la protection civile en soit à ce stade des questions existentielles à propos de sa future caserne à Gembloux, en bordure de nationale 4, vers Wavre... Depuis 1996, cette caserne est en construction. Non sans retards à répétitions d'ailleurs. Elle est censée répondre au problème des délais d'intervention sur la province de Namur et Gembloux. Les services de la protection civile y viennent en effet au départ de leurs sites de Ghlin, Crisnée, ou Libramont. Ce qui fait loin en cas d'urgence. (...) Le bâtiment en lui-même est terminé. Il est même déjà chauffé, et (...) la maintenance hors-gel coûte des milliers d'euros chaque année. On y a construit une station-service pour l'approvisionnement des véhicules en carburant. Et aussi une station de lavage. Il ne reste plus qu'à finaliser l'aménagement des abords. On pensait donc que le site serait opérationnel pour fin 2009.

Il le sera peut-être, mais la protection civile, elle, pourrait bien ne pas venir s'y installer. Deux députés fédéraux s'en inquiètent. André Flahaut (PS) a prévu d'interpeller à la Chambre le ministre des Finances (dans sa compétence sur la Régie des Bâtiments), Didier Reynders : 'En tardant à finaliser les travaux et à mettre en oeuvre cette unité, le gouvernement fait inévitablement courir des risques à la population' rappelle André Flahaut. Il demande au ministre de l'Intérieur de confirmer le projet d'implantation d'une unité de protection civile à Gembloux. Et dans l'affirmative, d'indiquer des délais pour la fin des travaux. Des délais auxquels, cette fois, on se tiendrait, de préférence.

Question également de M. Flahaut au ministre de l'Intérieur, Guido De Padt, dont le dossier dépend aussi : 'Le projet d'implantation d'une unité de protection civile à Gembloux et de préciser si les budgets, le matériel et le personnel sont bien disponibles?' Ce ne serait plus si sûr que ça... (...)

D'après nos informations, une réunion en inter-cabinets Finances et Intérieur cette semaine a discuté un autre scénario. De manière assez précise puisqu'une alternative est clairement évoquée. Plutôt que la protection civile, la caserne accueillerait... des services des Finances et de la Justice. L'idée fait bondir le député Écolo Georges Gilkinet, qui a lui aussi demandé des réponses aux ministres :

'Ce bâtiment, truffé de malfaçons sur le plan énergétique notamment, ne convient pas du tout pour accueillir des bureaux. Il est bien situé en bord de Nationale pour les départs rapides de camions, mais pas du tout pour l'accessibilité des citoyens qui auraient l'usage des services finances et justice. En plus, une série d'aménagements réalisés pour les besoins de la protection civile, et à grands frais puisqu'on a dépassé les 10 millions d'euros, n'ont aucune utilité pour des services administratifs.' ... »<sup>1</sup>

\*

Logement inoccupé : amende à la clé ! :

Article de Stéphanie Bocart, paru dans *La Libre Belgique*, en date du 2 janvier 2010.

"En cas de logement abandonné, des sanctions administratives peuvent tomber. (...) Ce 1er janvier 2010 est, en effet, entrée en vigueur l'ordonnance du 30 avril 2009 "visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé".

Depuis de nombreuses années, les autorités régionales bruxelloises tentent d'endiguer la crise du logement. Mais la tâche est immense. Alors que le gouvernement s'est lancé dans un vaste "plan

<sup>1</sup> «A Gembloux, la protection civile attendra

... 250 candidats réfugiés seront accueillis à la mi-décembre à Gembloux, dans les anciennes casernes. Ces dernières deviendront pendant un an un centre de transit, proposant à chaque personne un hébergement de 10 semaines maximum. (...) Depuis 1996, on parle d'installer dans le bâtiment en question – un ancien dépôt militaire – une unité de protection civile. A cette fin, la Régie des Bâtiments, propriétaire, a financé d'importants travaux, pour un total de 15 millions d'euros. Mais pas de protection civile à l'horizon : le fédéral explique ne pas avoir les moyens financiers nécessaires au fonctionnement du service. Qu'à cela ne tienne, une partie du bâtiment est actuellement occupée par des fonctionnaires du ministère des finances. (...) Le fédéral prendra également en charge les travaux, estimés à quelque € 400.000 hors TVA, car l'infrastructure n'est pas adaptée au projet. Le chantier antérieur avait été pensé en vue de l'arrivée d'une centaine de pompiers. Or, on parle de 250 réfugiés. L'installation de containers est d'ores et déjà prévue. »<sup>1</sup> (Le Soir daté du 29 octobre 2010). Fin 2010, il est question de € 15 millions. Et ce sont des demandeurs d'asile qui y sont acheminés pour manger dans des... garages (température 15°) et où des sanitaires doivent être ajoutés à grands frais !...



régional du logement" - qui peine à se concrétiser -, près de 30.000 ménages sont en attente d'un logement social. Or, on dénombre à Bruxelles 15.000 à 30.000 logements vides, dont 80 % appartiennent au secteur privé (dont 62 % de particuliers). On estime que 5.000 de ces habitations inoccupées seraient louables en l'état. Par ailleurs, sur les 38.000 logements sociaux que compte la capitale, plus de 2.000 sont inoccupés. Enfin, et surtout, la population bruxelloise aura gonflé de 170.000 unités d'ici 2020, pour lesquelles seront nécessaires quelque 50.000 logements supplémentaires.

Avec l'ordonnance du 30 avril 2009, les députés bruxellois ont donc décidé de renforcer la lutte contre les logements vides. Car s'il existe déjà des instruments légaux pour contrer ce phénomène (droit de réquisition, droit de gestion publique, taxe sur les immeubles abandonnés), ils ne sont que peu efficaces. L'essence de cette ordonnance tient dans la nuance juridique : l'inoccupation d'un bien est désormais érigée en "infraction administrative". Sont visés le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote du bien inoccupé.

Concrètement, les agents d'un organe administratif ad hoc (encore à créer) seront habilités à rechercher et constater par procès-verbal les infractions, sur plainte émanant soit du collège des bourgmestre et échevins soit d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile. En cas d'infraction, l'auteur présumé reçoit un avertissement le mettant en demeure d'occuper ou de faire occuper le bien dans les trois mois. Si le propriétaire ne réagit pas dans le délai imparti, il se voit infliger - après avoir été mis en mesure de présenter ses moyens de défense - une **amende administrative**, dont le montant s'élève à 500 € par mètre courant de la plus longue façade, somme à multiplier par le nombre de niveaux que comporte le logement. Le montant de l'amende étant également multiplié par le nombre d'années durant lesquelles l'infraction a été perpétrée. Elle doit être réglée dans les 60 jours, nonobstant tout recours. Le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le bien inoccupé, au profit du ministère de la Région bruxelloise. En cas d'inexécution, le ministère fait procéder à la vente publique du logement concerné. Précisons qu'un recours peut toujours être introduit (par voie de requête) devant le tribunal de première instance contre la décision d'imposer une amende administrative dans les 30 jours à dater de la notification de la décision.

Où atterrit le produit des amendes ? Cinq pour cent seront versés dans le "Fonds droit de gestion publique" tandis que 85 % seront ristournés à la commune où est situé le logement inoccupé.

Outre les sanctions administratives, l'ordonnance aménage un dispositif de protection spécifique : l'**action en cessation**. A savoir, à la demande des autorités administratives ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile, le tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner que le propriétaire du logement "prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable".

Rassurons toutefois les propriétaires. Ceux-ci peuvent à chaque étape de la procédure justifier la vacance immobilière. Par exemple, un propriétaire retraité qui vit une partie de l'année à l'étranger ne sera pas inquiété tout comme le propriétaire en attente de fonds à la rénovation. "Seule est visée, en définitive, la spéculation pure", décrypte Nicolas Bernard, professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis. A ceux qui redoutent une mise en œuvre trop rapide du nouveau prescrit, il convient de préciser que l'ordonnance du 30 avril 2009 requiert elle-même, pour pouvoir entrer en application effective, la mise en place d'un service administratif ad hoc, au sein du ministère de la Région bruxelloise. Le dispositif risque donc de ne pas être opérationnel avant de longs mois. Néanmoins, l'introduction d'une action en cessation n'est en rien subordonnée, elle, à la création d'un service administratif ad hoc", conclut-il. »

\*

Droit à l'habitat pour tous : Une taxe largement inoccupée -  
Logement - Auderghem championne de la lutte contre les immeubles vacants :  
Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir en date du mardi 18 mai 2010.

“ On est contre la taxe’.

José Garcia, secrétaire général du Syndicat des locataires, ne cache pas son jeu au moment d'ouvrir à Auderghem un débat sur la taxation des logements inoccupés. Mais il affine son propos : 'Non pas parce que c'est une taxe, mais parce que nous sommes pour la location forcée et pour éviter que des logements ne restent vides. Aucune loi ne va malheureusement dans ce sens'. Face à son hôte du jour

*Didier Gosuin (bourgmestre MR-FDF), José Garcia concède qu'il 'préfère cette taxe plutôt que des logements vides'. Et de flatter la politique auderghemoise en la matière : 'Ici, ça marche. C'est un phénomène à mettre en évidence pour que d'autres communes suivent l'exemple'.*

*Didier Gosuin n'en demandait pas tant pour présenter les résultats engrangés par sa commune : avec une équipe forte de 7 à 8 personnes occupées à temps partiel sur ce dossier, la commune a encaissé plus de 214.000 euros de taxes en 2009. Elle a surtout remis 375 logements sur le marché. Sans qu'Audrey Delwaide, la juriste qui pilote l'opération au service des finances, ne croule sous les recours. 'C'est rentable, s'enorgueillit Didier Gosuin. Les moyens humains que la commune a engagés ont été autofinancés dès la première année, en 2005, par les recettes perçues. Sans parler des effets induits : l'augmentation de la population et de la perception du précompte immobilier'. Le député-bourgmestre ne peut qu'encourager ses homologues à l'imiter. Car il a reçu les chiffres des sommes perçues dans les 19 communes bruxelloises en réponse à une question adressée à Charles Picqué (PS), en charge de la tutelle. 'Certaines appliquent des règlements qui ont vieilli ou qui sont facilement attaquables par les propriétaires (...). Mais ce n'est pas tout d'avoir des règlements, encore faut-il manifester la volonté politique d'éradiquer les logements inoccupés et de mettre en place les équipes pour appliquer les taxes'.*

*Didier Gosuin interpelle à cet égard la Région qui, via la tutelle qu'elle exerce sur les communes, 'dispose d'un pouvoir de coercition. Ce n'est pas tout de contrôler les dépenses, la Région peut aussi activer les recettes'. L'exemple d'Auderghem à l'appui, le chef de groupe MR au Parlement affirme par ailleurs qu'il est tout à fait possible d'établir un cadastre précis, à l'échelon de chaque commune, des logements inoccupés. 'Aujourd'hui, regrette-t-il, les chiffres varient de 15.000 à 25.000'. Fervent défenseur de la taxe, parce qu'il est 'illégitime de soustraire un bien du marché', Didier Gosuin pointe encore ses effets bénéfiques sur les prix de l'immobilier en luttant contre la raréfaction de l'offre, mais aussi sur la convivialité dans les quartiers, les biens inoccupés constituant une nuisance pour les voisins. Aux grands maux, les petits remèdes...*

*Les Chiffres :*

*Aucune recette liée à la taxation sur les immeubles inoccupés n'apparaît aux comptes 2008 de plusieurs communes. C'est le cas d'Evere, Ganshoren et Watermael-Boitsfort, où elle n'a jamais été activée depuis 2005. D'autres communes, comme Ixelles, ont baissé les bras : de 838.000 euros de recettes en 2005, on y est passé à 116.000 euros aux comptes 2008.*

*15 : C'est le prix en euros de la taxe appliquée aux immeubles inoccupés à Auderghem, par mètre courant de façade multiplié par le nombre d'étages. Pour les bâtiments déclarés insalubres, ce montant est porté à 450 euros. L'effet serait dissuasif : selon le cadastre communal, il ne resterait que 70 immeubles à remettre sur le marché à Auderghem.*

*375 : De 2007 à 2009, la taxe a concerné 282 immeubles, soit 510 logements. A ce jour, 212 immeubles ont été remis sur le marché, soit 375 logements. Sur les 70 bâtiments restants, 23 sont en attente 'justifiée' : 5 sont des secondes résidences, 5 attendent un permis d'urbanisme, 7 ont été acquis par de nouveaux propriétaires et 6 sont en débat de procédure.*

*11.000 : Didier Gosuin extrapole. Si l'on considère que la population auderghemoise (31.000 habitants) constitue 1/30<sup>e</sup> de la population régionale et que 375 logements y ont été remis sur le marché, 'près de 11.000 logements auraient pu être remis sur le marché à Bruxelles si la même politique avait été menée avec la même vigueur et la même force dans toutes les communes ».*

*\**

### On avance dans la lutte contre les logements inoccupés<sup>1</sup>

*"Le 19 mai, 2010 • 13 h 35 min2 commentaires*

*On m'interroge souvent, ces derniers temps, et de manière très précise, au sujet des taxes communales sur les logements inoccupés, véritable fléau à Bruxelles. Ces questions, pointues et précises, appellent de ma part des réponses qui doivent l'être tout autant. Aussi, j'ai le plaisir de mettre à la disposition de tous, une série de tableaux et de chiffres afférents aux différents règlements-taxes communaux sur la vacance immobilière. (Stats IMMEUBLES A L'ABANDON ReglementsTaxes\_communes rendement).*

*Ces statistiques, comparatives et exhaustives, concernent à la fois le champ d'application des taxes, leur taux et, enfin, leur rendement. Les taux, par exemple, varient du simple au quadruple, tout comme*

<sup>1</sup> [www.doulkeridis.be](http://www.doulkeridis.be).

diffère d'une localité à l'autre la définition même du bien soumis à la taxe (immeuble inoccupé, immeuble à l'abandon, immeuble inachevé, terrain, etc.). Prenez le temps d'étudier ces tableaux et, par la suite, je répondrai très volontiers à toute question de complément de votre part. Qu'il me soit cependant permis de, déjà, relever l'augmentation très sensible, entre 2006 et 2008, des droits constatés nets (le rendement effectif de la taxe, autrement dit), de l'ordre de 18%.

On m'interroge, ensuite, sur une éventuelle harmonisation des critères communaux. Vous comprendrez sans peine qu'il ne m'appartient nullement de m'immiscer dans une compétence, la taxation des immeubles abandonnés ou inoccupés, qui est du ressort strictement communal. Néanmoins, il faut savoir que la Région a, par une ordonnance du 30 avril 2009, instauré une amende administrative sur les logements inoccupés, ainsi que je m'en suis déjà expliqué à plusieurs reprises devant la Commission du Logement. Pour ce faire, le législateur régional s'est greffé sur la définition du logement vide telle que proposée par le Code du logement à propos du droit de gestion publique. Je compte sur le concours des communes pour donner exécution à cette ordonnance, en exploitant notamment les inventaires communaux d'inoccupation existants. Et, pourvu qu'il s'agisse d'unités de logement autonomes, les étages vides au-dessus des commerces tombent naturellement dans le champ d'application tant de cette ordonnance que des taxes communales, mais force est de constater que, souvent, ces étages sont inclus dans le bail commercial.

En ce qui concerne, enfin, la reconversion des bureaux vides en logements, les choses avancent bien. Nous disposons déjà d'une étude pointant les immeubles à retenir par priorité dans cette optique, et je suis par ailleurs en train de m'entourer d'un pôle d'assistance technique externe pour mettre en branle les premières initiatives. Je me permets néanmoins de souligner que cette démarche a un prix et que, contrairement à ce que l'on pourrait croire, il est plus élevé (1.400 euros du m<sup>2</sup>) que la construction de logements sociaux (1.250 euros du m<sup>2</sup>)... »

\*

Bruxelles - Code du logement appliqué – Habitations vides : première condamnation :  
Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir en date du mardi 27 mars 2012.

« C'est une première. Un propriétaire d'un immeuble bruxellois a été condamné à une astreinte journalière de 250 euros à moins qu'il introduise une demande de permis d'urbanisme à la Ville pour un projet réel. Une information révélée par la RTBF. Ce jugement, rendu le 31 janvier dernier par le tribunal de première instance, est consécutif à une action en cessation 'logement' introduite par la Ville. Elle concerne un immeuble situé au numéro 12 de la rue de Bon Secours. Les autorités communales soupçonnaient qu'il fût inoccupé. L'action se base sur une modification du code du logement datant de 2009 qui permet à une commune d'agir contre l'inoccupation d'un bien et plus seulement s'il est insalubre ou à l'abandon.

Les deux articles précisent que le tribunal peut 'ordonner que le propriétaire prenne (ou l'usufruitier...) toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation' et que 'sont présumés inoccupés, les logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période [ de ] douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le gouvernement'.

Le cabinet de l'échevin bruxellois de l'Urbanisme, Christian Ceux (CDH), explique que la Ville suit depuis plusieurs années de nombreux biens qui posent ce genre de problèmes, mais que, dans la plupart des cas, les propriétaires se défendent en affirmant que des personnes y sont domiciliées. 'En réalité, précise le cabinet, il s'agit uniquement de "boîtes aux lettres".' La Ville vérifie alors la réelle occupation de l'immeuble et son avocat met ensuite le propriétaire en demeure. Une série de propriétaires se seraient ainsi engagés à effectuer les travaux pour une future occupation. En l'absence de réponse du propriétaire, l'affaire est portée devant le tribunal de première instance, comme dans le cas de l'immeuble de la rue de Bon Secours. Le propriétaire dispose de 60 jours pour faire opposition au jugement, à partir de la signification. La Ville précise avoir introduit une action en cessation à l'encontre de neuf autres biens. »

\*

La grande chasse aux logements vides lancée :  
Article paru dans La Capitale, en date du 11 avril 2012.

« ... La délégation au développement de la Ville de Bruxelles (DDV) recense les logements vides depuis 1995. Elle en compte 137 actuellement, non encore réhabilités ou en cours de

*négociation avec le propriétaire. Depuis 1995, quelque 795 immeubles vides ont été recensés dont 574 ont été réhabilités et 84 autres sont en cours de réhabilitation.*

*La DDV fait aussi l'inventaire des étages laissés vides au-dessus des commerces<sup>1</sup>. Sur les 682 recensés depuis 1995, pas moins de 145 ont été réhabilités, 61 sont en cours de réhabilitation, mais 476 ne le sont pas encore... »*

[Les données présentées dans cet article sont reprises ici sous forme de tableau.]

Commune	Nombre d'immeubles ou terrains			Taxes enrôlées (en euros) <sup>2</sup>		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Anderlecht	15			136.000	160.000	
Auderghem		135			200.000	
Berchem	1	0	0			
Bruxelles			137			
Etterbeek		12			24.130	
Evere		16			38.400	
Forest			3	144.719	173.000	
Ganshoren <sup>3</sup>		5			17.000	
Ixelles	57					
Jette			20		180.868	
Koekelberg <sup>4</sup>			10			
Molenbeek <sup>5</sup>			85		138.384	
Saint-Gilles	18			165.000		
Saint-Josse <sup>6</sup>			19			
Schaerbeek <sup>7</sup>		19	150 <sup>8</sup>			
Uccle		de 50 à 60				
Watermael-B	6 <sup>9</sup>		81 ( ?)			
Woluwe-St-L		?	?			
Woluwe-St-P		89				

\*

Le porte à porte des logements vides :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du mercredi 26 septembre 2012.

*« Bruxelles-capitale. Ixelles dispose seulement de 4,5 % de logement social. Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat veut sensibiliser les candidats. Pour lui, toutes les communes devraient avoir 20 % de logement social. (...) Ixelles est la commune ayant le moins de logements sociaux sur son territoire avec seulement 4,6 % de son parc d'habitation. La moyenne régionale est proche de 11 % et la Région souhaiterait que d'ici 2020, on atteigne les 15 % de logements sociaux. Une proposition insuffisante pour le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) qui voudrait que l'on monte à 20 %. 'La population s'appauvrit et le prix des loyers ne cesse d'augmenter, commente Ilham Bensaïd, du RBDH. A Ixelles, on ne construit que des logements de standing. C'est le cas chaussée d'Ixelles ou dans le projet avenue de la Toison d'or. Aujourd'hui, Ixelles est la commune bruxelloise qui a les loyers les plus élevés.' »*

<sup>1</sup> A Uccle, priorité est donnée à la chasse aux appartements vides au-dessus des commerces.

<sup>2</sup> Les montants enrôlés ne sont pas nécessairement perçus. 90 % des taxes enrôlées feraient l'objet de recours.

<sup>3</sup> Taxe calculée en fonction de la largeur de la façade et du nombre de niveaux.

<sup>4</sup> 400 € par mètre de façade multiplié par le nombre d'étages.

<sup>5</sup> 150 € par mètre courant de façade.

<sup>6</sup> 496 € par mètre carré de façade.

<sup>7</sup> 616 € par m<sup>2</sup> et par étage.

<sup>8</sup> Sous surveillance.

<sup>9</sup> 98 taxes en 2009, dont 81 concernaient la société de logement sociaux Floréal !

Sur les 41.325 logements, 67 % sont en location. Ce sont généralement des appartements de petite taille. De ce fait, la commune compte parmi ses habitants beaucoup de personnes isolées ou de ménages sans enfant. Avec l'Université libre de Bruxelles, Ixelles est considéré comme une commune d'accueil de nouveaux habitants pour la Région bruxelloise.

Alors que 60 % des isolés et 25 % des ménages ixellois rentrent dans les conditions d'obtention d'un logement social, seuls 5 % du parc sont à caractère social. La commune gère 338 unités, ce qui équivaut à environ 10 ans d'attente. Le CPAS dispose de 70 logements et 800 ménages sont inscrits sur la liste d'attente. Les trois sociétés de logements sociaux ont 1.639 biens en gestion pour quasi 15.000 personnes en attente. 'Cette situation n'est plus tenable, affirme Ilham Bensaïd. La moitié des Ixellois ne devraient pas consacrer plus de 400 euros à leur loyer. Or, le loyer médian est de 630 euros dans la commune. En même temps, le Foyer ixellois a un taux de vacance de 10 %.'

Afin d'attirer l'attention des candidats, le RBDH a listé une vingtaine de propositions. Il souhaiterait que chaque commune crée un échevinat du logement afin d'accentuer la lutte contre les logements vides ou insalubres. Lors de la mise en place de la taxe sur les logements vides, Ixelles pouvait récupérer 850.000 euros. En 2009, elle n'a enrôlé que 140.000 euros pour 1.500 logements vides.(...).

## 2.12. \*Marchands de sommeil. \*Permis locatif.

Le syndicat des locataires monte aux barricades - Pas d'expulsion sans relogement :

Article d'Alain Gérard, paru dans Le Soir en date du mercredi 31 octobre 2001.

« Expulsions plus humaines, fiscalité mieux adaptée, accès à la propriété pour tous, lutte contre les taudis... Le syndicat des locataires se rappelle au bon souvenir des décideurs. A la veille de l'hiver, et parallèlement à une volonté fédérale et régionale de modifier certains dispositifs légaux en matière de logement, le syndicat des locataires réaffirme ses principales revendications.

Notre priorité, au niveau fédéral, c'est qu'on légifère enfin pour qu'il n'y ait plus d'expulsion sans relogement, explique José Garcia, secrétaire général. Le droit au logement est inscrit dans la Constitution, une circulaire existe en Région bruxelloise pour ne plus expulser d'un logement social durant l'hiver. Or, chaque semaine, on enregistre encore deux expulsions dans le privé. C'est une question de dignité humaine. Question de dignité humaine que le syndicat ne pousse pas jusqu'à l'absurde: Il ne s'agit pas de maintenir une personne à tout prix dans son logement si celle-ci ne paie pas son loyer. Mais pour nous, 'aller voir ailleurs', ça ne peut en aucun cas être la rue...

Mais il va de soi, pour le syndicat, qu'une telle mesure ne peut s'appliquer que si les pouvoirs publics prennent en charge tout ou une partie des loyers impayés par le locataire défaillant. Par ailleurs, si l'expulsion doit néanmoins se faire, il y a lieu 'd'humaniser' l'acte: Si tant est que l'on puisse humaniser quelque chose qui, par définition, ne l'est pas. Mais il faut savoir que le juge de paix a la faculté de laisser un mois de délai aux expulsés. Un délai qui s'avère souvent salvateur. Or, peu de juges permettent ce délai. Nous demandons qu'il devienne obligatoire. De même, poursuit José Garcia, les CPAS étant débordés, nous demandons que des associations comme la nôtre soient systématiquement averties des expulsions. Ce qui nous permettrait de réagir rapidement au niveau des pouvoirs publics mais également des sociétés de logements sociaux.

Parallèlement, le syndicat des locataires n'hésite pas à s'attaquer à la fiscalité immobilière. Ici, l'association réclame que la base de la taxation se fasse - à l'instar des baux commerciaux - sur base des revenus locatifs réellement perçus. Et non sur base d'un revenu cadastral théorique et obsolète. Une première mesure stipulerait que les propriétaires ne puissent déduire des frais d'entretien que sur présentation de justificatifs prouvant que les travaux ont été exécutés.

Autres revendications du syndicat: l'accès à la propriété pour les plus démunis. Et ce, précise José Garcia, via des prêts sociaux à taux d'intérêt de 0 %, octroyés par le Fonds du logement. Cela se fait pour les revenus moyens. Pourquoi pas pour les autres ? De même, il faudrait promouvoir la possibilité pour les sociétés immobilières publiques de racheter des biens privés inoccupés, en vue de les rénover et de les réinjecter dans le logement social.

Enfin, le syndicat lance l'idée d'un 'permis locatif'. Délivré par les services communaux d'hygiène, il permettrait de ne plus mettre en location des taudis!

*Au cabinet du secrétaire d'Etat Hutchinson, en charge du Logement, on rappelle qu'une réflexion est en cours pour modifier, en partie dans le sens des revendications du syndicat des locataires, et d'ici deux ans, le code du logement en Région bruxelloise. »*

\*

Fedasil traite avec des loueurs suspects :

Article paru dans Le Soir, en date du samedi 11 décembre 2010.

*“La justice s’intéresse à une famille pakistanaise qui possède plusieurs hôtels loués par Fedasil. Des marchands de sommeil ? (...)*

*Ce vendredi, une trentaine de demandeurs d’asile ont effectué la route qui mène de Bruxelles, et ses hôtels du centre-ville, au centre de vacances de Borzée, en pleine nature ardennaise. D’autres les rejoindront bientôt. Mais à Bruxelles, la justice s’intéresse à une famille pakistanaise qui possède plusieurs hôtels loués par Fedasil. Des marchands de sommeil ?*

*Fedasil, l’agence fédérale chargée de l’accueil des demandeurs d’asile, a un contrat depuis plusieurs mois avec la famille N., un clan pakistanais très actif dans l’hôtellerie à Bruxelles, qui fait l’objet d’une enquête du parquet. Certains membres de cette famille logeraient des étrangers dans des taudis moyennant de fortes sommes d’argent. L’enquête en cours ne vise toutefois pas la transaction avec Fedasil.*

*Six hôtels des frères N. fourniraient 500 lits aux demandeurs d’asile. Des neveux logeraient pour leur part 300 demandeurs d’asile. En tout, Fedasil loueraient près de 800 lits à la famille N. sur un total de 1.190 lits loués à Bruxelles. Coût approximatif d’un lit: 30 euros pour un adulte et 15 euros pour un enfant.”*

\*

Logement - Marchands de sommeil- Vif émoi contre les policiers suspectés :

Article d’Ophélie Delarouzée, paru dans Le Soir en date du samedi 29 octobre 2011.

*“Mercredi, trois policiers de la zone Bruxelles-Nord étaient suspectés d’être des marchands de sommeil. Ils louent un immeuble délabré au 103 de la rue de la Limite, à Saint-Josse, à des sans-papiers et des bénéficiaires du CPAS. En septembre, la Direction de l’Inspection Régionale du Logement a frappé d’une interdiction de louer l’ensemble des appartements. L’affaire suscite des réactions variées. Les trois copropriétaires clament n’avoir agi qu’en écoutant leur fibre sociale. Johan Verleye, porte-parole de la zone de Police Bruxelles-Nord estime que « vu que l’affaire relève du domaine privé, la police n’a pas à réagir à ces accusations. »*

*Cependant, le fait que les copropriétaires appartiennent aux représentants de l’ordre provoque un émoi compréhensible. L’Échevin de la Population et de l’État-Civil à Saint-Josse, Éric Jassin (CDH), se dit choqué : « Depuis avril 2010, j’ai mis en place une structure transversale (Population, Urbanisme, Police) pour lutter contre la problématique des marchands de sommeil. Il est difficile de lutter contre le phénomène si les gens chargés de vérifier sur le terrain (la police) sont eux-mêmes des marchands de sommeil... » L’Échevin laisse le soin aux enquêteurs de déterminer si les propriétaires ont abusé de leur position de policiers.*

*José Garcia, secrétaire général du Syndicat des locataires, tient à recentrer la problématique : « C’est médiatisé ici car il s’agit de policiers. Mais, tous les jours, on pourrait faire état de faits similaires. Il faudrait que le permis locatif rentre enfin en vigueur. »*

\*

Marchands de sommeil en toute impunité<sup>1</sup> :

Article de Nathalie Cobbaut, paru dans Le Soir en date du mercredi 4 avril 2012.

*« Alors que l’on prévoit un essor démographique important pour Bruxelles, les problèmes de logement y sont préoccupants. Les marchands de sommeil risquent de s’en donner à cœur joie si on ne les arrête pas.*

*Janvier 2012. Bruxelles. Dans une petite rue étroite, à deux pas de la place Rogier et de son quartier d’affaires. Un bâtiment de quatre étages, des murs de façade dont la peinture s’écaille, des fenêtres aux châssis assez récents. Curieusement, pas de sonnettes ‘à répétition’ à côté de la porte d’entrée, comme c’est généralement le cas pour ce genre d’immeubles : pourtant, près de cinquante personnes*

<sup>1</sup> Reportage réalisé grâce au soutien du Fonds pour le journalisme. Nous soulignons.

vivent à cette adresse. Au moins la moitié y ont établi leur domicile, indispensable sésame pour toucher des allocations sociales.

Cet immeuble, les autorités le connaissent : cela fait des années que le propriétaire y loue des chambres, le plus souvent à des étrangers en séjour illégal, mais aussi à des candidats réfugiés et à des personnes régularisées, lesquelles sont aidées par le CPAS. Depuis quelques semaines, les choses bougent un peu, suite à la découverte par une association d'une famille de sept personnes, dont une femme enceinte et des enfants adolescents vivant dans une chambre de 12 m<sup>2</sup>. Une situation connue du CPAS, puisque cet organisme paie une série de loyers, directement entre les mains du propriétaire. Il faut savoir que parmi l'ensemble des locataires, vingt-neuf émargent au CPAS. Situation surréaliste que de voir un organisme public payer les loyers et ainsi cautionner les activités de ce marchand de sommeil.

Ce sont donc environ cinquante locataires qui s'entassent littéralement à cette adresse, sur quatre étages, avec une dizaine de locataires par palier, dans des chambres de 10 à 20 m<sup>2</sup> au maximum. En guise de communs, à chaque étage, une douche et une toilette non séparée, suintant la moisissure. Pour tout l'immeuble, une seule cuisine munie de deux cuisinières à gaz dont les raccordements ne sont pas conformes. D'où la présence dans quasi toutes les chambres de réchauds électriques branchés sur des multiprises, avec à proximité, de la nourriture, plus ou moins conditionnée, selon le soin de chaque locataire. On signale la présence de cafards et de souris.

Dans presque toutes les chambres aussi, de l'humidité causée par des châssis complètement pourris (ceux qui donnent sur la cour intérieure) ou par des points d'eau défectueux aux étages supérieurs. Les tuyaux de nouvelles installations de chauffage courent le long des murs et traversent les niveaux, laissant des percées béantes dans le béton. Quant aux issues de secours, il y a bien une signalisation, mais elle mène à des portes... condamnées.

La plupart des locataires sont d'origine africaine, beaucoup viennent de Guinée. Quand on leur demande comment elles ont été informées de l'existence de cette adresse, une majorité expliquent avoir été recrutés via le bouche-à-oreille dans la rue. Ici vivent une majorité d'étrangers, une majorité d'hommes aussi : certains tout juste arrivés en Belgique, passablement désorientés et installés, pensent-ils, provisoirement, dans ce logement, en attendant de trouver mieux. D'autres se sont incrustés dans les lieux, incapables de décrocher un autre chez-eux, et ont essayé d'améliorer leur espace très réduit. Certains travaillent, d'autres vivent des allocations de remplacement ou d'aides ponctuelles.

Les tenanciers de ces immeubles, que l'on appelle aussi marchands de sommeil, opèrent selon un *modus operandi* bien rodé : ils achètent un, voire plusieurs immeubles, généralement vétustes et situés dans des quartiers défavorisés. Ils les divisent en un maximum d'unités de logement (se réduisant souvent à une seule pièce sans le moindre confort) et les louent au prix fort (350, 400, 500 euros) à un public vulnérable, et sans autre choix que de se loger dans ces conditions. Au mépris des règles de salubrité et d'hygiène, de celles de l'urbanisme, et sans aucun égard pour les personnes qui sont amenées à habiter dans ces taudis, ces bailleurs sans scrupules, très bien organisés, peuvent ainsi espérer ramasser le pactole : parfois jusqu'à 15.000 euros par mois, selon la taille et le nombre d'immeubles, ne payant aucun impôt sur ces revenus. Si ce n'est le précompte immobilier, légalement ridicule au regard des profits générés.

Ces marchands de sommeil, on les retrouve dans toutes les classes de la population. Ont été condamnés par la justice, ces dernières années : un prof d'université, un fonctionnaire européen. Un dossier est actuellement ouvert au parquet à l'encontre de trois policiers de la zone de Bruxelles-nord. Une enquête a été également diligentée par le parquet de Bruxelles à l'égard d'un conseiller communal de Wemmel. Dernier lièvre soulevé par Thierry Balsat, de l'Observatoire national de l'habitat et du logement : le cas de ce conseiller du CPAS d'Ixelles, propriétaire de logements insalubres loués à près de 500 euros à des locataires particulièrement vulnérables.

On trouve dans les dossiers judiciaires des migrants qui, après avoir été rackettés à leur arrivée, exploitent à leur tour le filon. Pris la main dans le sac, beaucoup se réfugient derrière des arguments de bienfaisance, disent ignorer les règles existantes ou mettent en cause leurs locataires responsables des dégradations aux immeubles.

Étonnamment, dans cet immeuble du centre-ville, il règne un certain calme : personne n'a vraiment intérêt à se faire remarquer. Ici les locataires longent plutôt les murs car le propriétaire ne manque pas de faire la loi. C'est lui qui distribue le courrier, change un locataire de chambre selon son gré, voire déloge manu militari un résident qui n'aurait pas payé son loyer. Sans passer par la case 'juge de paix', bien entendu. Mais les observateurs ajoutent : 'Au moins il n'est pas violent !'

Bien que les autorités et la justice soient au courant de ce qui se passe dans cet immeuble, rien ne bouge. Si ce n'est deux plaintes activées par des associations auprès de la Direction de l'Inspection régionale du logement (DIRL), laquelle s'est rendue sur les lieux pour constater les multiples infractions au Code du logement. Ces constats ne concernaient que deux chambres, alors que toutes sont dans un état pitoyable. Un dossier a pourtant été transmis au parquet de Bruxelles. En attendant, le propriétaire ramasse sa dîme (plus de 10.000 euros par mois), sans être inquiété.

De la ville de Bruxelles on passe à Molenbeek. Dans le quartier Osseghem, où les situations d'insalubrité sont légion. Cet autre dossier, la cellule Logement de la commune de Molenbeek y travaille depuis des mois. Les premières plaintes de locataires, vivant sans chauffage, sans eau chaude et dans l'humidité, arrivent à la cellule début 2011. L'immeuble compte 13 unités de logement dans le corps de bâtiment principal et trois autres dans un immeuble arrière, qui ne figure même pas au cadastre. Autant dire qu'aucune autorisation n'a été demandée pour une telle division. Les loyers s'élèvent à près de 400 euros.

À l'époque, les choses n'ont pas tourné à l'avantage de ces locataires : ces derniers ayant cessé de payer leurs loyers, étant donné l'absence de chauffage, la propriétaire n'a pas hésité à porter plainte devant le juge de paix. Elle a obtenu de ce dernier, qui ne s'est pas déplacé, l'expulsion qu'elle a exécutée sans rendre les garanties locatives. À l'époque aussi, l'Inspection régionale du logement a été informée de la situation problématique de ce logement. Des mises en demeure, après visite des lieux, ont été envoyées à la propriétaire, lui enjoignant de réaliser les travaux de mise en conformité, lesquels ne seront pas réalisés.

Malgré cela, la propriétaire n'a eu aucun mal à retrouver de nouveaux occupants : ses logements figurent d'ailleurs sur une liste de Fedasil et les locataires touchent des allocations sociales auprès du CPAS de la commune. Là encore, on ne peut que regretter ce système de vases communicants : de la poche des autorités publiques à celle des marchands de sommeil. Très vite, de nouvelles plaintes arrivent auprès de la cellule Logement, laquelle prévient à nouveau l'Inspection régionale qui prévoit une nouvelle visite. Comme la loi l'y oblige, l'Inspection prévient la propriétaire de sa venue. Celle-ci s'empresse de vider les lieux, obligeant les locataires à signer un renonciation anticipé sous la menace.

Depuis les descentes de la DIRL en décembre 2011 et la prise d'un arrêté de fermeture par la commune, l'immeuble semble vide. Mais ce que l'enquête et la collaboration avec la DIRL ont permis de révéler, c'est que la propriétaire possède des immeubles sur d'autres communes bruxelloises. Quatre en tout, situés, outre Molenbeek, à Saint-Gilles, Forest et Berchem pour lesquels des dossiers ont également été ouverts. Pour corser l'affaire, la propriétaire a entre-temps créé une ASBL chargée de la location des logements et dont les administrateurs, parmi lesquels elle ne figure pas, sont tous domiciliés à l'étranger, ce qui ne facilite pas les poursuites. Côté justice, un substitut du parquet de Bruxelles en charge des dossiers d'urbanisme, s'est intéressé à l'affaire. Mais un congé de maladie l'a éloigné du dossier. Aujourd'hui une information serait ouverte. Mais aboutira-t-elle et dans quels délais ?

#### En chiffres

**782.** C'est le nombre de dossiers ouverts pour l'ensemble des parquets de Belgique (Eupen excepté) entre 2006 et 2011, sous le code de prévention principal ou secondaire 'Marchands de sommeil'. Pour la seule année 2011, 200 dossiers ont été ouverts (contre une centaine les autres années), ce qui représente une augmentation d'affaires enregistrées en la matière.

**122.** C'est le nombre d'affaires 'Marchands de sommeil' entrées au sein du parquet correctionnel de Bruxelles, entre 2006 et 2011.

**69 %.** C'est la proportion de dossiers classés sans suite à Bruxelles.

**3.** C'est le nombre de condamnations prononcées par le tribunal correctionnel de Bruxelles depuis 2006.

Source : Banque de données du Collège des Procureurs généraux.



### Une législation récente

**L'infraction.** Depuis 2005, l'infraction 'Marchands de sommeil' figure dans le Code pénal et vise toute personne qui met à disposition (en échange d'un travail par exemple), loue ou vend un bien immobilier ou meuble (une caravane, un container...) dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, permettant au bailleur de réaliser un profit anormal en abusant d'une personne en position vulnérable. L'intention de nuire doit également être rapportée. Avant 2005, cette infraction existait déjà, mais ne concernait que les ressortissants étrangers en situation illégale. Désormais elle vise aussi les ressortissants belges en situation de précarité sociale.

**Les peines.** Les peines prévues par le Code pénal sont de plusieurs natures : un emprisonnement allant de six mois à trois ans, une amende pénale de 200 à 25.000 euros, multipliée par le nombre de victimes (avec des peines aggravées en cas d'associations de malfaiteurs ou d'organisation criminelle), l'interdiction de certains droits civiques et politiques, la confiscation de l'immeuble visé, du produit de la vente de celui-ci ou des loyers perçus indûment. Durant la procédure, la saisie de l'immeuble peut être prononcée.

### Une répression peu soutenue

A l'échelle d'un territoire comme Bruxelles, la lutte contre les marchands de sommeil peut se situer à différents échelons. Les communes, la Région, le fédéral au travers de la justice disposent chacun d'instruments de régulation, mais tous semblent bien impuissants à faire cesser ces comportements déviants.

La Ville de Bruxelles et les communes de la première couronne sont confrontées à une population défavorisée, aux revenus faibles, amenée à se loger dans un bâti dégradé : le terrain de jeu idéal pour les marchands de sommeil. Le centre de la capitale, Molenbeek, Saint-Josse, Saint-Gilles, Forest, Anderlecht, Schaerbeek sont autant d'entités communales touchées par ce phénomène, mais elles sont bien en peine d'en identifier l'ampleur.

Des contacts pris avec les administrations communales, les réponses sont prudentes, pour ne pas dire fuyantes. Certains parlent plus clairement : le bourgmestre de Molenbeek, Philippe Moureaux, reconnaît qu'il y a sur son territoire des marchands de sommeil contre lesquels il essaie de lutter, mais cela s'avère difficile. 'Combien ? Difficile à dire tant qu'on n'est pas informé de ce qui se passe derrière une façade. Nous avons mis sur pied une cellule Logement depuis 2008 qui suit tous les dossiers d'insalubrité et les arrêtés d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, pour amener les propriétaires à améliorer leurs biens.' Une nouvelle taxe communale a été adoptée qui frappe les propriétaires continuant de louer des logements insalubres sans effectuer les travaux demandés.

Les agents de quartier sont également de précieuses sources d'information. Pour les cas les plus graves, Molenbeek travaille avec l'Inspection régionale du logement et informe le parquet. 'Mais les marchands de sommeil qui pratiquent une exploitation organisée de la misère humaine – je ne parle pas des bailleurs qui louent un bien non conforme – sont difficiles à arrêter et, malheureusement, il faut aussi constater qu'ils répondent à une demande réelle. Il faut agir contre ces pratiques, mais je ne veux pas frapper deux fois les victimes. Pas question de faire la chasse aux pauvres : si on ferme un immeuble, je me dois de rechercher des solutions de relogement et ce n'est pas toujours évident. Des arrêtés de fermeture d'immeubles sont pris, mais pas toujours exécutés. Pas question non plus de refuser une inscription sur le territoire de la commune, comme d'aucuns n'hésitent pas à le faire.'

Concernant ce dernier point, le refus d'inscription pour cause d'insalubrité serait pratiqué en catimini dans certaines communes, comme Anderlecht ou Jette et, plus ouvertement, à Saint-Josse, où l'échevin de la population, Eric Jassin, déclare avoir fait le ménage dans les registres : en radiant les adresses fictives (près de 1.200 !), en enjoignant aux propriétaires d'arrêter de louer des caves et des greniers, mais aussi en refusant l'inscription de personnes si un immeuble est surpeuplé ou ne répond pas aux normes de salubrité. Une manière de couper l'herbe sous le pied des marchands de sommeil, mais qui est tout bonnement illégale puisque l'inscription à une adresse ne peut être conditionnée à aucune appréciation autre que l'effectivité du domicile. De sérieuses tensions existent à ce propos au sein de l'administration ten-noodoise.

Autre niveau de pouvoir qui peut être actionné : l'échelon régional avec la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) qui veille au respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des biens loués. Elle est habilitée à constater les infractions au Code du logement, lesquelles ne manquent pas dans les dossiers de marchands de sommeil.

*Pour Sandrine Jacobs, conseillère à la DIRL et responsable des équipes d'enquête (9 inspecteurs, 3 architectes), 'il faut rappeler que la commune a vraiment un rôle de proximité à jouer, notamment par l'entremise des agents de quartier qui effectuent les visites domiciliaires. Il y a un travail à réaliser sur ce plan pour mieux connaître le bâti, en savoir plus sur l'occupation et faire le point en mettant en concordance les différents fichiers, notamment de l'urbanisme.' Cela étant, si la commune dispose de possibilités d'intervention sur la base de la nouvelle loi communale (article 135), cela reste limité puisque cet article concerne essentiellement la sécurité publique. En matière de respect des normes de location, c'est la Région qui est compétente. 'Il est important que la commune nous informe des cas problématiques. On reçoit aussi des plaintes de locataires, le cas échéant aidés par des associations de terrain. Ce qui est intéressant dans notre chef, c'est de pouvoir rassembler des informations à l'échelle du territoire de la Région : on s'aperçoit que ces propriétaires disposent souvent d'immeubles dans plusieurs communes.'*

*Dans le même temps, Sandrine Jacobs soulève une série de difficultés quant aux interventions de la DIRL : 'Les bailleurs considérés comme marchands de sommeil essaient de se soustraire à nos contrôles. Comme nous devons prévenir de nos visites, certains n'hésitent pas à vider un immeuble de ses locataires avant notre venue.' Une réforme du Code bruxellois du logement est en cours, qui devrait entre autres éliminer la nécessité de prévenir pour les visites d'initiative. Autre proposition de réforme : si le bailleur refuse l'entrée, la DIRL pourrait saisir le tribunal de police pour obtenir l'autorisation d'y pénétrer. 'Nous sommes aussi confrontés à des refus d'obtempérer quand nous ordonnons des travaux ou une interdiction immédiate à la location. Les bailleurs ne paient pas les amendes que nous leur infligeons, se réfugient derrière des sociétés-écrans, brisent les éventuels scellés pour réintroduire de nouveaux locataires. Pour ces gros cas, on adresse des rapports circonstanciés au parquet : trois, quatre l'an dernier. Mais on cible les plus importants car le parquet nous a indiqué ne pouvoir en traiter plus !'*

*Communes et Région sont, on le voit, assez démunis. Et ils considèrent que c'est à la justice de s'occuper des cas plus lourds. Du côté du parquet de Bruxelles, on tempère fortement cet appel du pied. Anne Martin, substitute du procureur du Roi et magistrate de référence 'Marchands de sommeil', met en avant le manque d'effectifs et le fait que les marchands de sommeil ne sont pas des dossiers prioritaires. Entre le fait de tenir une cour d'assises pour un crime de sang et s'occuper des matières de logement, le choix est vite fait. Comme elle le souligne, 'ce sont par ailleurs des dossiers difficiles à monter : les éléments constitutifs de l'infraction sont difficiles à établir, les victimes ont souvent disparu dans la nature et les marchands de sommeil se défendent. On ne s'attaque qu'à quelques dossiers d'envergure afin de montrer aux contrevenants que l'on peut risquer gros pour de tels agissements, à savoir des peines de prison, des amendes, ainsi que la saisie et la confiscation des immeubles. Il faut savoir aussi que les juges ne sont pas très sensibilisés à ces matières et ne suivent pas forcément les conclusions du parquet ou du juge d'instruction. '*

*Il arrive pourtant que des condamnations tombent. Comme ce fut le cas dans l'affaire Leci, où toute une famille d'origine roumaine s'adonnait à la pratique de marchands de sommeil dans des immeubles à Molenbeek, servant notamment de 'safe houses', des maisons de transit où séjournaient des illégaux avant leur passage en Angleterre. La plupart des prévenus (à une exception près) ont été condamnés en juin 2011 pour une affaire qui remonte à 2004. Elle est toujours en cours car appel a été fait de la décision.*

#### *Pas de coordination*

*Sur le terrain, les associations se mobilisent et dénoncent de plus en plus les situations auxquelles elles sont confrontées, tant à l'Inspection régionale du logement qu'au parquet. Au niveau des autorités communales, les choses restent délicates, notamment en raison de l'obligation de relogement. Sur le plan régional bruxellois, le secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, s'est dit préoccupé par ce dossier et a rencontré l'an dernier le procureur du Roi de Bruxelles. Il a été question d'une plateforme regroupant police, magistrats et administration régionale. Mais elle semble purement virtuelle.*

*Quant au fédéral, depuis plusieurs législatures, on retrouve dans les déclarations de politique générale l'annonce de mesures pour 'lutter contre les marchands de sommeil et les propriétaires ayant des comportements similaires' (Déclaration de décembre 2011). Mais elles restent de l'ordre des déclarations. »*

## 2.13. Les prix

Le prix des logements belges surévalué de 17 % :

Article paru dans Le Soir daté du vendredi 4 avril 2008

« Selon le FMI, les logements belges sont trop chers de 17 %, écrivent L’Echo et De Tijd. La surévaluation est bien plus haute que celle observée aux Etats-Unis. Mais cela ne signifie pas pour autant que le marché belge va subir une correction semblable à celle qui a eu lieu aux Etats-Unis. »

\*

Immobilier - Le square du Bois à Bruxelles et la digue du Zoute sont en tête –

Les quartiers les plus chers du pays :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du 10 août 2011

« ... Dans la capitale, c’est le square du Bois qui remporte la palme, méritant le surnom taquin que lui ont collé les Bruxellois : le ‘clos des milliardaires’. Son caractère ‘exclusif’ n’y est pas pour rien. A l’orée du bois de la Cambre, ses grilles ne s’ouvrent que pour les propriétaires qui y habitent. Badauds, passez votre chemin. Pas l’unique voirie privée de la capitale, mais la plus célèbre.<sup>1</sup> (...) »

Top 10 Bruxelles

1. square du Bois, Bruxelles 10.000 €/m<sup>2</sup>
2. val du Bois de la Cambre, Ixelles 6.000 €/m<sup>2</sup>
3. avenue Leo Errera, Uccle 6.000 €/m<sup>2</sup>
4. place Brugmann, Ixelles 5.000 €/m<sup>2</sup>
5. Observatoire, Uccle 5.000 €/m<sup>2</sup>
6. quartier Val Duchesse, Woluwe-Saint-Pierre 5.000 €/m<sup>2</sup>
7. Montgomery, Woluwe-Saint-Pierre 5.000 €/m<sup>2</sup>
8. drève des Tumulis, Watermael-Boitsfort 5.000 €/m<sup>2</sup>
9. Vert Chasseur, Uccle 5.000 €/m<sup>2</sup>
10. Fort Jaco et Prince d’Orange, Uccle 4.500 €/m<sup>2</sup>... »

\*

Social - La spirale infernale : Risque accru de pauvreté pour les locataires privés :

Hausse des coûts de l’immobilier, augmentation des loyers, manque de logements sociaux...

Article de Pascal Lorent, paru dans Le Soir, en date du vendredi 6 avril 2012.

“ Il y a en Belgique un très sérieux problème d’accès au logement et un nombre croissant de personnes plongent. Le constat posé par Pierre Verbeeren (Médecins du monde), dans Le Soir d’hier, rappelle le lien qui existe entre logement et pauvreté. Dans un pays où se loger accapare la moitié du budget des ménages, toute hausse de ce poste menace la stabilité économique des familles. Un risque que la crise actuelle pourrait encore renforcer. En Belgique, le risque de basculement dans la pauvreté était, en 2010, estimé à 9,1 % pour un propriétaire et de 29,5 % pour un locataire. En Wallonie, l’écart est un peu plus important encore : 11,8 % pour qui possède sa maison et 34,1 % pour qui la loue. Et parmi ceux-ci, ceux qui occupent un logement privé sont plus exposés encore à la menace. Ainsi, dans son rapport 2010, l’Observatoire wallon du crédit et de l’endettement révélait que 54,4 % des gens qui s’adressent à ses services, louent un bien privé (pour 22,8 % de locataires dans le secteur public et 13,7 % de propriétaires).

Rien de surprenant dans tout cela, si l’on en croit le dernier rapport de l’Institut du Développement Durable, publié en février : après le coût de l’énergie (77 %), celui des loyers est celui qui a le plus progressé entre 2000 et 2012 : +44 %. Du côté du Syndicat national des propriétaires (SNP), on conteste : la hausse se limiterait à 39,5 %, dont 25,5 % liés à l’indexation et le solde, à l’augmentation des coûts dans le secteur de la construction, explique Béatrice Laloux, directrice du SNP. Reste que pour le locataire, la hausse du loyer est bien réelle. Et parfois difficile à supporter, quand le budget du ménage se trouve déjà sur le fil. En outre, elle pourrait encore s’accroître, si on en croit la Confédération de la Construction wallonne (CCW), en raison d’une offre de logement inférieure à la demande, surtout dans le sud du pays.

<sup>1</sup> « ... Ce n’est pas un secret : François-Xavier de Donnée, ancien maieur de Bruxelles, est l’un des plus anciens résidents du square du Bois. Qui abrite aussi la résidence officielle du Secrétaire général de l’Otan... » (Le Soir, 10 août 2011).

### 11.000 ménages vers le privé

*S'ajoute à cela le fait que les publics précarisés ont, en général, accès aux logements les moins chers et donc de moindre qualité. Or un environnement quotidien de piètre qualité accroît les risques sociosanitaires. Et, de facto, ceux d'un basculement dans la pauvreté. Dans ce contexte, la mixité sociale inscrite dans le nouveau Code wallon du logement, voté en janvier dernier. Désormais, dans une commune où le logement public représente au moins 5 % du parc immobilier, la société d'habitations sociales pourra louer une proportion équivalente de ses biens à des locataires à revenus moyens. « Il serait inacceptable pour la Ligue des familles que cette ouverture aux revenus moyens coïncide avec une diminution d'offres de logements pour les familles les plus précarisées », prévenait Denis Lambert, Directeur général de la Ligue des familles, en janvier dernier. Ce risque, pourtant, est réel. 32.000 demandes d'un logement social sont actuellement en attente en Wallonie, pour un parc locatif d'environ 110.000 toits. L'affectation d'un dixième de ce patrimoine aux classes moyennes renverra autant de ménages précarisés vers le secteur locatif privé, où les loyers sont plus élevés. La construction de 7.000 logements publics neufs pour 2015 et l'action des 25 agences immobilières sociales doivent atténuer cela. Mais cela ne suffira pas. C'est pourquoi une hausse des loyers plus rapide que l'indexation aggravera la situation des revenus précaires. Surtout en Wallonie. »*

\*

### "Baisse des loyers de maison.

*Bruxelles. Les loyers pour des maisons étaient au premier trimestre 2012 en moyenne 3,2 % inférieurs aux prix un an plus tôt. Depuis 3 ans, c'est la première fois que les prix de location de maison sont en baisse. Les loyers des appartements ont pour leur part augmenté, de 0,2 %. Ces chiffres sont une nouvelle confirmation que le marché de l'immobilier ralentit. (...) On assiste à une suroffre temporaire sur le marché, mais ce n'est pas dramatique. Une maison se louait en moyenne 1.232 € par mois au premier trimestre 2012 pour 819 € pour un appartement."<sup>1</sup>*

\*

### « Immobilier – Bruxelles - Une grille de loyers de référence

*Le gouvernement bruxellois a adopté jeudi une grille de loyers de référence du marché locatif, un outil que le secrétaire d'État au Logement Christos Doulkeridis (Ecolo) souhaite pouvoir exploiter pour limiter la hausse des loyers dans la capitale. Établie en fonction de critères tels que le nombre de chambres, la superficie, la localisation, cette grille permet d'informer le candidat locataire de l'opportunité du tarif fixé. Elle peut aussi servir de base à l'octroi ciblé d'une allocation-loyer à un public qui occupe depuis longtemps un logement social ainsi qu'à des femmes victimes de violence conjugale, mais dans ce cas pour une durée limitée. »<sup>2</sup>*

\*

### « Social - Au revoir 'le luxe' du bail à vie ! Refonte du logement social, ce 20 juillet ! Il passe au contrat à durée déterminée

*Il n'y a pas eu de catastrophe nationale, ce vendredi, au parlement bruxellois. Celui-ci a bien adopté, en ce 20 juillet, la notion de bail à durée déterminée dans le bâti social. Une avancée fondamentale avalisée à 67 voix pour et 10 abstentions ! Mais une avancée que le CDH, au front depuis 2009 sur le sujet, aurait bien poussé plus loin encore... "25 % de la population vit avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté. Pas étonnant de dénombrier 38.000 candidats locataires pour un stock de logements identique !", plaida, dès avant tout vote, Céline Frémault.*

*Ciao donc, le bail à vie dans les 33 SISF ! Et vive le contrat de 9 ans ! "Nous sommes satisfaits", expliquera l'Ucquoise, cheffe de groupe CDH. "Mais on aurait pu être plus volontariste. On met fin au bail si le locataire dépasse de 50 % au moins les revenus d'admission. On aurait pu descendre à 30, voire 20 %." Satis de plus de la révolution : plus de 65 ans et handicapés ne sont pas visés et on prévoit un accompagnement pour qui quitte son toit social. »<sup>3</sup>*

\*

L'exode des Français fortunés vers Bruxelles se confirme :

Article paru dans Le Soir, en date du mardi 25 septembre 2012 (rédaction en ligne)

*« (...) L'an dernier 800 familles françaises ont quitté leur pays, a confirmé le ministre français de l'Economie. Le projet du président français François Hollande de mettre en place un lourd impôt sur la*

<sup>1</sup> Métro, vendredi 27 avril 2012.

<sup>2</sup> La Dernière Heure, en date du 20 juillet 2012. Voir aussi La Capitale, même date.

<sup>3</sup> La Dernière Heure, en date du 23 juillet 2012.

fortune aurait donc bien provoqué un véritable exode de riches français, qui choisissent de s'installer à New York, Londres, ou Bruxelles.

Le leader du marché des maisons exclusives à Bruxelles, l'agence immobilière Engel & Völkers, vend désormais une maison chaque jour à un Français fortuné. Si cette agence est représentative de la tendance générale, des Français achèteraient actuellement 5 à 6 maisons à Bruxelles chaque jour, estiment De Standaard et Het Nieuwsblad.

'Je suis en moyenne trois jours par semaine à Paris', explique Philippe Rosy d'Engel & Völkers. Avec un chiffre d'affaires d'environ 134 millions d'euros, l'agence représentait l'an dernier 20 % du marché des maisons valant plus d'un demi-million d'euros dans le sud-ouest de Bruxelles. 'À Bruxelles, les Français optent pour Uccle, Ixelles, le centre de Watermael-Boitsfort mais aussi Rhode-Saint-Genèse et Lasne', ajoute M. Rosy. »

### 3. Relogement des expulsés du quartier Nord

#### **\*Relogement : étude.**

**L'étude la plus complète sur ce sujet date de 1994. Intitulée Quartier Nord : le relogement des expulsés<sup>1</sup>, elle aborde la question sous un angle différent de celui du dossier de 1975 ; elle s'attache essentiellement au relogement dans des 'logements publics' (sociaux et apparentés), et ce avec un recul de deux décennies. Les données chiffrées s'arrêtent à 1992 et englobent aussi des bâtiments (construits ou rénovés) en dehors du périmètre des 53 ha condamnés.**

« But de l'étude

Les autorités publiques ont construit un nombre non négligeable de logements au quartier Nord. Neuf projets ont été réalisés entre 1968 et 1992. Ces projets ont abouti à la création de 1.397 logements publics<sup>2</sup>.

A côté de la construction de logements sociaux et publics, il faut citer aussi l'importante initiative privée de la SA Amelinckx (plus ou moins 1.051 logements). Les premiers blocs Amelinckx ont été construits le long de l'avenue de l'Héliport (726 logements). L'autre projet est situé sur le territoire de Schaerbeek (à la gare du Nord) entre la place Gaucheret, l'avenue<sup>3</sup> Rogier et la rue du Progrès (325 logements). Les deux buildings ont été construits sur un socle pour piétons. (...)

Une analyse plus approfondie a (...) révélé que :

a) les autorités n'avaient pas envisagé la construction de ces logements, ou alors en un nombre beaucoup plus restreint ;

b) les logements qui ont finalement été construits n'ont servi que dans une faible mesure à reloger les familles locales déjà expulsées.

Ce n'est que sous la pression des habitants expulsés que les différentes autorités se sont senties obligées de faire des concessions et de construire davantage de logements. Il a également fallu une pression continue pour que ces habitants puissent s'installer dans ces nouveaux logements... »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Voir bibliographie. Cet ouvrage est intégralement reproduit dans le livre 4 de ce même site.

<sup>2</sup> Les auteurs de cette étude intègrent dans leurs chiffres des logements rénovés dans le périmètre condamné et en bordure de celui-ci : Foyer Harmonie, îlots du quartier Harmonie finalement sauvés, Bloemenkrans, Complexe Thomas du Foyer Schaerbeekois...

La carte des implantations, dans l'édition française (pp. 18/19) comporte malheureusement des erreurs : Le 4 correspond en fait à la rue du Travail (et non le Bloemenkrans) ; le 5 indique le Bloemenkrans (et non le complexe Thomas) ; le 6 (et non le 5) correspond au complexe Thomas.

Elle intègre en outre dans la rénovation du quartier Harmonie par la SDRB et la SA De Wael, le terrain situé à flanc de la chaussée d'Anvers et du boulevard Simon Bolivar, appartenant à la société North Star du groupe De Pauw, sur lequel s'érigeront, bien après la parution du livre, et après démolition presque totale, des bâtiments (North light et Pole star) occupés par le groupe GDF Suez et les logements Insula I et II découlant des charges d'urbanisme y afférentes, qui ne figurent donc pas dans les données chiffrées. Seuls quelques bâtiments de bureaux ont survécu pour être transformés en 'écoles'.

N'apparaissent pas non plus dans les chiffres de cette étude les immeubles ten-noodois des complexes Schengen et Novalis, logements privés et logements SDRB qui, vu la date de réalisation, n'ont guère pu accueillir les familles expulsés dans les années '70.

Aucune allusion au complexe racheté à Batipromo par le CPAS, chaussée d'Anvers (logements haut de gamme).

<sup>3</sup> Rue Rogier, pour être exact.

Ces données, intéressantes, reflètent la situation étudiée jusqu'en 1992 et ne peuvent être considérées comme le reflet du nombre de logements réellement construits in fine sur les 53 ha condamnés.

<sup>4</sup> *Quartier Nord : le relogement des expulsés.* – Op.cit. p. 17. – Voir bibliographie et/ou notre livre 4.

**\*Relogement : quelques chiffres**

Quelques données concernant les logements construits ou rénovés et le relogement			
	Logements		Personnes <sup>1</sup>
	'publics'	privés	
<b>A l'intérieur des 3 PPA</b>			
<i>Amelinckx (Gaucheret – Schaerbeek)</i>		325	
<i>Amelinckx (Héliport – Bruxelles)</i>		726	
<i>Boréas (Schaerbeek – Codic)</i>		100 >106 <sup>2</sup>	
<i>CPAS (Bruxelles)</i>		24 <sup>3</sup>	
<i>Edinburgh (Saint-Josse) 1</i>	46 +46		
<i>Eos (Schaerbeek – Codic)</i>		40	
		7 maisons individuelles	
<i>Foyer bruxellois (Anvers)</i>	202		? <sup>4</sup>
<i>Foyer laekenois (Héliport)</i>	601		142 <sup>5</sup>
<i>Foyer laekenois (Anvers-Orban)</i>	98		
<i>Foyer laekenois (Faubourg)</i>	38 <sup>6</sup>		
<i>Insula 1<sup>7</sup></i>	64	(64)	
<i>Insula 2</i>	45	(45)	
<i>Novalis (Saint-Josse)</i>		126	
<i>Quartier Harmonie<sup>8</sup></i>	24		0
<i>Schengen (Saint-Josse)</i>			
<b>Hors PPA mais dans le QN</b>			
<i>Bloemenkrans (ch. d'Anvers)</i>	60	(60)	?
<i>Foyer Harmonie (ville de Bruxelles)</i>	152 <sup>9</sup>		99 ménages
<i>Foyer schaarbeekois (Thomas-Gaucheret)</i>	121		? <sup>10</sup>
<i>Foyer schaarbeekois (Thomas-Gaucheret 2)</i>	25		en projet <sup>11</sup>
<i>Logements de la SALAB (rue du Travail)</i>	92		?
<i>quartier Harmonie (SDRB)</i>		30	0

<sup>1</sup> Habitants les PPA et relogées.

<sup>2</sup> Selon les sources (articles de presse).

<sup>3</sup> Vu le prix des loyers, il n'est pas possible de considérer les logements du CPAS comme des 'logements publics'.

<sup>4</sup> « Habitants ayant quitté la zone : Aucune idée. Le terrain était abandonné depuis longtemps. » (Vanden Eede et Martens, op.cit., p. 60).

<sup>5</sup> Les 601 logements du complexe Héliport (6 bâtiments au lieu des 7 ou 8 annoncés) sont occupés, en 1975, par 914 personnes. 15,5 % de ces personnes habitaient le quartier condamné ; 10,9 % proviennent du quartier Nord (hors PPA), soit un total de 26,4 %.<sup>5</sup>

En 1991, les 601 logements sont occupés par 1.377 personnes (densité 2,29), dont 835 sont de nationalité belge. 15 % ont plus de 64 ans ; 38 % ont entre 0 et 24 ans (d'après Vanden Eede et Martens, op.cit, page 53 de l'édition française (Voir notre livre 4). Difficile de dire combien de familles sont reprises dans ces 'personnes'. Impossible de dire si les personnes venues d'ailleurs n'ont pas habité le quartier dans les années '70 et se sont relogées, entre-temps, en-dehors du quartier Nord au sens large (Ibidem, pp. 554-55).

<sup>6</sup> Selon d'autres sources, notamment la presse, 33 appartements et 5 magasins.

<sup>7</sup> Logements Thomas et Piron repris par la Ville de Bruxelles, vu les difficultés de vente. Voir notre titre 3, l'article Insula.

<sup>8</sup> D'après l'étude de Vanden Eede et Martens, op.cit., p. 129 et svtes. Pour rappel, les chiffres récoltés s'arrêtent à 1992.

<sup>9</sup> « En (...) 1973, un premier recensement permettait de constater que 99 ménages (69 %) habitaient dans le périmètre du PPA et que 43 venaient du dehors... » Voir aussi, pour d'autres détails, notre livre 4, l'étude Quartier Nord : le relogement des expulsés. Voir aussi bibliographie.

<sup>10</sup> « Habitants ayant quitté le quartier : nombre inconnu. Les habitants des 3 maisons unifamiliales ont dû partir.

Habitants relogés : nombre inconnu. » (Ibidem, p. 116).

Selon la même source, en septembre 1993, 3 appartements sont vides. Les 118 appartements sont occupés par 207 habitants (densité de 1,75), de nationalité belge à plus de 90 %. 29 % des occupants ont plus de 64 ans, 27 ont moins de 25 ans.

<sup>11</sup> « Le projet de logements 'Gaucheret-Thomas' suit son cours : le permis d'urbanisme a été délivré pour la construction dans cette zone, de 25 logements sociaux, sous l'égide du Foyer schaarbeekois. Il s'agira de 19 logements à 2 chambres, de 3 à 3 chambres et de 3 à 4 chambres. Le coût total de cette opération est estimé à 1.734.000 euros. Ces logements ne seront pas du type passif, mais 'basse énergie', et leur livraison est fixée au mois de mars 2013, selon le secrétaire d'Etat au logement Christos Doukéridis (Ecolo). » (La Capitale, 13 juillet 2011).

**\*Loi De Taeye.**

Elle est à la Belgique ce qu'est la loi Loucheur pour la France. Elle encourageait l'accès à la propriété immobilière pour les revenus modestes.

**\*Maillage bleu. \*Maillage vert. \*Inondations. \*Plan pluie.**

« Bruxelles : étangs , bassins et collecteurs contre les orages

*Ces dernières années, les inondations ont causé de lourds dégâts matériels et financiers à Bruxelles. Et les chiffres montrent une augmentation des calamités ces dix dernières années. Ministre de l'Environnement Évelyne Huytebroeck (Ecolo) a préparé un plan de gestion de ces catastrophes dans l'un des trois points à risque de la capitale : la vallée de la Woluwe.*

*Le climat actuel favorisant une hausse de la violence des précipitations et de la fréquence des inondations, les acteurs de l'eau et de l'environnement en Région de Bruxelles-Capitale ont décidé de joindre leurs efforts afin de chercher des solutions pour protéger au mieux les Bruxellois contre ce type de catastrophes naturelles. Le problème des inondations n'est pas neuf et s'aggrave ces dernières années : entre 2000 et 2011, douze épisodes pluvieux ont été reconnus comme calamités publiques; une calamité est nommée comme telle lorsque les dégâts causés sont supérieurs à 50 millions d'euros ou que les précipitations atteignent 30 l/m<sup>2</sup> en une heure ou 60 l/m<sup>2</sup> en 24 heures. Et le nombre de calamités est en constante augmentation depuis plusieurs années explique-t-on au cabinet Huytebroeck. 'Le gros problème est l'urbanisation de la ville. Pendant longtemps, on a bétonné partout et imperméabilisé les sols, décrit Évelyne Huytebroeck. Pour traiter l'eau, on a longtemps donné la priorité aux bassins d'orage. Il en faut, bien sûr, mais on peut les compléter avec le maillage bleu', soit les espaces naturels. Dès lors, la ministre de l'Environnement propose 'une complémentarité entre les bassins d'orage et les espaces naturels à l'instar des étangs.'*

**Création du 'Maillage bleu'**

*À l'heure actuelle, le réseau hydrographique (canal inclus) représente, par temps sec, 172 ha d'eaux de surface (soit environ 1 % de la RBC), dont 43 ha de plans d'eau. Cette surface est extrêmement limitée par comparaison avec la situation des 18e et 19e siècles. À Bruxelles, comme dans d'autres villes européennes, une grande partie des cours d'eau naturels ont été voûtés pour des raisons de santé et de modernisation et sont détournés dans des canaux d'évacuation ou dans des collecteurs où ils se mêlent aux eaux usées.*

*Parallèlement, le réseau d'égout souterrain a été progressivement étoffé afin d'évacuer ces eaux usées. Les eaux de la Senne ont été clairement isolées du réseau d'égout, mais on ne peut pas en dire autant d'autres cours d'eau comme le Maelbeek qui se mélangent aux eaux des collecteurs. Mentionnons en outre la disparition d'un grand nombre d'étangs, qui ont été asséchés et comblés pour permettre à la ville de s'étendre. Le lit de la plupart des rivières qui coulent encore à ciel ouvert est fragmentaire et le cours de celles-ci est alimenté localement par des sources et des infiltrations. Entre deux fragments en surface, cette eau claire s'écoule dans les collecteurs où elle se mélange aux eaux usées et inversement, lorsqu'il pleut, les collecteurs déversent parfois leurs eaux dans le réseau hydrographique en fonction du réglage des ouvrages d'art (hauteur des cours d'eau).*

*Sous sa forme actuelle, segmentée, le réseau hydrographique n'est plus en mesure de remplir convenablement ses fonctions naturelles essentielles, c'est-à-dire favoriser la biodiversité et évacuer ou au contraire retenir l'eau par temps de pluie. Bruxelles a lancé le programme du 'Maillage bleu' en 1999 afin de traiter ces problèmes de manière globale et coordonnée. (...)*

**Bruxelles : Lutte contre les inondations : réalisation de 2 projets du Maillage Bleu**

*Le 'Maillage Bleu', développé en Région bruxelloise, vise à restaurer les réseaux urbains d'eaux de surface en assurant la qualité écologique des cours d'eau et des étangs. Le rétablissement de l'écoulement des eaux de pluie dans les cours d'eau permet également de soulager le réseau d'égouttage et ainsi de limiter les risques d'inondations. Le Maillage Bleu constitue dès lors un élément essentiel du Plan Pluie, le plan régional de lutte contre les inondations.*

*Dans l'édition précédente d'Escaut sans Frontières Info (voir n° 43-44), nous avons déjà mentionné les projets prévus dans le cadre du Maillage Bleu dans la Région de Bruxelles Capitale. Le 20 mars dernier, la ministre de l'Environnement Evelyne Huytebroeck a annoncé l'achèvement de deux chantiers importants dans le cadre du Maillage Bleu, dans lesquels la Région bruxelloise a investi quelque 3 millions d'euros, à savoir:*

*La réhabilitation et l'assainissement du site de l'étang de la Pede à Anderlecht. Afin d'éviter les inondations et la prolifération des algues et en vue de développer la fonction récréative de l'étang, il a fallu réaménager l'étang*

d'orage de la Pede. Grâce à cette réhabilitation, l'étang a repris sa fonction de bassin d'orage et l'équilibre écologique du site a été rétabli.

La réhabilitation d'une partie du cours du Molenbeek dans le Parc Roi Baudouin à Jette. Le projet vise à valoriser les atouts naturels du site et à optimiser les contraintes environnementales, notamment hydrologiques. Il participe à la mise en œuvre du Plan Pluie en séparant les eaux pluviales et en les ralentissant par débordement.

Conclusion

La réalisation des projets ci-dessus témoigne de l'approche intégrée de la gestion de l'eau en Région bruxelloise. Les deux projets visent non seulement la gestion des eaux de surfaces et la prévention des inondations, mais tiennent aussi compte du développement de la nature et de la mise en valeur des cours d'eau (récréation douce). Cela vaut la peine de visiter ces réalisations sur le terrain!

Avec nos remerciements à Renaud Bocquet, Bruxelles Environnement (IBGE)... »<sup>1</sup>

### **\*Mainmorte. [\*Main-morte. \*Main morte.]**

« La mainmorte. Le cauchemar fiscal des communes. Historiquement, la mainmorte désignait le droit du seigneur de disposer des biens de son vassal à la mort de celui-ci. Fiscalement, la mainmorte exonère de l'impôt les pouvoirs publics (l'Etat fédéral, les Communautés, la Région et les institutions internationales telles que l'Union européenne). Tous ces pouvoirs ne paient ni charges d'urbanisme, ni précompte, ni d'ailleurs aucune taxe. »<sup>2</sup>

\*

En mai 2000, l'impact fiscal de la présence des institutions européennes à Bruxelles, dû à l'exemption de toutes taxes, était estimé par la s.a. Codemer, à 1.500.000.000 de FB soit environ € 40 millions.

\*

Région bruxelloise : la mainmorte a amputé les finances de € 13,6 millions :

Article paru dans La Libre Belgique en date du 31 mai 2010 (D'après Belga)

« En 2009, la Région bruxelloise a subi un manque à gagner de près de 13,6 millions d'euros parce que les compensations qu'elle reçoit pour tous les édifices publics sur lesquels aucun précompte immobilier n'est perçu ne sont payées qu'à 72 % par l'Etat, a affirmé lundi le ministre bruxellois des Finances Jean-Luc Vanraes.

Le ministre libéral flamand du gouvernement bruxellois souhaite que ce dossier soit réglé lors des négociations sur la révision du mode de financement des entités fédérées et de l'autorité fédérale. Selon lui, la mainmorte fixée en 2009, sur la base des données cadastrales du 1<sup>er</sup> janvier 2008, s'est élevée à 34,9 millions d'euros, soit le montant inscrit au budget 2009. En cas de compensation à 100 % des centimes additionnels communaux non perçus, la mainmorte "2009" s'élèverait à 48,5 millions d'euros, soit 13,6 millions de plus, a-t-il souligné.

Elle grimperait même à hauteur de 63 millions d'euros (28 millions de plus) si elle était complètement compensée et actualisée en couvrant la part régionale, les centimes additionnels de l'agglomération et les 100 % des centimes additionnels communaux de l'année 2010.

Durant la période 1999-2008, la Région a obtenu 271 millions d'euros de dotation via la compensation partielle de la mainmorte. Une compensation à 100 % aurait généré une recette de 376 millions d'euros, soit 105 millions de plus. Si on fait l'exercice sur une période de 20 ans, depuis la naissance de la Région, la recette supplémentaire théorique oscille autour de 200 millions d'euros au plus.»

\*

La mainmorte a coûté près de 600 millions d'euros depuis la naissance de Bruxelles !<sup>3</sup> :

« Le député bruxellois MR-FDF Emmanuel De Bock a interpellé le ministre des Finances bruxellois sur le coût de la mainmorte pour Bruxelles. En 2009, la Région bruxelloise a subi un manque à gagner de près de 13,6 millions d'euros parce que les compensations qu'elle reçoit pour tous les édifices publics sur lesquels aucun précompte immobilier n'est perçu ne sont payées qu'à 72 % par l'Etat. La mainmorte fixée en 2009, sur la base des données cadastrales du 1<sup>er</sup> janvier 2008, s'est élevée à 34,9 millions d'euros, soit le montant inscrit au budget 2009. En cas de compensation à 100 % des centimes additionnels communaux non perçus, la mainmorte "2009" s'élèverait à 48,5 millions d'euros, soit 13,6 millions de plus. Elle grimperait même à hauteur de 63 millions d'euros (28 millions de plus) si elle était complètement compensée et actualisée en couvrant la part régionale, les centimes additionnels de l'agglomération et les 100 % des centimes additionnels communaux de l'année 2010. Durant la période 1999-2008, la Région a obtenu 271 millions d'euros de dotation via la compensation partielle de la mainmorte.

<sup>1</sup> Escaut sans frontières, info n° 46, deuxième trimestre 2009. Voir [www.gs-esf.be](http://www.gs-esf.be).

<sup>2</sup> Le Soir, vendredi 19 mars 2004.

<sup>3</sup> Site des Jeunes FDF, mardi 1<sup>er</sup> juin 2010.



Une compensation à 100 % aurait généré une recette de 376 millions d'euros, soit 105 millions de plus.

'Si on fait l'exercice sur une période de 20 ans, depuis la naissance de la Région, la recette supplémentaire théorique oscillerait non pas autour de 200 millions d'euros mais bien de 600 millions d'euros (28 millions d'euros pour 21 années)', constate Emmanuel De Bock qui déplore que 'depuis 2004, les Gouvernements Picqué III et Picqué IV n'aient rien obtenu du Fédéral et ne fassent aucun effort pour obtenir la compensation du coût des institutions publiques à 100 %. Pourquoi le Gouvernement Régional ne revendique-t-il pas le juste prix de la perte financière alors que Bruxelles est concernée pour 80 % de la mainmorte nationale (Wallonie 10 % et Flandre 10 %) ?'

Pour Emmanuel De Bock, le ministre libéral fait fausse route en souhaitant lier ce dossier aux négociations sur la révision du mode de financement des entités fédérées et de l'autorité fédérale. Cet argent est dû ici et maintenant. Pour le député MR, voici un exemple de plus qui montre le peu de considération du Fédéral pour sa capitale. C'est d'autant plus incroyable que le Gouvernement Leterme n'a jamais compté autant de Vice-Premiers bruxellois (...). »

\*

Lever la mainmorte ou mieux la compenser :  
une solution préconisée comme source de financement pour Bruxelles :

Article paru dans La Dernière Heure, 11 août 2010

« (...) Début juin, le député bruxellois, Emmanuel De Bock (F.D.F.), interpellait le ministre des finances bruxellois (Jean-Luc Vanraes (OpenVld) sur le fait que la mainmorte aurait pu rapporter 600 millions d'euros à la Région bruxelloise depuis sa création.

Mais qu'est-ce que la mainmorte ? C'est une exonération pour les bâtiments institutionnels (Etat belge, entités fédérées, etc.) du précompte immobilier. Pour pallier ce manque à gagner, une compensation de 80 % des montants est prévue. 'Le problème, c'est que cette compensation est calculée sur base du précompte valable en 1993. On sait que toutes les communes ont augmenté ce dernier depuis lors. Cette compensation ne représente donc plus que 65 %', explique Emmanuel De Bock.

Et chiffres à l'appui, il justifie ce manque à gagner : 'En 2009, la Région bruxelloise a subi un manque à gagner de près de 13,6 millions d'euros. En cas de compensation à 100 % des centimes additionnels communaux non perçus, la mainmorte 2009 s'élèverait à 48,5 millions d'euros, soit 13,6 millions de plus.

Durant la période 1999-2008, la Région a obtenu 271 millions d'euros de dotation via la compensation partielle de la mainmorte. Une compensation à 100 % aurait généré une recette de 376 millions d'euros, soit 105 millions de plus.' Une solution qui permettrait de dégager des fonds importants pour la Région bruxelloise. Surtout si on applique un effet rétroactif', conclut Emmanuel De Bock. S. Ta »

**\*Mairie. \*Hôtel de ville. \*Maison communale. \*Hôtel communal. \*Centre administratif.**

- Hôtel de ville de Bruxelles – Grand place,  
+ Centre administratif : boulevard Anspach (et divers)  
+ anciennement : Palais du Midi, boulevard du Midi,
- Maison communale de Saint-Josse-ten-Noode : avenue de l'Astronomie,
- Hôtel communal de Schaerbeek : place Colignon.

**\*Maison de l'histoire européenne. \*Institut dentaire George Eastman. \*Institut Eastman.**

« Projet disproportionné » :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du mardi 15 mai 2012.

« Patrimoine. Le parlement européen veut créer une Maison de l'histoire européenne dans l'Institut dentaire George Eastman. Le bâtiment de 1930 n'est pas classé. L'Arau souhaite quand même le préserver.

Après le Parlementarium place du Luxembourg, les institutions européennes souhaitent ouvrir un deuxième musée à Bruxelles. La Maison de l'histoire européenne est prévue dans l'Institut dentaire George Eastman, dans le parc Léopold. Mais le projet architectural double quasiment les dimensions du bâtiment et fait bondir l'Arau (...).

En 2007, l'ancien président du Parlement européen lance l'idée de créer une Maison de l'histoire européenne, lieu de mémoire de la construction européenne. Un an plus tard, le Parlement européen signe un bail emphytéotique de 99 ans avec la Ville de Bruxelles pour la location de l'Institut dentaire George Eastman, construit dans les années 30, en même temps que le Résidence Palace. George Eastman est l'inventeur de

*l'appareil photo Kodak. Généreux, il décide de léguer à six villes (Bruxelles, Paris, Londres, New York, Rome et Stockholm) de quoi fonder des instituts dentaires pour délivrer des soins aux enfants nécessiteux. Aujourd'hui, plus question de soins dentaires mais le bâtiment a gardé une stature imposante. Même si son architecture est remarquable, il n'est pas classé. Tous les projets y sont donc possibles.*

*Pour sa Maison de l'histoire européenne, le Parlement lance un concours d'architecture. En avril de cette année, les douze projets retenus sont exposés dont celui du lauréat, le groupe Chaix & Morel et associés (France), JSWB architekten (Allemagne) et TFT Engineering avec un projet qui déploie une enveloppe de verre autour du bâtiment existant. En tout, 31 millions d'euros sont prévus pour la rénovation, la conversion et l'extension du bâtiment, 21,4 millions d'euros pour la conception et l'aménagement de l'exposition et 3,74 millions d'euros pour la constitution de la collection. À ajouter : 6 millions d'euros par an pour le fonctionnement. La Région bruxelloise devrait également mettre sur la table 200.000 euros pris sur les fonds Beliris.*

*Mais ce ne sont pas les budgets qui posent problème. Pour l'Arau, le projet est disproportionné. 'Ils désirent multiplier par deux la superficie, explique Isabelle Pauthier, présidente de l'ASBL. Ils construisent dans la cour intérieure ainsi qu'au-dessus du bâtiment. Lors de la construction, déjà, il y avait eu des problèmes de stabilité car le terrain est meuble. Le bâtiment sera-t-il toujours stable avec trois étages supplémentaires ? À l'intérieur, ils suppriment les fresques car ils doublent les murs. Ce lieu n'est pas prévu pour accueillir ce projet qui se fera au détriment du patrimoine bruxellois.'*

*Une demande de permis d'urbanisme a été introduite et l'enquête publique est en cours. Les travaux débuteraient avant la fin de l'année. »*

\*

Les riverains du parc Léopold dénoncent le projet européen :

Article paru dans Le Soir, en date du lundi 18 juin 2012.

*« Les riverains du parc Léopold ont dénoncé le projet de Maison de l'histoire européenne, actuellement soumis à une enquête publique et dont la construction doit débuter sous peu. "Impossible à intégrer dans le volume existant du bâtiment et qui dénature en l'envahissant le site classé du parc", estiment-ils.*

*Lancé par le Parlement européen, ce projet vise à installer un musée d'histoire européenne dans l'institut Eastman, un bâtiment Art Deco situé dans ce parc adjacent au "Caprice des Dieux". Il a déjà été critiqué, au sein même du Parlement, pour son coût et pour son ambition. Les eurosceptiques s'opposent à l'idée que l'histoire des peuples d'Europe soit racontée dans une perspective européenne.*

*Les riverains joignent désormais leurs voix à ce concert de critiques. Ils rappellent, dans leur communiqué, que le parc est un site classé. "Même si le bâtiment de l'institut Eastman ne l'a pas été (classé, ndlr) dans la foulée, c'est une oeuvre architecturale remarquable de l'entre-deux-guerres. Le Parlement européen n'en a pas tenu compte en imposant un programme impossible à intégrer dans le volume existant du bâtiment et qui dénature en l'envahissant le site classé du parc", souligne l'association du quartier Léopold (AQL). Le projet "va jusqu'à mettre en cause le patrimoine arboré du parc en poussant l'affront jusqu'à l'abattage d'une grande portion de la frondaison sur la rue Belliard, là où le parc s'annonce avec grâce dans la perspective d'un boulevard urbain bien grincheux", dénonce-t-elle. L'association critique aussi la philosophie du projet, en se demandant "comment justifier un projet qui promeut une Europe tentant de dépasser le nationalisme alors qu'il semble s'appuyer sur une démarche scientifique qui a permis au XIXe siècle de consolider le modèle de l'État Nation".*

**\*Maître architecte. \*Bouwmeester. \*bMa.**

*« A l'instar de la Région flamande, la Région bruxelloise se dote d'un maître architecte.*

*En novembre 2009, le gouvernement bruxellois a désigné Olivier Bastin comme maître architecte pour un mandat de 5 ans. (...) Le gouvernement a confié essentiellement deux missions au bMa :*

- 1. – l'aide aux maîtres d'ouvrage pour garantir la qualité architecturale et paysagère des projets publics régionaux ;*
- 2. – le développement d'un pôle d'expertise 'Art dans l'espace public'. »<sup>1</sup>*

\*

<sup>1</sup> Iris info, n° 50, avril 2011. Voir aussi Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : guide pratique. – 2012. - Op.cit., p. 36, ou le site : bmabru.be.

Urbanisme : Le maître architecte de la Région est en place depuis un an :  
La feuille de route d'Olivier Bastin :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du 14 décembre 2010

« Il y a un an, le gouvernement bruxellois nommait pour cinq ans Olivier Bastin en tant que 'maître architecte' de la Région. Depuis, il a pris ses marques et vient de rentrer sa 'lettre de missions', qui définit de façon précise son travail pour la période 2010 – 2014. En résumant très fort, il est censé insuffler une qualité architecturale aux projets régionaux par la mise en place d'une ligne de conduite.

? - En quoi consiste le travail du maître architecte ?

OB - Tout d'abord, le maître architecte ne se substitue, ni au maître d'ouvrage qui reste le décideur de son projet, ni à l'administration de l'urbanisme. C'est un accompagnateur.

? - Une lourdeur administrative de plus ?

OB - Sûrement pas. Il s'agit de bien travailler en amont, de bien expliquer les exigences et les critères de qualité que la Région entend imposer. Cela prend du temps au départ. Cela nécessite des réunions, de nombreuses rencontres et des discussions. Mais cela évite bien des déboires à l'arrivée. Finalement, le maître architecte fait gagner du temps, même s'il donne l'impression au maître d'ouvrage d'en faire perdre au départ.

? - Un peu comme les schémas directeurs de Charles Picqué ?

La comparaison est très valable. Les schémas directeurs n'ont pas de valeur légale, mais ils préparent le terrain de façon explicite. Il s'agit d'anticiper les problèmes. Il vaut mieux mettre d'abord tout le monde autour de la table. Cela permet d'aplanir les contentieux.

? - La Flandre a un « bouwmeester » depuis plusieurs années.

OB - En Région flamande, il fixe les procédures de concours, définit une ligne pour une architecture de qualité. A Anvers, il a un rôle un peu différent et encore plus défini. Il suit les projets d'un bout à l'autre, y compris dans l'obtention des permis, par exemple.

? - Quel est exactement le rôle de maître architecte bruxellois ?

OB - J'ai constitué autour de moi une équipe de cinq personnes, composée entre autres de juristes. Mes missions ne sont pas aussi larges que celles du Bouwmeester flamand mais s'en rapprochent. Je travaille surtout en amont, sur la qualité des projets. Et j'applique la méthode bantoue.

? - La méthode bantoue ???

OB - Elle consiste à mettre à plat un problème et d'en discuter autour d'une table. Finalement, par la discussion, la solution se dégage d'elle-même. Comme une sorte de consensus évident. Ce n'est pas le sage qui décide. La décision découle d'une discussion sans tabous.

? - Vous ne travaillez que pour la Région ?

OB - Ma mission m'a été donnée par la Région. J'entends la Région au sens large. Cela comprend les pararégionaux (SDRB, IBGE, etc). Mais je peux avoir d'autres clients si les projets sont relatifs à l'espace public. Éventuellement, cela peut concerner le privé pour des projets d'importance qui ont un impact sur l'espace public. Actuellement, nous avons 60 clients. De toutes les tailles.

? - Y a-t-il des lieux emblématiques où vous allez travailler ?

OB - Oui. Le rond-point Schuman, le Heysel, le palais de justice, la passerelle Picard.

? - Vous allez travailler pour d'autres pouvoirs publics ?

OB - Il n'y a aucune obligation pour les autres maîtres d'ouvrage publics tels que les communes, le fédéral, (le fonds Beliris), l'Europe. Et a fortiori pour le privé. Mais je sens bien que ces partenaires ressentent la nécessité de nous consulter. Ce qui est remarquable, c'est que des communes bruxelloises (dont Bruxelles-Ville) font déjà appel à nos services. Nous sommes perçus non pas comme des empêcheurs de tourner en rond, mais comme des facilitateurs. Comme des gens utiles au bon déroulement du dossier.

? - Vous ne craignez pas d'être manipulé, de servir d'argument du genre 'J'ai vu le maître architecte. Il est d'accord. On peut y aller' ?

OL - Ce n'est évidemment pas ce que nous voulons. C'est pourquoi tous nos avis sont formalisés par des PV. Nous ne les donnons que sur base d'une demande valable et officielle.

? - Êtes-vous sollicité par les habitants, les comités de quartier ?

OB - S'ils nous le demandent, nous interviendrons. C'est déjà le cas au Bourdon à Uccle. Nous sommes garants de la qualité architecturale à Bruxelles et il est utile de bien préciser les règles de conduite à suivre. Mais nous ne dirons pas si tel projet est bon ou mauvais. Nous rappelons les règles.

? - Quelles sont les grandes qualités d'un projet public ?

OB - Une intégration dans l'environnement, son habitabilité et sa capacité à répondre à une série de critères techniques, environnementaux, économiques, etc.

? - Vous allez communiquer avec la presse ?

*OB - Pas d'objection, mais nous devons nous imposer un devoir de réserve...*

(...)

*Olivier Bastin, 52 ans, est issu du sérail. Diplômé en architecture à l'ISA Saint-Luc de Tournai (1983), il a complété sa formation par la scénographie (atelier Sainte-Anne, 1988).*

*Son bureau d'architectes 'L'Escaut', situé à Molenbeek, a notamment contribué à l'élaboration du Théâtre National de Belgique (TNB) à Bruxelles. Il enseigne depuis 1994 à l'Institut supérieur d'architecture de La Cambre.*

*On doit à Olivier Bastin quelques réalisations notables en Belgique francophone, comme le Cheval Noir (des ateliers-logements pour artistes à Molenbeek en 2010), la Salle culturelle à Soignies (2009), le musée de la Photographie à Charleroi ou le square des Ursulines à Bruxelles. Il passe pour être un chantre du travail en équipe et de la concertation. Ses projets ont toujours une dimension sociale et culturelle.*

(...)

*Pour le ministre-président Charles Picqué (PS), l'arrivée d'Olivier Bastin est une sorte d'aboutissement du long processus urbanistique mis en place depuis 1989. Ce cheminement a défini le cadre futur de Bruxelles par une série d'actes normatifs : le plan de secteur, le PRD (plan régional de développement), le Pras (plan régional d'affectation du sol), le PDI (plan de développement international), etc. 'Mais il fallait à l'urbanisme bruxellois, pour affronter les défis de demain, une dimension supplémentaire, qualitative. Avec l'arrivée d'Olivier Bastin, la Région dispose d'une équipe efficace qui accompagne ses projets. C'est un pôle d'expertise et ce n'est vraiment pas un luxe dans une Région comme la nôtre.' »*

***\*Marolle. \*Marolles. \*Palais de justice. \*Vanderbiest Jacques. \*La Marolle. \*Les Marolles. \*La guerre des Marolles. \*Abbé Vanderbiest. \*Abbé Jacques Vanderbiest. \*Jacques Vanderbiest.***

*La Marolle ou les Marolles forment un quartier populaire de Bruxelles, à l'intérieur du Pentagone, partiellement meurtri par des expropriations et expulsions pour la construction du palais de justice, place Poelaert, du nom de son architecte, et à nouveau menacé en 1970 par des projets de construction de bâtiments destinés à abriter des extensions dudit palais.*

\*

*« Pittoresque et populeuse, la rue Haute part de la porte de Hal et se dirige vers la Steenpoort. Son tracé, presque rectiligne, correspond à la voie romaine qui courait à mi-côte de la colline, et dont une partie, sur laquelle on a construit le Palais de justice, s'appelait le Galgenberg (...) montagne de la potence, parce qu'au moyen âge les fourches patibulaires s'y trouvaient (...) En 1860, un arrêté royal décréta la construction d'un nouveau palais de justice, dont la première pierre fut posée, le 31 octobre 1866.*

*Plus de 20 ans s'écoulèrent avant que le monument fut terminé. (...) Le Palais fut inauguré, le 15 octobre 1883. (...) Placé sur une hauteur, le palais domine le panorama de la ville. Il a la forme d'un parallélogramme dont les axes mesurent 150 et 160 mètres de longueur. La superficie totale couvre 26.000 m<sup>2</sup> (...) La superficie bâtie est donc de 20.000 m<sup>2</sup>. (...) C'est le plus grand édifice qu'on ait bâti sur le continent au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle. (...) L'œuvre de Poelaert a été criblée de critiques. C'est une œuvre complexe d'immenses proportions... »<sup>1</sup>*

\*

*Jacques Vanderbiest, prêtre affecté dans le quartier des Marolles, figure médiatique et médiatisée, populaire et volontiers 'populiste', se lance dans la lutte pour la défense des 'petites gens' et notamment pour le retrait du projet de démolition de sa paroisse, puis de la réhabilitation de ces quartiers, opération de très longue haleine financée entre autres par des fonds européens.*

*L'homme à la silhouette bien connue - chemise à grands carreaux, veston et pantalon de velours, voix grave et posée lançant des 'pavés' que ne dédaigneraient pas des militants d'extrême-gauche, pipe éternelle à la lippe ou à la main - porte en outre plusieurs casquettes. Il était notamment, avec René Schoonbrodt (sociologue), Maurice Culot (architecte), et Philippe De Keyser (avocat), un des piliers de l'A.R.A.U. à ses débuts et durant les années qui suivirent.*

\*

*« Jacques Van der Biest, né à Etterbeek (Région de Bruxelles-Capitale) le 8 octobre 1929, est un prêtre catholique belge connu pour son implication sociale dans les quartiers populaires bruxellois. Surnommé 'le curé des Marolles', il a pris une part importante, depuis plus de 50 ans, dans la naissance des comités de quartiers et de défense des habitants et sans papiers à Bruxelles. (...)*

<sup>1</sup> *Guide illustré de Bruxelles*, op. cit., pp. 122, 202, 234, 235.

Jacques Van der Biest passe son enfance dans le quartier modeste de la rue Gray, (que l'on désigne à l'époque de manière péjorative comme étant 'le bas d'Etterbeek'). Son père, ingénieur et directeur d'usine avait choisi de s'y installer, en raison justement de son caractère populaire. Sa famille étant de tradition catholique, il effectue ses études primaires et secondaires de 1931 à 1946, chez les jesuites, au collège Saint-Michel. Il fait ensuite des études universitaires à l'université libre de Bruxelles.

Dans l'intervalle, destiné à poursuivre la profession de son père, il s'engage quelques mois dans une usine des bords de Meuse (Tubemeuse), pour être confronté à la condition ouvrière. Il obtient son diplôme d'ingénieur polytechnicien en 1951 mais décide alors d'entrer au séminaire.

Ordonné prêtre à la fin de l'année 1954, il est nommé vicaire quelques mois plus tard à la paroisse Saints-Jean-et-Étienne-aux-Minimes, en plein cœur du quartier des Marolles, qui est alors l'un des plus misérables de la ville. Il ne quittera la paroisse que pour effectuer dans les années soixante durant deux ans des études de théologie à Lyon. Il s'intéresse particulièrement à l'intégration de l'Église en milieu urbain (thèse sur la théologie de la ville), il assume alors une paroisse à Vénissieux.

En 1969, aux côtés des habitants, il prend une part active à ce que l'on appellera la première bataille de la Marolle. Durant des mois la population s'oppose durement à l'extension du palais de Justice qui implique l'expulsion de 1 200 personnes. Pour la première fois, les autorités cèdent, le projet est abandonné. On célèbre dans le quartier l'enterrement de Promoteur, de sa femme Bureaucratie et de leur enfant Expropriation. Cet épisode marque un tournant dans la prise de conscience de nombreux bruxellois de la nécessité d'organiser la résistance urbaine à des projets mal conçus.

Jusqu'alors, les défenseurs de la ville mettaient en avant la protection du patrimoine ancien, l'esthétique et la valeur culturelle ou historique du bâti. Le droit des habitants et les revendications politiques et sociales prendront ensuite de plus en plus de place ; de nombreux comités de quartiers font leur apparition à cette époque. Jacques Van der Biest participe à la naissance du 'Comité général d'action des Marolles', puis en compagnie de l'architecte et urbaniste Maurice Culot, du sociologue René Schoonbrodt et du juriste Philippe de Keyser à la création de l'Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU). La maison d'angle rue Montserat et rue de la Prévoyance fut peinte en trompe-l'œil par le peintre Paul De Gobert, évoquant une place avec des maisons en couleurs sous un ciel bleu ; cette œuvre a aujourd'hui disparu.

Il prendra encore part aux 'batailles' suivantes, en 1979 en opposition à un plan d'aménagement du quartier ou en 1989 où durant plusieurs semaines les habitants de la rue de la Samaritaine dorment dans la rue en protestation contre la politique de rénovation qui, en provoquant de fortes hausse des loyers, mène à une mutation sociale au détriment des défavorisés.

Durant la durée de son long mandat dans la paroisse, il assiste aux profonds changements de la population des Marolles. La proximité du quartier du [centre de] Bruxelles draine un public plus aisé, les boutiques des brocanteurs font place petit à petit aux magasins des antiquaires accentuant la gentrification.

La population ancienne quitte le centre-ville pour des quartiers plus éloignés et sont remplacés durant les dernières décennies du xx<sup>ème</sup> siècle par d'autres familles, puis par des demandeurs d'asiles et des sans-papiers de toutes nationalités, leur permettant d'occuper son église, durant de longues périodes de négociations avec les autorités en vue de leur régularisation, et les soutenant durant leurs grèves de la faim.

De 1975 à 1985, il effectue différents voyages en Europe et en Amérique du Sud principalement, en tant qu'expert à la Commission européenne pour les questions ayant trait au logement ; il démissionne ensuite de ce poste persuadé de l'inutilité de ses rapports.

Toujours désireux d'ouvrir son église à la société, il accepte qu'elle serve de cadre à des manifestations culturelles musicales dont le Festival Midis Minimes.

En 2002, l'abbé est fait chevalier de l'ordre de Léopold, la plus haute des distinctions honorifiques qui puisse être décernée au nom du Roi par la Région de Bruxelles-Capitale. Il deviendra citoyen d'honneur de la ville de Bruxelles en 2005.

Ayant atteint la limite d'âge en 2005 – et comme le veut le droit canon – il est invité à démissionner de sa charge pastorale par l'archevêque de Malines-Bruxelles, Godfried Danneels. Cela provoque d'importantes réactions dans le quartier où il est toujours très populaire. Différentes personnalités, dont des non-catholiques, lui apportent leur soutien arborant des pancartes où on pouvait lire 'Touche pas à mon curé'.

Il bénéficie finalement d'une dérogation temporaire, puis en 2008, il reçoit l'autorisation de rester en fonction tant que cela lui sera possible. »

#### **\*Matriciel.**

Société dont le conseil d'administration est présidé par André De Herde, et dirigée par Isabelle Bruyère, tous deux ingénieurs civils architectes. Le siège est établi à Louvain-la-Neuve.

\*

« La société MATRIciel est une spin-off issue de la cellule de recherche Architecture et Climat de l'Université catholique de Louvain. Créée le 7 septembre 2005, elle a pour but de répondre aux nombreuses demandes de conseils et d'études émanant des maîtres d'ouvrages publics ou privés que ne peut satisfaire une cellule de recherche. L'activité de la société MATRIciel vise une meilleure adéquation entre le bâtiment, l'occupant, et leur milieu dans le cadre du développement durable par

- le soutien aux maîtres d'ouvrage publics ou privés, et aux équipes de conception, dans l'élaboration d'un projet de construction durable par une participation active au processus, de l'esquisse jusque la mise en route,
- la formation de professionnels du bâtiment, de techniciens ou d'occupants,
- la recherche-action, destinée à produire des résultats pratiques pour les professionnels du bâtiment.

#### *La participation à la conception et à la réalisation du bâtiment*

*(logement collectif, tertiaire, immeubles mixtes, construction neuve ou rénovation...)*

*Il s'agit d'un soutien apporté aux maîtres d'ouvrages publics ou privés, en collaboration avec les bureaux d'études, architectes et ingénieurs, pour intégrer le bâtiment dans le contexte du développement durable. Il s'étend de l'esquisse jusqu'au projet et intègre aussi bien les aspects techniques que les aspects économiques, et notamment une aide à la recherche des subsides proposés par différentes institutions.*

*Les missions proposées peuvent être plus ou moins étendues et sont complémentaires :*

##### *- Accompagnement de l'esquisse et de l'avant-projet*

*L'objectif est de dégager des éléments du projet dont l'impact environnemental peut être diminué et de proposer des solutions alternatives, au niveau de l'enveloppe du bâtiment et des techniques utilisées pour assurer le confort des occupants (éclairage, chauffage, ventilation, rafraîchissement), afin de diminuer l'impact environnemental de la construction :*

- *épuisement des ressources naturelles, consommation d'énergie grise, dégagement de substances nocives et création de déchets au travers du choix des matériaux,*
- *consommation d'énergie,*
- *impact sur le cycle de l'eau.*

*Ces mesures vont du space planning à l'augmentation du niveau d'isolation, à l'intégration de protections solaires ou la réduction des surfaces vitrées, en passant par le choix de certains matériaux, la récupération des eaux grises, la géothermie, le free chilling, ou encore la production d'énergies renouvelables.*

*Ces solutions sont ensuite évaluées et comparées sur le plan environnemental et du confort, ainsi que sur les plans économique (subsides potentiels, économie à l'exploitation, temps de retour), architectural et pratique (encombrement, entretien, répartition des coûts...), à l'aide de logiciels informatiques performants, afin de conseiller le maître de l'ouvrage dans l'affectation du budget qu'il consent à dédier aux aspects environnementaux.*

*Dans le cas d'une rénovation, l'étude débute par un audit du bâtiment existant, et par une réflexion sur le niveau de rénovation : lourde, légère, déconstruction...*

##### *- Accompagnement du projet*

*MATRIciel propose ensuite d'assister l'équipe de conception dans l'application des solutions adoptées (choix de la technologie et de l'origine des matériaux, intégration des principes dans les plans, les plans de détail et les cahiers des charges, dimensionnement de certains éléments particuliers...) et de s'assurer, pendant le développement du projet que les objectifs environnementaux sont maintenus et que l'approche reste cohérente, malgré des adaptations nécessaires du projet à des contraintes budgétaires, techniques, architecturales, ou fonctionnelles.*

##### *- Accompagnement lors de l'exécution*

*Un contrôle sur chantier de la mise en place des matériaux ou des systèmes spécifiques adoptés permet de s'assurer que leur impact environnemental sera effectivement celui attendu (exemple : mise en place d'un isolant, installation d'un système de ventilation naturelle, choix d'un système de gestion des stores...). De plus, une évaluation des solutions alternatives éventuellement proposées par les entrepreneurs permet de s'assurer, à nouveau, que les objectifs environnementaux sont maintenus et que l'approche reste cohérente.*

*D'autre part, une réflexion peut être mise en place pour minimiser et trier les déchets de chantier, et pour limiter les nuisances causées à l'environnement proche. S'il s'agit d'une rénovation, la réflexion s'étend au démontage du bâtiment.*

- Accompagnement lors de la mise en route du bâtiment

Pour assurer un fonctionnement efficace du bâtiment, MATRIciel propose de participer au paramétrage des équipements afin de l'optimiser, et d'élaborer une notice de gestion optimale à destination des gestionnaires. Cet accompagnement est éventuellement complété par une formation des gestionnaires et des techniciens, un suivi des performances pendant les premiers mois d'occupation, et une information des occupants.

*La formation de professionnels du bâtiment, de techniciens  
ou d'occupants, à la mise en route du bâtiment*

Une formation peut être proposée à la suite d'une précédente mission pour une construction nouvelle ou pour une rénovation (accompagnement lors de la mise en route du bâtiment), mais aussi pour un autre bâtiment existant. Elle est toujours adaptée spécifiquement au bâtiment occupé par les participants, et peut être accompagnée d'un suivi téléphonique ou par mail.

Formation de gestionnaires et de techniciens : cette mission ne peut se concevoir sans l'étape préparatoire que constitue le paramétrage des équipements.

Information des occupants : par l'intermédiaire de séminaires et/ou de brochures didactiques de sensibilisation et d'explication.

*La recherche-action*

On entend par "recherche-action" une recherche, basée sur une combinaison de mesures et d'observations de terrain, d'analyses bibliographiques et d'études théoriques, destinée à produire des résultats pratiques pour les professionnels du bâtiment et à augmenter l'expertise du bureau de consultance. »<sup>1</sup>

**\*Métro.<sup>2</sup> \*Pré-métro. \*Prémétro.**

1947 : « Plusieurs plans d'établissement d'un métro bruxellois sont actuellement à l'étude au département des communications. On profiterait de certains travaux de la jonction Nord-Midi pour réaliser de premiers tronçons à peu de frais. »<sup>3</sup>

\*

« Il ne faut pas perdre de vue qu'à l'origine la conception du pré-métro et du métro, dont la construction démarre en 1965, répondait plus à une volonté de faciliter la traversée des carrefours et de fluidifier le trafic automobile en surface qu'à un réel choix sélectif en faveur d'une priorité accordée aux transports en commun. Les premiers travaux de ce type avaient été menés dans le cadre de la préparation de l'Expo 58 à la gare du Midi (passage des trams en provenance de la rue couverte à la gare du Midi... »<sup>4</sup>

\*

« (...) Au début des années 60, la Sobemap rédige un rapport sur la circulation à Bruxelles. Celui-ci conclut à l'asphyxie de la ville dans les 10 ans et à la nécessité de créer un axe souterrain.

- En 1963, nous accusons pour la première fois un déficit de 16 millions [de FB], poursuit Jean-Pierre Alvin. La voiture devenait pour nous un sérieux concurrent.

Suite au rapport Sobemap, l'État crée un service spécial d'études chargé d'examiner la création d'un réseau souterrain. Le premier coup de pelle est donné en 1965 au rond-point Schuman et le premier tronçon de pré-métro entre Schuman et Sainte-Catherine est inauguré le 20 décembre 1969. Le premier métro de Belgique, lui, roulera sur l'axe est-ouest dès septembre 1976 et s'étendra rapidement. En 1988, on inaugure l'axe de la Petite Ceinture. (...) »<sup>5</sup>

\*

Le quartier Manhattan où des centaines de milliers de personnes allaient vivre et travailler n'est sillonné par aucune ligne de métro. La plus proche le longe dans l'axe Rogier-Simonis avec ses stations Rogier et Yser. La gare du Nord, transformée à grands frais en Centre de communications Nord, n'est pas desservie par une ligne de métro mais par des trams et des autobus qui descendent

<sup>1</sup> Site de Matriciel.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, consultez notamment Wikipédia : Métro de Bruxelles ; ou le site de la STIB : [www.stib.be](http://www.stib.be) . Voir aussi [Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise](#). Voir bibliographie.

<sup>3</sup> [Le Soir : 100 ans d'actualités](#), op.cit., p. 255. La jonction ferroviaire Nord-Midi a connu bien des avatars et s'est étalée sur plusieurs décennies. Le (pré-)métro aussi !

<sup>4</sup> Christian Vandermoeten, in [L'expo 58, un tournant dans l'histoire de Bruxelles](#). Voir bibliographie.

<sup>5</sup> [La Stib fête, cette année, ses 40 ans d'existence -L'effervescence d'aujourd'hui, comme une seconde naissance](#) : article de Martine Duprez, paru dans Le Soir, en date du jeudi 24 juin 1993.

en sous-sol et remontent en surface. Une liaison souterraine entre les gares du Nord et du Midi est assurée par des trams qui poursuivent leur trajet en surface.

**\*Ministre des affaires bruxelloises.**

Le ministre qui, à l'époque, recevait ce portefeuille, en plus de quelque autre, est donc un membre à part entière du gouvernement national, avant la fédéralisation du pays. Ce poste ministériel pouvait être interprété de trois manières différentes :

- face à la régionalisation de plus en plus grande du pays, au sein du gouvernement national, un bruxellois serait enfin chargé des problèmes qui se posent dans les 19 communes bruxelloises ;
- il s'agit d'une étape vers la reconnaissance de la Région de Bruxelles-capitale, au même titre que les Régions Flandre et Wallonie ;
- au contraire, Bruxelles ne sera jamais une région à part entière. Elle sera un district dépendant directement du gouvernement national.

La question du statut de la Région de Bruxelles a été une des pierres d'achoppement dans les négociations qui ont donné naissance à un gouvernement fin 2011. Elle marquera encore, à n'en pas douter, les années qui viennent.

**\*Mipim de Cannes. \*Marché international des professionnels de l'immobilier.**

« Le Mipim, marché international des professionnels de l'immobilier, est le rendez-vous européen annuel incontournable des acteurs du secteur : investisseurs (banques, holdings, assureurs), promoteurs immobiliers, architectes et designers, consultants, commerciaux, collectivités territoriales et locales et utilisateurs finaux se rendent à Cannes pour y présenter et développer leurs échanges à l'échelon international. Souvent, des métiers les plus surprenants rejoignent cette caravane du soleil. Ne vous étonnez pas de rencontrer des déménageurs et même des fabricants d'ascenseurs. Ils suivent leurs clients et en dégotent de nouveaux.

Au Mipim, sont réunis tous les éléments nécessaires pour réussir un projet immobilier. L'offre (les exposants) est fournie par les promoteurs et consultants immobiliers. Ils rencontrent les autorités publiques locales ou régionales (deuxième élément) eux-mêmes à la recherche d'investissements ou de promoteurs prêts à réaliser leurs projets. Au milieu de ce jeu, le troisième élément : investisseurs, institutionnels, fonds, gestionnaires d'actifs et autres. Enfin, tout au bout de la chaîne, ce sont les utilisateurs finaux, des groupes hôteliers, par exemple, ou des distributeurs.

Quelques faits. Le Mipim a été créé en 1990. Depuis sa notoriété n'a fait que croître. Alors qu'il ne comptait que quelques milliers de participants à sa naissance, il a connu une véritable envolée depuis 2000, lorsqu'il a dépassé le chiffre magique des 10.000 personnes enregistrées. Pour cette 19<sup>e</sup> édition, le chiffre de fréquentation atteignait, lors de la soirée des Mipim awards, le chiffre de 29.300 participants. En 2007, ils étaient 26.210. Cela représentait 85 pays et 8.500 sociétés. Et 567 journalistes... »<sup>1</sup>

**\*Moniteur belge. \*M.B. \*MB. \*A.M.B. \*AMB.**

Journal officiel de l'Etat belge qui publie toutes les dispositions légales et réglementaires (lois, décrets, arrêtés, arrêts...) ainsi que les annexes commerciales au Moniteur belge.

**\*Montois Henri.**

« architecte d'affaires à la longévité inversement proportionnelle à son souci créatif. Moderniste fonctionnaliste jusqu'au bout des ongles, il répond avec scrupules aux programmes qu'on lui impose en utilisant un style hors des modes, une ligne simple et épurée. (...) A la création de son propre bureau, au début des années 1960, il montre une nette prédilection pour les immeubles en hauteur et les grands ensembles qu'il ne renie pas... »<sup>2</sup>

\*

<sup>1</sup> François Robert, Le Soir du 20 mars 2008.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op. cit. p. 102. Voir bibliographie.



L'architecture bruxelloise peut être un produit d'exportation :  
Le béton fétiche d'Henri Montois :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du mercredi 7 avril 1999

« Hilton, tour Bleue, cliniques Saint-Luc, aéroport de Zaventem... Montois s'est érigé en monument de l'architecture efficace.

Créé en 1945, le bureau d'architecture Henri Montois est un fer de lance de l'architecture bruxelloise. Auréolé du prix Reynolds pour le Pavillon des Transports de l'Expo 58, Montois est devenu une référence internationale dans l'art de bâtir. En un demi-siècle de chantiers, son bureau a fait sortir de terre deux millions de mètres carrés de bureaux, d'appartements, d'hôtels et d'hôpitaux. Aujourd'hui, à près de 80 ans, le maître d'oeuvre affiche toujours le même dynamisme conquérant. Ses cartons débordent. Sur les planches à dessin de l'avenue Maurice, à Ixelles, 500.000 m<sup>2</sup> de projets mûrissent.

Henri Montois est d'abord l'auteur de quelques-uns des plus célèbres gratte-ciel de la capitale. En 1965, il coiffait le boulevard de Waterloo des 450 chambres du Hilton. L'emplacement choisi était discutable. Mais Montois a traité l'épure avec force. Au point que ses 28 étages ne sont toujours pas passés de mode : Je suis un moderniste convaincu, affirme l'architecte, un adepte de la structure sans décor, de la ligne pure. Les années '50 et '60 ont consacré le triomphe du béton. La radicalité du Hilton fut le sommet de mes conceptions architecturales, avec le centre de recherches de Solvay, à Neder-over-Heembeek. Solvay ? L'audace culottée d'une barre de béton lisse de 130 mètres de long... Après ça, je pensais que je ne pourrais plus jamais utiliser de marbre dans ma vie ! (...)

Après le Hilton et Solvay, Montois esquisse le village universitaire de Louvain-en-Woluwe, autour des cliniques Saint-Luc, avec une station de métro, des kots d'étudiants, une faculté de médecine. Son savoir-faire hospitalier s'exporte à Yaoundé, à Loubomo, ou à Porto.

Sa réputation est faite : Montois soigne le client. Le Koweït passe commande de la mosquée d'Al Sabbah, et le Grand-duché de Luxembourg de sa nouvelle ambassade de l'avenue de Cortenbergh. Swiss Life, Citibank, Indosuez frappent à la porte. Ce n'est plus sa griffe que l'on salue, mais son souci du détail et sa rigueur budgétaire.

L'architecture, c'est d'abord un métier. Il faut maîtriser tous les actes de la création d'un projet. Il est tout aussi important de bien construire que de dessiner. C'est aussi un travail collectif. Il y a une collégialité dans tous mes projets pour arriver à répondre aux vrais besoins de l'occupant de l'immeuble.

La modestie à l'égard du client est devenue sa marque de fabrique. Autour de la table, une dizaine d'architectes traquent ensemble le meilleur des petites idées de chacun jusqu'à la synthèse finale. Le résultat est moins épuré que le modernisme du trait fondateur d'Henri Montois. Mais l'alchimie fonctionne et permet de répondre aux demandes les plus complexes.

Piet Vink fait partie du bureau depuis 30 ans. Il voit dans le nouvel aéroport de Zaventem l'illustration parfaite de la méthode Montois : Depuis 1988, nous participons à la construction de la nouvelle aéroport de Bruxelles-National. C'est un chantier ultra-spécialisé pour lequel aucun bureau d'architecte belge n'avait de références. Nous travaillons avec des conseillers américains. En dix ans, nous avons acquis un know-how à Zaventem que nous pourrions exporter demain. Si les Français et les Anglais vendent des aéroports, pourquoi pas les Belges ?

Le projet fétiche d'Henri Montois ? Il le lit dans l'avenir, plutôt que de se claquemurer dans le passé. Il doit éclore, en collaboration avec Art & Build. C'est la galerie high-tech qui étètera le bric-à-brac de la tour du Lotto, en face de la gare Centrale. On ne compte plus les croquis, jubile Henri Montois. Mais tout le plaisir est là, dans cette quête de la dernière mouture. »

\*

En outre à son actif notamment l'hôpital de La Citadelle à Liège, et en région bruxelloise : l'actuel Botanic building, l'hôtel Hilton, la tour bleue (blue tower), le projet de rénovation du 'Charlemagne', les bâtiments des facultés des sciences et de médecine de l'U.L.B. ... plus spécifiquement dans le quartier Nord les tours jumelles North Galaxy d'une part, l'Ellipse building d'autre part.

**\*Mosquée. \*Centre éducatif. \*Selimiye.**

Une mosquée ouverte sur la ville :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du 28 février 2012

« La mosquée et le centre éducatif Selimiye seront accessibles à tous dès 2013. Une nouvelle mosquée ouvrira ses portes rue Saint-Josse l'année prochaine. Plus qu'un lieu de culte, le futur édifice religieux a pour ambition

de devenir un centre culturel et social. Le bâtiment pourra recevoir jusqu'à 400 fidèles et accueillera aussi des non-musulmans à travers des cours de soutien ou des actions citoyennes. 'Nous souhaitons contribuer au développement du quartier grâce à ces activités', explique Mehmet Kar, responsable du projet.

A l'origine, la construction de la mosquée répond à un besoin de la communauté turco-musulmane de Saint-Josse, l'une des plus importantes du pays. L'endroit où elle sera construite servait déjà de lieu de culte depuis 1995. Cependant, avec l'augmentation de la population musulmane, les locaux étaient devenus trop petits et ne répondaient plus aux normes de sécurité. Financés par des fonds privés, les travaux devraient coûter aux alentours de 3,5 millions. Le projet a été lancé par l'Union des centres culturels islamiques de Belgique (UCCIB), fondée en 1979 par les premiers immigrés turcs. L'ASBL collabore étroitement avec la commune et la Région dans l'élaboration des plans.

'Notre commune laïque s'intéresse à ce projet car la précarité des lieux de prière non catholiques en Belgique entraîne des problèmes de sécurité. C'est pourquoi les autorités doivent promouvoir la création de lieux de culte responsables', a affirmé Jean Demannez (PS), bourgmestre de Saint-Josse. La ville bénéficie aussi de ce projet qui doit contribuer à redynamiser le quartier. D'abord en termes d'éducation, grâce à des locaux qui seront mis à la disposition d'ASBL pour donner des cours de soutien. 'Un dispositif pour lutter contre le fort décrochage scolaire dans la commune', commente Emir Kir, ministre bruxellois en charge de l'Urbanisme. Les musulmans de Saint-Josse s'engagent aussi en faveur de l'écologie. Le bâtiment sera passif et des actions de sensibilisation à la récupération des eaux de pluie et à l'énergie solaire, etc. sont prévues

Par ailleurs, une salle dédiée à la 'citoyenneté sociale' servira à la commune et aux associations de quartier. 'Nous souhaitons adopter une démarche d'ouverture et de transparence' soutient Davut Cinar, président de l'UCCIB. Une volonté d'intégration qui se traduit aussi par le type d'architecture choisie. 'Le but, c'est de ne pas être ostentatoire et d'intégrer le bâtiment dans un tissu urbain déjà existant', affirme l'architecte en chef, Sefik Birkiye du cabinet Vizzion Architects. De ce fait, l'édifice est totalement construit en pierre, il est très peu décoré à l'extérieur et le minaret est discret. 'Nous avons dû faire un compromis : la fonction religieuse du bâtiment n'est pas perceptible dans la rue mais en même temps elle est visible de loin', témoigne-t-il. De plus, cette architecture fait la synthèse entre le style ottoman et européen. 'C'est le symbole d'une intégration réussie et d'une histoire partagée.' Fier d'une telle collaboration, Emir Kir estime que ce projet représente un exemple pour l'Europe. 'Dans d'autres pays, on stigmatise les musulmans qui prient dans les rues. Ici, les pouvoirs publics coopèrent avec les associations religieuses pour trouver des solutions', s'est-il exclamé. »

### **\*Moureaux Philippe.**

« Philippe Moureaux, né à Etterbeek le 12 avril 1939, est sénateur socialiste belge, bourgmestre de Molenbeek-Saint-Jean, historien, professeur émérite de critique historique et d'histoire économique à l'Université libre de Bruxelles et spécialiste des Pays-Bas autrichiens. (...) »

Fils du ministre libéral Charles Moureaux et d'une mère de la lignée des industriels Blaton, et frère de Serge Moureaux, Philippe Moureaux a été marié avec Françoise Dupuis, présidente du parlement régional bruxellois et ancienne ministre, dont il a longtemps vécu séparé. Avec Françoise Dupuis, il a notamment eu deux filles; Claire Moureaux et Catherine Moureaux. Toutes deux investi[ssent] en politique également.

Divorcé début 2010, il s'est remarié, le 26 juin 2010, avec Latifa Benaïcha de 35 ans sa cadette et de confession musulmane, une collaboratrice du cabinet du ministre-président bruxellois Charles Picqué. (...) »

En 1980, la Belgique étant alors un pays en voie de fédéralisation, Philippe Moureaux, professeur d'université qui n'a encore aucun mandat électif, entre dans le gouvernement d'union nationale Martens III en qualité de ministre de l'Intérieur et des Réformes institutionnelles. Il participe à ce titre à une importante réforme institutionnelle. (...) Son nom est lié à la loi contre le racisme et la xénophobie (loi du 30 juillet 1981) dite 'loi Moureaux'. Elle porte son nom parce qu'il était le ministre de la Justice quand elle a été adoptée.

En 1993, Philippe Moureaux quitte le gouvernement fédéral, après avoir mené à son terme la réforme de l'assurance-maladie. Le roi Albert lui a octroyé en 1995 le titre honorifique de Ministre d'État. Philippe Moureaux est détenteur des distinctions honorifiques, Grande-croix de l'ordre de Léopold II et Commandeur de l'ordre de Léopold. Sa moustache lui a valu le surnom de Flup<sup>1</sup> (ou Flupke) Moustache. (...) »

Devenu bourgmestre à mi-mandat en 1992, il succède au libéral Léon Spiegels. Après deux mandats passés en coalition 'mauve' avec les libéraux (1988-1994, 1994-2000), il opte en 2000 pour une coalition 'olivier' entre sa Liste du bourgmestre (à dominance PS, mais incluant le SP, le PSC et le CVP) et Ecolo, pour en revenir en 2006 à une coalition violette avec la liste MR menée par Françoise Schepmans, déjà échevine en 1994-2000.

<sup>1</sup> 'Philippe' en dialecte bruxellois. Flupke (et Quick) sont deux personnages de bandes dessinées issus de l'imagination de Hergé.

*Il a pratiqué l'ouverture aux candidats d'origine non-européenne à partir des élections de 2000, depuis lesquelles le collège compte deux échevins PS d'origine marocaine qui ont été reconduits dans leurs fonctions en 2006, Mohammed Daïf et Jamal Ikazban. (...) (...) Il fait partie des sénateurs qui redéposent en 2003 une proposition de loi, devenue loi, visant à l'octroi du droit de vote aux élections communales à des étrangers ressortissants de pays hors-Union européenne. »<sup>1</sup>*

**\*Moureaux Serge.**

*« Serge Moureaux, né à Etterbeek le 1<sup>er</sup> janvier 1934, docteur en droit et avocat, est une personnalité politique socialiste belge.*

*Il est le fils de Charles Moureaux et le frère de Philippe Moureaux. Il a occupé de nombreuses fonctions politiques parmi lesquelles : Échevin d'Etterbeek, Échevin et conseiller de l'Agglomération bruxelloise, Sénateur de 1977 à 1995. De 1989 à 1995, président du Parlement francophone de Bruxelles et du groupe socialiste (PS) du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. Député fédéral de 1995 à 1999. »<sup>2</sup>*

\*

*« ... Docteur en droit. Licencié en notariat. Avocat. Vice-Président - Administrateur délégué de la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB). Actuel président de la Maison de la Francité. (...) Ancien conseiller communal d'Etterbeek, d'Evere et de Woluwe-Saint-Pierre. Officier de l'Ordre de Léopold. »<sup>3</sup>*

**\*M.R.A.X. \*MRAX. \*Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie.**

Cette a.s.b.l. lutte, notamment par des actions en justice et des campagnes de presse, contre toute forme de racisme, d'antisémitisme et/ou de xénophobie.

\*

Le directeur du Mrax remercié : Antiracisme Tensions et triple licenciement :

Article de Hugues Dorzée, paru dans Le soir, en date du jeudi 30 août 2012.

*« Le Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie touche le fond : ce mardi, plusieurs incidents se sont produits lors d'une réunion du conseil d'administration houleuse. Celle-ci a débouché sur le licenciement de trois travailleurs. Parmi ceux-ci figure Radouane Bouhlal, le directeur de L'ASBL.*

*Dans un communiqué diffusé mercredi matin, le Mrax promet de poursuivre son travail de 'professionnalisation' et annonce la mise en place d'une 'nouvelle équipe pour ce faire'.*

*Mardi après-midi, une dispute a éclaté. Un employé, par ailleurs délégué syndical, aurait agressé physiquement le directeur, selon le CA. 'Mensonge éhonté !', a réagi le personnel qui parle de 'machination' et de 'faux témoignage'. Quoi qu'il en soit, le CA a décidé, à l'unanimité des sept membres présents, de licencier ce travailleur pour faute grave. Dans la foulée, le CA a décidé, par cinq voix 'pour' et deux 'contre', de licencier également un autre membre du personnel jugé hostile au projet. Deux licenciements jugés abusifs par le personnel qui a décidé de déposer un préavis de grève.*

*Lors de cette réunion, le directeur aurait alors émis le souhait de licencier d'autres personnes. Le CA a refusé. 'Les échanges furent longs et ardu', précise le communiqué. Et, au terme d'un vote serré (4 voix 'pour' et 3 'contre', le CA du Mrax a donc décidé de licencier son directeur, Radouane Bouhlal. 'Ce fut une décision très difficile', dit le CA qui souligne 'le travail considérable' de l'intéressé.*

*Le Soir a tenté d'obtenir une réaction du président du conseil d'administration, Tommy Bui, ainsi que celle de son directeur, Radouane Bouhlal. En vain. Quoi qu'il en soit, une page du Mrax se tourne. Une de plus. Avec des contestations externes toujours présentes (\*) et des défis énormes pour l'association antiraciste qui s'appête à déposer d'ici peu son plan stratégique. L'enjeu ? Conserver ses subsides Actiris (aide à l'emploi) et ceux de la Communauté française (éducation permanente).*

*(\*) <http://sauvon> <http://sauvonslemrax.blogspot.be> [www.mrax.be](http://www.mrax.be) »*

\*

**« Le Mrax privé de subsides**

*Jeudi matin, le comité de gestion de l'Office régional bruxellois de l'emploi (Actiris) a décidé de supprimer sept postes d'agents contractuels subventionnés (ACS) attribués au Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie. Motif : ceux-ci étaient « sous-utilisés ou attachés à d'autres tâches que les activités approuvées par Actiris ». Une décision prise au terme d'une longue instruction et de multiples inspections, précise-t-on chez Actiris. Parmi ces 6,5 équivalents temps plein figure le poste de « coordinateur » occupé jusqu'ici par Radouane*

<sup>1</sup> Wikipédia.

<sup>2</sup> Wikipédia.

<sup>3</sup> [www.unitefrancophone.be](http://www.unitefrancophone.be)

*Bouhlal. Lequel a été par ailleurs démis de ses fonctions mardi soir par le conseil d'administration du Mrax. Le dossier est dans les mains du ministre Benoît Cerexhe (CDH), à qui revient la décision finale de priver ou non le Mrax de cette aide à l'emploi. »<sup>1</sup>*

**\*Nizet Marcelle<sup>2</sup>, épouse \*Majerus Pierre. \*Jongen Magali. \*Versicolore. \*Centre belge du vitrail Pierre Majerus.**

*« Marcelle Nizet a épousé Pierre Majerus en septembre 1971. Elle l'a beaucoup secondé dans son travail, surtout depuis les deux accidents qu'il a subis, le premier en 1976 et le suivant en 1980. En 1994, après la mort de Pierre le 20 juillet, elle a repris seule l'atelier avec les deux collaborateurs de son mari, Pierre-Lucien Dognaux et Vincent Devos.*

*Elle est membre de l'Office des Métiers d'Art du Brabant wallon depuis la création de cet organisme et a participé à de nombreuses expositions. Avec le temps, elle a successivement engagé l'un ou l'autre apprenti (ou apprentie). Par la suite, elle a commencé à s'entourer de collaborateurs plus jeunes tant pour l'administration que pour l'aspect "création".*

*Prix du Meilleur Artisan bruxellois 2008.*

*Depuis 2007, elle a cédé une grosse partie de ses activités à Magali Jongen (\*Atelier Versicolore), tout en conservant un rôle de conseiller et de créatrice de projets de style plutôt contemporain. Elle se concentre à présent davantage sur l'aspect de formation dans le cadre des activités de l'asbl Centre Belge du Vitrail Pierre Majerus, et continue à s'intéresser aux vitraux anciens. Elle vient de commencer la rédaction d'un livre sur son mari, et précise son intention de créer en souvenir de lui une fondation d'intérêt public. »<sup>3</sup>*

**\*Noël René. \*Rassemblement des progressistes. \*Union des progressistes. \*UDP. \*U.D.P.**

René Noël (Hornu, 25 mars 1907 – Mons, 22 mai 1987 à Mons), fils d'un carreleur et d'une ménagère, obtient en 1927 un régendat en mathématiques. Enseignant et syndicaliste dès les années '30, il s'engage durant la guerre 1940-1945 au sein du mouvement de résistance impulsé par le parti communiste : le Front de l'Indépendance. En 1943, responsable au sein de ce mouvement de la presse clandestine pour le Brabant, il est l'un des principaux réalisateurs du Faux Soir.

Il participe au Congrès national wallon de Liège en 1945. Après la guerre, il milite au sein du parti communiste tout en déployant son énergie pour créer un rassemblement des 'forces de gauche', ou \*Union des progressistes (\*UDP, \*U.D.P.), idée reprise par la suite et lancée 1<sup>er</sup> mai 1969 par Léo Collard<sup>4</sup>, à l'époque président du parti socialiste national (P.S.B.-B.S.P.).

René Noël parvient à réunir dans un projet commun, durant un certain nombre d'années, communistes, chrétiens 'progressistes', socialistes et d'autres militants de gauche, puis, au-delà de l'expérience locale de Cuesmes puis de Mons, à attirer des éléments de partis autonomistes wallons avec la création de l'UDPW. Il fut échevin, bourgmestre et sénateur.<sup>5</sup>

**\*Nols Roger.**

Roger Nols, né à Tilleur, le 19 juillet 1922, est décédé le 13 mars 2004, à Dinant, des complications d'une tumeur au cerveau.

Il devint conseiller communal libéral en 1956 et rejoindra le Front démocratique des francophones dès sa formation. Il est bourgmestre de Schaerbeek de 1971 à 1989, moment où à la surprise générale, il remet sa démission pour raisons de santé. Entre-temps il fut aussi été député et membre du conseil de l'Agglomération de Bruxelles.

Son parcours politique l'amène à rejoindre et à quitter (ou à 's'exclure' de) différentes formations, en ce compris l'extrême droite.

<sup>1</sup> Le Soir, vendredi 31 août 2012.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, l'article : église saint-Roch.

<sup>3</sup> D'après son site : [www.majerus-vitrail.be](http://www.majerus-vitrail.be).

<sup>4</sup> « Le 1<sup>er</sup> mai [1969], à Charleroi, M. Léo Collard a prononcé un discours capital qui occupera les milieux politique pendant des mois. Invitant les travailleurs chrétiens à lutter avec le Parti socialiste, M. Collard a proposé la création d'un 'rassemblement progressiste'. Les démocrates chrétiens réagissent avec sympathie et scepticisme. » (Le Soir, un siècle d'actualité, op.cit., p. 343).

<sup>5</sup> D'après Wikipédia.

En 1995, ses positions tranchées à l'égard de la présence de personnes issues de l'immigration et de confession musulmane l'amènent à rejoindre le Front National de Daniel Féret. L'année suivante, il soutient Marguerite Bastien, nouvelle députée fédérale et meneuse des frontistes anti-Féret. Avec l'appui de Roger Nols, elle va fonder un *nouveau FN* qui prend le nom de Front nouveau de Belgique (FNB) en 1996. Le FNB reçoit alors l'appui du FN français de Jean-Marie Le Pen.<sup>1</sup>

\*

### Nols City toujours figée dans le vote épidermique ? :

Article de Jean-Claude Broché et Daniel Couvreur, Le Soir en date du mercredi 5 octobre 1988

*« Les analystes les plus critiques du 'phénomène Nols' n'en prévoient pas la fin pour le 9 octobre... mais cela n'empêche pas une belle guerre des affiches et le déploiement de grandes manoeuvres de l'opposition. Malgré le tassement du bourgmestre aux voix de préférences des dernières législatives (22.704 voix au lieu de 26.552) et l'accalmie observée par rapport aux affaires Nols qu'il suscitait et exploitait à merveille, la majorité absolue de NOLS est fort souvent pronostiquée. Mais si sa liste - élargie au PRL et à l'échevin Jacques Nimal exclu du PSC - ne retrouvait pas ses 30 sièges sur 47, et ses 25.234 voix (dont 12.046 mayorales) sur 52.247 ?*

*(...) L'opposition compte sur 'l'affaire de l'hôpital' - un arrêté royal a sanctionné des irrégularités de la commune dans le contrat de vente du bâtiment - pour faire tituber l'idole. Mais en 1982 déjà, l'abandon du nouvel hôpital était l'un des thèmes de la campagne et le maïeur n'y laissa pas de plumes.*

*Roger Nols, qui ne fit pourtant pas grand cas de son siège strasbourgeois, a mis les couleurs de l'Europe au mât du navire amiral où il a embarqué huit des neuf échevins, à l'exception de Guy Pipart, passé au PS et, pour cela, jeté plus tard à la mer, et à l'amertume de voir Claude Paulet s'attribuer ses cinq ans et demi de politique sportive et juvénile dans une commune plutôt branchée sur le troisième âge.*

*Claude Paulet (4<sup>ème</sup>) est avec le premier échevin Léon Weustenraad (2<sup>ème</sup>) et le président du C.P.A.S. Francis Duriau (9<sup>ème</sup>) un des dauphins de Super-Roger qui a donné la troisième place au libéral Jean-Paul Bosquet, échevin de l'instruction publique. Nols doit d'ailleurs être le seul des précités à ne pas craindre Guy Lalot, et à envisager sereinement de lui faire les yeux doux pour ce qu'il adviendra, probablement à la hausse, des six sièges des socialistes. (...)*

*Guy Lalot<sup>2</sup> a été extrêmement présent sur le terrain et si les cérébraux des plus beaux quartiers où fleurit la rose l'ont toujours un peu snobé, lui reprochant surtout trop de compréhension, voire de complaisance, pour les discours nolsiens sur la sécurité et l'immigration, il est certain que Guy Lalot n'a pas autant semé pour ne rien récolter. Guy Lalot, allié cette fois au SP, avait fait en 1982 le deuxième score schaarbeekois (2.113 voix). Si le maïeur faiblit un peu, il sera le premier interlocuteur. Résistera-t-il à la tentation ? Il le jure... presque, et il semble bien que le vent, ces derniers jours, a tourné. Jusqu'il y a peu, on disait Guy Lalot fatigué d'attendre 'l'après-Nols' et impatient de négocier un échevinat socialiste avec le 'vieil ours endormi'. Au contraire, il semble maintenant prêt à monter dans le train d'une majorité alternative, et serait même disposé à piloter la locomotive...*

*- Si Roger Nols n'a pas la majorité absolue, dit Guy Lalot, je refuse d'envisager l'éventualité de m'asseoir à côté de certains candidats de la liste NOLS dont la place est à coup sûr au Front national. Une solution qui n'est pas à exclure pourrait cependant être une majorité constituée par les libéraux et les hommes de progrès de la liste NOLS, étendue à un ou deux partis avec lesquels on pourrait se mettre d'accord sur un programme de changement radical de la politique communale.*

*Voilà qui est net, mais certains prétendent dur comme fer que Lalot a tenu des propos moins tranchés vis-à-vis du chamelier de la place Colignon. (...) Guy Lalot serait donc finalement sensible aux séductions de ceux qui ont clairement choisi de ne pas jouer avec Nols. Sur ce thème 'Rénovons Schaarbeek', voire 'Déterrions Schaarbeek', des jeunes coqs ont en effet mitonné une majorité alternative. Pour l'heure où, disent-ils, des produits efficaces, modernes et sociaux remplaceront au menu la soupe rance aux lamentations, la brochette d'immigrés et le 'misérable' sempiternellement servi par le chef.*

*Le plus audacieux de ces authentiques mais 'autres' Schaarbeekois a créé son propre parti mais n'est pas novice en politique : Georges Verzin, 39 ans, fut secrétaire général du FDF. C'est lui qui a déclenché la 'croisade de l'hôpital' en écrivant à la Région bruxelloise pour demander l'annulation du contrat de vente du nouveau bâtiment. Il se glorifie d'ailleurs de cette épopée électorale, dont le thème fut récupéré plus tard par Guy Lalot lui-même.*

<sup>1</sup> D'après notamment Wikipédia.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir, dans ce même titre, l'article : Lalot.

*Georges Verzin se revendique aussi du modèle de gestion Picqué. Conseillé discrètement par des municipalistes branchés de plusieurs partis, Verzin a produit de jolies études et de beaux documents mais, nonobstant l'optimisme de son équipe d'intellectuels, il n'est pas certain que ces 'initiatives pour le développement de Schaerbeek' rapportent le siège indispensable à leur maturation... dans l'opposition.*

*Paris moins aléatoires mais juvéniles et difficiles aussi pour le PSC et le FDF où des vendeurs de l'après-Nols ont repris l'enseignement à des échevins restés ou partis chez le bourgmestre avec le fonds de commerce : Jacques Nimal et Guy Bureau.*

*Etienne Noël, 32 ans, un des trois conseillers sociaux-chrétiens sortants, a fait récemment beaucoup parler de lui en provoquant le départ du PSC de la majorité, et en dénonçant la coupure mayorale du téléphone de son agence locale pour l'emploi. L'ancien président national des Jeunes PSC a rompu symboliquement cette fois tout lien avec la place Colignon : il a traité le maître de céans de Le Penneke. (...)*

*Monique Gallez, 47 ans, est la première sur l'étiquette du FDF retourné à l'autonomie. Une opération souhaitée par le parti 'national', mais qui a causé le départ de l'échevin, du président et des trois autres conseillers refusant de se distancer de la rengaine anti-immigrée de Roger Nols. Opération douloureuse et peut-être pas terminée : on dit qu'au contraire de son second, Bernard Clerfayt, 27 ans, le fils de Georges, la première dame ne dirait pas brutalement 'Passez votre chemin...' si le bourgmestre conviait les siens à une autre promenade de six ans.*

*Paradoxalement, on rangera un vétéran dans cette énumération : Albert Van Brussel, personnage haut en couleur rouge, ancien échevin, conseiller communal depuis 1952, si allergique à tout ce qui pourrait ressembler, même de loin, à du 'Lalonols-socialisme', qu'il s'est brouillé avec ses camarades socialistes et tente, comme Verzin, l'aventure d'une liste personnelle. Une liste d'ailleurs complète et qui pourrait coûter quelques plumes à son rival Guy Lalot...*

*Reste que l'addition des plus ou moins alternatifs à Nols ne sera sans doute pas la plus lourde, même si on leur facture au minimum la conservation de deux sièges Ecolo, avec comme têtes de liste Jean-Luc Roux et Geneviève Cattiez, et comme dernier combattant le député Xavier Winkel.*

*Une place qui est aussi celle de Guy Pipart tentant d'éloigner des siens la tentation échevinale déployée 'subsidièrement' par le bourgmestre. Bref, bien des spéculations qu'une majorité absolue renforcée de NOLS rangerait à la rubrique des illusions perdues ou largement différées tant pour Lalot que pour les 'petits jeunes'.*

*Peur des non-votants ?*

*Population : 104.316 - Electeurs: 55.592 - Nombre de conseillers à élire : 47 - Résultats de 1982 : NOLS: 30 ; PS : 6 ; PRL : 4 ; PSC : 3 ; Ecolo: 2 ; SE : 2. Bourgmestre : Roger Nols, depuis 1970 - Coalition au pouvoir : Liste NOLS et ralliés. Nombre de listes en présence: 15 ; Numéros et dénominations :*

*1. PS-SP (Guy Lalot) ; 2. Vlaams Blok (Ingrid Vanpaeschen) ; 3. CVP (Edward De Jaegher) ; 7. Ecolo (Jean-Luc Roux) ; 8. FDF (Monique Gallez) ; 9. VU (Christiaan Broekaert) ; 11. PSC (Etienne Noël) ; 12. NOLS (Roger Nols) ; 13. IDS (Georges Verzin) ; 14. AVB (Albert Van Brussel) ; 15. RN-CDAS (Roger Jadot) ; 16. URD (Simonne Roumat) ; 17. PTB-PVA (Rita Chont) ; 18. FN-NF (Daniel Clymans) ; 19. POS-SAP (Eric Matrige)...»*

*\**

**Collège sans les socialistes à Schaerbeek : les 'durs' de la liste NOLS étaient contre :**

Article de Daniel Couvreur, dans Le Soir daté du samedi 31 décembre 1988

*« Des socialistes schaerbeekois cravachaient ces dernières semaines autour de la maison communale pour forcer les portes du Collège. Guy Lalot rêvait d'une étoile d'échevin.*

*Le grand manitou Roger Nols voyait d'un oeil favorable l'ouverture aux socialistes. Ils ont les rennes de la tutelle régionale sur les communes bien en main : mieux valait se les mettre dans la manche. Mais dans le box du P.S., certains se sont cabrés devant la présence 'd'éléments incontrôlés' au sein de la tribu NOLS. Guy Lalot a dû réclamer des garanties concernant la politique de l'immigration de la future majorité.*

*Du coup, jeudi soir, au moment de la signature de la liste de présentation des échevins par les élus de la liste du bourgmestre, ces 'durs' emmenés par Fernande Philippart et [Jean-]Pierre Van Gorp ont rué dans les brancards. A moins d'une surprise de dernière minute, il n'y aura pas d'échevin socialiste dans le nouveau Collège (...).*

*La liste des futurs échevins schaerbeekois a été votée à l'unanimité par les élus de la liste NOLS. Guy Lalot n'y figure pas. Roger Nols reste bourgmestre. Le dynamique Claude Paulet conserve les Classes moyennes mais s'adjuge en plus les Travaux publics. Jacques Nimal garde les cordons des Finances. Le libéral Jean-Paul Bosquet poursuit à l'Instruction publique. Léon Weustenraad passe aux Beaux-Arts. L'ami des bêtes Bernard Guillaume reprend l'Etat civil. [Jean-]Pierre Van Gorp referme sa main de fer sur la Jeunesse. Christian Germain saisit les*

*Sports. Philippe Op De Beeck gagne l'Urbanisme et Jean-Marie Charels les Affaires sociales. Francis Duriau continue de diriger le C.P.A.S. et si la loi le permet, Schaerbeek prendra un dixième échevin: le C.V.P. Edward De Jaegher, chargé des Affaires flamandes.*

*Fernande Philippart et Guy Bureau sont également absents de la liste de présentation, qui sera soumise au vote du Conseil communal le 5 janvier prochain. (...)*

*Guy Lalot (...) maintiendra sa candidature, avec l'approbation de la section locale du P.S. Sa présentation sera mise aux voix en même temps que celle des échevins du 'Collège alternatif' imaginé par l'opposition. Il espère toujours une surprise de dernière minute. (...)*

*La pression exercée par Guy Lalot pour participer au pouvoir risque cependant de laisser des traces chez les socialistes. Deux des six élus du cartel P.S.-S.P. se disaient en effet résolument opposés à siéger dans une majorité aux côtés de Fernande Philippart et de [Jean-]Pierre Van Gorp. Guy Lalot affirme que sa proposition d'entrer au Collège était admise à l'unanimité, mais d'autres parlent d'une courte majorité seulement (4 voix contre 2).*

*Il est déjà des socialistes pour affirmer que la stratégie de Guy Lalot aurait - si elle avait abouti - entamé la crédibilité du parti à Schaerbeek, et suscité des réactions dans les autres sections de la fédération bruxelloise. Sans compter des ténors du parti et des militants pareillement horrifiés à l'idée d'une participation socialiste à un Collège nolsien en compagnie d'une droite musclée...*

*Le P.S.C., le F.D.F., I.D.S. et les Ecolos avaient quant à eux refusé dès le début les avances de Roger Nols, et rejeté toutes ses offres de mandats. Ils entendaient rester une force alternative crédible et soudée face à la majorité du bourgmestre. Guy Lalot, chef de file du principal parti d'opposition, a tenté une voie infiniment plus risquée au lendemain des élections. Il semble s'y être quelque peu fourvoyé. Il devra se refaire une virginité politique sur les bancs de la minorité schaerbeekoise. »*

\*

**Démission-surprise – Roger Nols a démissionné, mardi après-midi, de sa fonction de Bourgmestre de Schaerbeek, pour raisons de santé :**

Article de Daniel Couvreur paru dans Le Soir du jeudi 25 mai 1989.

*« Fondateur du FDF, il s'était rendu célèbre par 'l'affaire des guichets' en 1975, quand il avait ouvert des comptoirs administratifs distincts pour les étrangers et les néerlandophones. Les manifestations flamingantes à Schaerbeek l'avaient alors porté au faite de sa popularité.*

*En 1984, il était retourné à ses origines libérales. Fatigué du stress politique, il avait renoncé ensuite à la place de combat de la liste européenne du PRL en 1989. Aujourd'hui, âgé de 67 ans, l'enfant terrible de la politique bruxelloise disparaît de la scène communale comme il y était entré en 1971 : par surprise.*

*Roger Nols a fait toute sa carrière politique dans la Région bruxelloise. Pourtant, il n'est pas né dans les 19 communes. Cuistot dans un bistrot liégeois, il a en quelque sorte 'immigré' à Bruxelles. Après avoir frappé pendant dix ans aux portes du conseil communal de Schaerbeek, il fut élu en 1964, sans grand tapage. Six ans plus tard, l'ascension fulgurante du FDF devait l'asseoir à la Chambre et dans le fauteuil maïoral.*

*Au terme de son premier mandat, Roger Nols se découvrait des talents de communicateur insoupçonnés. L' 'affaire des guichets' lui permettait d'enfourcher le cheval du Don Quichotte de la francophonie.*

*En 1982, il créait la liste NOLS (Nouvelles orientations pour les libertés schaerbeekaises). Et devant l'essoufflement du combat linguistique, il reportait sa fougue sur le problème de l'immigration à Bruxelles. (...)*

*Le député-bourgmestre de Schaerbeek se souvient d'avoir milité au PLP dans les années '50, et il retourne à ses origines libérales lors des élections européennes de 1984. Il connaît quelque temps plus tard de sérieux ennuis de santé, avant de voir sa liste reculer pour la première fois aux élections communales.*

*Fatigué de la politique, Roger Nols renonce ensuite à la place de combat aux européennes de 1989, avant de décider de prendre sa retraite maïorale. Un accident cardiaque a seulement précipité sa décision.*

*Le premier échevin, Léon Weustenraad, est candidat à sa succession mais il aura dans la personne du président du CPAS, Francis Duriau, un concurrent décidé. L'existence du groupe NOLS au conseil communal de Schaerbeek (27 élus sur 47) semble compromise par le départ de son chef charismatique. »*

\*

**Roger Nols abdique, Schaerbeek s'engage dans la course à l'écharpe mayorale :**

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du jeudi 25 mai 1989.

*« Après 18 ans de services, Roger Nols démissionne de ses fonctions de bourgmestre pour des raisons de santé. Schaerbeek n'est pas une commune facile à gérer. L'ardeur de la jeune opposition a épuisé les forces du maieur*

*dans des conseils communaux souvent prolongés jusqu'aux petites heures. Roger Nols, âgé de 67 ans, conserve seulement son mandat de député. (...)*

*Au sein du groupe NOLS privé de son chef charismatique, la succession se prépare. Le premier échevin, Léon Weustenraad, a le soutien de plusieurs membres du Collège. Mais le président du CPAS, Francis Duriau, est aussi candidat maieur et disposerait déjà d'une liste de présentation munie de plusieurs signatures.*

*Roger Nols a ses inconditionnels et ses détracteurs mais il n'a jamais laissé personne indifférent. L'homme s'est toujours senti à l'étroit dans les appareils de parti et il préfère agir seul en se fiant à son bon sens populaire. Les Schaerbeekoïsi retiendront principalement de son passage à la tête de leur commune l' 'affaire des guichets' et son refus d'inscrire les immigrés avant les premières ébauches de la loi Gol. (...)*

*Roger Nols a démissionné par surprise, adressant ainsi un dernier pied-de-nez à ses fidèles schaerbeekoïsi. Il avait annoncé sa retraite mais les plus optimistes n'attendaient pas son départ avant trois ans. Le bourgmestre n'a pas pris le temps de se désigner un dauphin. Tout au long de sa carrière, il a affectionné les coups de tête. Récemment encore, il avait surpris tout le monde au PRL en annonçant sans prévenir qu'il renonçait à la place de combat des européennes. Le premier échevin, Léon Weustenraad, se trouve maintenant embarrassé de maintenir la cohésion dans le groupe NOLS.*

*- Roger Nols s'est décidé à l'improviste. Je l'ai rencontré il y a quelques jours et il n'a rien laissé paraître de ses intentions. Il parlait certes de se retirer mais rien n'était écrit ni signé. Quoi qu'il en soit, je suis en tant que premier échevin candidat à sa succession. Evidemment, je n'ai pas une personnalité aussi remuante et il y a un autre candidat. Je réunirai le groupe NOLS, jeudi soir, pour accorder la majorité sur un acte de présentation officiel. Entre-temps, je suis bourgmestre faisant fonction par la force des choses et je compte pratiquer une politique d'ouverture constructive à l'égard de l'opposition.*

*Le concurrent de Léon Weustenraad est le président du CPAS, Francis Duriau. Selon certains, il serait déjà en possession d'une liste officielle de présentation comportant de nombreuses signatures. Il n'y a cependant fait aucune allusion.*

*- Je connais très bien Roger Nols, puisque je suis son médecin occasionnel. Je savais depuis sa première opération en 1987 qu'il ne pourrait plus poursuivre très longtemps sa carrière politique sans risques pour sa santé. J'ai donc mûrement réfléchi à l'avenir de la commune et j'ai décidé de me présenter au maïorat. Des négociations sont en cours actuellement au sein de la majorité et cela ne va pas sans certaines difficultés. J'ai pour ambition de redynamiser la gestion communale tout en réduisant les tensions politiques. Je tenterai de rassembler tout le monde. (...)*

*L'échevin des Travaux publics, Claude Paulet, avait réalisé le plus grand nombre de voix de préférence aux dernières élections mais il renonce à toute ambition en faveur de Léon Weustenraad.*

*- Le groupe NOLS décidera du successeur de Roger Nols, jeudi, mais j'exige à l'avance le respect de la procédure démocratique. Pour ma part, j'ai donné ma parole à Léon Weustenraad que je soutiendrai son acte de présentation. Je la respecterai. Léon Weustenraad a 18 ans d'expérience aux côtés de Roger Nols et il est tout désigné pour reprendre la fonction maïorale. Au sein du groupe NOLS, beaucoup de conseillers sont aussi de cet avis. Quant à l'existence de signatures sur un acte de présentation de Francis Duriau, j'espère qu'il s'agit d'une rumeur. Il ne serait pas normal qu'un tel document circule avant même que le groupe ait choisi son candidat. Le PRL fait également partie de la majorité et l'échevin Bernard Guillaume accorde déjà son soutien à Léon Weustenraad. Il espère convaincre les six autres élus libéraux. (...)*

*Dans l'opposition, les chefs de parti comptent les coups. Au PS, Guy Lalot ne cache pas son hostilité à Francis Duriau.*

*- Francis Duriau est président du CPAS et du Foyer schaerbeekoïsi<sup>1</sup>. A ce dernier titre, il devra répondre des manquements constatés dans la gestion du Foyer. J'ai déposé une plainte mercredi au Comité supérieur de contrôle pour faire toute la lumière sur la politique menée au Foyer. Il serait intolérable pour le PS de le voir bourgmestre.*

*Au PSC et à l'IDS, les avis sont moins emportés mais Etienne Noël et Georges Verzin avouent aussi un faible pour la personnalité de Léon Weustenraad.*

*- Nous n'entendons en aucun cas soutenir la majorité actuelle tant qu'elle poursuivra la même politique. Roger Nols est parti mais son équipe reste. Néanmoins, le moindre mal pour Schaerbeek serait sans doute de voir Léon Weustenraad maieur.*

*Au FDF, Bernard Clerfayt préfère prudemment ne pas se mêler de la guerre de succession.*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, les articles consacrés au : Foyer schaerbeekoïsi.



- Nous savions que la page Nols allait être tournée. Il avait déjà subi un revers électoral en octobre 1988. Pourvu que les choses changent enfin. »

\*

### Succession double pour Roger Nols :

Article de Daniel Couvreur paru dans Le Soir du vendredi 26 mai 1989

« Hier soir, à 21h30, le Collège de Schaerbeek s'est mis d'accord rapidement sur la succession de Roger Nols pour couper court aux rumeurs de division au sein de la majorité. Deux candidats bourgmestre, cela faisait évidemment un de trop... à moins de couper l'écharpe en deux ! C'est la solution qu'a proposée l'échevin des Finances, Jacques Nimal. L'idée a emporté l'adhésion de tous les membres du Collège et Roger Nols en personne a contresigné l'accord. Le premier échevin, Léon Weustenraad, entamera le mandat et cèdera son fauteuil en 1991 à Francis Duriau, l'actuel président du CPAS.

Aucun des deux candidats à la succession de Roger Nols ne faisait l'unanimité au sein du groupe de la majorité. Léon Weustenraad semblait en mesure de se prévaloir d'un soutien plus important au sein du collège, mais Francis Duriau était soutenu par davantage de conseillers communaux. (...)

Dans ces conditions, il devenait difficile de se prononcer clairement en faveur d'un seul successeur. Pour préserver l'avenir du groupe NOLS, Jacques Nimal a suggéré à ses collègues d'envisager un partage équitable du mandat de Roger Nols. Léon Weustenraad passera l'écharpe pour les 30 premiers mois, avant de céder le fauteuil à son rival, Francis Duriau, le 30 juin 1991.

L'ensemble des élus du groupe Nols et du PRL ont signé l'acte de présentation de Léon Weustenraad. Claude Paulet a insisté sur le fait que chacun a pu se prononcer démocratiquement et qu'il avait personnellement respecté sa parole renonçant à toute ambition personnelle dans la course à l'écharpe au profit de Léon Weustenraad. Le Collège l'a félicité publiquement pour sa correction politique sans laquelle aucun accord n'aurait pu être dégagé pour la succession de Roger Nols. Claude Paulet avait en effet réalisé le plus important nombre de voix de préférences aux dernières élections communales et il aurait aussi pu être candidat bourgmestre... (...)

Francis Duriau a précisé par ailleurs qu'il n'existe aucune raison objective pour lui interdire de ceindre l'écharpe dans trois ans, contrairement aux affirmations lancées par le chef de file du PS, Guy Lalot.

- Guy Lalot prétend que je devrais répondre de manquements dans la gestion du Foyer schaarbeekoïse dont je ne suis président que depuis trois semaines ! Je n'entends pas supporter la responsabilité des erreurs passées. Certes, j'étais déjà administrateur du Foyer auparavant, mais à ce titre je n'avais absolument rien à dire.

Le PRL participe également au pouvoir et disposait avec ses sept élus d'une minorité de blocage au sein de la majorité. Le groupe libéral s'était réuni d'urgence mercredi soir pour analyser la situation. L'échevin Bernard Guillaume avait persuadé ses colistiers de soutenir Léon Weustenraad. »

\*

### La majorité en perdition à Schaerbeek : Un vote assassine Roger Nols :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 30 juin 1990

« La majorité à Schaerbeek risque l'explosion, disions-nous, mercredi. Propos prémonitoire. Durant une bonne demi-heure, jeudi au conseil communal, le pouvoir en place a vacillé. Un vote à huis clos sur la motion présentée par IDS exigeant la démission du conseiller Roger Nols a fait exploser la majorité. Mieux : il l'a minorisée par 20 voix contre 19. Mais celle-ci n'a pas admis sa défaite et a procédé à un nouveau vote, dont la légalité est contestée par l'opposition. Résultat du second vote : la majorité s'est ressoudée comme un seul homme. Mais pour combien de temps ? (...)

Pourquoi la déliquescence actuelle de l'équipe au pouvoir ? Plusieurs raisons, semble-t-il. D'abord la bagarre au sein du collège sur le projet d'utilisation des 7 millions [de FB] de la Région sur l'intégration des immigrés. Ensuite, le retour de Roger Nols. Disparu du conseil communal depuis 5 mois, il a fait son 'come back' pour rétablir la cohésion de la majorité. Jeudi après-midi, le groupe de la majorité s'est réuni pour discuter immigration. Roger Nols a frappé du poing sur la table. Pour faire taire les disputes, il a fait supprimer le point à l'ordre du jour du conseil. Le groupe s'est incliné. Mais c'est une décision grave. D'une part parce que Schaerbeek renonce à ce projet d'intégration (il fallait rentrer les projets à la Région pour le 30 juin). Mais surtout, parce qu'elle a provoqué de solides rancoeurs au sein du collège.

Suit le conseil communal. L'opposition fulmine quand elle apprend que le projet est retiré. Elle veut connaître les raisons, forcer le collège à s'expliquer devant le conseil. Roger Nols intervient, hurle à sa majorité de ne pas se laisser prendre au jeu de l'opposition : le mot d'ordre est de se taire puisque le point est retiré.

Troisième acte. Le bourgmestre Léon Weustenraad décide le huis clos. Le groupe IDS a déposé une motion demandant d'aller en justice pour l'affaire de la vente des immeubles à Immobil par la Société coopérative.<sup>1</sup> Mieux, elle exige l'annulation des ventes et la démission de l'ex-président de cette société, Roger Nols. (...) Et là, c'est l'énorme surprise. Le vote, secret, a fait éclater les rancœurs de l'après-midi, semble-t-il. La motion est approuvée par 20 voix, 1 abstention, 19 non et 2 nuls. Panique au sein de la majorité qui mesure l'ampleur du désastre : elle n'existe plus ! En outre, comme 14 conseillers de l'opposition seulement étaient présents lors du vote, cela signifie que 7 membres de la majorité sont prêts à débarquer Roger Nols ! Comme retour, c'est plutôt raté ! Mais la majorité reprend ses esprits. On revote. L'opposition crie à l'illégalité. Le collège passe outre. Le second vote soude enfin la majorité : 26 voix rejettent la motion.

Quatrième acte. La séance publique est rouverte. Geneniève Cattiez, écolo, se dit écoeurée par l'attitude du collège lors du huis clos. Le bourgmestre Léon Weustenraad la fait taire. IDS, lui, retourne le couteau dans la plaie. Il a fait mettre à l'ordre du jour l'état des négociations pour le rachat par la coopérative des appartements vendus à Immobil...

Mais brusquement, les rangs de la majorité se dépeuplent. Manifestement une manoeuvre pour éviter le débat. L'échevin Claude Paulet annonce que le conseil n'est plus en nombre pour poursuivre la séance, et sort. La séance tourne court, le collège se défile. L'opposition, surexcitée, lance : A la rentrée, ce sera de nouveau la guerre !

La trêve intervenue avec la nomination du bourgmestre Léon Weustenraad semble terminée. La relative convivialité qu'il était parvenu à installer au conseil a volé en éclats. C'est de nouveau l'affrontement. L'automne promet d'être chaud à Schaerbeek... si du moins une majorité existe encore. L'opposition unanime demande en effet dès aujourd'hui que la tutelle casse le second vote à huis clos. Et rien ne dit que le collège ne va pas de nouveau se déchirer sur l'immigration. »

\*

### Les immigrés au secours de Schaerbeek : L'intégration désintègre l'unité de l'opposition! :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du jeudi 20 décembre 1990

« On attendait l'éclatement de la majorité. C'est le contraire qui s'est produit. Lundi, au conseil de Schaerbeek, c'était le monde à l'envers, le règne du paradoxe : la majorité s'est resoudée derrière l'intégration... qui a désintégré par contre l'unité de l'opposition.

Conclusion : le bourgmestre Léon Weustenraad triomphe : le projet d'intégration des immigrés, qu'il a remis en chantier avec le feu vert de Charles Picqué, est passé comme une lettre à la poste au conseil communal. Triomphe facilité par l'absence de Roger Nols qui se repose à la côte de sa pneumonie due à une infection appelée ornitho-psittacose. Seule, au sein de sa majorité, Fernande Philippart s'est éclipsée lors du vote. Elle ne pouvait quand même pas approuver un tel sacrilège...

Dans cette affaire, Léon Weustenraad a vraiment bien manoeuvré. Dans tous les cas, il était gagnant. En convoquant quelques jours plus tôt tous les groupes du conseil (y compris l'opposition), il s'assurait en effet une majorité de rechange (les modérés de la majorité plus l'opposition) au cas où les nolsistes refusaient toute discussion. Mais en même temps, en forçant les ultras à trouver un compromis en agitant la menace de l'éclatement de la majorité, il resoudait son équipe...

C'est le deuxième scénario (le plus plausible) qui s'est produit. Avec en prime, la désunion inattendue dans l'autre bord. Car le PS et IDS ont retourné leur veste. Ils ont finalement approuvé le texte, malgré des réticences. Justification des deux votes : vaut mieux ce projet que pas de projet du tout. L'appui du PS est inespéré pour Léon Weustenraad : on voit mal Charles Picqué rejeter un plan approuvé par le PS de Schaerbeek.

Et puis, il y a les autres, le front du refus. Le PSC n'en veut toujours pas de ce projet. Etienne Noël encaisse mal les 'commentaires' de la majorité qui accompagnent ce plan d'intégration. Et de faire remarquer qu'entre le projet présenté ce lundi et celui discuté quelques jours plus tôt, il y a une marge...

Les Ecolos, eux, sont allés encore plus loin dans leur critique. Ils soutiennent les associations travaillant sur le terrain qui refusent de participer à ce projet.

Le FDF, lui, estime que le collège, en mettant en avant la sécurité (le projet est intitulé 'Vivre dans la sécurité') infantilise les Schaerbeekois.

Le SP, enfin, a présenté une motion (repoussée) soutenant les propositions faites la semaine passée à l'opposition. Résultat final du vote : 25 oui contre 10 non. Une victoire nette. »

\*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, les articles consacrés au : Foyer schaerbeekois.

Le dangeureux boutefeuf nolsiste : obnubilé par l'immigration, Roger Nols fabule sur les millions de l'intégration et fantasme sur les émeutes, au risque de bouter le feu à Schaerbeek :  
Reportage de Daniel Couvreur et Jean Rebuffat, paru dans Le Soir daté du jeudi 6 juin 1991

« La commune des ânes est toujours la proie de son vieux démon. Après sa démission pour raisons de santé, en mai 1989, Roger Nols semblait avoir renoncé à la vie politique. Débarrassée de son épouvantail, Schaerbeek entamait le difficile apprentissage du dialogue entre communautés, avec des hauts et des bas. Mais l'été dernier, l'ancien bourgmestre faisait son retour par la fenêtre du conseil communal pour s'opposer au plan d'intégration demandé par la Région bruxelloise. Schaerbeek renouait aussitôt avec les stéréotypes du discours contre l'immigration. Roger Nols essayait ensuite de tirer les marrons du feu de la guerre du Golfe en placardant des affiches incitant les Arabes à s'engager dans la flotte belge. Aujourd'hui, il veut tirer le parti électoral des émeutes de Forest en imprimant un toutes-boîtes musclé : 'NOLS'. Et si, à la surprise générale du monde politique, Schaerbeek ne s'est pas embrasée au début du mois de mai, cela ne saurait tarder, à en croire l'éditorial du bourgmestre démissionnaire :

- Wilfried Martens se dit très optimiste quant à la réussite de l'intégration. Ses déclarations font bon marché des enseignements de l'histoire. Que ce soit aux États-Unis, en Inde, en URSS, où se sont érigées des sociétés multiraciales, on assiste périodiquement à des scènes de violence allant parfois jusqu'au génocide. Pourquoi en irait-il autrement chez nous ? Les événements récents constituent l'évolution logique d'une immigration inutile. Le gouvernement devient diabolique en accordant la nationalité belge avec une générosité maladivement naïve aux immigrés.

Diabolique Wilfried Martens ? Rogers Nols alors est satanique. Une maison communale gardée par la gendarmerie illustre sa prose. La légende est la négation même de la tolérance : la chienlit n'est pas passée place Colignon. Des mots blessants dont la démagogie électorale risque de fracturer le fragile équilibre de la cohabitation schaerbeekoise.

Roger Nols n'en a cure, qui vit loin du problème en Ardenne. Il continue de paraphraser le mythe de l'éternel retour au pays d'origine, en suggérant de réquisitionner les C-130 de l'armée pour mener l'opération à bien. Dans l'espoir, sans doute, de ratisser large, le premier numéro de 'NOLS' mouille les échevins. Des photos accompagnent les articles vantant leurs mérites mais aucun, semble-t-il, n'avait été prévenu de l'emballage. Et si certains, flattés, soutiennent sans nuances les déclarations du maître, d'autres nuancent ou s'offusquent.

- Je ne cautionne pas du tout ce genre de discours, déclare l'échevin de l'urbanisme, Philippe Op De Beeck. J'aurais dû me méfier davantage. Si j'avais su ce que Nols comptait mettre là-dedans, je ne lui aurais jamais confié ma photo !

- Je me sens gêné, confesse Francis Duriau, président du CPAS. Roger Nols est évidemment seul responsable de ses propos. Pour ma part, j'aurais préféré l'expression 'séparer le bon grain de l'ivraie' à 'la chienlit ne passera pas', car je crois qu'il ne faut pas pénaliser ceux qui souhaitent vraiment s'intégrer par des propos pouvant être mal interprétés. Cela dit, je soutiens Roger Nols dans sa critique des millions débloqués par Charles Picqué en faveur de l'intégration. C'est de l'argent jeté. Il aurait mieux valu l'investir dans les écoles.

Les deux promoteurs du plan d'intégration schaerbeekoise, l'échevin déchu Jean-Pierre Van Gorp et son collègue libéral, Bernard Guillaume, font partie, eux, des 'oubliés heureux' de 'NOLS'.

- Roger Nols devient le principal facteur d'insécurité de cette commune. Je suis inquiet pour l'avenir. Il condamne toute politique constructive à Schaerbeek et m'exclut explicitement de sa liste dans son journal : tant mieux, dit Jean-Pierre Van Gorp. Cet homme entretient la peur et favorise l'éclosion de la violence. On sent dans ses propos comme un regret que la commune ait échappé aux émeutes.

- Son tract est inqualifiable dans le sens où il comporte des attaques contre le sénateur PRL Hervé Hasquin et contre la franc-maçonnerie, ajoute Bernard Guillaume. Il s'en prend aussi aux millions de l'intégration comme s'il s'agissait de les jeter à la tête des immigrés. En réalité, ils serviront à réduire l'insécurité.

Et ce que le vieux démagogue évite aussi de rappeler, c'est que sa liste a finalement voté le plan d'intégration tant décrié pour en empêcher les millions... (...)

Si à Schaerbeek, lors des dernières communales, Roger Nols s'était présenté sous une auto-étiquette (NOLS comme 'Nouvelles orientations des libertés schaerbeekoises'), aux élections législatives, il figurait en dernière position de la liste PRL pour la Chambre dans l'arrondissement électoral de Bruxelles-Hal-Vilvorde. La place de combat, dit-on.

Ses 22.000 voix de préférence lui avaient valu d'être élu. Il avait donc en quelque sorte 'apporté' son siège, qu'il abandonna quelques mois plus tard, tout comme il abandonna ses fonctions maïorales à Schaerbeek. On crut que c'était la retraite, mais Roger Nols a depuis l'été dernier effectué un tonitruant come back.

*Le fond et le ton du journal distribué à Schaerbeek ne sont pas les premières péripéties à ébranler les éventuels colistiers de Roger Nols, s'il devait encore apparaître à la même place sur la même liste PRL. Sa phrase 'Je n'ai pas été élu pour intégrer les immigrés, mais pour les faire partir' avait fait grincer bien des dents, à commencer par celles du sénateur Hervé Hasquin, qui (sans s'en prendre nommément à Roger Nols) rappela l'attachement de son parti aux valeurs humanistes et au respect de l'autre. L'épisode actuel, lui, se déroule alors que les gros formats du PRL bruxellois sont extra-muros, qui à Paris, qui à Poitiers où les libéraux européens, précisément, discutent de la problématique de l'immigration.*

*Les grincements viendront peut-être au retour... Pour l'instant, personne au PRL, à notre connaissance, n'a encore ouvertement pris position sur l'opportunité de demander à Roger Nols de figurer sur la liste libérale, ni pour, ni contre. Le débat pourtant ne pourra être écarté longtemps. (...) Roger Nols est-il encore fréquentable ? Si la question se pose, c'est parce qu'un parti qui proclame son attachement indéfectible aux valeurs humanistes et aux droits de l'homme, à savoir le parti réformateur libéral, pourrait demander à l'ancien bourgmestre de Schaerbeek, qui n'est pas affilié au PRL, de figurer sur sa liste aux prochaines élections législatives, comme cela avait déjà été le cas auparavant.*

*Rien n'est acquis à ce propos et c'est au président des libéraux bruxellois, Armand De Decker, de rédiger les propositions de liste à soumettre ensuite aux instances du parti. L'éventualité de la candidature Nols, cependant, divise silencieusement les libéraux. Qu'elle soit de nature à drainer dans les filets bleus des voix qui risquent de s'égarer à l'extrême droite, et singulièrement au Front national, c'est un présupposé de nature à tenter ceux pour qui le résultat électoral est l'unique priorité et qui souffrent d'avoir perdu la position de premier parti bruxellois aux régionales.*

*En contre-partie, qu'elle soit de nature à nuire à l'image d'un parti démocratique, auprès de toute une frange de ses électeurs s'inscrivant dans une tradition humaniste et qui risquent de voter ailleurs, c'est un risque moral et électoral que ceux pour qui on ne transige pas avec certains principes refusent de prendre. Jusqu'ici, le débat a été esquivé parce que Roger Nols s'est toujours cantonné à la frontière de l'inadmissible, comme en recevant ostentatoirement Jean-Marie Le Pen dans sa commune. Mais ayant sa carrière derrière lui, le vieux politicien multiplie les provocations qui ne laissent plus aucun doute sur la nature de ses propos.*

*'Il vaut mieux perdre une élection que perdre son âme', disait le maire de Lyon, Michel Noir, en refusant de pactiser avec l'extrême droite. Voici le PRL confronté avec ce problème devenu banal en France. Les grands principes (...) se jugeront à l'aune des décisions pratiques prises sur le terrain. »*

\*

Une affiche électorale raciste :

IDS porte plainte contre les transports aériens de Roger Nols :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 25 octobre 1991

*« Georges Verzin et Alain Maes, les deux membres d'IDS au conseil communal de Schaerbeek, ont déposé plainte hier contre Roger Nols. Motif : les récentes affiches de Roger Nols, apposées actuellement à Schaerbeek, incitent à la haine raciale. Celles-ci comportent en effet le dessin de deux hommes habillés de djellabas sur fond de palmiers et d'habitations exotiques ainsi que le texte suivant : 'En charter ou en C 130, avec Nols, ils y seraient déjà'. Les deux conseillers communaux se basent sur la loi du 30 juillet 1981 (loi Moureaux) pour attaquer Roger Nols. Ils estiment que l'affiche contient délibérément un discours raciste et xénophobe. (...)*

*Roger Nols avait déjà utilisé ce slogan pour faire passer ses idées en matière d'immigration, en juin dernier. Mais à l'époque, l'affiche ne concernait explicitement que les délinquants graves et les clandestins. Ces mentions ont disparu aujourd'hui.*

*Georges Verzin et Alain Maes réfutent l'idée de faire de la publicité involontaire en faveur de Roger Nols. Nous sommes attachés aux valeurs démocratiques et nous dénonçons ceux qui menacent la tranquillité et la sécurité publiques. M. Nols espère provoquer la population immigrée qui, par son calme actuel, démontre sa maturité et son refus de se réfugier dans les thèses extrémistes de l'intégrisme musulman. Qu'a fait Roger Nols depuis 20 ans dans sa commune ? Rien. Aucune politique urbaine pour lutter contre les chancres ! Le réseau d'enseignement a été démantelé et pénalisé alors qu'il constitue le premier échelon d'insertion sociale de tous nos enfants !*

*Au moment où le bourgmestre Léon Weustenraad a commencé avec succès une politique d'intégration, les tentatives de déstabilisation se sont multipliées, estime IDS. Et de rappeler les vellétés de l'échevin Paulet pour interdire les inscriptions en arabe ou en turc aux vitrines des magasins, le refus du mollah Bosquet d'autoriser le cours de religion islamique, l'abandon des 4,5 millions [de FB] offerts par la Fondation Roi Baudouin contre l'analphabétisme... (...)*

*Le vrai délinquant, à Schaerbeek, c'est Roger Nols ! concluent les deux conseillers IDS, qui demandent enfin au PRL qu'il prenne ses responsabilités face à cette affiche délibérément raciste. Ou bien le PRL assume l'entière paternité de cette affiche, ou il exclut immédiatement Roger Nols de sa liste ! »*

\*

La liste PRL de Bernard Guillaume a séduit le septuagénaire schaerbeekois :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du jeudi 5 mai 1994

*« La dernière croisade de Roger Nols : Nouveau coup de barre à droite du PRL schaerbeekois. Pour 'aider ses amis', Roger Nols poussera la liste.*

*Roger Nols, 72 ans dans moins de trois mois, revêtra en octobre une dernière fois son armure et lancera son ultime défi. La lance en arrêt, il s'apprête à précipiter son destrier contre le Maure. Après avoir longtemps hésité, il a choisi son camp. Il répudie ses anciens compagnons de route Francis Duriau, Claude Paulet ou Christian Germain. Le PRL de Bernard Guillaume, qui a repris à son compte un nolsisme pur et dur, le séduit. Ce dernier pourra compter sur ses voix de préférence.*

*- Il n'y a que les imbéciles qui ne changent pas d'avis, déclare Roger Nols. J'avais une préférence pour une liste commune Duriau-PRL. Le bourgmestre n'en a pas voulu. Ce n'est pas moi qui pars : c'est la liste Duriau qui s'est éloignée de nous. Je pousserai la liste PRL en tant qu'indépendant. J'y ai trouvé des amis dont les idées sont proches des miennes.*

*Cherche-t-il à jouer un rôle politique ? Là, son discours est moins clair.*

*- Je ne vise pas le mayorat. Je n'envisage rien du tout. Mais si on me demande d'exercer une tâche scabinale, je la prendrai. On verra.*

*L'arrivée de Roger Nols sur la liste PRL modifie évidemment les données de l'échiquier politique à Schaerbeek. Quel est encore le poids électoral d'un Roger Nols septuagénaire qui a quitté la politique active depuis 5 ans ? En 1988, il avait fait 7.668 voix de préférence. Combien cette fois-ci ? Ce qui est sûr, c'est que sa seule présence permettra au PRL d'engranger un nombre substantiel d'élus. Au point d'être le maître du jeu ? Bernard Guillaume, chef de file du PRL, le croit :*

*- J'ignore combien nous ferons de sièges. Mais je suis sûr que nous serons la première force politique à Schaerbeek. Nous voulons rester dans la majorité. Et si nous décrochons le mayorat, tant mieux !*

*Voyons de plus près celle qui a séduit le septuagénaire. La liste PRL s'inspire d'un programme qui se complaît dans une droite musclée. (...) C'est nous les vrais humanistes, dit Bernard Guillaume. Nous voulons que l'on respecte les valeurs occidentales. Nous sommes le rempart à l'intrusion du droit musulman dans notre société libérale. Nous nous opposons à ceux qui appuient les pseudo-programmes d'intégration. Une société multiculturelle où chaque communauté vivrait selon ses propres lois, sous prétexte du droit à la différence, nous la rejetons.*

*Bref, Bernard Guillaume reprend des thèses défendues par Roger Nols. Il veut limiter l'intégration des étrangers à ceux qui veulent vraiment adhérer à ses valeurs et arrêter le flux migratoire hors Union européenne.*

*- Présenter Roger Nols comme un fasciste ou un raciste est odieux. Les vrais fascistes sont ceux qui, sous prétexte d'ouverture, cautionnent les avancées de l'intégrisme musulman. Nous défendons trois grands principes : l'attachement à l'unité nationale et au civisme, le refus d'une pression fiscale délirante et la défense des valeurs humanistes de la civilisation européenne occidentale.*

*Et de poursuivre : L'axe prioritaire de notre action va viser à rétablir la sécurité dans la commune. Pour ce faire, il faut renforcer les forces de police et agir préventivement contre la délinquance par l'occupation des jeunes et la lutte contre la drogue. En même temps, il convient d'expulser réellement les immigrés clandestins et délinquants, parmi lesquels les étrangers non européens sont proportionnellement plus importants.*

*Le PRL schaerbeekois n'aime pas trop l'image d'immobilisme que ses adversaires lui collent. Et de citer le dépistage systématique des mariages blancs, l'action de Jean-Paul Bosquet contre l'intégrisme, l'amélioration de l'éclairage public. La liste est sans surprise si ce n'est qu'on n'y compte qu'une seule femme dans les dix premiers. (...)*

*Les alliances ?*

*- La logique voudrait que nous retrouvions l'actuelle majorité. Mais il y a des divergences avec Duriau, notamment en matière d'intégration. Nous n'avons aucune exclusive, sauf les Écolos et l'extrême droite. Et éventuellement IDS si ce groupe persiste à soutenir ostensiblement des nouveaux Belges.*

*Reste à voir ce que va faire Francis Duriau. Le PRL est-il capable de lui souffler le mayorat ou le forcer à renouveler l'alliance actuelle ? »*

\*

Roger Nols fut le parfait semeur de zizanies - Roger coeur de lion, ou  
Nols méprisable trublion - Toute une époque :

Article de Paul Piret mis en ligne le 15 mars 2004 (La Libre Belgique)

« ... Il est parti comme il n'aura jamais vécu : discrètement. Roger Nols est décédé samedi à l'âge de 81 ans, à Dinant, en cette Wallonie dont il était originaire (à Tilleur) en dépit de l'implantation très bruxelloise de toute sa carrière. Une carrière singulière, dont on ne sous-estimera pas l'ampleur. A Schaerbeek dont il fut le bourgmestre entre 1970 et 1989 ; dans les milieux FDF et libéraux dont il fut tour à tour modèle et repoussoir ; sur la scène belge où il joua à la perfection son rôle de fouteur de zizanies et de pagailles. Non sans s'attirer des foules : de 8.500 voix de préférence aux élections législatives de 1971 à 26.000 à celles de 1976 ; 25.000 aux communales de 1982 sous la liste portant son nom ; jusqu'à 93.000 aux européennes de 1984 !

C'est que, 'coeur de lion' pour ses admirateurs, poujadiste et raciste pour tous les autres, Roger Nols sut s'y faire. Derrière les apparences de nuton et bouffon qu'il aimait entretenir, et sa trajectoire de ludion entre les sigles et partis qu'il put hanter, cet homme habile avait du flair et savait compter. Cherchant les coups pour mieux les rendre. Forçant les polémiques comme d'autres attirent l'estime.

Son parcours ? De souche libérale, il rejoint vite le FDF dont il appliquera jusqu'au délire l'ambigu 'Bruxellois maître chez soi'. Il se fait un nom hors-les-murs comme bourgmestre en 1975, quand il érige des guichets séparés pour les francophones, néerlandophones et étrangers de sa commune. L'affaire se termine dans le vaudeville mais sert encore le profil francophonissime et même, si si, progressiste du FDF. Le ton change en 1981 pour d'autres guichets, ceux qu'il ferme tout aussi illégalement à l'inscription des immigrés. On ne compte plus alors ses provocations qui piétinent les défis financiers et multiculturels, qui brisent toute concertation démocratique : fermetures de lieux publics, refus de paiement de minimex, invitation à Le Pen, couvre-feu lors du Ramadan, etc. Il est (auto) exclu du FDF en 1983. Le PRL de Jean Gol l'enrôle alors comme indépendant dans un compagnonnage devenu très douteux mais typique deseighties de plomb. Avant un flirt éphémère mais logique avec le FN.

Dans son message de condoléances qui ne pouvait pas être convenu, l'actuel bourgmestre de Schaerbeek, Bernard Clerfayt (FDF), a évoqué hier les 'années noires' de sa cité. »

\*

Décès de Roger Nols : quatre mandats de bourgmestre décrochés à  
Schaerbeek mais surtout des propos musclés à l'égard des étrangers :

Article de Karim Fadoul, dans La Dernière heure datée du 15 mars 2004

« Dinant : Le député-bourgmestre Roger Nols s'est éteint ce samedi à Dinant, à la suite d'une pénible hospitalisation. Les médecins lui avaient découvert il y a quelques semaines une tumeur au cerveau. Ce natif de la région liégeoise, Tilleur pour être précis, était âgé de 81 ans.

A Schaerbeek, il ne laissera pas que de bons souvenirs. Que du contraire. Il fut bourgmestre de la cité des ânes de 1971 à 1989, date à laquelle son médecin lui conseille de raccrocher suite à de gros problèmes cardiaques. Un mayorat long, le plus long de l'histoire de la commune qui a défrayé la chronique et qui, par moments, fit de Schaerbeek le centre politique de la Belgique. L'affaire des guichets flamands, c'était Nols. Les affiches électorales éminemment xénophobes, c'était Nols. La venue de Jean-Marie Le Pen à Schaerbeek : toujours Nols. Ce fils de libéral convaincu naît le 19 juillet 1922. Très tôt, le petit Roger voit son père coller des affiches. Après la seconde guerre mondiale, l'ancien prisonnier décide de poser ses pénates à Schaerbeek, dans le quartier Gaucheret. Il entre à l'Association libérale en 1948 et au conseil communal en 1956 (en tant que suppléant). Son premier véritable mandat, il le gagne en 1964.

La même année, à la Madeleine, Roger Nols assiste, fou de joie, à la naissance du FDF, le Front démocratique des francophones. Il fait siennes les idées de la nouvelle formation. En 1970, commence son règne sur Schaerbeek, son bastion, sa baronnie, où il mène les grands combats de son nouveau parti. Ainsi, en 1975, c'est la fameuse affaire des guichets. Il en réserve un pour les Flamands, deux pour les étrangers et six pour les francophones. La condamnation est générale dans le nord du pays qui juge cette mesure discriminatoire. En masse, les opposants défilèrent et envahirent même l'hôtel communal, jusqu'à l'intervention de la gendarmerie. (...)

Dans les années '80, son combat change de cible ; les étrangers sont dans sa ligne de mire. Il refuse tout d'abord d'inscrire les nouveaux arrivants, ce qui commence à gêner le FDF. Alors que les propos se font de plus en plus musclés, Roger Nols se rapproche du PRL, sans en devenir membre. Le PRL qui continuera à le soutenir lorsque, le 28 septembre 1984, le mayor (impressionnante machine à voix : 100.000 aux européennes fin '80) invitera le leader de l'extrême droite française Jean-Marie Le Pen au Neptunium, la piscine de Schaerbeek.

Avec son départ en 1989, son influence s'essouffle. Même si, en 1994, il tente un retour, à la dernière place sur la liste du PRL local dirigé par l'actuel échevin de la Population Bernard Guillaume. Il est élu, mais perd le pouvoir. D'anciens amis (Duriau, Paulet) alliés au FDF et au PS l'évincent. Politiquement, Roger Nols finira au FN avant de prendre sa retraite. Il vécut quelques années à Hérock, dans les Ardennes, avant de rejoindre Dinant et les bords de la Meuse en 1999.»

### **\*Objectif 2.**

« Ce programme porte sur un montant total de 103 millions euros financés par le Fonds européen de Développement régional (FEDER), la Région, les Communes et les Commissions communautaires. Il concerne une zone de 146.000 habitants située sur les communes d'Anderlecht, Bruxelles-Ville, Forest, Molenbeek, Saint-Gilles, Saint-Josse et Schaerbeek et s'articule autour des axes d'interventions suivants :

- Développement économique des quartiers : la création d'une activité économique durable est stimulée dans les quartiers par l'entremise des projets suivants : développement de centres d'entreprises, de guichets d'économie locale, prêts et prises de participation dans des entreprises naissantes ou au profit d'indépendants, développement de l'économie sociale et diffusion des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) auprès des entreprises locales et des habitants;
- Amélioration du cadre de vie dans les quartiers : rénovation d'espaces publics (parcs, ...) et création d'équipements collectifs (crèches, centres culturels, maisons de quartier, équipements sportifs).

Au total, 67 projets sont soutenus par la Région dans le cadre de l'Objectif 2.»<sup>1</sup>

### **\*Observatoire national de l'habitat et de l'urbanisme. \*ONHU. \*O.N.H.U.**

« Nous sommes une association qui aidons, suivons et défendons les personnes qui se retrouvent avec un logement insalubre ou des personnes qui n'ont pas la chance ni les moyens d'acquérir un logement. L'ONHU est une association créée en 2004. Nous sommes posés à Bruxelles mais notre terrain d'actions s'étend sur l'entier du territoire de la Belgique. Nous sommes régulièrement en négociations avec le Gouvernement pour défendre vos droits au logement décent. Via notre site vous pouvez nous joindre pour toute aide, question, suggestion, remarque ou encore dénoncer des abus au niveau du logement. Nous restons à votre service... »<sup>2</sup>

### **\*Office des étrangers.**

« L'Office des Etrangers est chargé de la gestion de la population immigrée, à savoir l'accès des étrangers au territoire (en première instance), leur séjour, leur établissement, ainsi que des mesures d'éloignement. Il travaille en étroite collaboration avec d'autres instances, telles que les ambassades et consulats, les administrations communales, les services fédéraux de police, l'inspection sociale, les parquets, Childfocus, ... Freddy Roosemont (Directeur général, NL)

**Adresse : World Trade Center II - 59 B, Chaussée d'Anvers - 1000 Bruxelles**

Tél : 02 793 80 00

E-mail : [helpdesk.dvzoe@dofi.fgov.be](mailto:helpdesk.dvzoe@dofi.fgov.be)

Internet : <http://www.dofi.fgov.be>

Heures d'ouverture : 9h-12h / 13h-16h30 (jusqu'à 16h en juillet et août)

Parking : 59 B, Chaussée d'Anvers

Transport en commun : Gare du Nord

Plus d'informations sur la structure et les données de contact sur notre site : <http://www.dofi.fgov.be> ».<sup>3</sup>

### **\*Office national de sécurité sociale. \*O.N.S.S. \*ONSS.**

Il a été créé par l'arrêté-loi du 28 décembre 1944. Il perçoit et gère les cotisations sociales patronales et personnelles par lesquelles il finance les différentes branches de la sécurité sociale (soins de santé (maladie, invalidité), chômage, pensions, allocations familiales...). Ce fonds est donc alimenté en permanence par les employeurs et par les travailleurs, lesquels interviennent soit par versement soit par prélèvement à la source.

La sécurité sociale a été un des enjeux de la négociation de 2010/2011 qui devait aboutir à la formation d'un gouvernement tripartite.

<sup>1</sup> Site de la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>2</sup> [www.onhu.wordpress.com](http://www.onhu.wordpress.com) .

<sup>3</sup> [www.ibz.be](http://www.ibz.be) . Pour plus de détails sur les centres fermés, voir notamment [www.ouvronslesyeux.be](http://www.ouvronslesyeux.be) .

**\*Office national des pensions. \*Caisse nationale des pensions de retraite. \*O.N.P. \*ONP.**

Il a été créé par l'AR n° 513 du 27.03.1987, par la fusion de la Caisse nationale des pensions de retraite et de survie et de l'office national des pensions.

**\*Ordonnances.**

Elles sont à la Région de Bruxelles-Capitale ce que sont les décrets pour les deux autres régions, ou ce que les lois sont à l'Etat fédéral. Elles ne sont pas soumises à la signature royale mais publiées obligatoirement au Moniteur belge. 'Hiérarchiquement', elles sont moins 'importantes' que des 'décrets'.

**\*Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme. \*OOPU. \*O.O.P.U.**

*"L'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme (O.O.P.U.) édicte les règles en matière de plans et règlements d'urbanisme pour la Région de Bruxelles-Capitale. Intégrée au COBAT -le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire depuis 2004, l'O.O.P.U. articule le droit de l'urbanisme principalement autour de trois outils : les plans d'aménagement, les règlements<sup>1</sup>, les permis d'urbanisme..."<sup>2</sup>*

**\*Pauvreté et logement.**

Voir notre article : Logement, et tout particulièrement : 2.1. Sans-logis : pauvreté et logement.

**« péeke et méeke regardant leur télévisionske ».**

Terminologie bruxelloise inspirée du flamand où le 'ke' ou le 'ske' remplacent le diminutif néerlandais 'je' ou 'tje'. On peut traduire l'expression par

*« Un petit type quelconque et sa bonne femme regardant leur petite télévision » ou « monsieur et madame Toulemonde regardant leur petite TV ».*

**\*Pentagone. \*Petite ceinture.**

Historiquement la partie la plus ancienne de la ville de Bruxelles, jadis entourée d'enceinte et de 'portes', remplacées par la 'petite ceinture', à savoir aménagement de boulevards de 1815 à 1850, et des tunnels routiers dans les années 1950.

L'assèchement des douves et le démantèlement des remparts remontent aux années 1782. L'abolition de la barrière d'octroi date de 1860.<sup>3</sup>

**\*Performance énergétique. \*PEB. \*P.E.B.**

*« La PEB impose des exigences relatives à l'isolation thermique, la ventilation, l'éclairage, la climatisation, les installations de chauffage, etc. (...) Objectif : diminuer la consommation d'énergie des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur... »<sup>4</sup>*

**\*Permis d'environnement. \*Ordonnance sur les permis d'environnement. \*OPE. \*O.P.E. \*Commodo incommodo.**

Il remplace l'ancien 'commodo incommodo' :

*« Ce permis est réglé par l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, ainsi que ses différents arrêtés d'exécution.*

*Certaines exploitations susceptibles de générer des dangers, nuisances, inconvénients à l'environnement ou au voisinage sont soumises à une autorisation administrative particulière appelée 'permis d'environnement'. (...)*

*On dénombre (...) 192 types d'installations (...), réparties en 4 catégories ou 'classes' en fonction de la nature ou de l'importance des dangers et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. Par ordre décroissant d'impact potentiel sur l'environnement : il s'agit des classes 1A, 1B 2 et 3... »<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Règlement régional d'urbanisme, règlement communal d'urbanisme, règlement général sur la bâtisse relatif aux mesures de prévention contre l'incendie, règlements zonés.

<sup>2</sup> [www.curbain.be](http://www.curbain.be).

<sup>3</sup> Voir notamment : *Quand les arbres cachent la ville* / Lee Christopher Roland, in : Brussels studies n° 60, 2 juillet 2012. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : guide pratique. – 2012. - Op.cit., p. 27.



\*

« A l'heure actuelle, environ 200 types d'installations sont soumises à l'obtention d'un permis d'environnement. Qu'elles soient exploitées par une personne privée ou publique, physique ou morale. Quand faut-il un permis d'environnement ? Lorsque votre entreprise contient une ou plusieurs installations classées, vous avez l'obligation de demander un permis d'environnement ou de faire une déclaration.

Par "installations classées", il faut entendre les machines d'une certaine importance (frigo, chaudière, ventilation, air conditionné, compresseur, four électrique etc.), certaines activités (boulangerie, boucherie, poissonnerie, service traiteur, cordonnerie, lunapark, nettoyage à sec, car-wash, atelier de photographie, atelier de photocopie, imprimeries, magasin d'au moins 1000 m<sup>2</sup>, pharmacie...), les dépôts d'une certaine taille (bois, métaux, produits dangereux, citernes de mazout, déchets), les parkings, etc... »<sup>2</sup>

#### **\*Picqué Charles.**

« Charles M. J. V. Picqué est un homme politique belge, socialiste (PS), né le 1<sup>er</sup> novembre 1948 à Etterbeek. Licencié en sciences économiques appliquées (Institut d'administration et de gestion de l'UCL, 1973), Ministre d'État, bourgmestre de la Commune de Saint-Gilles (Bruxelles) depuis 1985, il a cumulé cette fonction avec de nombreuses autres responsabilités politiques. Il a ainsi été à trois reprises (1989-1995, 1995-1999, 2004-2009) Ministre-président de la Région bruxelloise. (...)

Lancé dans une carrière politique lors des élections communales de 1982, il deviendra à cette occasion échevin de l'urbanisme de la commune de Saint-Gilles. En 1985, il remplace en cours de législature le bourgmestre démissionnaire Corneille Barca. Il occupe toujours cette fonction à l'heure actuelle.

Passionné par les problématiques urbaines, et bruxelloises en particulier, il s'est toujours affiché comme un défenseur de Bruxelles en tant que Région au sein de l'État fédéral belge.

Ministre-président du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale lors de sa création en 1989, il le restera jusqu'en 1999. Il l'est redevenu en juillet 2004 et occupe toujours ce poste à l'heure actuelle (...).

En 1999, il est commissaire du gouvernement fédéral chargé de la Politique des grandes villes, compétence qu'il reprend parmi ses attributions en tant que ministre de l'Économie et de la Recherche scientifique du même Gouvernement fédéral, de 2000 à 2003. Dans ce cadre, il mettra en place les programmes de soutien aux grandes villes belges qui connaissent des problématiques spécifiques.

Son action à la tête de la Région de Bruxelles-Capitale aura été marquée par les fortes impulsions données à la revitalisation urbaine et à la politique de cohésion sociale (tout particulièrement au sein des communes et quartiers en difficulté du centre-ville et de la première périphérie en Région bruxelloise), mais aussi par le dossier du réaménagement du quartier de la gare de Bruxelles-Midi, sur le territoire de la commune de Saint-Gilles.

Depuis 2007, il a initié le plan de développement international pour Bruxelles (ou PDI), qui, au cours de la décennie à venir, est censé permettre l'aménagement et l'équipement de dix grands sites urbains, dans le but de conforter le rôle de Bruxelles comme capitale de l'Europe et grande ville européenne à dimension internationale. Cette politique est dénoncée par quelques comités de quartier comme étant le vecteur d'une mutation sociologique de la ville, menée à l'encontre des populations les plus fragilisées. Ces associations remettent aussi en question le caractère démocratique du PDI. Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly, chercheurs de l'Université libre de Bruxelles, qualifient cette politique urbaine de Charles Picqué de 'néolibérale'. Les partis d'opposition dénoncent dans le PDI un plan fourre-tout et sans valeur légale. (...)

Candidat au poste de ministre-président bruxellois pour la quatrième fois en 2009, Charles Picqué fait campagne sur le thème des réformes institutionnelles en cours de négociations au sein de l'État belge. Il se présente comme meilleur défenseur du statut de Bruxelles en tant que Région à part entière, et tout particulièrement en soulignant l'importance fondamentale du rôle économique de Bruxelles pour la Belgique et pour les deux autres régions du pays, ainsi que son rôle de lien et de cohésion - comme seule Région officiellement bilingue - entre les deux grandes communautés francophone et néerlandophone de la Belgique. Suite à l'accord de majorité entre le PS, le CDH et Ecolo, dite l'olivier, il a été reconduit à la tête de l'exécutif régional jusqu'en 2014. En mai 2011, il a annoncé qu'il ne terminera sans doute pas son mandat.

Il est grand officier de l'Ordre de Léopold. (...) . »<sup>3</sup>

\*

<sup>1</sup> Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. – P. 87.

<sup>2</sup> <https://prba.irisnet.be> .

<sup>3</sup> Wikipédia. Voir aussi l'autoprésentation 'qui suis-je ?' sur le site [www.charlespicque.be](http://www.charlespicque.be) .

« *Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propreté publique (compétence déléguée au Secrétaire d'Etat Emir Kir), de la Coopération au Développement et de la Statistique régionale*  
Niveau de pouvoir : Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Parti : PS (...)

Contact : Site [www.pourbruxellesavecvous.be](http://www.pourbruxellesavecvous.be)

(...) 1948 : Charles Picqué naît le 1<sup>er</sup> novembre à Etterbeek.

1972 : Affiliation au PS

1973 : Licence en sciences économiques (UCL)

1976 : Secrétaire général de l'Organisation des Fêtes du 25<sup>ème</sup> anniversaire du Règne du Roi Baudouin

1977-1987 : Premier Conseiller à la Fondation Roi Baudouin

1983-1985 : Echevin de l'Urbanisme à Saint-Gilles, depuis 1985 bourgmestre de Saint-Gilles

1985-1987 : Conseiller provincial du Brabant

1988-1990, 1999-2000 et depuis mai 2003 : Député fédéral de Bruxelles

1988-1989 : Ministre de la Communauté française, chargé des Affaires sociales et de la Santé

1989-1995 : Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Aménagement du Territoire, des Pouvoirs locaux, de l'Emploi et de la Rénovation urbaine

1995-1999 : Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Emploi et des Monuments et Sites

1995-2000 : Ministre de la Communauté française, chargé de la Culture

1999-2000 : Commissaire du Gouvernement fédéral, chargé de la Politique des grandes Villes

2000-2003 : Ministre fédéral de l'Economie et de la Recherche scientifique, chargé de la Politique des grandes Villes ; depuis janvier 2004 : Ministre d'Etat ; depuis juin 2004 : Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique, du Commerce extérieur et de la Coopération au Développement

depuis juin 2009 : Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (...) »<sup>1</sup>

\*

« ... Nous voulions sortir la ville du chaos urbanistique dans lequel le fédéral l'avait laissée, c'était un vrai défi... »<sup>2</sup>

\*

#### Le séisme du départ annoncé :

Article de Guy Bernard, paru dans La Dernière Heure, en date du 3 janvier 2012

“Au soir du 1er mai, Charles Picqué a secoué tout le PS. Dur réveil en perspective pour ceux qui rêvent du trône régional suprême. Dans le sérail politique en général, socialiste en particulier, c'est un véritable séisme qui s'est abattu sur Bruxelles, le 1er mai. Alors que chacun était tout à la Fête de l'Iris, Charles Picqué lui, l'incarnation du cœur du pays, lâche sa bombe. Évidemment qu'un jour le grand Saint-Gillois s'en retournera dans son bastion local en tournant le dos à une ministre-présidence si longtemps taillée à sa seule et unique mesure. De là à prendre tout le monde de court... Or, c'est justement là le but de la manœuvre : inciter la relève, si pas à se déclarer, du moins à se profiler. 'Faire émerger des vocations', comme il dit. Car après le grand Charles, qui en disconviendrait ?, c'est un peu la Berezina, côté PS.

'Cette sortie ne fut pas préméditée', corrige-t-on au cabinet régional du maïeur empêché de Saint-Gilles (depuis 1985). 'Il n'y avait guère d'annonce prévue. Il a juste répondu aux journalistes et affirmé qu'il ne se représenterait pas en 2014.' ; ça et là, il se susurre que s'il avait, une seconde, évalué l'impact de cet arrêt programmé ('Entre aujourd'hui et les élections de 2014', fixait-il hier), il n'en aurait rien laissé transparaître.

Bien que né en la Toussaint etterbeekoise de 1948, bien qu'ayant été ministre fédéral de la politique des grandes villes, de l'économie et de la recherche scientifique (2000-2003) et bien que portant, tel un incontournable Monsieur Bruxelles, les habits de ministre-président de la primesautière Région Capitale durant près de 20 piges (1989-1999 et depuis 2004), la bête politique ne peut tout prévoir. Sauf que gouverner, dit-on, c'est justement prévoir. Aussi, l'homme, que l'on sent lassé de ce poids lourd sur les épaules, songe-t-il de plus en plus à ses collections, que chacun sait absorbantes. Non sans délaissier la défense intrinsèque de la Région bruxelloise, de sa Région.

Alors, retraite ou pas ? Au bout de 2011, le suspense s'intensifie. Parce que le grand officier de l'Ordre de Léopold n'en est pas à son premier effet en la matière. Sans doute aussi car il ne lâchera pas comme ça son

<sup>1</sup> Site [www.eutrio.be](http://www.eutrio.be) de la présidence belge du conseil de l'Union européenne.

<sup>2</sup> Alain Hutchinson, dans Le Soir, 18 juin 2004.

*bébé politique. Même s' 'il ne faut pas s'accrocher. J'aurai 65 ans'. Au reste, si l'on se pousse un peu au portillon (un Emir Kir, secrétaire d'Etat, se verrait bien kalife à la place du kalife; d'autres, style Philippe Close, l'échevin à la Ville, sont appréciés du patron; et Laurette Onkelinx d'y avoir, peut-être un rôle à jouer), nul n'a encore été adoubé. Si ce n'est que ce petit monde se prépare quelque peu, depuis le 1er mai, à vivre sans le tutorat de ce licencié en sciences éco non dénué d'empathie. 'Patience, patience !', aurait, aujourd'hui, plutôt tendance à dire Charles Picqué, à l'adresse des prétendants au trône de 2014."*

\*

Charles Picqué : 'Gare au conflit civil ! » :

Article d'Olivier Rogeau, paru dans Le Vif/L'Express en date du 20 mars 2012

*« Pour le ministre-président, Bruxelles, ville multiethnique, est à un tournant de son existence : 'Si le désespoir social et le repli communautaire s'accroissent, un conflit civil est à craindre.'*

*C'est la douche froide ! Charles Picqué réalise que le financement progressif de Bruxelles prévu dans la réforme de l'Etat – environ 134 millions d'euros dès 2012 – risque d'être 'entièrement mangé' par les efforts d'assainissement budgétaires et par le jeu des transferts de compétences entre le fédéral et les entités fédérées. Exemple : si le fédéral, résolu à se débarrasser des compétences dites 'usurpées', renonce à financer la politique des grandes villes, Bruxelles perdra, selon le ministre-président, de 13 à 14 millions d'euros. Pour le patron de la Région bruxelloise, ce sujet est pourtant d'importance nationale : 'De graves problèmes sociaux dans la capitale auraient des conséquences sur l'image internationale de la Belgique.' A cet égard, la ville est confrontée, d'après lui, à deux défis majeurs : la sous-qualification des jeunes issus de l'immigration et les dérives du communautarisme. 'Bruxelles aborde un tournant de son existence (...). Les années qui viennent vont être décisives, mais l'histoire des relations entre communautés s'avance masquée. Un conflit civil pourrait résulter de la désespérance sociale, faute d'emploi, et du repli des identités. D'autant qu'il est plus difficile d'affronter ces deux périls en pleine période de ralentissement économique, voire de récession'. Il faut, certes, 'continuer à faire de l'insertion sociale, poursuit Picqué. Mais sans être naïf : il convient aussi de surveiller étroitement les groupes les plus radicaux, savoir comment ils se développent, écouter ce qui s'y dit. Un certain radicalisme islamique, que je dénonce depuis longtemps déjà, s'organise en ville. De même, les émeutes récentes de Matonge, à Ixelles, provoquées par une frange de la diaspora congolaise ne sont pas un fait mineur. Des actes qui relèvent du droit commun se mêlent à des affirmations ethniques.'*

*Le modèle britannique de développement séparé a montré ses limites, estime Charles Picqué. Le modèle républicain français d'assimilation aussi. 'A Bruxelles, je dis halte aux flux migratoires. Dans le même temps, il faut continuer à appuyer les associations et réseaux de prévention, à financer les contrats de quartier afin de combattre le sentiment d'abandon, à faire une place aux parlementaires issus de l'immigration. En outre, la réforme de l'Etat nous permettra d'utiliser plus de moyens pour la formation professionnelle des jeunes, trop souvent peu qualifiés et sans emploi. Mais je me demande si toutes ces initiatives suffiront pour éviter le pire !'*

*Un projet de ville pour septembre 2013*

*Charles Picqué le confirme : pour lui, à 63 ans, c'est l'heure des bilans. Il ne briguera donc pas de nouveau mandat à la tête de la Région, lui qui a déjà passé 17 ans aux commandes de Bruxelles depuis 1989. Le 'grand Charles' laisse même entendre qu'il 'envisage' de se retirer avant les élections régionales de 2014. (...)*

*Or les défis pour la Région-Capitale ne manquent pas : digestion de la réforme de l'Etat, boom démographique, new deal pour promouvoir la formation...*

*Brigitte Grouwels (...) dont les sorties ont été souvent ulcérées le ministre-président, a elle-même appelé Picqué à ne pas abandonner la barre en pleine élaboration du plan régional de développement durable (PRDD). La consultation des forces vives, deuxième phase de ce plan appelé à dessiner un projet de ville pour les horizons 2020 et 2040, vient seulement de s'achever. La rédaction d'une synthèse des études et avis d'experts en matière de mobilité, d'environnement... est en cours. Mais l'enquête prévue dans les 19 communes ne débutera qu'à la fin de l'année, après les élections communales d'octobre. 'Le PRDD ne devrait pas être adopté avant septembre 2013' ... »*

**\*Plaine de jeux. Plaines de jeux.**

La Région localise les carences et quantifie le nombre d'infrastructures pour enfants à créer

Article paru dans le journal La Capitale, en date du 14 mars 2012

*« L'été dernier, Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ministre bruxelloise de l'environnement, détaillait son grand chantier: créer un vaste réseau de plaines de jeux qui s'étendrait sur tout le territoire de la capitale. Les choses*

ont déjà bougé depuis. Fin 2011, Bruxelles-Environnement a lancé une étude visant à cibler les quartiers où la demande est la plus forte. 'Les zones de carences ont été identifiées, et aussi affinées en fonction de la qualité de l'offre. Ces données ont été croisées avec les données démographiques, et avec l'objectif d'avoir une plaine de jeux pour 500 enfants et une accessibilité à vol d'oiseau de minimum 300 mètres', a détaillé la ministre. Le résultat a été traduit en carte. 46 quartiers bruxellois ont ainsi été identifiés comme prioritaires et le nombre d'aires de jeux nécessaire pour chacun d'entre eux a même été évalué. Au total, 154 nouvelles infrastructures devraient être construites dans les prochaines années.

'Ces cartes ne sont pas définitives et sont encore en cours d'ajustements', précise toutefois Evelyne Huytebroeck. Il s'agit davantage d'un constat, destiné à orienter les efforts futurs. Actuellement, la Région s'est lancée dans la phase de consultation des communes car le projet sera mis en association avec les autorités locales. 'Elles sont invitées à prendre connaissance de l'outil et à confirmer les données concernant la qualité des aires de jeux et le timing de nouvelles infrastructures possible.'

Rien n'indique donc que toutes ces plaines verront effectivement le jour. À l'inverse, des projets supplémentaires pourraient y être ajoutés. Cette carte illustre toutefois déjà bien l'importance du déséquilibre régional, subi essentiellement par les quartiers denses. Anderlecht, Molenbeek, Forest, Saint-Gilles, Uccle et Schaerbeek sont les principales communes concernées...

L'avis du politique : Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ministre de l'environnement.

'La stratégie globale de redéploiement des aires de jeux s'inscrit dans le cadre des priorités du gouvernement qui doit faire face à un véritable défi démographique en région bruxelloise. L'augmentation du nombre de jeunes et d'enfants et une pression croissante exercée sur l'espace public. L'augmentation et la requalification des aires de jeux ainsi que la capacité d'accueillir des familles doit être vue comme l'une des conditions de réussite de cette densification. Parmi les projets en route, je citerai le parc de la Senne, dans le contrat de quartier durable Masui, pour lequel Bruxelles-Environnement a désigné un auteur de projet, et le parc à créer sur le quai des Matériaux qui fait d'ores et déjà l'objet d'une initiative de Beliris. La mission d'auteur de projet qui sera lancée bientôt intégrera l'aspect pôle ludique d'ampleur régionale. Or il conviendrait de créer 4 pôles de ce type pour assurer un maillage de jeux équilibré. Les usagers recherchent de grands pôles ludiques animés, fort fréquentés, offrant une palette d'activités et permettant un long séjour. A noter que, à destination des ados, la même carte a été réalisée pour les skate-parks et les agoraspaces.'

Ce qui a déjà été fait : des fonds débloqués à la Région

Au-delà de la réalisation de cette carte, la Région a déjà identifié trois outils qui permettront de financer les différents projets. 'Bruxelles Environnement a des budgets consacrés à la création et à la rénovation de plaines de jeux' (...). C'est ainsi que des infrastructures telles que le parc Bonnevie, à Molenbeek, ont pu subir un lifting au printemps dernier.

Intégrer leur création dans les contrats de quartier est une solution. La création du parc de la Senne, à Bruxelles-Ville, a par exemple été inscrite dans le cadre du contrat de quartier durable Masui. Enfin le recours à l'argent de Beliris est une dernière solution. La grande plaine d'envergure régionale du quai des Matériaux, initiative phare du plan, se fera dans le cadre de l'accord de coopération entre la Région et le fédéral.

Ce qu'il reste à faire : inclure les communes au projet

De nombreux projets se trouvant sur une voirie communale, une part relativement importante du plan devra être mise en œuvre par les communes. Dès lors, la Région a entamé des consultations avec les autorités locales afin de recueillir leurs avis sur ce nouvel outil, mais également de créer une sorte d'émulation autour du projet en se créant un objectif commun. Des rencontres sont et ont été organisées afin de persuader les communes d'insérer les projets qui les concernent dans leurs budgets. Ce qui ne devra pas être trop compliqué étant donné que l'initiative est plutôt positive, que les structures d'envergure communales ne sont pas les plus coûteuses. Toutefois, la confrontation des avis des uns et des autres peut amener à retravailler la carte...»

#### **\*Plan communal de développement. \*PCD. \*P.C.D. \*Plans communaux de développement.**

« Les communes peuvent (...) adopter leur (...) plan de développement, pour leur territoire. Le PCD constitue un instrument de planification globale du développement durable communal. Il s'inscrit dans les orientations du PRD et respecte le PRAS. Son contenu, son caractère indicatif et sa durée de validité (permanente depuis 2004) correspondent également au PRD.

Accueillement, 7 communes sur 19 disposent d'un PCD et 5 sont en cours d'élaboration. »<sup>1</sup>

\*

« Le Plan communal de développement ou PCD est un plan d'orientation stratégique, établi par chaque commune bruxelloise pour l'entièreté de son territoire.

Ce Plan communal de développement a pour but de préciser les objectifs poursuivis par la commune au cours de la législature et les moyens et mesures qu'elle compte mettre en œuvre. Il précise et complète les dispositions du PRD (Plan Régional de Développement).... »<sup>2</sup>

**\*Plan de développement international. \*PDI. \*P.D.I.**

« Le Plan de Développement International (PDI) est un projet de développement de Bruxelles qui s'articule autour d'une des principales caractéristiques de la ville : sa vocation internationale.

Le nom de Bruxelles est connu partout dans le monde. Capitale de l'Europe, Bruxelles occupe une position très visible sur la scène internationale. Ainsi, l'implantation de fonctions stratégiques et l'investissement y sont favorisés. La Région de Bruxelles-Capitale se distingue également par son environnement socio-économique ouvert, ses compétences humaines, l'efficacité de ses infrastructures, l'étendue de son offre immobilière, sa qualité de vie et sa richesse culturelle. Autant d'atouts que Bruxelles doit valoriser si elle entend les conserver à l'avenir face à la concurrence grandissante d'autres villes européennes.

Pour guider sa route, le PDI suivra des lignes de force. Il s'agit de soutenir des domaines phares qui contribuent déjà à la notoriété et au bien-être économique de la Région, afin de préparer le développement de demain. Le PDI comprend ainsi de grands projets : des infrastructures d'envergure internationale seront créées comme un Centre de congrès, un centre commercial, une grande salle de spectacle et un stade multi-fonctions. Ces infrastructures s'intègrent, au côté de logements et d'équipements nouveau[x], dans l'aménagement de vastes zones stratégiques pour la Région, comme le Quartier européen, Tour et Taxis, Schaerbeek-Formation ou le Mont-des-Arts... »<sup>3</sup>

**\*Plan de secteur.<sup>4</sup> \*Plan particulier d'aménagement \*P.P.A. \*PPA.**

« Le plan de secteur :

La construction d'immeubles de bureaux est réglementée. Le principal outil en la matière est le plan de secteur qui date de 1979. Il délimite pour l'ensemble des 19 communes des zones affectées à certaines fonctions.

Les zones suivantes sont concernées, d'une façon ou de l'autre, par l'implantation de bureau :

- Les zones d'activités administratives. Elles sont comprises dans la catégorie plus générale des zones d'habitat et, comme leur nom l'indique, elles sont affectées aux bureaux. Cependant, même si ce n'est, dans la pratique, pour ainsi dire jamais le cas, elles peuvent aussi être affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces et aux ateliers (à certaines conditions).
- Les zones industrielles et les zones d'entreprises à caractère urbain. Ces zones peuvent aussi être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 200 m<sup>2</sup> ou qui sont l'accessoire d'une entreprise établie dans la zone.
- Les zones d'habitation. Peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux ateliers ou aux bureaux dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 200 m<sup>2</sup> (sauf équipements scolaires, culturels, sportifs et sociaux : 1.000 m<sup>2</sup>). Il est cependant précisé que le rapport entre la superficie de plancher affectée aux bureaux et la superficie du sol ne peut être supérieur à 0,1 dans l'îlot ou la partie d'îlot comprise dans la zone.
- Les zones mixtes d'habitation et d'entreprise. Mêmes spécifications que pour les zones d'habitation mais les quotas sont portés à 300 m<sup>2</sup> pour les bureaux et à 0,2 pour le rapport entre la superficie des bureaux et la superficie du sol.
- Les zones à programme minimum (ZPM). Un programme décrit les activités pouvant s'établir en de telles zones. 8 ZPM ont les activités administratives inscrites à leur programme.

<sup>1</sup> Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : guide pratique février 2012. Op.cit., p. 13.

<sup>2</sup> Site de la ville de Bruxelles [www.bruxelles.be/artdet.cfm/4172](http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/4172).

<sup>3</sup> Site de la Région : [www.demainbruxelles.be/fr](http://www.demainbruxelles.be/fr).

<sup>4</sup> Le plan de secteur pour l'agglomération bruxelloise a reçu valeur légale par l'A.R. du 28 novembre 1979.

Les P.P.A. :

Les plans particuliers d'aménagement (PPA) déterminent pour une portion de territoire de la dimension d'un quartier, les affectations de chaque parcelle, les gabarits autorisés, ainsi que diverses prescriptions plus ou moins détaillées. L'élaboration des PPA est en principe du ressort des communes.

Les PPA permettent de déroger au plan de secteur, mais à certaines conditions. En fait, sur les 157 immeubles construits depuis la mise en pratique du plan de secteur, seuls 16,5 % sont le fait de PPA qui dérogent au plan de secteur. Mais ils résultent de travaux assez longs, de multiples consultations et font office d'adaptation légère de celui-ci. »<sup>1</sup>

\*

1976 :

« Le plan de secteur est enfin signé : il n'y aura pas de voies de pénétration autoroutières dans la ville. »<sup>2</sup>

**\*Plan particulier d'affectation du sol. \*PPAS. \*P.P.A.S. \*Plans particuliers d'affectation du sol.**

Il remplace les anciens P.P.A. Elaboré par la commune, il a force de loi après approbation. Il précise les intentions régionales du PRAS pour un quartier ou certains îlots. Il confirme les options générales de développement de la Région, telles que définies dans le PRD. Il confirme les options générales de développement de la commune (PCD).

\*

Les PPAS « déterminent avec précision, de manière graphique et littérale, la manière dont doit s'organiser le territoire considéré. Ils déterminent les affectations admissibles par zone, en précisant ou complétant le PRAS. Ces plans sont élaborés par les communes, de leur propre initiative ou à la demande du gouvernement régional. Les habitants d'un quartier peuvent aussi, dans certaines conditions, être à l'initiative de leur établissement.... »<sup>3</sup>

\*

« ... Ces plans couvrent des parties du territoire communal. Ils précisent le zonage du PRAS. Ils contiennent notamment :

- L'affectation détaillée des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent ;
- Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions ;
- Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords ;
- Le tracé et les mesures d'aménagement des voies de communication et les prescriptions qui s'y rapportent.

Les PPAS ont force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes leurs dispositions. Les demandes de permis doivent par conséquent s'y conformer.

Néanmoins, à l'exception des affectations, il est possible d'obtenir des dérogations à toutes les dispositions, pour autant qu'il ne s'agisse pas de 'données essentielles'. La demande de permis doit alors clairement identifier les prescriptions auxquelles elle déroge. Elle sera soumise à l'accord du fonctionnaire délégué qui statuera sur les dérogations. Elle sera également soumise aux mesures particulières de publicité. »<sup>4</sup>

**\*Plan régional d'affectation du sol. \*P.R.A.S. \*PRAS. \*Pras démographique. \*ZEMU. \*Z.E.M.U. \*Zone d'entreprises en milieu urbain. \*Zones d'entreprise en milieu urbain.**

Le plan régional d'affectation du sol a été approuvé par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale, en date du 3 mai 2001. Il est en vigueur depuis le 29 juin 2001.

Il « constitue le plan de référence pour l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. C'est un plan réglementaire : tout permis délivré doit s'y conformer.

Le PRAS divise le territoire en différentes zones et en détermine les affectations (types d'activités) admissibles. Il comprend des prescriptions littérales et des prescriptions graphiques (cartes) identifiant ces zones : zones d'habitat, de mixité, d'industrie, d'équipements, zones administratives, zones vertes, etc. (...)

Le PRAS peut être consulté sur le site internet régional [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)... »<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Les bureaux à Bruxelles, p. 14 (voir bibliographie).

<sup>2</sup> *Le Soir : 100 d'actualités*, op.cit., p. 372.

<sup>3</sup> *L'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*, pp. 12-13. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. P. 15.

<sup>5</sup> *L'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*. – 2011. - P. 13. Voir bibliographie.

\*

« Le PRAS (...) couvre tout le territoire. Il est composé de cartes (prescriptions graphiques) et d'un cahier des prescriptions (...) (littérales).

La carte la plus importante, lors des demandes de permis, est la carte de l'affectation du sol (carte 3) qui divise le territoire en zones suivant leur affectation. Chaque zone est représentée par une couleur : les zones d'habitat en jaune, les zones de mixité (habitat + autres fonctions) en orange ou brun, les zones d'activités (équipements et bureaux) en bleu clair et violet.

A chaque couleur correspondent des prescriptions particulières définies dans le cahier des prescriptions. (...)

Le PRAS a force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes ses dispositions. Par conséquent, les demandes de permis doivent respecter, en toutes circonstances, les prescriptions et le zonage du PRAS.

Les prescriptions du PRAS peuvent imposer que certaines demandes de permis soient soumises aux mesures particulières de publicité ou à l'avis de la commission de concertation.

Le PRAS est consultable sur le site internet [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be) ou sur le site régional [www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be) »<sup>1</sup>

\*

**Urbanisme : Le Pras «bétonne» les fonctions urbaines bruxelloises :**  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 25 mai 2001

« Le 3 mai 2001 peut-être marqué d'une pierre blanche : ce jour-là, le gouvernement bruxellois adoptait son fameux Pras, la bible urbanistique de la capitale européenne (...). Dans un peu moins d'un mois, le 14 juin exactement, il sera publié au Moniteur belge, mettant fin à une délicate période de vide juridique, qui perdurait dangereusement. Sa durée de vie ? Il en a, selon les espoirs de Willem Draps, son père putatif et secrétaire d'Etat à l'Aménagement du territoire, pour au moins 15 ans.

Qu'est-ce que le Pras ? C'est d'abord un instrument d'une complexité extraordinaire qui précise ce que l'on peut faire dans chacune des 220.000 parcelles cadastrales que comptent les 19 communes bruxelloises. Il 'bétonne' si l'on ose dire les zones de logement, les espaces verts, les fonctions mixtes, il permet de renforcer par endroits l'industrie et le commerce.

Officiellement, il remplace le plan de secteur imaginé voici quelques lustres par Guy Cudell. Ses thuriféraires soulignent certaines améliorations évidentes par rapport au passé. Ainsi, les espaces verts augmentent de 90 hectares. C'est parfois la création de véritables nouveaux sites verts (le parc Anonyme dans le quartier européen) ou la confirmation du statut de certaines zones (le Kauwberg à Uccle). Environ 16 % des îlots en zone d'habitation sont confortés en passant dans la catégorie 'à prédominance résidentielle'. (...)

Sa grande innovation ? Ouvrir au tertiaire les friches industrielles jusqu'ici réservées aux seules activités productives, par le biais des industries immatérielles. Cette mesure est attendue et applaudie par les milieux économiques. Elle donne aux entreprises toutes les surfaces (616 hectares) nécessaires à leur développement futur d'autant qu'elle s'accompagne de possibles reconversions et réaffectations des chancres urbains. Pour l'essentiel, ces zones dites d'industries urbaines sont localisées à Anderlecht, le long du canal, à Haren, Evere et Forest.

Et le bureau ? Dans un premier temps, la naissance du Pras lui est extrêmement bénéfique. Certains projets très importants (la rénovation de la tour Madou) étaient bloqués depuis des mois, faute de confort juridique. Leurs promoteurs vivaient dans une insécurité juridique (risques de recours) franchement malsaine. Un projet devait-il répondre aux exigences du plan de secteur, du PRD ou du projet de Pras ? Les choses se compliquaient encore si le projet se trouvait sur un PPAS mis en révision.

Pourtant, le nouveau plan est moins favorable au bureau que la mouture 'Hasquin'. Il laisse même présager une relative raréfaction des sites potentiels de son expansion. Cela ne sera pas sans conséquence : il faut s'attendre à la poursuite de l'hémorragie de certains bureaux hors de la capitale et à une augmentation du prix des terrains (parce que rares) là où le bureau est autorisé. Ce scénario s'est déjà produit dans d'autres grandes villes européennes (Paris, Amsterdam) où des règles d'urbanisme drastiques ont été prises.

L'image que le gouvernement bruxellois donne au Pras est pour l'instant celle d'un plan qui réussit l'organisation et la coexistence des différentes fonctions d'une grande ville. Reste à savoir s'il tiendra ses promesses. Le Belge est passé maître dans l'art de contourner les règlements. Feu le plan de secteur a été systématiquement détricoté, chaque promoteur trouvant la faille et l'exception devenant rapidement la règle générale. Quoi qu'il

<sup>1</sup> Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : guide pratique / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale (AATL), février 2012. – P. 14.

arrive et en attendant la publication du *Pras* au *Moniteur*, on peut toujours jeter un oeil sur le site internet : [www@irisnet.be](http://www@irisnet.be)

#### De multiples péripéties politiques

La gestation du *Pras* fut émaillée d'un grand nombre de péripéties. Dès 1995, son élaboration n'a été qu'une succession de bagarres entre la gauche et la droite, au sein du gouvernement bruxellois. En schématisant, les libéraux ont toujours été plutôt favorables aux bureaux, parce que synonymes d'expansion économique. Les socialistes, eux, ont privilégié l'habitat. La difficile élaboration du *Pras* est donc le fruit d'un mouvement de balancier entre les deux tendances, selon le rapport de force du moment.

Depuis 1995, les ministres libéraux du gouvernement régional ont détenu dans leurs compétences l'aménagement du territoire (ministres Hasquin, André et actuellement Draps). Les socialistes ont eu cependant leur mot à dire (expansion économique, politique de l'habitat). Quant à Ecolo et au PSC (qui partagent plutôt les thèses socialistes), ils ont à ce jour été exclus de l'élaboration du *Pras*. Ils ont pourtant joué efficacement leur rôle de groupes de pression, car leurs thèses ont été souvent reprises par le PS.

Le *Pras* est donc le fruit d'un compromis politique. Et comme tout compromis, il est forcément imparfait dans la mesure où il ne rencontre que partiellement les aspirations des différents partis. Le projet '*Pras 1*', imaginé par Hervé Hasquin mais très critiqué car il faisait la part belle aux bureaux selon ses détracteurs, a fini à la trappe. Eric André espérait bien revendiquer la paternité du second, mais c'est finalement son successeur Willem Draps qui recueille le fruit du travail.

#### Une vaste consultation populaire

Le *Pras* a cependant fait l'objet d'une consultation populaire qui a scrupuleusement respecté le prescrit légal (l'enquête publique). Il n'a pas laissé les habitants indifférents. Près de 6.000 lettres envoyées lors de l'enquête publique (1999), 62.893 visites sur le site net et quelque 5.000 appels téléphoniques. Sans compter les innombrables visites de particuliers dans les communes lorsque celles-ci présentèrent aux habitants les différentes cartes du projet de *Pras*. Il faut pourtant faire la part des choses : ces remarques et critiques ont été souvent le fait de groupes de pression très efficaces et remarquablement structurés (l'Arau, Inter-Environnement et la nébuleuse d'associations de défense de l'environnement) qui se prévalent de refléter l'avis des habitants.

Décrié ou admiré, le *Pras* est en tout cas un outil indispensable, ne serait-ce que pour le confort de vie du million de Bruxellois.

#### Un vocabulaire parfois sibyllin

La confection du PRD et du *Pras* a suscité un florilège d'appellations diverses. Certaines sont immédiatement compréhensibles (espaces verts), d'autres pas du tout (*casba*). Voici, dans l'ordre alphabétique, quelques clefs de vocabulaire bien nécessaires pour comprendre les deux bibles urbanistiques de la Région bruxelloise. Pour mémoire, l'organisation des plans d'urbanisme est déterminée par une ordonnance organique du 29 août 1991. Elle définit deux types de plans : de développement (PRD) et d'affectation du sol (*Pras*). Des règlements d'urbanisme complètent ces plans tant au niveau régional que communal.

**\*Dix (les) principales zones du *Pras*.** Les zones d'habitation (...), de mixité, d'industries urbaines, d'activités portuaires et de transport, les zones administratives (bureaux), d'équipements, d'espaces verts (25 % du territoire), les zones dont le programme doit être mis en oeuvre par un PPAS, les zones d'intérêt régional à aménagement différé, et enfin les zones de réserves foncières dont l'affectation n'a pas encore été étudiée.

**\*PPAS.** Plan particulier d'affectation du sol. Plan élaboré par une commune qui précise dans le détail les différentes affectations d'un îlot. Celles-ci doivent évidemment être conformes au *Pras*, plus général.

**\*Pichee.** Périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement où la protection de l'affectation est renforcée.

**\*Pras.** Le plan régional d'affectation du sol reprend des cartes (leur publication est prévue pour la mi-juin). Ainsi, la carte des affectations précise l'appartenance de chaque îlot de la Région à un type de zone. La carte des soldes de bureaux admissibles (**\*casba**), elle, définit le nombre de m<sup>2</sup> maximum de bureaux qui peuvent encore être réalisés. Ajoutons celle des voiries (voir voirie structurante), celle des transports en commun et celle des situations existantes de fait et de droit.

**\*PRD.** Le plan régional de développement ainsi que les **\*PCD** (plans communaux de développement) résument les intentions politiques des autorités régionales et communales pour une législature. Ils ont une valeur indicative.

**\*Prescriptions particulières.** La production des biens immatériels (audiovisuel, informatique) a été exclue de la définition de bureau. Par ailleurs, la réaffectation des îlots avec chancre est ouverte aux commerces.



**\*Réaffectation de bâtiments anciens.** Dans certaines conditions, une dérogation à l'affectation prévue est possible. Cette mesure vise à permettre des projets de bureaux dans un édifice remarquable pour financer sa reconversion.

**\*RRU.** Réglementation régionale d'urbanisme qui définit notamment la taille des enseignes publicitaires, les normes d'habitabilité des logements, etc.

**\*Voirie structurante.** Importante artère (comme la chaussée de Wavre). Elle interdit, par exemple, l'organisation d'une zone 30.

**\*Zir.** Zone d'intérêt régional (il y en a 14). Une zir poursuit comme objectif de redonner vie à d'importants chancres urbains, comme Tour et Taxis.

**\*Zone d'habitation.** Un certain nombre de bureaux y sont malgré tout autorisés. Si elles sont à 'prédominance résidentielle', les bureaux y sont réduits à la portion congrue. »

\*

« ... Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) est définitivement adopté en 2001 après deux exercices préparatoires (1<sup>er</sup> projet de plan en 1998 et 2<sup>ème</sup> en 1999). Il suit les intentions formulées dans le PRD tout en reprenant la philosophie du plan de secteur qu'il remplace sans remettre en cause les affectations administratives que lui ont apportées les plans particuliers dérogatoires. Dans ses zones d'habitat ou de mixité, des quotas de bureaux (appelés soldes admissibles) sont mis à jour par l'administration régionale.

Un 2<sup>ème</sup> PRD est approuvé en 2002, sans volet réglementaire car une modification de l'ordonnance ne lui donne plus qu'une valeur indicative. Mais la vague cyclique qui portait les bureaux depuis une dizaine d'années retombe alors que se lève, inattendue, celle qui porte le logement. La reconversion résidentielle des vieux bureaux dans les quartiers habités s'accélère et le calcul des quotas fonctionne de plus en plus à l'envers (...). Les zones administratives se remplissent plus lentement que prévu, au quartier Nord ou dans celui de la gare du Midi... »<sup>1</sup>

Urbanisme : le logement en priorité : en 2012, le Pras démographique :

Article de François Robert et un stagiaire, dans Le Soir, en date du vendredi 28 janvier 2011

« Pras (prononcer le 's' longuement). Plan régional d'affectation du sol. Il est né en mai 2001 (c'est le secrétaire d'État MR Willem Draps qui l'a enfanté) et il a donc près de 10 ans. C'est une sorte de loi régionale fondamentale parce qu'elle dit géographiquement ce que l'on peut et ne peut pas construire à Bruxelles. Sa force réside dans sa rigidité : on ne peut pas mettre du bureau partout. Contrairement à son prédécesseur, le plan de secteur, il n'y a pas de dérogation possible dans le Pras, à moins de créer un plan particulier (PPAS) qui prend deux années et ralentit considérablement tout projet. Fini le temps où le promoteur, à coups de dérogations, faisait ce qu'il voulait. Dire que le Pras a contribué à mettre un terme à la 'bruxellisation' (destruction massive du vieux Bruxelles au profit de bureaux) est une évidence.

Pourtant, en dix ans, Bruxelles a beaucoup changé. Et rien n'est éternel, même pas le Pras malgré ses qualités évidentes. La décennie a connu une explosion démographique inédite qui bouleverse toutes les affectations théoriques du sol. La Région bruxelloise est aujourd'hui confrontée à un défi immédiat et tout simple : comment et où loger les 25.000 Bruxellois qui s'ajoutent chaque année aux 1,125 million déjà installés ? Faut-il construire en hauteur ? Densifier certains quartiers ? Construire du logement dans des zones où il est actuellement interdit ? À moins de détruire le tissu urbain sur l'autel de la démographie galopante, la solution la plus simple et la plus efficace consiste à changer le Pras.

Le nouveau Pras, dit 'démographique', est censé répondre à ces questions. Le ministre-président Charles Picqué (PS) a mis le point à l'ordre du jour du gouvernement la semaine passée. La machine est désormais lancée. Idéalement, la Région aurait dû lancer la réforme du Pras après son PRDD (plan régional de développement durable) dont il est la traduction en matière d'affectation. Selon les estimations du cabinet Picqué, modifier le Pras avant le PRDD permettrait de gagner deux ans. Quand on connaît l'urgence de la crise du logement à Bruxelles, on n'hésite pas longtemps.

Les sceptiques demanderont pourquoi il faut modifier le Pras, alors que théoriquement, on peut mettre du logement n'importe où. C'est vrai, mais la proportion de logement n'est nulle part précisée. C'est cependant interdit dans trois cas : les zones d'industrie urbaine (le canal), les espaces verts (une évidence) et les zones d'activité portuaire (le canal, encore).

D'un point de vue agenda, le gouvernement doit en outre faire répondre à des demandes précises, outre l'urgence démographique, contenues dans le PDI (plan international de Bruxelles) : si l'Europe veut s'installer à Delta, il faut changer le Pras. S'il faut réaliser Neo au Heysel, il faut aussi changer le Pras. 'Nous avons déjà

<sup>1</sup> Michel De Beule, in Brussels studies n° 36, 2 mars 2010.

modifié le Cobat (la bible urbanistique), dit Charles Picqué. Il nous reste à changer le Pras. Je veux faire vite. Notre timing, c'est l'adoption définitive du Pras démographique dans le premier trimestre 2012.'

(...) Si l'on veut ériger du logement à Bruxelles, il faut rencontrer certaines règles. On ne peut en construire, par exemple, dans une zone d'industrie urbaine. Même si le site envisagé est une friche abandonnée et un repaire notoire de trafiquants de toutes espèces. Pour créer du logement, il faut donc changer la loi en ce qui concerne les affectations du sol. C'est ce que doit faire le 'Pras démographique'. Pour les zones d'industrie urbaine et les activités portuaires, l'idée est de permettre du logement, du moins dans les zones où l'on en reconnaît l'utilité, surtout en leur périphérie. Charles Picqué est catégorique : 'Il n'est pas question de sacrifier le peu de terrains réservés à l'industrie sur l'autel du logement'. Pour les espaces verts, la question est réglée d'office : on n'y touche pas.

Dernier problème, la densité du bâti. On peut certes convertir des bureaux obsolètes en appartements, mais cela ne suffira pas. Pour faire simple, deux solutions : une tour verticale avec un espace vert autour ou un quartier entièrement bâti sur trois ou quatre niveaux ? Ici aussi, le Pras devrait répondre, en autorisant une densification plus forte là où les transports en commun permettent une plus grande concentration d'habitants. Certaines zones seront prioritaires, comme Tour & Taxis et le canal. »

\*

#### Urbanisme – 4 associations entrent en guerre contre le gouvernement [bruxellois]

##### Une vision stratégique d'abord ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 7 juillet 2011

« En janvier, le ministre-président Charles Picqué (PS) décidait de mettre en route la réforme du Pras, le plan régional d'affectation du sol. Pour une raison fort simple : face à la rapide pression démographique (de 15.000 à 25.000 personnes en plus chaque année), il faut d'urgence construire de nouveaux logements et des équipements collectifs. Depuis, les choses avancent rondement. Le principe de la révision du Pras a été adopté et un rapport d'incidence va être élaboré cet été. Ce Pras démographique devrait être adopté avant les élections communales de 2012.

Le Pras n'est rien d'autre qu'une sorte de loi régionale fondamentale qui dit géographiquement ce que l'on peut et ne peut pas construire à Bruxelles. Que dit-il ? Théoriquement, on peut mettre du logement presque n'importe où. Le hic ? La proportion de logement n'est nulle part précisée. Le logement est en outre interdit formellement dans trois cas : les zones d'industrie urbaine (le canal), les espaces verts (une évidence) et les zones d'activité portuaire (le canal, encore).

Avec le nouveau Pras, dit 'démographique', selon le cabinet de Charles Picqué, on quantifierait les pourcentages de logement, quitte à revoir l'interdiction de construire du logement le long du canal. Par ailleurs, si l'Europe veut s'installer à Delta, il faut changer le Pras. Et s'il faut réaliser Neo au Heysel, il faut aussi changer le Pras !

Mais ce plan géographique n'est pas au goût de tout le monde, notamment d'Inter-Environnement-Bruxelles (IEB), de l'Arau (Atelier de recherche et d'action urbaine), du Bral (l'équivalent flamand de l'IEB) et du RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat). Ces associations participent aux ateliers préparatoires à l'élaboration du futur plan régional de développement durable (PRDD) :

'Pourquoi le court-circuiter ? demandent-elles. Modifier le Pras avant de posséder un PRDD, c'est contraire au bon sens. D'abord, on décide d'une vision stratégique, puis on décide des actions à prendre, pas le contraire !'

Les associations demandent au gouvernement d'abandonner immédiatement la révision du Pras. En fait, elles le soupçonnent de laisser le champ libre aux promoteurs. Elles rappellent que l'annonce du PRAS démographique a déjà été anticipée par les marchés. 'Aujourd'hui, des projets fous se multiplient, dit Inter-Environnement : une marina sur le quai de Biestebroek, une 'gated community' de 140 mètres de haut au droit du pont des Armateurs. On ne compte plus les projets de logement spéculatifs sur des terrains industriels proches de la zone du canal' ».

\*

« Le Pras, c'est quoi ? Le plan régional d'affectation du sol, dit Pras, est certainement un des outils les plus importants pour l'urbanisme bruxellois. Sous ce nom barbare, on retrouve en fait les affectations possibles pour chaque quartier. A certains endroits, le logement doit être prédominant. A d'autres, le Pras indique qu'il est possible d'aménager du commerce ou des bureaux. Il permet donc d'avoir une ville harmonieuse avec une mixité fonctionnelle dans les quartiers. Comme la Région bruxelloise va devoir accueillir près de 140.000 habitants supplémentaires d'ici 2020, elle devait réviser le Pras afin de changer certaines affectations et offrir la possibilité de construire plus de logements. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 28 février 2012.

\*

“Du 15 mai au 13 juillet se déroule l'enquête publique sur les modifications du Plan Régional d'Affectation du Sol ou PRAS "démographique". Le but annoncé de ces modifications est de répondre à certains objectifs du Plan de Développement International (PDI) et au défi démographique. Les changements proposés visent à favoriser l'implantation de la fonction logement, notamment via la transformation de certaines zones d'industries urbaines et zones d'activités portuaires et de transport en zones d'entreprises en milieu urbain. Les modifications apportées dans le cadre du PDI concernent le plateau du Heysel qui deviendrait une zone d'intérêt régional dont le programme permettrait la réalisation du projet NEO et le pôle Delta qui verrait ses affectations changées pour pouvoir y accueillir un centre hospitalier (CHIREC) et un quartier mixte. Le rapport d'incidences est consultable sur le site de l'AATL.”<sup>1</sup>

\*

Picqué modifie le plan d'affectation pour accueillir davantage d'habitations :  
Article paru dans La Capitale, rédaction en ligne en date du lundi 21 mai 2012<sup>2</sup>

“Pour répondre à la forte croissance de la population en Région bruxelloise et ancrer le rayonnement international de Bruxelles, le plan régional d'affectation du sol a été modifié, a annoncé le ministre président bruxellois Charles Picqué (PS).

Outre le potentiel immobilier existant de 28.000 habitants et les grands projets déjà planifiés qui devraient permettre d'offrir un logement à 49.000 personnes, des places doivent encore être trouvées d'ici 2020 pour 63.000 nouveaux habitants. C'est pourquoi il était nécessaire que le PRAS de 2001 soit modifié afin de construire des logements supplémentaires.

Il n'était en effet pas possible de réaliser du logement dans les zones urbaines industrielles. Cette situation n'est à présent plus d'actualité, grâce à la création d'un nouveau type de zone dénommé 'Zone d'Entreprises en Milieu Urbain' (ZEMU). Plusieurs d'entre elles se trouvent à proximité du canal.

Davantage d'habitations verront également le jour dans les quartiers de bureaux. “Certaines zones comprendront jusqu'à 50% d'habitations”, selon M. Picqué.”

\*

Logement – Quand le coeur de la Région fait boom :  
Article paru dans La Dernière Heure, en date du 22 mai 2012.

“Le PRAS se fait démographique et permettra (potentiellement) d'héberger 20.000 néo-Bruxellois(es). Il est à l'enquête publique depuis ce 15 mai et ce, jusqu'au 13 juillet. Quoi donc ? Le déjà fameux PRAS démographique, censé répondre -partiellement, in fine- au boom ad hoc. En principe, le gouvernement adoptera l'outil en novembre 2012. Sur quoi repose ce que Charles Picqué (PS), le ministre-président, qualifie d'“enjeu majeur”, vu que se livre une “terrible bataille contre la montre”, celle visant à absorber une croissance de population estimée à 140.000, d'ici 2020 ? Un état des lieux des ressources foncières disponibles évoque un potentiel de 28.000 habitants. En y ajoutant de grands projets, l'on grimpe à 49.000 âmes. “Sans modification du PRAS”, reprend le Saint-Gillois, “on arrive à plus ou moins 77.000. Reste un solde de 63.000 personnes à accueillir.” C'est ici qu'intervient ce PRAS (plan régional d'affectation du sol) démographique...

Histoire d'élargir les horizons logements, le projet de plan arrêté le 29 mars : définit 6 Zemu (zone d'entreprise en milieu urbain), les Biestebroeck, Birmingham, quai des usines, Haren, Reyers et Erasme, compatibles avec l'habitat (par exemple, un minimum de 50 % de logis pour des superficies de plus de 10.000 m<sup>2</sup>),

favorise des projets en zones déjà fort bâties,

limite la suppression de logements au profit du commerce,

se focalise sur les friches et immeubles abandonnés (minimum de 50 % de logements -alors qu'aujourd'hui, l'on s'arrête à 35 %- et espaces verts accrus)...

Autre centre d'intérêt de ce PRAS, les Zir (zones d'intérêt régional). Celles des gare de l'Ouest, Tour&Taxis et Van Volxem voient leur capital toits revu à la hausse ; celle de Josaphat comptera au moins 1 ha d'espaces verts. Et l'exécutif régional crée une Zir 15 : le Heysel (au moins 75.000 m<sup>2</sup> où vivre). Le Heysel ? Il reste, à l'égard de Delta, une zone stratégique.”

\*

<sup>1</sup> Site de l'Arau (mai 2012) : [www.arau.org](http://www.arau.org) .

<sup>2</sup> Même texte, à quelques mots près, dans l'article : Bruxelles a 10 ans pour trouver des places pour 63.000 nouveaux habitants, paru dans Le Soir, rédaction en ligne, en date du lundi 21 mai 2012. Voir aussi : Urbanisme : Un plan régional démographique, article paru le 22 mai 2012 dans La Capitale.

Bruxelles – Aménagement du territoire - Révisions en faveur du logement :  
Article paru dans La Libre Belgique, en date du 22 mai 2012.

*“Il faut modifier le PRAS pour “renforcer l’implantation du logement”, estime M. Piqué. Face au boom démographique et à la pénurie de logements à Bruxelles, le PRAS démographique de la Région de Bruxelles-Capitale va être modifié, a annoncé lundi le ministre-Président Charles Piqué.*

*Initié par le gouvernement bruxellois, le PRAS démographique est un plan de planification pour l’aménagement du territoire. Il est composé de cartes, qui divisent le territoire en zones, et de prescriptions, qui définissent l’affectation de chaque zone (habitat, bureau, équipement, espaces verts ). L’adoption de la révision du PRAS démographique est prévue pour fin 2012 après consultation des 19 communes et du Comité régional de développement.*

*Avec une croissance de la population estimée à 140 000 habitants d’ici 2020 et une production d’environ 4 400 logements par an, Bruxelles ne peut répondre qu’à l’accueil de 77 000 habitants, a soulevé M. Piqué. “Il y a donc un solde de plus de 63 000 habitants à accueillir. Cette surface correspond grosso modo à la superficie de la commune d’Etterbeek”.*

*On l’aura compris, le potentiel foncier en Région bruxelloise est insuffisant. Reste alors à repenser l’affectation des zones pour une gestion plus optimale du territoire. Ainsi, le gouvernement bruxellois envisage la modification de prescriptions de certaines zones du PRAS. L’objectif : “Sauvegarder le logement existant et renforcer l’implantation du logement”, a souligné M. Piqué. Ainsi, dans les zones de forte mixité entre activités économiques et logements, l’aménagement d’un terrain ou d’un immeuble abandonnés devra prévoir au minimum 50 % de logements. Les zones d’intérêt régional (ZIR), comme le site de Tour et Taxis, devront inclure la fonction “logement” dans leur programme. Enfin, dans les zones administratives, le logement deviendra une affectation principale au même titre que le bureau. Par ailleurs, le PRAS démographique introduit un nouveau type de zone : la zone d’entreprise en milieu urbain (ZEMU). Dans le souci de faire cohabiter l’industrie et le logement. Elle a été créée afin de “promouvoir la réalisation de projets mixtes présentant une proportion importante de logements [...] et le maintien des activités économiques porteuses d’emploi”, a expliqué M. Piqué. Six pôles de ZEMU ont été identifiés : Biestebroeck, Birmingham et Erasme à Anderlecht; Quai des Usines et Haren à Bruxelles et Reyers à Evere.*

*A côté de la réponse à l’essor démographique, l’autre objectif du PRAS démographique est le développement international de Bruxelles, et ce, en modifiant les fonctions des deux sites stratégiques que sont Delta et le Heysel. Delta, zone industrielle et ferroviaire, sera affectée en zone d’équipement en vue de l’implantation du centre hospitalier Chirec et en zone administrative pour encourager l’accueil de logements. Par son attractivité internationale, le plateau du Heysel sera transformé en ZIR avec une grande mixité fonctionnelle : logements, activités commerciales et hôtelières mais aussi de prestigieux équipements comme un centre de congrès. “La modification du PRAS permettra d’accueillir au moins 20 000 habitants supplémentaires”, a conclu M. Piqué. »*

\*

PRAS démographique, clash démocratique<sup>1</sup> :  
 Carte blanche parue dans Le Soir, en date du lundi 2 juillet 2012.

« D'ici 2020, Bruxelles devra héberger 140.000 habitants supplémentaires. Du coup, la Région ouvre certaines zones au logement. Une porte ouverte à la spéculation immobilière, une mauvaise réponse à la question sociale du boom démographique, estiment une série d'associations. (...) Si la croissance démographique à Bruxelles doit se traduire par la transformation des terrains portuaires pourvoyeurs des emplois peu qualifiés de demain en nouveau terrain de chasse pour les promoteurs du logement de luxe d'aujourd'hui, alors c'est que nous n'en aurons pas su traduire les véritables enjeux. Réduire la démographie à la production de tels logements, c'est aussi réduire la dimension démocratique de la ville et, pour finir, en évincer encore davantage les plus faibles d'entre nous.

La région de Bruxelles-Capitale fait face à une crise du logement sans précédent. Cette crise, accentuée par une croissance démographique importante, justifie aux yeux du gouvernement bruxellois de modifier en urgence le plan qui définit les affectations du sol (PRAS). Ce plan indique de façon contraignante les fonctions (logement, école, crèche, parc, bureau, commerce, industrie...) qui peuvent prendre place sur le territoire bruxellois. Le modifier pour autoriser plus de logements semble, a priori, une décision pleine de bon sens pour répondre à la crise actuelle. Et pourtant, cette décision pourrait bien ne faire qu'aggraver la situation ...

Se basant sur une étude préparatoire affirmant la capacité insuffisante du territoire pour répondre à la crise du logement, le gouvernement veut modifier le PRAS afin d'autoriser une proportion de logements plus importante, soit dans des zones où celui-ci était déjà autorisé (les zones de bureaux, par exemple), soit dans des zones où il était quasiment interdit car considéré comme peu compatible avec les activités autorisées, essentiellement dans les zones d'industrie urbaine.

Parée d'un vernis de rationalité, la démarche interroge à plusieurs niveaux. Premièrement, celui du respect des principes élémentaires de la démocratie. Le projet de modification du PRAS a été élaboré en excluant la participation de la société civile et des habitants alors même qu'un processus parallèle d'élaboration du plan chargé de dresser les grandes lignes de développement de la Région (le PRDD) est en cours. Le bon sens comme le cadre légal imposent pourtant que le PRDD, projet de ville, ait la primauté et vienne avant toute modification du PRAS, outil réglementaire aidant à la mise en œuvre du projet de ville.

Autres violations des préceptes démocratiques : le manque d'accès à l'information (l'étude préparatoire sur le potentiel du foncier existant n'a jamais été rendue publique malgré les demandes répétées), le manque d'objectivation des hypothèses retenues (quelle est la composition sociologique de la croissance démographique?) ou simplement le peu de temps laissé à la société civile pour analyser un projet complexe présenté à l'enquête publique du 15 mai au 13 juillet, dans une période extrêmement chargée pour tous et empiétant en partie sur la période estivale.

---

<sup>1</sup> « Offre abondante très avantageuse en immobilier de bureaux et de logements. Loyers des bureaux en US \$/an/m<sup>2</sup> : (...) 279... (...) 2<sup>ème</sup> ville de congrès au monde (...) »

Les activités internationales de Bruxelles nécessitent une infrastructure d'accueil immobilier considérable. L'homme d'affaires étranger aura besoin d'hôtels, de bureaux. S'il s'installe à Bruxelles pour quelque temps, il amènera sans doute avec lui sa famille et aura besoin d'une maison ou d'un appartement, d'écoles pour ses enfants. Bruxelles est parfaitement équipée pour répondre à ces besoins.

Les hôtels, nombreux, confortables, réputés, offrent leurs quelque 18.000 chambres à tous ceux qui doivent passer quelques jours à Bruxelles. En outre, les prix pratiqués à Bruxelles sont avantageux quand on les compare à ceux des quatre grandes métropoles.

Pour les bureaux, pas de problèmes non plus. S'ils sont modernes, ils témoignent de la maîtrise et du talent des architectes belges. Anciens, ils sont établis dans l'un de ces hôtels de maître du 19<sup>ème</sup> siècle admirablement rénovés, au charme et au prestige uniques. Ces bureaux, au cœur de la ville, bénéficient souvent d'un jardin ou d'un espace vert tout proche. Et les prix ici aussi sont très intéressants. Le nombre des bureaux croît sans cesse, mais dans les limites dictées par la volonté politique régionale de 'garder Bruxelles à ses habitants'.

Pour ceux qui s'installeraient pour plus longtemps, Bruxelles et ses environs immédiats offrent de très nombreuses possibilités de logement. (...) Les maisons et les appartements à louer ou à acheter sont si nombreux que chacun pourra y trouver son bonheur. De plus, et malgré le boom de l'immobilier dans la région, les loyers ou les prix restent très raisonnables par rapport à ceux pratiqués ailleurs.

S'installer à Bruxelles, y habiter, suppose bien souvent que la famille ait suivi... L'école peut être un réel problème dans beaucoup de pays, pas à Bruxelles. A côté des réseaux d'enseignement nationaux, on trouve de très nombreuses écoles internationales : françaises, américaines, 'européennes', japonaises... (...) A Bruxelles, il y a aussi la possibilité de s'adonner à tous les sports de la terre... » (Bruxelles / Conception et réalisation de Encre et couleurs ; préface de Charles Picqué. Voir bibliographie.) La brochure a été probablement publiée en 1993 ou 1994. Gouverner, c'est prévoir !...

Ensuite, sur le fond. Les mesures proposées dans le PRAS vont favoriser dans une large majorité des cas la construction de logements privés inaccessibles tant aux Bruxellois moyens qu'aux nouveaux habitants conjecturés par les démographes. En effet, les trois quarts de la croissance démographique sont le fait de la natalité dans les quartiers populaires et des migrations dites « économiques », bref, des nouveaux habitants pauvres. Or les changements d'affectation concernent des terrains appartenant en grande partie au secteur privé, sans qu'aucun levier ne soit mis en place pour lui imposer la construction de logements financièrement accessibles à ces habitants.

Par ailleurs, au nom de l'augmentation de l'offre de logements, qui risque bien d'être inadaptée, le projet de PRAS met en péril la fonction économique. Selon la Société régionale de développement bruxelloise (SDRB), la moitié des entreprises qui cherchent à s'implanter ou à se maintenir sur le territoire bruxellois ont des activités incompatibles avec le logement. Les activités productives sont aujourd'hui déconsidérées par de nombreux mandataires politiques qui jugent anachronique leur présence au cœur de la ville. Pourtant, à l'aube d'une crise énergétique sans précédent, la ville aura besoin à court terme de zones dédiées à la relocalisation d'activités productives au service de la ville, lesquelles ne sont pas toujours compatibles avec du logement, surtout s'il est 'haut de gamme'. Les terres mises ainsi en péril bordent pour l'essentiel le canal et ses quartiers populaires. Or les activités qui y sont ou qui pourraient opportunément s'y implanter créeraient notamment de l'emploi peu qualifié pour les habitants de ces quartiers. Elles pourraient, en outre, tirer parti de la voie d'eau pour acheminer biens et matières premières et soulager nos voiries de nombreux camions.

Le projet de PRAS tire explicitement un trait sur ce potentiel pour ouvrir la voie aux promoteurs immobiliers. Certains terrains industriels se négocient depuis quelques mois à des prix tirés vers le haut par les potentielles plus-values à réaliser. Or rien à ce stade de la procédure n'est prévu pour capter dès aujourd'hui les plus-values ainsi générées par les changements d'affectation annoncés.

L'ouverture des zones d'équipement à la fonction logement sans restriction est très préoccupante. Le manque d'équipements de proximité (principalement des écoles et des crèches) est déjà criant aujourd'hui. Or cette nouvelle disposition va relancer une tentation importante sur des zones jusqu'alors relativement préservées de la spéculation immobilière et est en contradiction avec le 3e motif du gouvernement d'adapter le PRAS.

Considérant l'ampleur des enjeux, les organisations signataires demandent le report de l'examen de ce projet après un large débat public à organiser dans le cadre d'une enquête publique de minimum 6 mois autour du futur projet de PRDD. Elles réclament qu'un système de captation des plus-values générées par les projets facilités par une éventuelle modification du PRAS soient mises en place avant toute adoption du texte et que ces plus-values servent à augmenter substantiellement le nombre de logements à caractère social. Elles réclament l'accès sans restriction à toutes les études financées par les pouvoirs publics et susceptibles d'éclairer les citoyens, et notamment celles qui objectivent la croissance démographique et les besoins qu'elle engendre tant en matière d'équipements de proximité (écoles, crèches, parcs publics,...) qu'en matière de types de logements (petits ou grands, sociaux, conventionnés ou libres).

Il faut donner une nouvelle orientation à ce PRAS qui, tout en prenant en considération la contrainte démographique actuelle, travaille à proposer des solutions intégrant un projet de ville plus solidaire, développant des formes plus localisées de l'économie et plus respectueuses de l'environnement.

Si rien ne vient brider ce PRAS, les pauvres s'entasseront encore un peu plus dans les logements délabrés de certains quartiers tandis que la clientèle internationale pourra bénéficier d'un pied-à-terre agréable avec vue sur un canal vidé de ses fonctions économique et écologique... La vision de la ville portée par le gouvernement bruxellois mérite plus que le silence assourdissant qui accompagne l'enquête publique en cours.

Signataires: Atelier de recherche et d'action urbaine (ARAU), BruxellesFabriques, Inter-Environnement Bruxelles (IEB), Mouvement Ouvrier Chrétien Bruxelles, Partenariat Intégration Cohabitation à Laeken (PICOL), Union de Locataires Anderlecht-Cureghem (ULAC). »

\*

#### PRAS démographique : les réclamations officielles d'IEB :

In : Lettre d'information d'InterEnvironnement Bruxelles, en date du 12 juillet 2012<sup>1</sup>

« L'enquête publique sur le projet de modification du Plan Régional d'Affectation du Sol, dit PRAS démographique, se termine ce vendredi 13 juillet. Nous vous présentons ici l'avis complet d'IEB sur un projet qui apparaît être fondé principalement sur une série d'opportunités d'opérations immobilières publiques et privées, en totale déconnexion avec les enjeux posés par la croissance démographique constatée par ailleurs. S'il est adopté, ce projet de plan aggravera la crise du logement, hypothéquera le redéploiement de l'économie

<sup>1</sup> Pour l'analyse complète d'IEB et les avis de comités de quartier : [www.ieb.be/PRAS.démographique](http://www.ieb.be/PRAS.démographique) .

productive bruxelloise et creusera davantage les inégalités sociales. L'urgence de ce plan ne vise qu'à confier notre territoire aux promoteurs qui en tireront, selon leur bon vouloir, un profit substantiel, au détriment de la majorité de la population bruxelloise. »

**\*Plan régional de développement.<sup>1</sup> \*Plan régional de développement durable. \*P.R.D. \*PRD. \*PRDD. \*P.R.D.D. \*Plan de développement durable.<sup>2</sup> \*PDD. \*P.D.D.**

« « Pour relever les défis qui se posent à la Région de Bruxelles-Capitale, son gouvernement s'est doté d'un outil lui permettant d'orienter son action dans le cadre d'une vision globale de la région. C'est le plan régional de développement (PRD) adopté en 1995 et élaboré en exécution de l'ordonnance du 29 août 1991<sup>3</sup> organique de la planification et de l'urbanisme. Le plan détermine sur base d'un diagnostic des atouts et des faiblesses de la Région, les grands axes d'un projet de ville dont l'ambition est de conjuguer le bien-être des habitants de la région et le développement de l'économie bruxelloise... »<sup>4</sup>

\*

« Le PRD est un plan d'orientation stratégique qui fixe les objectifs et les priorités de développement de la Région. Il a une valeur indicative. Il couvre toutes les matières pour lesquelles la Région a des compétences ou qui concourent à son développement : logement, économie, emploi, mobilité, environnement, sécurité, recherche, patrimoine, tourisme, commerce, culture et politique sociale.

Le P.R.D., daté du 12 septembre 2002 (publié au Moniteur belge le 15 octobre 2002), constitue un projet de ville ambitieux articulé autour de 12 priorités. (...) Un nouveau PRDD (PRD 'durable') est en chantier. Il remplacera le PRD (...) »<sup>5</sup>

\*

#### « Aménagement du territoire : Bientôt un nouveau PRD

Le ministre-président bruxellois Charles Picqué (PS) a annoncé ce lundi 'entamer un processus, celui de l'élaboration du nouveau plan régional de développement (PRD).'

Pour mémoire, le premier PRD a été adopté en 1995. 'Ce fut un élément fondateur de la Région', souligne Charles Picqué. 'A l'époque, on faisait face à une déstructuration de la ville. Il y avait des multiples interrogations : la place des bureaux, la place du logement, la revitalisation des noyaux commerciaux, etc.' On y introduit ainsi la notion des 'zones-levier'.

En 2009, par contre, 'il nous faut un nouveau PRD qui guide notre action (...) La Région doit faire face à de nouveaux défis' (...) l'essor démographique, la formation et l'emploi, l'environnement et le développement durable, l'internationalisation et la dualisation de la ville (...). Il devrait également être 'un outil de mobilisation des forces vives de la Région, mais aussi des autres niveaux de pouvoir (Régions wallonne et flamande, Communauté française et Etat fédéral)... L'idée est d'essayer d'avoir une feuille de route des grands principes de la ville d'ici les élections communales de 2012, afin de permettre aux nouvelles majorités communales de faire coordonner leur plan communal de développement avec le nouveau PRD.' »<sup>6</sup>

\*

Le ministre-président bruxellois insistait par ailleurs, toujours selon le même article, sur 'la nécessité d'établir un PRD en concordance avec la zone métropolitaine de Bruxelles'.

\*

Charles Picqué : 'Gare au conflit civil ! » :

Article d'Olivier Rogeau, paru dans Le Vif/L'Express en date du 20 mars 2012

« (...) Un projet de ville pour septembre 2013

<sup>1</sup> [www.bruxelles.irisnet.be/files.fr/a-propos-de-la-region/competences-regionales/accord-de-gouvernement-2009-2014-rbc](http://www.bruxelles.irisnet.be/files.fr/a-propos-de-la-region/competences-regionales/accord-de-gouvernement-2009-2014-rbc).

<sup>2</sup> Pour 'plan régional de développement durable' : [www.bruxelles.irisnet.be/files.fr/a-propos-de-la-region/competences-regionales/accord-de-gouvernement-2009-2014-rbc](http://www.bruxelles.irisnet.be/files.fr/a-propos-de-la-region/competences-regionales/accord-de-gouvernement-2009-2014-rbc).

<sup>3</sup> « Le PRD est l'un des plans prévus par l'ordonnance du 29 août 1991 (...). Il doit être complété par le plan régional d'affectation du sol (PRAS), par les plans communaux de développement (PCD) et par les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS). Il a été arrêté par le gouvernement dans sa forme initiale le 3 mars 1995, au terme d'un large processus de concertation et d'avis. Quelques modifications lui ont été apportées au cours de la présente législature... » (Brochure : Bruxelles : une ville à vivre, une région d'avenir, page 14. – Avril 1998. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> Ibidem, page 13.

<sup>5</sup> L'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale. 2011. - P. 12. Voir bibliographie.

<sup>6</sup> La Libre Belgique, 8 décembre 2009.

Charles Picqué le confirme : pour lui, à 63 ans, c'est l'heure des bilans. Il ne briguera donc pas de nouveau mandat à la tête de la Région, lui qui a déjà passé 17 ans aux commandes de Bruxelles depuis 1989. Le 'grand Charles' laisse même entendre qu'il 'envisage' de se retirer avant les élections régionales de 2014. (...)

Or les défis pour la Région-Capitale ne manquent pas : digestion de la réforme de l'Etat, boom démographique, new deal pour promouvoir la formation...

Brigitte Grouwels (...) dont les sorties ont été souvent ulcéré le ministre-président, a elle-même appelé Picqué à ne pas abandonner la barre en pleine élaboration du plan régional de développement durable (PRDD). La consultation des forces vives, deuxième phase de ce plan appelé à dessiner un projet de ville pour les horizons 2020 et 2040, vient seulement de s'achever. La rédaction d'une synthèse des études et avis d'experts en matière de mobilité, d'environnement... est en cours. Mais l'enquête prévue dans les 19 communes ne débutera qu'à la fin de l'année, après les élections communales d'octobre. 'Le PRDD ne devrait pas être adopté avant septembre 2013' ... »

\*

Urbanisme - Trois bureaux internationaux donnent leur vision de la capitale :

Le visage de Bruxelles en 2040 :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du mardi 20 mars 2012<sup>1</sup>

« A quoi ressemblera Bruxelles demain ? Avec le plan régional de développement durable (PRDD), le gouvernement bruxellois marquera les grands axes urbanistiques souhaités pour la capitale. Il a déjà demandé à trois grands cabinets d'études européens (Studio 012, 51N4E/BBS/l'AUC et KCAP) de plancher sur le visage de Bruxelles en 2040. Ces bureaux ont eu comme mission d'étudier la zone RER soit... 135 communes.

'Nous ne pouvons pas prendre Bruxelles de manière isolée, rappelle le ministre-président Charles Picqué (PS). Son développement a des répercussions sur les deux Brabant. C'est pour cela que c'est une véritable affaire d'état et que le Fédéral doit mettre les moyens. Bruxelles est la Région qui produit 20 % du PIB belge et elle coûte moins chère à l'Etat fédéral que les deux autres Régions. J'en veux pour preuve l'état de nos gares ou de notre palais de justice. Nous sommes à un carrefour stratégique qu'il ne faut pas rater.' Pour Charles Picqué, le PRDD doit prendre en compte les aspects liés à la mobilité, la dualité de la capitale et bien sûr, l'importante croissance démographique. 'Nous devons hiérarchiser nos priorités mais il est surtout important de préserver la cohésion sociale. Nous devons travailler à l'échelle des quartiers mais aussi au niveau international. Si nous excluons de nos politiques une partie de la population, tous les efforts pour faire de Bruxelles une ville plus importante sur le plan international seront détruits. Les nouvelles majorités communales devront jouer le jeu collectif de la Région. Je plaide également pour une coopération entre Bruxelles et la périphérie.'

Les trois bureaux ont défini quelques zones prioritaires : le Heysel, Erasme, le canal, le tronçon Albert-Schaerbeek, Josaphat et Delta. A densifier pour accueillir les nouveaux venus.

Bruxelles 2040 au Bozar jusqu'au 15 avril

Studio 012 : La fin des voitures.

Le bureau d'architecture italien, Studio 012, voit Bruxelles comme une métropole horizontale. Dans son étude, il bannit la voiture de l'espace urbain pour le réaménager et l'élargir. 'C'est possible car Bruxelles est au cœur du réseau européen et dispose d'un maillage important de transports en commun', précise Paola Vigano. Bruxelles doit également mettre en avant ses espaces verts qui peuvent devenir des axes de communication. Pour le bureau, il serait intéressant de créer des clusters d'écoles afin de ne pas créer des ghettos qui enferment le savoir. En les ouvrant sur la ville, il serait possible d'en faire des lieux conviviaux en y installant par exemple, des potagers.

51N4E/BBS/l'AUC: Une petite métropole mondiale

Trois bureaux d'architectes et d'urbanisme se sont associés pour présenter leur vision de Bruxelles. Ils souhaitent mettre en avant la place stratégique de la ville au niveau européen en mettant l'accent sur la mobilité. Quatre zones doivent mener des projets d'alliance pour stimuler le territoire : la vallée du Molenbeek avec un parc unifié qui relie les différents espaces verts existants. Haren et la Woluwe pour relier l'Otan, la nouvelle prison, un nouveau stade et une faculté agronomique. Erasme et le sud du canal afin de créer des connexions entre université et industrie. Et enfin, la Place de l'Europe formant un triangle entre la gare du Midi, le parc de Forest et le sud d'Anderlecht.

<sup>1</sup> Voir aussi : Le Vif/L'Express, La Dernière Heure... en date du 20 mars 2012.



*KCAP: Un plan pour la qualité*

*Ce bureau d'architecture et d'urbanisme néerlandais a déjà établi le plan de développement du plateau du Heysel et positionne Bruxelles au centre d'une région métropolitaine faite de centralités complémentaires. Il faut donc changer la ville pour passer d'un réseau monocentrique à un réseau polycentrique. Cela implique une densification de la ville avec une priorité donnée aux transports en commun. Sans oublier de préserver les identités des quartiers. KCAP met également l'accent sur la cohésion sociale. Il est indispensable de préserver des logements payables et des aménagements sociaux répartis sur tout le territoire. »*

\*

**A quoi ressemblera Bruxelles en 2040 –**

Trois bureaux d'urbanisme internationaux ont planché sur l'avenir de la Région :

Article de Guy Duplat, paru dans La Libre Belgique, en date du 20 mars 2012.

*« La Région bruxelloise s'est transformée en une métropole dynamique, contrastée, qui connaît un développement démographique important, mais aussi des congestions et des problèmes sociaux. Charles Picqué, le ministre-Président de la Région, a demandé à trois bureaux d'urbanisme internationaux connaissant Bruxelles de réfléchir à l'avenir du 'grand Bruxelles' (au-delà des 19 communes, ce qui en soi est déjà un acte politique, même s'il est bien sûr indispensable). A quoi ressemblera la métropole en 2040 ? Comment agir pour qu'elle soit agréable à vivre, écologique ? La zone étudiée pour 'Bruxelles métropole 2040' est celle qui sera irriguée par le RER, soit 135 communes, 2,9 millions d'habitants, 1,4 million d'emplois. Pour certains, l'exercice devrait même porter jusqu'aux pays voisins, dans l'étude d'un Euro delta, de Lille à Rotterdam. Paris aussi avait fait cet exercice qui peut servir de guide pour les politiques. Il s'agit ici de préparer le PRDD (le Plan régional de développement durable).*

*Les trois bureaux choisis ont travaillé un an sur cette commande : les Italiens de Studio 012 avec Bernardo Secchi et Paola Vigano, les Hollandais de KCAP, et les Belges de 51N4E associés aux Français de l'AUC. On retrouve, chez tous, les problèmes de la mobilité, des espaces verts, de la mixité des quartiers, de la coupure dans la ville représentée par la zone du canal, de la nécessité de développer la ville au-delà du canal.*

*La proposition la plus radicale est celle des Italiens qui proposent un objectif volontariste : éliminer la voiture de Bruxelles métropole dans 30 ans. Faire un 'no car city'. Ils prônent une ville non concentrée mais qui s'étend sur toute la zone un peu comme dans le Veneto italien. Ils l'appellent 'métropole horizontale' en opposition aux scénarios de densification des métropoles verticales. Ils récupèrent alors les espaces occupés par la voiture (remplacée par des transports en commun, taxis et vélos). 'Imaginez le Sablon débarrassé de son parking', disent-ils. Ils ont repéré des espaces dans l'ouest de la ville, méconnus des habitants et qui recèlent 'des grandes opportunités pour construire une ville différente'. Leur conclusion politique : 'Ce qui est gênant pour l'instant est l'incapacité politique de choisir, mais il faut prendre le temps de se demander pourquoi on est là ensemble.'*

*Les trois bureaux exposent, jusqu'au 15 avril, leurs travaux dans une expo et un livre au Palais des Beaux-Arts à Bruxelles (entrée libre), avec chaque fois un film explicatif de 10 minutes.*

*Le bureau 51N4E parle de la nécessité à la fois de desserrer la ville et de la resserrer. Il pointe qu'il y a un centre-ville bien accessible mais aussi d'autres zones qui sont comme oubliées. Ils proposent de construire de nouveaux lieux attractifs : autour de la Senne, autour des abattoirs d'Anderlecht (l'espace serait quadruplé et transformé en 'Place de l'Europe'), autour des vallées du Molenbeek et du Maelbeek qui, connectées, formeraient un grand parc sur 6 km de long.*

*Les Hollandais de KCAP veulent densifier et 'mixifier', boucher ce qu'ils appellent les 'trous d'emmental' dans la ville. Leurs idées : faire 'sauter' la barrière du canal, revitaliser la zone du Manhattan Center et de la gare du Nord, et en faire un pôle culturel et attractif, développer un pôle autour du campus d'Erasmus. 'Si Bruxelles parvient à dépasser ses impasses bureaucratiques dues à ses niveaux de pouvoir et à résoudre l'équation entre immigration et économie, elle a de magnifiques atouts'. »*

**\*Plan régional de stationnement. \*Agence régionale de stationnement. \*Stationnement. \*Cobrace. \*Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie.**

*« Lors de sa dernière réunion avant les vacances, le gouvernement a donné son aval à plusieurs arrêtés qui permettront à l'agence régionale de stationnement, créée par ordonnance il y a trois ans, de se mettre en place. Ainsi, l'agence héritera-t-elle de 15 % des recettes de parking perçues par les communes de la capitale. Cela correspond à l'estimation de la part que représentent les voiries régionales. Créée sur le papier le 22 janvier*

2009, l'agence régionale de stationnement sera le bras articulé de la Région pour la politique de stationnement -en gestation- menée à l'échelle des 19 communes. »<sup>1</sup>

\*

Bruxelles - Feu vert pour des charges d'environnement sur les places de parking en surnombre<sup>2</sup>

« Le gouvernement Picqué a donné jeudi son feu vert en deuxième lecture au vaste projet de Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (COBRACE) que l'association Touring avait dénoncé le 5 juillet dernier dans son volet de limitation des places de parkings privées.

Globalement, le Code vise à mettre les politiques régionales de l'air, du climat et de l'énergie, en conformité avec diverses directives européennes, et réglementations existantes. Il ajoute plusieurs nouvelles initiatives pour réduire les émissions de polluants et l'utilisation de sources d'énergie non renouvelables. Il fixe ainsi des exigences de performance énergétique à toutes les constructions neuves et rénovations lourdes. Dans le domaine du trafic routier, il prévoit notamment d'adapter à la baisse le nombre de places de stationnement autorisées dans les anciens parkings situés en dehors de la voirie pour les conformer aux normes plus strictes en vigueur dans les nouvelles constructions. L'opération se fera au moment du renouvellement du permis d'environnement. Le nombre de places sera fixé en fonction de trois types de zones: celles qui sont situées près des principaux nœuds de communication comme les gares, celles qui sont proches des stations de métro, et celles qui sont situées dans des zones périphériques. Les propriétaires auront le choix entre la réaffectation des places excédentaires à d'autres fonctions (stockage, bureaux, ...), la mise à la disposition de riverains, ou le paiement d'une redevance annuelle. Le texte sera soumis au Conseil d'Etat. Ce n'est qu'ensuite, après adaptation éventuelle par le gouvernement en fonction des remarques de la haute instance qu'il entamera son parcours parlementaire. »

---

<sup>1</sup> La Dernière Heure, en date du lundi 23 juillet 2012.

<sup>2</sup> RFBF, jeudi 19 juillet 2012, d'après Belga ([www.rtf.be/info/Belgique](http://www.rtf.be/info/Belgique) ). Voir aussi : La Dernière Heure, en date du lundi 23 juillet 2012.

**\*Population. \*Superficie. \*Densité. \*Logement. \*Logements sociaux.<sup>1</sup>**

Municipalité	Année	Superficie (hectares)	Population	Population étrangère et %	Densité	Logements (total)	Logements sociaux
Bruxelles	1894 <sup>2</sup>	3.291,97	187.924				
	1970					71.505	2.773
	1975		153.409	36.863 (24,0)	46,60		
	1981					66.706	
	1985		136.453	43.969 (32,2)	41,45		6.706
	01.01.2010 <sup>3</sup>		157.673				
Saint-Josse	1894	113,35	31.380				
	1970					10.890	282
	1975		23.297	8.909 (38,2)	206,17		
	1981					8.784	
	1985		20.657	10.978 (53,1)	168,22		829
	01.01.2007 <sup>4</sup>		26.338				
Schaerbeek <sup>5</sup>	1894	814,97	57.113				
	1970					50.288	896
	1975		113.389	30.366 (26,7)	139,13		
	1981					46.519	
	1985		105.217	36.571 (34,8)	129,11		2.614
	01.01.2010 <sup>6</sup>		121.232				

**\*Presse belge.**

Voir notre Livre 2, partie 4, annexe 5 : La presse belge et d'ailleurs...

**\*Prime rent.**

Loyer le plus élevé.

<sup>1</sup> *Radioscopie de Bruxelles : étude statistique.* Selon l'auteur de ces publications statistiques, pour l'ensemble des 19 ville et communes bruxelloises, entre 1971 et 1981, « on peut émettre l'hypothèse que quelque 34.730 logements ont disparu : soit désaffectés et utilisés à autre chose, soit abandonnés, soit détruits. » (Radioscopie de Bruxelles. – 1986). Voir bibliographie.

Voir aussi : Bruxelles : 6. Démographie et autres réalités sociologiques très loin des idéologies du passé ?, ou : Démographie. Pour les chiffres au 31 décembre 1894, *Le Soir : un siècle d'actualités*, op. cit. p. 47. D'après la même source, la Belgique comptait à cette date 6.341.958 habitants. Anvers (Antwerpen) est la localité la plus peuplée : 256.620 habitants.

<sup>2</sup> A l'époque, la ville de Bruxelles n'avait pas encore annexé des communes comme Laeken, Haren, Neder-over-Hembeek ou d'autres portions de territoires voisins.

<sup>3</sup> Chiffre communiqué par l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles ([www.avcb-vsgeb.be](http://www.avcb-vsgeb.be)).

<sup>4</sup> Chiffre communiqué par l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles ([www.avcb-vsgeb.be](http://www.avcb-vsgeb.be)).

<sup>5</sup> « La pauvreté et la misère sociale, on connaît au CPAS de Schaerbeek (...). On dénombre 3.733 revenus d'intégration (ex-minimex) classiques et 1.705 équivalents revenus d'intégration, soit une hausse de 459 dossiers. Si on ajoute les articles 60 et les aides diverses, le CPAS compte plus de 5.700 dossiers (contre 5.697 en décembre 2010 et 4.634 en janvier 2009... ». (La Capitale, 9 juillet 2011).

<sup>6</sup> Chiffre communiqué par l'Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles ([www.avcb-vsgeb.be](http://www.avcb-vsgeb.be)).

**\*Prostitution.<sup>1</sup> \*Pseudo-éradication de la prostitution. \*Prostitution et finances communales. \*Urbanisme et moralisation. \*Eradication de la prostitution. \*Quartier chaud. \*éradication de la prostitution.**

### **Introduction**

Si l'on affirme que la prostitution est un 'problème de société', tout est dit, et donc rien n'est dit. Il n'entre pas dans nos intentions d'aborder ici toutes les questions qu'elle pose, encore moins d'apporter des solutions. Le sujet n'est évoqué que sous les projecteurs d'avis différents tels que la presse quotidienne les publie régulièrement.

Notre échantillon d'articles se concentre sur la région bruxelloise, et plus particulièrement sur le quartier Nord. En effet, indiscutablement, sur la quasi-totalité de la partie ten-noodoise et sur une partie plus réduite de la partie bruxelloise des PPA de 1967 (de manière apparente, très peu sur la partie schaarbeekoise), la prostitution était présente sous des formes diverses : vitrines, carrées, bars à filles, 'trottoir', 'chambres d'hôtel'...

Indubitablement l' « éradication » de cette prostitution a servi d'arguments pour justifier la destruction du quartier, tant dans les propos de certains promoteurs ou mandataires publics que de certains journalistes.

Un survol de la presse<sup>2</sup> démontre que certaines formes de prostitution:

- sont toujours bien présentes dans le quartier Nord relevé de ses cendres, sans parler de ses nouvelles formes moins apparentes mais bien réelles ;
- se sont déplacées vers d'autres quartiers limitrophes, au-delà de la barrière constituée par le chemin de fer, donc à Schaerbeek et à Saint-Josse-ten-Noode, et dans le pentagone (Bruxelles-ville). Eradication signifie donc en fait 'déplacement'.
- posent des problèmes dans ces quartiers et continuent d'en poser dans le quartier Nord ;
- y sont aussi menacées de 'déplacement' par d'autres projets immobiliers.

Sans nier que certaines formes de prostitution posent de réels problèmes de voisinage, leur disparition par le biais de l'urbanisme n'est donc qu'apparente. La justification de certains projets immobiliers ou urbanistiques par la lutte contre la traite des êtres humains est donc un leurre.

### **Extraits de presse**

Plus de bars ni de carré[e]s à Saint-Josse ? : Son conseil a interdit la prostitution :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du vendredi 23 juin 1989

*« La guerre contre la prostitution est déclenchée à Saint-Josse. Mercredi, le conseil de cette commune a voté, à l'unanimité moins une voix et en présence d'un public nombreux, un règlement de police interdisant la pratique de la prostitution sur l'ensemble du territoire de la commune.*

*Un mois après le tollé provoqué par l'apparition d'un[e] 'carré[e]' rue de l'Ascension, la commune prend une mesure susceptible d'éradiquer le plus vieux métier du monde. Reste à savoir s'il pourra être appliqué et comment...*

*Saint-Josse n'en est pas à sa première tentative. En 1986, elle avait déjà voté un règlement semblable et celui-ci avait été cassé par la Région bruxelloise. A l'époque, Guy Cudell avait juré qu'il reviendrait avec un nouveau règlement à la fois plus précis et capable de tenir tête aux juristes de la Région. C'est chose faite.*

*Le texte voté est on ne peut plus clair et concerne les deux types de prostitution pratiqués à Saint-Josse : les bars et les carré[e]s. Affecter ou tolérer l'affectation en vue de la débauche ou de la prostitution, des maisons, appartements, chambres ou établissements quelconques est maintenant interdit aux abords immédiats des écoles, d'édifices de culte, dans les zones d'habitat... et dans les zones de bureaux.*

*Autant dire partout. Le texte vise aussi les prostituées : interdiction de 's'exposer', chez soi (les carré[e]s) ou dans des bars. Ces interdictions s'étendent également aux exploitants des débits de boissons.*

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Erotourisme ; ou encore le site [www.espacep.be](http://www.espacep.be). Voir aussi le dossier pédagogique BD BruXXXelles Nord sur le site [www.espacep.be/img/BD.doc](http://www.espacep.be/img/BD.doc) .

<sup>2</sup> Sur plus des vingt dernières années.

Quelle sera la portée pratique d'un tel règlement ? Difficile à dire. Il s'agit en tout cas d'un règlement de police. Les infractions à ces dispositions sont donc punies d'amendes de 5 à 25 FB (montant à multiplier actuellement par 60) et d'un emprisonnement d'1 à 7 jours. Et Guy Cudell est bien décidé à envoyer sa police dans le quartier chaud de Saint-Josse pour faire respecter ce règlement. L['] carré[e] de la rue de l'Ascension, point de départ de la croisade antiprostitution des habitants du quartier, est en tout cas déjà fermé.

Le public composé notamment d'immigrés a accueilli la nouvelle avec applaudissements. Guy Cudell pense que ce texte a des chances de 'passer' à la tutelle, grâce à la mise en évidence de son rôle social (la proximité des écoles, par exemple). Mais il ne cache pas que le règlement vise aussi à éviter que les centaines de millions engagés dans la rénovation des îlots situés entre la rue de Brabant et la rue Royale s'envolent en fumée à cause de la présence des prostituées.

Il y a eu pourtant un 'couac', au sein du PS de Saint-Josse, mercredi. Francis Dedobbeleer n'a pas suivi Guy Cudell (il fut d'ailleurs le seul à s'abstenir lors du vote). En bref, ses motifs : la prostitution a toujours existé dans le quartier ; elle est un moindre mal ; ce sont les mosquées qui se sont installées à proximité des carré[e]s, pas l'inverse ; ce règlement se camoufle derrière son rôle moral, mais en réalité il est destiné à sauver les opérations de rénovation entamées par la commune.

Guy Cudell a alors répondu que si on rénoverait, ce n'était pas pour permettre l'installation de carré[e]s. Quant aux bars (rue du Marché et environs), a-t-il affirmé, ils auront disparu dans cinq ans, chassés par les grands projets immobiliers du quartier Nord. (...)

Et les prostituées ? Mercredi, au conseil, on ne leur a évidemment pas demandé leur avis. Mais elles n'ont pas l'intention de se laisser faire. Déjà, en 1986, elles avaient entamé avec succès une série d'actions juridiques contre Saint-Josse... La tutelle régionale leur avait donné gain de cause.

Combien sont-elles, au fait, ces prostituées à Saint-Josse ? Un recensement communal donne le chiffre de 200. Mais tout le monde s'accorde à dire qu'il est très en-deçà de la réalité. Ce recensement ne concerne que les 'entraîneuses poussant à la consommation' qui travaillent dans les bars, et qui, comme telles, sont taxées par Saint-Josse. Aucune statistique par contre pour les prostituées des carré[e]s. Celles-ci échappent au contrôle communal : elles exercent leur 'métier' dans des endroits privés. (...)

Mais en définitive, c'est la Région bruxelloise qui aura le dernier mot en acceptant ou refusant le nouveau règlement communal. »

\*

#### Les filles désirent un délai à St-Josse :

##### Article de René Haquin, paru dans Le Soir daté du lundi 26 juin 1989

« La décision prise mercredi par le conseil communal de Saint-Josse-ten-Noode d'interdire toute prostitution sur le territoire de la commune a fait réagir un groupe de prostituées installées dans les 'carré[e]s' éparpillé[e]s entre les rues Verte, de la Prairie, de l'Ascension, des Plantes et Linné. Elles connaissent l'existence de projets immobiliers dans le quartier, notamment celui d'un promoteur suédois de construire un grand hôtel de luxe.

Elles étaient à peine 50 il y a 30 ans, à l'époque de la grande rafle policière qui fit tomber le grand Robert et sa bande, en 1957, avant l'Exposition universelle. Il y a 3 ans, lorsqu'on voulut les chasser du quartier, elles avaient aussi réagi, comme aujourd'hui.

La première : J'ai 46 ans, sans profession, avec un enfant de neuf ans. Mon travail, ici, permet à mon enfant de vivre.

La deuxième : Je suis ici depuis 36 ans. Le bourgmestre Cudell qui nous connaît veut nous 'vendre' aujourd'hui. Nous lui demandons trois ans pour partir.

La troisième : On met la décision sur le compte des immigrés qui vivent dans le quartier. Plusieurs immigrés ont aussi acheté des maisons dans lesquelles nous travaillons, et pour nos rez-de-chaussée, nous payons de 10 à 30.000 FB de location. Ça permet aussi aux étrangers de rembourser leurs emprunts. Il y a beaucoup d'enfants dans le quartier. Nous sommes prêtes à rester décentes, mais qu'on nous laisse travailler, le temps de prendre nos dispositions et de partir.

La quatrième : Les étrangers devront eux aussi quitter le quartier, à cause des projets immobiliers. C'est pour cela qu'ils ont applaudi à la décision d'interdire ici la prostitution. Nous sommes Belges, nous payons nos taxes et nos contributions. Nous ne sommes pas extrémistes, mais cette décision peut nous rapprocher des extrémistes de droite. Certaines d'entre nous ont acheté des maisons ici, beaucoup d'autres louent leurs 'carré[e]'. Nous avons des enfants, nous aussi. Qu'on nous laisse quelques années pour partir...

C'est en résumé la position des prostituées en 'carré[e]s' : elles acceptent de rester en tenues décentes, tant derrière leurs fenêtres que quand elles sortent le chien en rue, mais elles ne s'inclinent pas devant la décision du conseil communal de Saint-Josse.

*Elles proposent une solution amiable : qu'on leur laisse trois ans, jusqu'à l'ouverture du grand marché européen, pour déménager. Faute de quoi elles se disent prêtes à entamer des actions diverses et à porter l'affaire devant la Cour européenne des droits de l'homme à Strasbourg. »*

\*

**Les filles du quartier Nord, contrôlées... et taxées ! :**  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 1<sup>er</sup> septembre 1989

*« (...) Saint-Josse taxe ses prostituées. Il n'y a pas si longtemps, cette pratique a fait pousser des hauts cris à plus d'un conseiller de l'opposition au conseil de la commune. La commune se conduit en maquereau, en taxant la prostitution. D'un côté, elle se bat contre elle et édicte des règlements d'interdiction, mais de l'autre, elle en tire un revenu. Pas très moral, tout ça.*

*Peut-être. Mais parfaitement légal. Saint-Josse n'impose pas les prostituées en tant que telles. En revanche, elle taxe les personnes qui, dans les bars, 'poussent à la consommation'. Cet impôt de 40.000 FB par personne rapporte entre 5 et 6 millions par an à Saint-Josse. Ce chiffre tend à baisser, depuis deux ans, parce que le nombre des bars à filles diminue.*

*La pression immobilière, entre la rue des Croisades et le boulevard Jacquain, est très vive depuis deux ans. La commune et des promoteurs immobiliers se sont entendus pour nettoyer ce quartier lépreux et y faire disparaître la prostitution : plans particuliers d'aménagement, projets de bureaux et de logements, reprofilage des rues. Dans 3 ou 4 ans, estime-t-on, le quartier ne sera plus reconnaissable. C'est pourquoi les tenancières de bars quittent tout doucement le navire, pour émigrer plus haut, dans le quartier de la rue Linné, ou dans une autre commune.*

*Ce qui ne va pas sans poser de sérieux problèmes de voisinage. Rue Linné, la prostitution s'exerce dans des habitations privées (les carré[s]) où la commune ne peut exercer son contrôle... ni prélever sa taxe ! Pour l'instant, il reste une bonne quarantaine de bars à filles entre le boulevard Jacquain et la rue des Croisades.*

*(...) Les filles qui font le trottoir (elles sont nombreuses), par exemple, échappent à leur 'juridiction'. Le chiffre de 150 prostituées travaillant dans les bars, salles de spectacles ou peep-show, recensées par la commune, ne reflète pas la réalité. D'autant que ce comptage omet les 120 autres travaillant dans les carré[s], entre la rue Royale et la place Rogier. Cela fait décidément beaucoup de prostituées pour la petite commune de Saint-Josse. »*

\*

**Les rues chaudes de Saint-Josse seront bientôt vertueuses. Cols blancs contre bottes de cuir :**  
Article de François Robert, paru dans le journal Le Soir daté du vendredi 21 décembre 1990

*« Les bureaux et la spéculation immobilière ont-ils l'âme moralisatrice ? Ils éradiquent la prostitution bien plus sûrement qu'une loi. (...) Derrière, les façades lépreuses, des herbes folles, la caillasse. Devant, le macadam du boulevard Jacquain. Entre les deux, trois paires de jambes fuselées, bottées ou arrimées aux talons aiguilles. Une 505 banalisée (véhicule de la police de Saint-Josse) s'arrête à leur hauteur. Discussions. Les filles sont embarquées.*

*Une telle scène sera bientôt de l'histoire ancienne. Les prostituées de Saint-Josse, du moins celles qui travaillent dans et autour de la rue du Marché, à deux pas de la gare du Nord, peuvent faire leurs valises, faute d'un coin de trottoir ou de bars à néons.*

*Le quartier le plus chaud de la capitale est en voie rapide de métamorphose. Il va se hérissier de bureaux. Depuis la semaine passée, les bulls ont commencé à raser les bordels de la rue du Marché. Les bottes de cuir et les vitrines aux néons agressifs cèdent le pas aux cols blancs amidonnés et aux vitres teintées réfléchissantes.*

*L'invasion des bureaux est venue du boulevard Jacquain. Elle fait le vide autour d'elle. (...) À Saint-Josse, malgré les désagréments de ces longs travaux, on se frotte les mains. Des bordels qui se muent en bureaux, c'est le pactole. Les 2 millions de taxes sur ces bars sont une goutte d'eau par rapport aux rentrées fiscales attendues. En outre, on débarrasse le secteur hôtelier de la place Rogier de voisins peu recommandables. En outre, c'est entre la rue du Progrès et le boulevard Jacquain que l'on rencontre la plus forte criminalité à Bruxelles. Autant supprimer la cause du problème...*

*Enfin, il y a cinq ans, personne n'aurait misé un centime sur la rénovation de ce quartier taudisé et vidé de ses habitants. Tous les projets d'urbanisation avaient lamentablement échoué. La reprise de l'immobilier a renversé la vapeur. C'est la commune qui a donné le coup de pouce, en mettant au point un nouveau plan particulier qui faisait miroiter la construction de bureaux le long du boulevard Jacquain prolongé. Les promoteurs ne sont pas restés insensibles aux arguments. (...)*

*Restent les filles. Elles sont 200, estime-t-on. Depuis deux ans, leur nombre décline comme celui des bars. Motifs : la pression immobilière et le sida. En outre, contrairement aux filles du quartier de la rue Linné, elles sont mal*

organisées. Elles subissent sans réagir la spéculation immobilière. Enfin, la commune s'est bien gardée de les 'recaser'. Il n'y a eu aucune négociation. Saint-Josse n'y tenait d'ailleurs pas beaucoup. Discuter avec des prostituées, ce n'est pas très convenable.

Saint-Josse, ce n'est pas Hambourg. Nous n'avons pas de place pour leur réserver des rues ou un quartier. La commune est trop petite pour les recevoir. Nous ne pouvons créer une 'zone' mangeant un quart de notre superficie, déclare Guy Cudell.

Où vont-elles aller ? Remonter vers la rue Verte ? Il y a encore de la place. Mais la forme de prostitution (les carré[s]) est différente. En outre, ce quartier est habité et les comités (surtout musulmans) sont en guerre ouverte contre les prostituées déjà établies. Passer le boulevard et s'installer à Bruxelles-ville ? Possible. Beaucoup de filles font déjà la navette. Reste Schaerbeek, vers la [rue] d'Aerschot. Mais la rue du Marché, c'est fini... »

\*

Les artistes d'Art Pool se mettent en vitrine au quartier Nord.

Une bonne manière pour l'art de se prostituer :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du jeudi 12 mars 1992

« Il fait noir. La musique de 'Cabaret' fait trembler les verres abandonnés sur le bar, à côté des bouteilles d'alcool. La boule à facettes, qui tourne inlassablement au plafond, jette des éclats lumineux dans toute la pièce. Entièrement tapissé de plastique noir, le lieu s'ouvre sur une vingtaine d'alcôves. C'est là, dans ces espaces confinés qui rappellent l'intimité des boxons, que les artistes d'Art Pool<sup>(1)</sup> ont donné libre cours à leurs phantasmes. Pas n'importe lesquels : leurs rêves, leurs illusions, leurs visions du quartier Nord et de ses rues chaudes. Cette exposition, baptisée Extension Nord, a une double connotation, explique Françoise Laurent. Les filles s'exposent en vitrine, les artistes en galerie. Nous invitons le public à se faire voyeur pour découvrir les oeuvres des artistes.

Jouons donc les voyeurs. Entre les pans d'une robe bleutée, posée délicatement sur le lit, le sculpteur Mon De Rijck a, en partie, dissimulé une femme, le corps offert à l'amour. Délicatement érotique.

Les femmes nues d'Hélène Godderidge évoluent, elles, dans l'atmosphère cossue des maisons closes d'autrefois, entre parfums et bijoux.

Jan D'Haene a choisi d'habiller la nudité de son héroïne par la sobriété d'un kimono rouge, accroché négligemment sur un coin de sa toile.

À la jungle des villes, Marielle Huberty préfère la végétation touffue des forêts tropicales.

Mario Callens quitte le figuratif. Son néon illumine deux séries de caractères Braille qui crient 'jamais' et murmurent 'toujours'.

Chaque artiste a décoré son alcôve et ces éléments de décors en disent long sur le rapport qu'ils entretiennent avec l'univers sordide ou fascinant des bordels. Fascination ou répulsion, d'ailleurs.

Sous la finesse et la pudeur des oeuvres de Francis Brichet se cache la douleur d'un père qui a perdu sa fille, Elisabeth. Les affiches nous rappellent qu'elle a disparu à Saint-Servais, le 20 décembre 1989.

L'humour est également au rendez-vous. Le clin d'oeil de Tidis ? Un trou de serrure à travers lequel le visiteur découvre, par un jeu de miroir coquin, une série de bustes de bois aux formes stylisées.

Celui d'Aimée Ntakiyica ? Une 'partie de jambes en l'air' et une toile qui a gardé les couleurs chaudes de son Burundi natal.

Dans un bordel sombre et triste, comme seul il en existait derrière le rideau de fer, le héros de Stojan Popov (dont on peut admirer au premier étage de la galerie des oeuvres toutes différentes, pleines de vie, de couleur, de talent) pleure sa solitude.

Vincent Rousseau a choisi le dépouillement : le fauteuil en osier d'Emmanuelle dans lequel repose, stoïque, un buste de femme taillé dans la pierre bleue. Par pudeur ?

Pour faire plus vrai, les artistes ont demandé à un modèle de poser en vitrine, sous les néons. C'est réussi : l'autre soir, des clients sont entrés pour s'enquérir du prix de la passe !

(1) Rue Gaucheret, 80, à Schaerbeek. Tél: 02/242.15.37. Jusqu'au 29 mars, vendredi de 14 à 23 h, samedi de 14 à 19 h et dimanche de 11 à 14 h. »

\*

La pression immobilière reprend dans le quartier Nord, à Saint-Josse –

Les bars s'en vont, les peep shows restent :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 11 juillet 1992

« ... Plus sûrement qu'un règlement de police, le béton rase les bordels. C'est qu'ils risquent de gêner la vue des bureaucrates ! De toute façon, personne ne lève le petit doigt, au nom de la morale. Il y avait là, voici cinq ans,

une cinquantaines de bars. Il n'en reste qu'un tiers. Les filles, elles, quittent la place. Ou alors, elles chassent le client en amazones, sur les trottoirs ou dans la caillasse des terrains vagues, entre deux grues.

Un jour ou l'autre, ces bars (souvent d'innommables taudis) finissent par être rasés. Ça commence par des vitres cassées et ça se termine par un incendie qui ravage l'immeuble. Qui a commandité quoi ? Nul ne le sait. Il ne reste plus alors qu'à démolir. Place nette. Ce scénario vient encore de se produire dans l'îlot 3 (Marché, Bienfaisance, Matheus, Progrès). La moitié du pâté, qui fait face aux tours en construction, vient d'être démolie. Mais côté rue du Progrès, on ne touche à rien. Les peep shows peuvent continuer leur commerce. Ils ne sont pas visibles des tours.... »

\*

Le PPA du quartier Nord et le logement –  
Des sirènes finlandaises pour séduire Saint-Josse :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 18 juillet 1992

« Les bars s'en vont, les peep shows restent, disions-nous tout récemment à propos du quartier Nord. Précisons que le logement, lui, risque bien d'être le dindon de la farce... (...) Pas le moindre soupçon de projet à l'horizon, qui respecte en tout cas le plan particulier. En attendant, sur l'îlot 3, tous les bars à filles ont été rasés, les uns après les autres, transformant les lieux en un vaste et triste terrain vague. C'est la traduction visible d'une volonté de 'nettoyer' le quartier de ses hôtes indésirables. Il n'y a que les bars de la rue du Progrès qui soient épargnés. L'îlot 2, pourtant, fait exception. Il est actuellement le seul rescapé, en ce sens que les bordels y sont toujours. ... »

\*

L' «Opération Saint-Eloi» devrait se reproduire dans d'autres villes du pays -  
Coup de filet dans les quartiers chauds de Bruxelles :

Article d'Alain Guillaume et François Robert, dans Le Soir daté du jeudi 3 décembre 1992

« Dans la foulée des nombreuses actions organisées ces derniers mois en Belgique contre le trafic d'êtres humains, et en accord avec le souhait des plus hauts responsables du pays, la gendarmerie de Bruxelles a lancé, mardi soir, un spectaculaire coup de filet sur les 'quartiers chaud' de la capitale, l' «Opération Saint-Eloi».

(...) Une centaine de gendarmes de la capitale, assistés par des spécialistes des douanes et accises, mais aussi par des fonctionnaires de l'Office des étrangers ont 'bouclé', mardi vers 20 heures, plusieurs rues de Bruxelles.

Dans un premier temps, la rue du Cirque (et ses cabarets) ont fait l'objet de leur attention. C'est ensuite le quartier de la gare du Nord qu'ils ont visité : les rues Matheus, du Marché et de la Bienfaisance. Plus tard dans la soirée, les environs de la gare du Midi (où une prostitution plus 'sauvage' se développe dans certains cafés de l'avenue Fonsny et de la rue de Russie) ont été encerclés. Enfin, plusieurs clubs privés (bars topless, clubs de rencontres...) des environs de la place Schumann ont reçu la visite des gendarmes. (...)

21 établissements ont ainsi été contrôlés, quantité de documents ont été saisis et 37 personnes ont été interpellées puis entendues pendant la nuit dans les locaux de la BSR où on les avait emmenées dans trois autocars. (...)

D'autres rafles du genre avaient déjà été opérées au cours des dernières semaines dans le pays. A Gand et Anvers, entre autres. Sans faire partie d'un «plan» organisé de lutte contre le trafic d'êtres humains, on signale, dans les milieux judiciaires, qu'elles devraient se reproduire ailleurs dans le pays.

La prostitution recule devant les bulldozers

Saint-Josse est une commune beaucoup trop petite pour tolérer la présence massive de la prostitution sur son territoire, explique le bourgmestre Guy Cudell. À Hambourg, il y a des quartiers 'réservés'. Mais Saint-Josse est la plus petite commune de Belgique. Elle ne peut pas consacrer un quart de sa superficie à la prostitution!

À Bruxelles, le plus vieux métier du monde est surtout localisé dans le quartier Nord, aux environs de la gare, à la croisée de trois communes : Bruxelles-ville, Saint-Josse et Schaerbeek.

De ces trois communes, c'est Saint-Josse qui concentre l'essentiel des bars et des carré[e]s (des rez-de-chaussée loués à des filles). La présence de la prostitution dans ce quartier n'est pas nouvelle. Le racolage en vitrine ou dans la rue se pratique depuis plus d'un siècle.

Les trois communes tentent bien sûr de contrôler la prostitution. Légalement, elles ne peuvent pas faire grand-chose. La prostitution n'est pas interdite. Saint-Josse, pour enrayer sa progression, a augmenté les taxes locales sur les 'serveuses' des bars et exigé que les filles travaillant dans les carré[e]s s'habillent décemment.

La commune a ensuite voté un règlement de police interdisant la prostitution à certains endroits, comme à proximité des écoles. Mais ce règlement n'est pas toujours strictement appliqué. Avec le temps, un modus vivendi s'est installé entre prostituées et autorités communales.



Même si leur départ est ostensiblement souhaité, leur présence est largement tolérée. On a même vu des filles venir en nombre en pleine séance du conseil communal pour exposer leurs doléances !

Là où les lois n'ont pu éradiquer la prostitution, les bulldozers vont peut-être réussir. Depuis cinq ans, le quartier Nord connaît une pression immobilière énorme. Le coeur du quartier chaud (rue du Marché et environs) a été rasé de plus de la moitié de ses bars et le mouvement se poursuit.

À la place, se construisent des tours qui composeront le deuxième pôle de bureaux à Bruxelles, derrière le quartier européen. Les trois communes voient d'un bon oeil cette métamorphose.

Saint-Josse exproprie même les bars pour faire place nette. Mais supprimer l'environnement n'implique évidemment pas la disparition complète de la prostitution. Le quartier Nord est vaste. Les «amazones» qui tapinent sur le trottoir sont plus nombreuses et la prostitution par téléphone, petites annonces, etc., difficilement contrôlable, se développe.

En outre, l'afflux des candidats réfugiés politiques et de clandestins venus des pays de l'Est a précipité nombre de jeunes femmes étrangères sans ressources dans cette profession réputée lucrative.

Il y a eu récemment des Ghanéennes, des Antillaises et, bien sûr, des Zaïroises, souvent en situation irrégulière. Mais les opérations 'coups de poing' comme celles effectuées mardi soir, si elles frappent les imaginations, ne sont que des solutions ponctuelles. »

\*

### Les peep-shows surtaxés par Saint-Josse : la vertu d'une taxe qui combat le vice :

Article paru dans Le Soir daté du jeudi 11 mars 1993

(...) Armé de ses règlements-taxes, le bourgmestre Guy Cudell livre un nouveau combat contre le commerce du sexe. La vertu contre le vice ? Pas seulement. Les peep-shows sont installés à Bruxelles-ville et à Saint-Josse. Or, la ville vient de les taxer à 30 % dans le but de dissuader leur installation sur son territoire. Donc, la commune de Saint-Josse doit faire mieux en surtaxant les peep-shows, si elle veut éviter leur reflux chez elle.

En conséquence, Guy Cudell va proposer à la prochaine séance de son conseil communal une taxe de 40 % sur les recettes des peep-shows et autres établissements axés sur le sexe (salles vidéo, librairies spécialisées, etc.).

C'est à Saint-Josse que sont apparus les premiers peep-shows bruxellois. Ils sont situés rues du Progrès et d'Aerschot. Si la commune tolère plus ou moins la prostitution, elle n'a jamais caché son hostilité à l'égard des spectacles de charme. Jusqu'à présent, pourtant, la taxe communale était plus que modérée : 13 % à peine.

- J'espère que cette taxe sera suffisamment dissuasive, déclare le bourgmestre. Je ne tiens pas à accueillir les peep-shows chassés de Bruxelles-ville. Mon objectif, à terme, est d'obtenir le départ de ces établissements de la commune. Avec un tel impôt communal, ils ont tout intérêt à quitter Saint-Josse.

(...) Rien ne prouve que cette taxe sera dissuasive. Il est difficile de contrôler le montant des recettes de ces établissements : il n'y a pas de ticket de caisse pour mesurer le nombre des entrées. D'aucuns affirment aussi (sans preuves actuellement) que les peep-shows servent à blanchir l'argent de la drogue. Et puis, les détracteurs du bourgmestre ne manqueront pas de souligner qu'une fois de plus, le commerce du sexe alimente les caisses communales. »

\*

### Un quartier Nord moins chaud - Les ambulantes traquées par trois polices :

Article de Christian Du Brulle, paru dans Le Soir en date du mercredi 21 juin 1995

« Depuis lundi, les policiers de Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek ont uni leurs efforts en matière de lutte contre la prostitution de rue. Dans le collimateur des agents dont l'action concertée est soutenue par le parquet de Bruxelles se retrouvent essentiellement les filles et les travestis qui racollent sur la voie publique. Dorénavant, leur présence sur les trottoirs de la ville ne sera plus tolérée.

- Cette opération, explique un policier schaarbeekoïse, se concentre surtout au quartier Nord et au boulevard Émile Jacqmain. Chaque soir, des patrouilles mixtes formées par des agents venus des trois communes surveillent les quartiers ciblés et traquent les 'ambulantes', histoire de les dissuader de 'travailler' en rue. Notre but n'est pas de les arrêter mais bien de les dissuader par une présence visible et continue à se livrer au racollage.

Le plan de bataille concocté par les trois commissaires de police concernés est d'une simplicité enfantine. Chaque semaine, les patrouilles mixtes ciblées concentreront leurs efforts sur une seule commune. La semaine suivante, les policiers passeront à la commune voisine puis à la troisième. Ce qui bien entendu ne signifie pas qu'entre-temps les deux autres communes seront privées de ce genre de patrouilles.

- Nous ne nous attendons pas à un bilan concluant avant plusieurs semaines, notait toutefois hier Johan Demol, le chef de la police schaarbeekoïse. Lundi soir en effet, lors de l'inauguration de ces patrouilles, aucune fille n'a été appréhendée.

- C'est comme si elles avaient été prévenues et qu'elles se méfiaient, expliquait encore le policier qui... s'en réjouissait ! Notre but est en effet de les dissuader, pas de les arrêter, insiste-t-il, même si à l'occasion certaines récidivistes pourraient faire l'objet d'arrestations administratives. (...)

Mais à Schaerbeek, ces patrouilles spéciales ne constituent pas l'unique nouveauté de ces derniers jours.

Pas plus tard qu'hier, le 'POA' a été inauguré. Il s'agit du peloton d'observation et d'action qui, fort d'une quinzaine d'hommes, est chargé tout spécialement de traquer toutes sortes de malfaiteurs en flagrant délit. Un peloton dont les membres travailleront exclusivement en civil.

- Dans les rues, les squares, les parcs de la commune, ces policiers qui sont tous volontaires ont pour mission d'intervenir en cas de flagrants délits, qu'il s'agisse d'un vol de sac à main, d'un vol dans voiture ou encore de revendeurs de drogue, détaille un adjoint du commissaire en chef. Et si par exemple, des vols à la tire sont signalés sur une ligne d'autobus, ils prendront l'autobus, lance-t-il. L'idée est d'insécuriser les candidats malfaiteurs. »

\*

### Prostitution : où est l'indécence ? :

Article publié par Le Soir daté du mardi 7 novembre 1995

« La prostitution ne préoccupe guère les foules. Pourtant la 'putain' choque, bouscule, interroge notre quotidien, et ce par bien des aspects. La prostitution reflète entre autres la difficulté et le malaise qu'ont certains hommes à s'épanouir sereinement, affectivement, et sexuellement dans notre société actuelle. Elle reflète également la solitude et un certain malaise masculin face à un monde en pleine mutation. On dira également que le développement de la prostitution est, somme toute, inversement proportionnel au degré de liberté sexuelle d'une nation ; ce qui lui assure un avenir radieux.

Aujourd'hui, ces femmes anonymes, que l'on côtoie sans approcher, que l'on rencontre au détour d'un regard timide, sont menacées par une vague importante de répression policière. On les traque, on les chasse aussi bien dans la rue, dans les vitrines afin de supprimer ces épaules nues qui nous provoquent et nous harcèlent quotidiennement, comme si on venait tout juste de découvrir la vraie nature de leur activité. Depuis plusieurs mois, la répression acharnée, menée de concert par les polices communales de Saint-Josse, Schaerbeek et Bruxelles-Ville, conduit à de véritables dérives : détention abusive, fouilles corporelles humiliantes et vexatoires, séquestrations arbitraires, propos racistes... Alors que la prostitution en tant que telle n'est, rappelons-le, pas un délit.

Les autorités communales en question nous renseignent aimablement que le but visé par ces opérations répressives est de 'nettoyer' le quartier, rétablir l'ordre public et supprimer les activités visibles de la prostitution. Cette schizophrénie ambiante qui consiste, d'un côté, à reconnaître une certaine professionnalisation (perception de taxes communales, impôts...) de la prostitution et, de l'autre, insiste pour la clandestiniser, provoque une véritable confusion sur le terrain. En d'autres termes, soyons claire, les édiles communaux qui, jadis toléraient ces espaces à prostitution, ont aujourd'hui des visées plus fructueuses où les femmes prostituées entrent en concurrence avec des méga-projets immobiliers qui nous dépassent tous !

Car il ne faut pas se leurrer, la prostitution acquiert son caractère scandaleux uniquement du fait de sa visibilité, c'est-à-dire du fait qu'elle est exposée aux regards indiscrets. Le scandale ne vient pas du fait qu'elle est pratiquée. Le scandale ne vient pas non plus du fait des clients masculins, qui, une fois le désir assouvi, retrouvent vite la respectabilité, une fois passé le coin de la rue. Ils peuvent alors retourner tranquillement goûter les plaisirs et la douceur de leurs foyers... Les femmes prostituées n'ont pas le loisir de changer de vie en changeant de trottoir. La répression semble dictée avant tout par une morale désuète, pudibonde et hypocrite qui considère l'incitation à la débauche comme un acte répréhensible et outrageant. Pourquoi dès lors punir le fournisseur de plaisir et non l'utilisateur du sexe ?

A une époque où les murs de la ville sont recouverts de publicités vantant telle lingerie ; à une époque où les sex-shops éclosent çà et là dans la ville, comment comprendre que quelques rues puissent faire l'objet d'autant de ressentiment ? Où est l'indécence ? Quand, tous les jours, la fracture sociale, dans nos villes, ne fait qu'augmenter. Où est l'indécence quand l'exclusion sociale devenue quotidienne se heurte en permanence aux quartiers riches ?

La fermeture des vitrines et des 'carrées' ne mettra certainement pas un terme à l'existence de la prostitution. Faute de l'enrayer, ces pratiques pseudo-dissuasives mènent à une précarité sociale affolante, sur des conditions de travail épuisantes et honteuses, avec des effets sur le risque de prophylaxie des maladies sexuellement transmissibles et notamment le sida.

Il serait plus que temps que les instances communales concernées cessent de nager dans leurs contradictions et appréhendent ce phénomène social avec plus de sérénité et de clairvoyance. Que les instances communales parviennent à consacrer à ce type d'activité des 'zones de tolérance', clairement délimitées, inextensibles, où les

femmes prostituées pourraient travailler dans des conditions décentes et respectables. Attention, notre projet ne vise pas à déplacer l'activité prostitutionnelle en périphérie, loin de nos centres urbains, mais au contraire à permettre aux quartiers 'roses', qui ont historiquement acquis pignon sur rue, de pouvoir revendiquer le droit d'exister.

Il serait raisonnable que l'on puisse enfin entrevoir une vision globale, cohérente, et urbanistique de ce fait de société, dont on s'étonnerait fort de l'ampleur de la clientèle... Ce projet ne signifie en rien pour nous, travailleuses de terrain, de promouvoir, ni de banaliser la prostitution dans la ville mais au contraire, de tenter de gérer sereinement, et à long terme, une situation sociale qui nous est aujourd'hui devenue quotidienne.

Catherine François, conseillère communale à Saint-Gilles, Sexologue à Espace P... (Émancipation et insertion sociale des femmes prostituées) - Le titre est de la rédaction. »

\*

Pour prévenir toute invasion, les peep-shows de Saint-Josse taxés comme à Bruxelles-Ville : Article paru dans le journal Le Soir daté du 17 janvier 1996

« La Ville vient de porter la taxe sur les peep-shows à 200.000 FB par cabine, dans le but de les éradiquer de son territoire. Et Saint-Josse ? La commune de Guy Cudell en abrite 4 qui rapportent 14 millions [FB] par an au trésor communal. Saint-Josse s'apprête à suivre l'exemple bruxellois, pour éviter le 'reflux' de peep-shows sur Saint-Josse.

Cette commune entretient des rapports ambigus avec le commerce du sexe. La prostitution y est tolérée du bout des lèvres. L'arrivée des peep-shows remonte à 10 ans. (...) Saint-Josse a démoli une partie de ses bordels, voici 4 ans. En 1994, avec Bruxelles-Ville, elle a chassé les filles et prostituées qui tapinaient boulevard Jacquain. A l'automne, les PV se sont mis à pleuvoir dans les carré[e]s (rez-de-chaussée de maisons particulières loués par des prostituées). Aujourd'hui, c'est au tour des peep-shows.

- Je ne suis pas de ceux qui prônent la morale à tout prix, se défend Guy Cudell. S'il y a des gens qui veulent se défouler dans les peep-shows, qu'ils y aillent. Mais nous avons investi des centaines de millions dans la rénovation du quartier Nord. Or, ces commerces font fuir les candidats locataires ou acheteurs potentiels, notamment rue de Brabant. La Ville connaît le même problème boulevard Max.

Si la taxe (quintuplée en 1996) ne suffit pas, la commune peut toujours utiliser l'expropriation. Ce ne sera pas simple. Ces commerces sont protégés par des baux commerciaux (jusqu'à 27 ans !) et le coût de l'expropriation sera exorbitant. Enfin, Guy Cudell voudrait imposer les carré[e]s, vieux projet qui revient quand les finances communales vont mal. Mais là encore, Saint-Josse se heurte à la législation. Même loués à des prostituées, les carré[e]s demeurent des lieux privés et échappent aux taxes sur les lieux publics. »

\*

Mesure dissuasive pour la prostitution, affirme la commune –

Schaerbeek double la taxe sur les filles de bar :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du jeudi 1<sup>er</sup> février 1996

« Au nom de la morale publique, les communes de Saint-Josse et de Bruxelles font la chasse aux bars à fille. A Schaerbeek, le collègue préfère tirer sans pudeur quelques bénéfiques de la présence des bars sur son territoire. Rue d'Aerschot, chaque fille en vitrine procurera désormais 100.000 FB de recettes.

Ce bon argent acquis sans fausse honte viendra soulager l'élaboration du budget schaarbeekoïse, dont le 'trou' serait de 400 millions. Ces dernières semaines, les échevins se réunissent sans cesse pour accorder leurs violons, en diminuant les dépenses et en augmentant les recettes. Parmi celles-ci, la taxe sur les 'serveuses et serveurs de bars' et autres établissements analogues... Elle passe de 50.000 FB à 100.000 FB par fille.

Selon la commune, le doublement de la taxe est motivé 'par le souci d'une bonne gestion'. En outre, ajoute-t-elle un peu hypocritement, 'la prolifération de ce genre d'activité sur le territoire de Schaerbeek nécessite des mesures dissuasives'. Prolifération est sans doute un terme excessif, mais il est clair que les bars sont plus nombreux qu'avant, rue d'Aerschot (...)

En fait, c'est la destruction des bars du quartier Nord à Saint-Josse qui a fait refluer la prostitution vers Schaerbeek. Il y a 5 ans seulement, Saint-Josse aussi se sucrait sur le dos des filles : la commune tirait plusieurs millions de l'impôt sur les filles de bar, au point qu'elle avait créé une division spéciale des finances chargée de surveiller et comptabiliser les filles qui officiaient en vitrine !

Outre la nouvelle taxation, Schaerbeek n'autorise plus aucun changement d'affectation des immeubles de la rue d'Aerschot en bar. Mais cela n'empêche pas certaines filles de travailler 'à domicile', dans les carré[e]s des rues Linné ou Verte. Et là, la commune ne peut même pas percevoir de taxe vu qu'il s'agit de lieux privés.

De toute façon, dans cette affaire, c'est le 'client' qui payera. (...) »

\*

Les cabines des peep-shows taxées à Saint-Josse :  
 Article paru dans Le Soir daté du vendredi 31 mai 1996

« (...) Cudell (...) comptait appliquer à Saint-Josse la même politique qu'à Bruxelles-Ville à l'égard des peep-shows (il y en a 4 sur le territoire de la commune). Mercredi, au conseil communal, les élus locaux ont dès lors adopté à l'unanimité le nouvel impôt : 200.000 FB par cabine.

C'est à Saint-Josse que sont apparus les premiers peep-shows bruxellois, voici une dizaine d'années. Dès le début, le bourgmestre (...) Cudell avait tenté de les fermer mais le Parquet de Bruxelles s'y était opposé : ces établissements étaient parfaitement légaux et fréquentés par des adultes. Depuis, Guy Cudell attend la bonne occasion pour les expulser de sa commune. Ces 'commerces' sont en outre durement taxés (30 % des recettes) mais la valse des exploitants rend très difficile la perception de l'impôt. En 1995, ces établissements auraient dû rapporter 27 millions à Saint-Josse. Or, seulement 8 millions ont été perçus. Christian Bruyninckx (SJ 2000) a critiqué le bourgmestre :

- Vous adoptez une attitude hypocrite. D'un côté, vous affirmez vouloir les supprimer, mais de l'autre, vous faites rentrer de l'argent dans la commune en taxant l'érotisme...

Le bourgmestre a alors expliqué que cette taxe était dissuasive. Elle doit éviter que les peep-shows de Bruxelles-Ville ne refluent vers Saint-Josse, parce que les taxes y sont faibles.

SJ 2000 n'a pas lâché prise.

Francis Dedobbeleer a cependant signalé qu'au moins un peep-show allait y gagner : sa taxe mensuelle devant passer de 438.000 FB... à 433.000 FB.

Ces critiques n'ont pas empêché tous les groupes de voter le nouvel impôt. En outre, un amendement a été introduit : il rend le propriétaire (...) solidairement responsable du paiement de l'impôt.

Cette mesure va-t-elle pousser les exploitants des peep-shows à mettre la clef sous le paillason ? Pas sûr. En outre, les rentrées fiscales attendues ne permettront pas d'éponger le dramatique déficit des finances communales. C'est la semaine prochaine que Saint-Josse doit adopter son budget 1996 dont le mali atteint 174 millions ! »

\*

Coup dur pour l'amour tarifé –

Des bars de Schaerbeek fermés pour cause de... sécurité :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 26 mars 1997

« La rue d'Aerschot est célèbre à Bruxelles : sa cinquantaine de bars où les filles se mettent en vitrine font d'elle l'artère la plus éclairée de la capitale entre 20 et 6 heures du matin. Dix heures durant lesquelles un flux ininterrompu de voitures roulent au pas, pare-chocs contre pare-chocs, tandis que leurs occupants mâles ont les yeux rivés sur les vitrines encadrées de néons agressifs.

Cette image ne colle plus à la réalité depuis quelques jours : la commune de Schaerbeek (90 % de l'artère sont situés sur son territoire) ferme les bars les uns après les autres. 28 exactement à ce jour (...). Ce n'est que vers le bout de la rue, sur Saint-Josse, que le rouge criard des néons reprend ses droits.

Ce 'nettoyage' a commencé voici un mois. La police de Schaerbeek, avec la bénédiction du bourgmestre Francis Duriau, a entrepris la fermeture des bars, en agitant un arrêté de 1953 qui précise les normes de sécurité et d'hygiène des débits de boisson (les bars sont toujours, aux yeux de la loi, des débits de boisson). Il n'a pas fallu longtemps aux policiers schaarbeekoïses pour prouver que la plupart des établissements étaient en infraction. (...) Légèrement, on ne peut rien reprocher aux autorités schaarbeekoïses. Mais il y a la manière. La police de Schaerbeek n'a pas mis de gants, et la plupart des bars ont été fermés sans prévenir, jetant les filles à la rue et les patronnes des bars sans voix.

En outre, il y a une évidente hypocrisie de la part des autorités schaarbeekoïses. Celles-ci ont par exemple récemment doublé (50.000 à 100.000 FB) la taxe sur les serveuses (et il y a d'autres impôts communaux qui les touchent). Rappelons en outre qu'une bonne partie des filles sont déclarées et paient des impôts, contrairement à l'idée répandue.

Les prostituées, en chômage forcé, n'entendent pas se laisser faire. Ce n'est pas la première fois que les autorités schaarbeekoïses leur cherchent noise. Le harcèlement a commencé en 1995 quand les polices de Bruxelles, de Saint-Josse et de Schaerbeek tentèrent de réagir contre l'afflux de prostitué(e)s originaires d'Amérique latine, d'Afrique et d'Europe de l'Est. Dans le quartier Nord et avenue Louise, les filles travaillant sur le trottoir furent systématiquement embarquées tandis que celles des bars faisaient l'objet de tracasseries et vexations en tous genres.

La 'traque' permit notamment de démanteler des réseaux de travestis, mais elle n'a guère amélioré les relations entre les autorités communales et les prostituées bien établies sur la place. Les communes bruxelloises

concernées par la prostitution cherchent toujours à la circonscrire, comme l'a montré l'échec du projet de zone de tolérance en février 1996.

Francis Duriau est visiblement ravi d'avoir fermé ces bars. Il rêve toujours de voir revenir des habitants dans la rue d'Aerschot. Une partie des établissements pourraient cependant rouvrir rapidement, le temps de les mettre en conformité avec l'arrêté de 1953. Mais certains bars resteront fermés, parce qu'ils ne disposent pas des autorisations légales (des maisons particulières transformées en bars). Le bourgmestre a approuvé le zèle de sa police : il estime qu'il y avait urgence pour des raisons de sécurité. »

\*

#### Les tartufferies des Messieurs Propres :

Article de Jean-Claude Vantroyen paru dans Le Soir daté du mercredi 2 avril 1997

« Les bourgmestres de Bruxelles, d'Ixelles, de Saint-Josse et de Schaerbeek jouent tour à tour les Messieurs Propres en matière de prostitution. Le manège est aujourd'hui actionné par Francis Duriau. Mais sans oser le dire réellement. Et tout en tendant la main pour toucher les taxes des bars, doublées d'ailleurs récemment.

Officiellement, en effet, le maire de Schaerbeek ne parle pas de prostitution, mais brandit les réglementations sur les débits de boisson. Un terrain administratif dont il ne respecte d'ailleurs pas les règles, affirment les avocats des prostituées.

(...) M. Duriau avoue que c'est plutôt les filles qu'il aimerait chasser. Tout en concédant en même temps qu'elles existeront toujours. Et voyez : si la rue d'Aerschot est inquiétée, les bars du territoire schaarbeekois des rues Verte, Linné et des Plantes travaillent, eux, bien tranquilles.

Alors, l'opération nettoyage de la police de Schaerbeek cachera-t-elle autre chose ? Une envie, par exemple, de faire la nique à la P.J. et au parquet de Bruxelles. Pour se venger de certaines enquêtes effectuées au cœur même du commissariat de la place Colignon. C'est que la P.J. et le parquet avaient proposé, début 1996, d'établir des zones de tolérance pour la prostitution à Bruxelles, dont la rue d'Aerschot évidemment. Si c'est bien une contre-attaque, les bars sont mêlés à un enjeu qui les dépasse.

Quoi qu'il en soit, les arguments de Schaerbeek sont fielleux. La prostitution est légale en Belgique. C'est la traite des êtres humains et le proxénétisme qui ne le sont pas. Et ceci sera mieux respecté si la prostitution est contrôlée dans des endroits connus que si elle s'atomise clandestinement à travers toute la ville. »

\*

Douches froides sur le quartier chaud - Les 'carrées' de Saint-Josse sont en crise –  
Insécurité, tension entre prostituées et autorités communales, pétition des voisins... -

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du mercredi 27 février 1998

« (...) Saint-Josse (...) la présence de la police communale s'est raréfiée. Les 'clients', inquiets, se feraient moins nombreux. Un moment, les filles ont menacé de créer une milice privée (menace oubliée depuis). Pourtant, quelques rues plus bas, sur Schaerbeek, les prostituées en vitrine ne cessent de se plaindre d'un incessant va-et-vient des patrouilles de police, qui décourage les clients...

Saint-Josse dément délaissier le quartier 'chaud'. De très récentes arrestations et l'acquisition de nouvelles voitures dont les compteurs affichent déjà 130.000 kilomètres par an incitent à croire la commune. Cependant, Saint-Josse est sans le sou et forcée de diminuer annuellement de 10 % ses dépenses, et le cadre de la police a été revu à la baisse. Une diminution des passages est donc plausible. (...)

Cette guéguerre entre prostituées et autorité communale reflète une nette détérioration de la convivialité. Les nouveaux habitants, d'origine musulmane, supportent mal la présence des carrées et de ces filles dénudées en vitrine. Deux pétitions viennent de circuler. Elles remportent un franc succès et réclament des mesures communales énergiques.

Pourtant, la présence de la prostitution dans le quartier remonte au XIX<sup>ème</sup> siècle. La fermeture des bars rue du Marché, voici dix ans, a forcé beaucoup de filles à travailler dans les carrées. Depuis, la situation s'est plus ou moins stabilisée. Si mutation il y a, elle est sociologique. Les Belges de souche sont partis.

Saint-Josse a toujours eu une attitude tolérante à l'égard des prostituées, mais cet équilibre devient précaire. Saint-Josse, comme Schaerbeek et Bruxelles-ville, ont refusé la création d'une 'zone P'. D'un autre côté, les communes disposent de peu de moyens légaux pour empêcher la création de carrées, ce qui énerve les habitants.

Saint-Josse et Schaerbeek ont adopté une politique assez hypocrite à l'égard de la prostitution. Elles se sont dotées d'un règlement qui interdit d'affecter des lieux à la débauche ou à la prostitution auprès des écoles, habitations, lieux de culte et édifices religieux. Appliqués à la lettre, cela revient à interdire la prostitution, ce que les communes ne font pas.

Les bars et les carrées sont lourdement taxés, 'pour décourager la prostitution', disent les autorités. Les deux cents prostituées de Saint-Josse sont tenues de payer la taxe sur la seconde résidence (20.000 FB). La taxe sur les carrées, toute récente, s'élève à 10.000 FB par mètre de façade. A Schaerbeek, où les bars de la rue d'Aerschot remplacent les carrées, existe une taxe sur les serveuses qui s'exposent en vitrine : 100.000 FB par an et par fille ! Il y aurait 200 filles là aussi. Bref, la prostitution (...) n'échappe pas à la fiscalité communale...

(...) La sous-location des 'carrées' (...) prend de l'extension dans le quartier chaud de Bruxelles et le Parquet semble décidé à y mettre le holà. Des scellés viennent d'être apposés sur plusieurs portes. Si la prostitution n'est pas une activité interdite dans notre pays, le proxénétisme immobilier est, lui, punissable.

Dans le quartier chaud de Saint-Josse, au-dessus de la gare du Nord, une bonne cinquantaine de carrées se dispersent sur cinq rues. Les loyers qui y sont pratiqués (de 40.000 à 60.000 FB par mois, semble-t-il) n'ont rien de démocratique.

Proxénétisme immobilier ? Fin décembre, par décision de justice, un propriétaire a dû rembourser une forte somme à sa 'locataire' parce que le loyer a été jugé exorbitant. En outre, il n'est plus rare que les filles elles-mêmes sous-louent à d'autres prostituées. Ces derniers mois, on assiste dans le quartier à l'arrivée massive de Ghanéennes et d'Albanaïses, qui représenteraient déjà un tiers du nombre de prostituées travaillant dans les carrées. Si le séjour de ces filles est parfaitement légal (leurs documents sont en ordre), elles sont les victimes toutes désignées de la sous-location, et le Parquet a décidé de réagir, car tirer profit de la prostitution d'autrui est interdit.

Depuis le début de l'année, pratiquant le dialogue et la persuasion, il a prévenu les filles des risques qu'elles encouraient. Huit dossiers ont été ouverts. Hélas ! L'intervention de la commune a singulièrement compliqué la tâche du Parquet. Le bourgmestre Guy Cudell a écrit à l'une des prostituées concernées qu'elle pouvait sous-louer son rez-de-chaussée. Du coup, la confusion la plus totale règne dans le quartier.

Le Parquet ne s'est pourtant guère laissé influencer. Il vient de procéder à plusieurs mises sous scellés, et ce n'est sans doute pas fini. Cette intervention s'est néanmoins faite en douceur. Rien de comparable aux opérations spectaculaires et médiatiques menées par le commissaire Demol l'année passée à Schaerbeek, quand il fit fermer d'autorité une trentaine de bars, rue d'Aerschot... Le parquet estime que, dans un mois, la situation sera redevenue normale. »

\*

Saint-Josse : Rien que la rue d'Aerschot : Les Verts veulent limiter la prostitution :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 6 mai 1998

« Régulièrement, dans le quartier 'chaud' de Saint-Josse, des pétitions circulent, réclamant des mesures énergiques contre une prostitution jugée trop voyante. Les Verts ten-noodois comptent parmi les partisans d'une stricte limitation du plus vieux métier du monde. Jouad Mantrach, conseiller écolo, estime que les carrées (...) s'étendent et créent de sérieux problèmes de voisinage avec les habitants. A écouter Jouad Mantrach, les filles s'exhibent sans pudeur aux vitrines, plus aguicheuses et racoleuses que jamais. Les carrées sont de plus en plus nombreuses et remontent vers la rue Royale. Le conseiller soutiendra le PCD en gestation, qui doit circonscrire la zone de prostitution à la seule rue d'Aerschot. Il réclame de la commune une action énergique pour contrôler le 'proxénétisme immobilier' et la problématique de la traite des êtres humains.

Guy Cudell ne partage pas les inquiétudes des Ecolos. Il estime aussi ne pas avoir de leçons à recevoir. Il rappelle que la prostitution est un fait sociologique qui existe dans le quartier depuis l'apparition de la gare du Nord. Quant à la croissance des carrées, elle est depuis longtemps surveillée. Et de rappeler que la commune a fait démolir une bonne cinquantaine de bars, dans le quartier Nord, là où poussent actuellement des bureaux et des logements flambant neufs. Peu de communes dans le pays peuvent se vanter d'un tel succès.

Ces carrées seraient 80 dans tout Saint-Josse et ce chiffre semble stable depuis plusieurs années. Le bourgmestre rappelle en outre que l'image de la pauvre fille exploitée par des proxénètes est dépassée. Ces filles s'adressent à la commune par l'intermédiaire d'un avocat. La plupart sont indépendantes et n'ont de compte à rendre à personne. Certaines sont même propriétaires des carrées... Il est très difficile d'agir contre cette forme de prostitution. Les carrées sont des lieux privés et la prostitution n'est pas interdite (c'est le racolage qui l'est).

Quant au PCD qui doit restreindre la prostitution à la rue d'Aerschot, c'est une fable. C'est d'autant plus vrai que la totalité de cette rue, sauf deux ou trois maisons<sup>1</sup>, est située sur le territoire de Schaerbeek. Et Schaerbeek refuse toute affectation de l'artère à la prostitution ! »

\*

<sup>1</sup> Les n° 2 et 4 sont situés sur le territoire ten-noodois !

Dans les carrées, la prostitution change de visage -  
Le mythe abandonné des zones de tolérance :

Article de Jean-Claude Vantroyen paru dans Le Soir en date du mardi 19 mai 1998

« La prostitution a-t-elle vraiment changé dans ce coin de Bruxelles ? Au point que, soudain, les pétitions se multiplient pour la rejeter ailleurs, qu'on interpelle à ce sujet au conseil communal de Saint-Josse, que l'animosité croisse ?

C'est indéniable : il y a davantage de prostitution qu'auparavant, répond Cécile Cheron, psychologue à Espace P, une association d'aide aux prostituées installée dans le coeur de Saint-Josse. La prostitution est ancienne dans le quartier et elle a toujours été bien tolérée, mais elle ne l'est plus maintenant. C'est sans doute parce qu'auprès des anciennes, qui n'ont pas de proxénètes, une vague de prostituées survient, amenée par des réseaux.

De source policière, on confirme. Il y a quelques mois, il y avait 87 carrées essentiellement installées dans cinq rues : Verte, Linné, de la Prairie, de la Rivière, des Plantes. La semaine dernière, d'après un comptage policier, il y en avait 121. Auparavant, elles n'ouvraient que jusqu'à minuit au plus tard ; aujourd'hui, ça dépasse souvent les 3 heures du matin. Et plusieurs personnes s'y relayent : dans ces 121 carrées travaillent quelque 180 femmes.

On y voit maintenant des Africaines, en provenance du Nigeria et du Liberia, du Soudan et du Congo-Kinshasa. Elles ont transité par Anvers. Tout le monde abuse d'elles : le réseau qui les amènent d'abord, mais aussi les propriétaires et les locataires des carrées, qui leur sous-louent les rez-de-chaussée au prix fort.

Traditionnellement, les propriétaires des maisons louent le rez-de-chaussée à des femmes qui sont seules à y travailler. La nouveauté, c'est que certains rez sont sous-loués à ces Africaines : de 1.000 à 3.000 FB la tranche de 6 à 8 heures. Par comparaison, la location d'une vitrine rue d'Aerschot, le long du chemin de fer, est de 4.000 à 6.000 FB pour six heures.

(...) C'était un quartier fort calme, avoue-t-on de source policière. Maintenant, il est un peu plus agité, enfin judiciairement parlant : tous les jours, ça change, on doit contrôler régulièrement, et poursuivre aussi. Il n'y a pas que judiciairement que c'est agité. Des bandes de très jeunes, 13, 14 ans, s'en prennent parfois aux prostituées, agressent souvent les clients, leur agitant un couteau sous le menton. Mais les clients ne déposent pas plainte. Il faut donc survenir en flagrant délit, ce qui est rare. La 'mondaine' de la P.J., la BSR, les polices communales de Saint-Josse et de Schaerbeek patrouillent régulièrement.

Depuis l'émeute d'hier, c'est la haine, explique Catherine François, sexologue à Espace P. Les prostituées sont furieuses. Elles ne veulent plus entendre parler des Marocains. Il règne dans le quartier un racisme incroyable. Certaines filles reportent leurs problèmes sur les dernières arrivées : les Noires. On leur fait porter le chapeau. Je suis inquiète. La cohabitation se vit maintenant très mal. Ça dégénère.

Mais certains habitants oublient un peu vite deux choses, ajoute-t-on côté flics comme côté Espace P. D'abord que la prostitution n'est pas interdite (Espace P : ils pratiquent un incroyable amalgame, mêlant Dutroux, la pédophilie et la prostitution), ensuite que le quartier où ils ont choisi d'habiter est voué à la prostitution depuis des décennies (Les policiers : De plus en plus de carrées appartiennent à des immigrés, surtout turcs. Et ils louent le plus cher !).

On dit aussi que sur la place Saint-Lazare se développe une prostitution qui échappe à tout contrôle. Il y a là deux immeubles-tours où tout le monde sait que des jeunes filles sud-américaines travaillent et l'on affirme qu'elles sont mineures. Ce n'est pas vrai, répond-on chez les policiers : Nous faisons des contrôles réguliers, et ce ne sont pas des mineures.

La rumeur... Elle naît toujours des sentiments d'insécurité et celle-ci naît de l'apparition de nouvelles têtes, comme ces Dominicaines arrivées dans le quartier il y a quelques mois, mais qui, d'après des sources policières, ne s'y prostituent pas : elles le font à Gand, à Anvers ou à Lennik.

De toute façon, lance Mme François, ce ne sont pas les prostituées qui sont responsables de la dégradation du quartier. S'il y avait des îlotiers pour rétablir le lien social, s'il y avait des balayeurs pour nettoyer ces rues... Et puis on traite ces femmes comme des moins que rien. Les plus faibles s'en prennent toujours aux encore plus faibles... (...)

Ces trois dernières années, quelque 4.000 personnes se sont prostituées à Bruxelles, mais pas en permanence. Chaque jour, entre 400 à 500 prostitué(e)s travaillent. Où ? Il y a deux ans, il avait été question de créer des 'zones de tolérance' pour mieux contrôler et 'pacifier' l'activité. Une idée avortée...

La prostitution reste donc multiple à Bruxelles. Il y a d'abord les carrées à Saint-Josse, surtout, et à Schaerbeek. Les prostituées y louent des rez-de-chaussée. Une prostitution en mutation.

La rue d'Aerschot, presque exclusivement sur Schaerbeek. Officiellement, ce sont des bars et les femmes y sont des serveuses. Mais la boisson n'y est plus qu'un alibi.

*Le boulevard Jacquain et la rue des Commerçants, à Bruxelles. Le trottoir est arpenté par des Albanaises et des ex-Yougoslaves. Et, de temps à autre, des travestis équatoriens.*

*L'avenue Louise. Quelques Belges, beaucoup d'Albanaises.*

*Quelques cafés aux environs de la gare du Midi : de la prostitution marocaine, assez sordide.*

*Il y a la prostitution masculine autour de la place Fontainas.*

*Et puis, bien sûr, une prostitution moins visible : les 'salons de massage' anonymes et, toujours plus nombreuses, les 'escort-girls' ou 'call-girls', qu'on appelle au téléphone, sur petite annonce, et qu'on accueille dans les (grands) hôtels.*

*Une autre constatation policière : les filles commencent à travailler plus jeunes, dès 18 ans.*

*Pour empêcher la dispersion de la prostitution dans la ville, pour éviter aussi qu'elle ne devienne incontrôlable et pour pacifier certaines artères, un projet de protocole avait été établi entre le parquet de Bruxelles et Schaerbeek, Saint-Josse, Bruxelles et Ixelles, afin d'officialiser des 'zones de tolérance'. Ces 'zones P' n'étaient que la consolidation de ce qui existait, et le parquet ne voulait pas nécessairement y permettre l'augmentation de la prostitution. Mais elles n'ont jamais vu le jour : les communes n'ont pas voulu officialiser le fait que certaines de leurs rues sont des 'quartiers chauds'. »*

\*

**Saint-Josse : Malaise au quartier Nord - Guy Cudell minimise les 'événements' :**

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du vendredi 19 juin 1998

*« Les incidents de la place Saint-Lazare ont abondamment été discutés au conseil communal, ce mercredi. 'On vous l'avait bien dit !' Voilà en substance le langage de l'opposition à Guy Cudell. Le conseiller Écolo Jouad Mantrach avait en effet interpellé le bourgmestre en avril sur la détérioration du climat dans le quartier Nord. Des pétitions avaient alors circulé, réclamant la suppression des carrées (...).*

*Christian Bruyninckx (SJ2000) pense lui aussi que la commune a sa part de responsabilité dans les incidents. La démolition des bars rue du Marché a provoqué l'exode des filles vers la rue Linné, créant un nouvel abcès de prostitution à Saint-Josse.*

*Quant à Thomas Nagant (FDF), il constate que la commune est restée sourde aux appels des habitants. Dans ce quartier 'abandonné', il a comptabilisé 97 carrées (et non 80, comme l'affirme Guy Cudell). L'insécurité progresse : ces derniers jours, on déplore de nouveaux clients agressés et même le viol d'une prostituée.*

*Le FDF a proposé d'inscrire le quartier Nord dans la prochaine volée des contrats de quartier et de convoquer une table ronde avec habitants et prostituées.*

*Le bourgmestre Guy Cudell a minimisé les 'événements' et loué le travail des gendarmes, des policiers et des animateurs de rue qui ont calmé les jeunes. Il n'y a pas 'd'abandon' du quartier : 130 logements rénovés<sup>1</sup> dans le quartier ! Il n'est plus question de supprimer les carrées, sauf en cas de proxénétisme immobilier. Le nombre de carrées est identique à celui des années '80, a-t-il ajouté.*

*Enfin, Guy Cudell a donné ordre à sa police de pourchasser les filles (souvent illégales) qui racolent en rue. Bref, pour le bourgmestre, toutes les mesures qu'il fallait prendre ont été prises. Ce n'est hélas ! ni l'opinion des habitants ni celle des prostituées, de plus en plus inquiètes. »<sup>2</sup>*

\*

**Saint-Josse : Cudell veillera aux tenues - Le racolage sera sévèrement réprimé :**

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 30 juin 1998

*« La prostitution est à nouveau sous contrôle, estime Guy Cudell. Le bourgmestre de Saint-Josse a réuni la presse pour le faire savoir, ce lundi. L' 'émeute' du mois de mai (une cinquantaine de vitrines de bordels brisées) n'est plus qu'un souvenir. Guy Cudell a rencontré prostituées et habitants, et affirme être parvenu à un accord global qui ménage les intérêts des unes tout en respectant la dignité des autres.*

*Guy Cudell a expliqué que le quartier chaud de Saint-Josse (entre les rues de Brabant et Verte) n'a jamais été négligé ou livré à lui-même. De nombreux logements sociaux y ont été construits ces 20 dernières années et 750 millions [de FB] ont été investis dans la rénovation. Par contre, il a admis une relative augmentation du nombre de carrées (rez-de-chaussée occupés par les prostituées) : 97 contre 83 voici 5 ans. Cette hausse ne compense cependant pas la suppression de 200 bars dans le bas de Saint-Josse, là où s'érigent les bureaux d'Espace Nord.*

*D'où provient le malaise, dès lors ? Guy Cudell estime que c'est la prostitution en rue qui a détruit le 'modus vivendi' entre les filles et les habitants. Il rappelle en outre qu'en juin 1996 les communes d'Ixelles, de Bruxelles, de Saint-Josse et de Schaerbeek ainsi que la gendarmerie et le Parquet s'étaient mis d'accord sur une ligne de*

<sup>1</sup> Où y a-t-il des logements rénovés sur le PPA ten-noodois ?

<sup>2</sup> Voir aussi le périodique mensuel Bruxelles Santé, n° 11, septembre 1998.



conduite pour limiter la prostitution et décourager le racolage en rue. Ce protocole est toujours d'actualité, estime-t-il.

Parmi les mesures prises ces derniers jours, il y a la chasse à la sous-location (des prostituées sous-louaient à d'autres), afin de diminuer le nombre de filles travaillant en carrées. Guy Cudell et sa police veilleront également à ce que les dames en vitrine portent des tenues décentes. Reste le problème des prostituées qui font le trottoir. Elles sont difficilement contrôlables, a reconnu le bourgmestre. Celles qui viennent de l'Est n'ont même besoin que d'un passeport pour franchir la frontière ! Nous allons procéder systématiquement aux arrestations afin de les décourager. Nous les avons à peu près éliminées au boulevard Jacquain et nous comptons faire la même chose ici. Mais réclamer la suppression de la prostitution dans ce quartier est irréaliste. Et affirmer que ce quartier subit une prostitution nouvelle est une contre-vérité. Depuis que la gare du Nord existe, ce quartier connaît la prostitution. »

\*

Saint-Josse : les habitants sont satisfaits : Le racolage en rue éliminé dans l'Espace Nord :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du lundi 8 mars 1999

« Voici moins de dix ans, à la place de l'actuel complexe de logements Novalis, dans le quartier Nord, était situé l'un des quartiers les plus chauds de la capitale (rues du Marché, Matheus, de la Bienfaisance, des Charbonniers, etc.). Quand tout fut rasé et que l'on commença à ériger les tours de l'Espace Nord, persista, de nuit, une importante prostitution en rue, alimentée par les nombreuses Brésiliennes du bois de Boulogne chassées par la police parisienne.

L'achèvement du complexe de logements Novalis (140 appartements, tous occupés aujourd'hui), l'année passée, a créé de sérieux problèmes de voisinage entre les prostitué(e)s et les nouveaux habitants. Ceux-ci ont donc fait pression sur la commune de Saint-Josse pour qu'elle élimine le racolage tapageur et incontrôlé qui sévissait dans le quartier. La commune a alors imaginé un plan de circulation qui empêche la ronde infernale des automobilistes en quête d'aventures sulfureuses. Ce plan de circulation a atterri sur les bancs des conseillers communaux la semaine dernière. A l'essai pendant trois mois, il doit décourager le ballet nocturne des automobilistes.

(...) Guy Cudell a finalement retiré le point de l'ordre du jour : la veille, a-t-il expliqué, il avait réuni les habitants de Novalis. Ceux-ci lui ont expliqué que, ces derniers mois, le racolage sauvage semble avoir pratiquement cessé dans le quartier, grâce à une surveillance constante des trois polices communales (Saint-Josse, Bruxelles-Ville et Schaerbeek). Dès lors, le réaménagement de la circulation ne se justifie plus!

Ajoutons en outre, toujours à propos du quartier Nord, que les conseillers communaux ont approuvé la cession des terrains de l'îlot 2 (juste à côté de Novalis) à la SDRB (Société de développement régional de Bruxelles). On y construira une quarantaine de logements supplémentaires. »

\*

Contrat de quartier de 400 millions –

Une pluie d'investissements dans le quartier Verte-Brabant :

Article de François Robert paru dans Le Soir en date du samedi 10 juin 2000

« Peu d'espaces publics et des rues étroites. Une population jeune mais un bâti très ancien. Une animation permanente en rue... Le quartier Brabant-Verte s'étend depuis le talus du chemin de fer (gare du Nord) jusqu'à la rue Royale. Là s'élaborent deux contrats de quartier mitoyens (un sur Saint-Josse et l'autre sur Schaerbeek), susceptibles de revitaliser cette zone abandonnée par les urbanistes depuis 1960.

Ce quartier est très original. Côté schaarbeekois s'étend l'essentiel de la rue de Brabant, l'une des artères les plus commerçantes de la capitale. Côté ten-nodois se maintient une activité vieille comme le monde : la prostitution. Celle-ci, notons-le, ignore les frontières communales et les carrées débordent donc légèrement sur Schaerbeek.

Le contrat ten-nodois (près de 250 millions) a été approuvé par son conseil communal le 17 mai et nous en avons déjà fait écho. C'est au tour de Schaerbeek de faire de même. La somme engagée est énorme : 413 millions, financés par la Région (215 millions), la commune (94 millions) et le privé (103 millions). Le contrat durera 4 ans et les réalisations devront impérativement être achevées deux ans plus tard, soit en mai 2006.

L'artère aorte du nouveau contrat de quartier schaarbeekois est la rue Verte. Elle irrigue un triangle de 11 îlots (14,5 hectares) habité par 3.500 personnes. En principe, le contrat aurait dû englober la rue d'Aerschot, réputée pour ses bars à filles. Mais la commune a finalement préféré l'extraire du contrat. L'intégrer aurait obligé Schaerbeek à limiter ses investissements, la somme disponible n'étant pas extensible. La rue d'Aerschot fera l'objet de soins attentifs plus tard, promet l'échevin de l'urbanisme Bernard Clerfayt.

Les opérations envisagées ? D'abord, la création d'un parc de 4.000 m<sup>2</sup> dans l'ancien jardin de la RTT, reliant la rue des Palais à la rue Verte. C'est la seule opportunité pour le quartier de bénéficier d'un espace vert. Autre projet original : le 'palais des enfants'. Ce 'kid's club' réservé aux chalands de la rue de Brabant devrait permettre de renforcer la fonction commerciale de l'artère.

La rue de la Fraternité deviendra semi-piétonne. La rue Dupont sera réaménagée (oreilles, plantations) pour valoriser sa perspective saisissante depuis la crête de la rue Royale vers la vallée de la Senne. Les axes Brabant et Verte connaîtront un traitement semblable. Les trottoirs de la petite rue de la Chaumière (et de la rue Verte) seront refaits par l'association 'Jeunes Schaerbeekoïses au travail'.

Ce contrat de quartier s'intègre dans un ensemble plus vaste. Une série d'autres investissements importants sont ou seront menés dans la zone, rappelle Bernard Clerfayt. Je cite le contrat de quartier mitoyen de Saint-Josse bien sûr, l'achèvement du tracé royal, le programme européen Objectif 2 (rénovation du talus du chemin de fer, Mobile Village) et des opérations du Fonds pour la politique des grandes villes.

Enfin, la SNCB, dans son 'master plan, prévoit une rénovation en profondeur de la gare du Nord : réaménagement complet de l'intérieur (qui en a bien besoin) et déplacement, rue d'Aerschot, des entrées (dont celle, principale, à hauteur de la rue Allard), afin de les situer dans l'axe des couloirs donnant accès aux voies et aux zones commerciales. »<sup>1</sup>

\*

Bruxelles : Une quinzaine de prostitués interpellés boulevard Albert II :

Razzia contre les travestis :

Article de [Cédric Vantroyen](#), paru dans [Le Soir](#) daté du mercredi 20 juin 2001

« La police de Bruxelles a mené lundi soir une action massive contre la prostitution des travestis. L'association Espace P conteste que ces prostitués [soient] plus violents que les autres.

Une quinzaine de travestis équatoriens ont été interpellés dans la nuit de lundi à mardi, lors d'une opération policière menée dans le cadre d'une enquête sur la prostitution de ceux-ci. Ce serait 30 à 40 travestis qui tapineraient sur le boulevard Albert II chaque soir. Un nombre excessif qui, selon les autorités, occasionne des nuisances dans le quartier - constitué en majeure partie de bureaux et donc peu habité -, augmente la concurrence et conduit inévitablement à des règlements de comptes.

Cette opération d'interpellation massive se justifierait ainsi par l'augmentation constatée de bagarres au couteau entre les travestis du boulevard Albert II. Ces bagarres seraient la conséquence d'un trop grand nombre de travestis présents dans le quartier et qui doivent se partager un espace limité de la voie publique.

L'action qui s'est déroulée lundi soir avait pour but de diminuer la pression dans le quartier en expulsant le plus grand nombre de travestis prostitués et de faire diminuer d'au moins un tiers la prostitution de travestis dans le quartier du boulevard Albert II. Beaucoup de ceux-ci ne restent cependant pas longtemps sur le boulevard et entraînent leurs clients dans les alentours de la rue des Commerçants où des hôtels proposent des chambres.

(...) Certains observateurs relativisent les nuisances qu'entraîne la prostitution des travestis. C'est le cas d'Espace P. Cette association, qui existe depuis une douzaine d'années, s'occupe de la prostitution en règle générale et fournit un travail de prévention au niveau de la santé publique et d'insertion sociale auprès des prostituées. Elle se charge également de l'émancipation des mentalités autour de la problématique de la prostitution.

Au sein de l'association, Isabelle Jaramillo, une assistante sociale, s'intéresse particulièrement au phénomène de la prostitution de travestis. Un mode de prostitution qui est apparu à Bruxelles il y a déjà plusieurs années. Les travestis seraient majoritairement originaires d'Equateur. Ils viennent aussi des pays de l'Est et de l'Afrique centrale, là où le catholicisme est encore fort présent et où être travesti est tabou.

La réaction par rapport aux travestis est excessive. Je ne pense pas que la nuisance ou les règlements de comptes soient plus importants chez les travestis que dans la prostitution féminine, c'est juste que Bruxelles ne veut pas de prostitué(e)s sur son territoire, lance l'assistante sociale.

Sont-ils alors plus violents? Ce n'est pas parce qu'il s'agit de transgenres qu'ils sont plus violents. La violence est liée au milieu de la prostitution, qu'elle soit féminine, masculine ou transgenre, continue Isabelle Jaramillo.

Elle insiste aussi sur le fait que certains de ces travestis ont introduit une demande de reconnaissance au titre de réfugiés et se voient malgré cela emmenés vers le centre fermé 127 bis<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Nous n'entrons pas dans le détail de ce qui fut réellement réalisé et ce qui sera rangé dans le placard du 'bluff du futur'.

<sup>2</sup> Centre utilisé par l'Etat belge pour enfermer les personnes qui demandent l'asile, qui sont en attente de régularisation de leur situation ou d'expulsion.

Sur les 15 travestis interpellés, deux ont d'ailleurs reçu l'ordre de quitter le territoire dans les 5 jours. L'Office des étrangers a donné l'instruction d'expulser les 13 autres. Ils ont donc été emmenés au centre 127 bis en attendant qu'un vol soit affrété.

Je crois que les travestis dérangent plus le bourgmestre que les Bruxellois, mais celui-ci n'arrivera qu'à déplacer le problème. Ce n'est pas en chassant les travestis sous de faux prétextes que l'on arrangera quelque chose, conclut Isabelle Jaramillo. »

\*

Prostitution: 151 vitrines au quartier Nord ! – Les vrais chiffres de la prostitution :

Article de Gilbert Dupont paru dans La Dernière heure datée du 12 mars 2002

« Saint-Josse : Est-ce parce qu'elles sont chassées du Schippers - le quartier chaud d'Anvers - qu'elles se rabattent sur Bruxelles ? Toujours est-il que fin 1999, la police ne dénombrait que 85 vitrines dans le quartier de la gare du Nord à Bruxelles. Elles étaient 107 l'année suivante. Et 137 en février 2001. Et 151 aujourd'hui : rue des Plantes, rue Verte, rue Linné, rue de la Rivière, rue de la Prairie, rue Dupont, etc., ce quartier chaud, le plus important en région bruxelloise pour ce qui est de la prostitution visible, progresse.

Selon les chiffres tout chauds du parquet de Bruxelles, la police recense, dans ces 151 vitrines : 48 % de Belges ; 13 % de Ghanéennes ; 9 % de Nigériennes ; 7 % de Françaises ; 2 % d'Italiennes ; 2 % de Congolaises ; 2 % de Libériennes ; 1 % de Sierra-Léonaises ; 1 % d'Allemandes ; 1 % de Marocaines et 1 % de Dominicaines ! Mais pas d'ex-Yougoslaves, ni de Russes, ni de Moldaves, ni de Polonaises, ni de Turques, etc. Pas d'Asiatiques non plus - la seule Thaïlandaise vient tout récemment de se faire refouler pour une question de permis de travail. Les plus jeunes ont 20 ans. La doyenne ? 72 ans...

Les derniers contrôles datent du week-end. Dix vitrines ont été fermées. Quatre pour motif administratif - c'est-à-dire pour n'avoir pas demandé l'accord préalable de l'Urbanisme avant de transformer une habitation en salon de prostitution. En outre, six carrées ont été fermées mais pour motifs judiciaires - du séjour illégal au comportement indécent en vitrine. Etre indécent, c'est secouer ses seins nus, c'est porter un string et agiter les fesses...

Pour les illégales, la pratique dans le quartier Nord consiste pour l'instant à louer les papiers d'une collègue en séjour régulier : c'est autant par jour. Cette jolie brunette a été mariée mais, attaque-t-elle, 'j'en ai eu marre que mon mari me prenne pour sa bonniche'. Alors, elle a repris son indépendance. Et hier midi, elle s'exposait en vitrine. Son rêve ? Gagner vite assez d'argent pour ouvrir un bar. En journée, dit-elle, le quartier est sûr. La nuit, en revanche, lui fait peur. 'C'est pas pour moi.' Elle paie sa carrée 620 euros de loyer par mois. Ses tarifs n'ont pas changé avec l'euro (...). Ses principes ? Un client à la fois, jamais deux ! Elle refuse les spécialités. Elle exige le préservatif – 'Ma vie vaut plus cher...' Elle ne se considère ni comme un objet ni comme une esclave sexuelle – 'Je suis indépendante, j'accepte qui je veux. Et après tout, conclut-elle, c'est un commerce comme un autre, il y a des hauts et des bas, des jours avec et des jours sans'... »

\*

Saint-Josse - Antenne au Nord - La tour Bota, la plus « fliquée » du pays :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 29 juillet 2003

« ... L'une des particularités de la zone de police du Nord-Est (Evere, Saint-Josse et Schaerbeek), est le découpage en cinq zones qui ne correspondent plus aux frontières communales. Le commissariat 5 (square Victoria Regina) surveille toute la zone Nord, depuis la place Gaucheret jusqu'à la gare du Nord et de la rue Royale à la rue d'Aerschot.

Il y a du pain sur la planche car cette zone est de loin la plus 'chaude' de la ville: il faut traiter de toute la problématique de la prostitution (une cinquantaine de bars et une centaine de 'carrées'), contrôler la zone hôtelière (la place Rogier et environs) et régler la rue de Brabant (l'artère la plus commerçante du nord-est de Bruxelles). (...)

Un gros problème, cependant : jusqu'à présent, le commissariat n'est ouvert au public que jusqu'à 22 heures. Ce qui est illogique étant donné l'activité nocturne du quartier et son importante criminalité... »

\*

« ... Dès les années 1980, les premières tours sortent de terre et Saint-Josse éradique son quartier chaud (rue du Marché). (...) Avec la fin du nolsime, Schaerbeek achève la perspective, en créant (avec l'aide de la Région) le parc Gaucheret et en réurbanisant certains chancre et les derniers terrains vagues. (...)

Au début des années 1980, à la place du parc Gaucheret, s'étendait le plus vaste terrain vague de la capitale. Un univers glauque en bordure des 'carrées' vouées à la prostitution, gigantesque dépôt clandestin doublé d'une halte pour toutes sortes de trafics les plus inavouables, à commencer par celui de la traite des êtres humains. Aujourd'hui, les belles et vertes ondulations du parc suggèrent bien autre chose. Il a fallu dix ans pour transformer ce coin de Bruxelles. (...) Rares sont ceux qui s'inquiètent des demandeurs d'asile qui battent la

semelle des heures durant devant l'Office des étrangers. Pas plus que l'on s'émeut du ballet nocturne des automobilistes qui lorgnent vers les prostitué(e)s équatoriens, sur les trottoirs du boulevard... »<sup>1</sup>

\*

Bruxelles – Ixelles : Les chiffres de la prostitution :

Article de Pierre Vassart, paru dans Le Soir daté du mardi 20 janvier 2004

« Quelque 261 prostitué(e)s qui exerçaient sur les territoires de Bruxelles ou d'Ixelles et se trouvaient en séjour illégal en Belgique ont été rapatrié(e)s vers leur pays d'origine en 2003, et 112 autres se sont vu décerner un ordre de quitter le territoire, a annoncé lundi la police de Bruxelles-Ixelles qui dressait son bilan annuel pour ce secteur. Ces dames et quelques messieurs provenaient de 32 pays différents et pratiquaient leurs activités en trois lieux bien connus des services de police : l'avenue Louise, lieu de prédilection des prostituées originaires d'Europe de l'Est, le boulevard Albert II, où travestis et transsexuels tiennent le pavé, et le quartier de la rue des Commerçants, qui attire surtout les prostituées africaines. »

\*

Prostitution - Au quartier Nord - La Ville veut endiguer les belles de nuit :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 14 septembre 2004

« Où iront-elles arpenter le trottoir ? La Ville de Bruxelles a un 'plan' pour éradiquer la prostitution dans le quartier Nord. Il consiste à chasser les filles des rues Van Gaver et des Commerçants vers le boulevard du Roi Albert II.

Fin de la semaine passée, Freddy Thielemans, le bourgmestre de Bruxelles, a dévoilé un plan en trois phases : contacter les ASBL chargées d'encadrer la prostitution, prévenir et puis sévir.

Depuis des décennies, la prostitution en rue est une réalité du quartier. Elle sévit en fonction de facteurs qui échappent aux décideurs locaux. Depuis 15 ans, les événements extérieurs (effondrement du bloc de l'Est, organisation de mafias albanaises, sud-américaines ou africaines) ont bouleversé la donne. Face à ces défis, les communes sont démunies. Si le 'fait historique' plaide pour le maintien de cette activité, habitants et comités de quartier n'en veulent plus. En outre, la réouverture du Théâtre flamand a provoqué un afflux de plaintes scandalisées.

Bref, la pression sur les autorités communales est maximale. D'où le plan annoncé ce week-end. Hélas, il s'est fait maladroitement, sans concertation avec les deux communes qui se partagent le boulevard Albert II : Saint-Josse et Schaerbeek. Le boulevard de bureaux est envahi la nuit d'une faune à la sexualité mouvante qui attire une ronde d'automobilistes en manque de fantasmes. Il n'a pas besoin d'un afflux supplémentaire...

A Saint-Josse, le quartier s'est récemment peuplé de nouveaux habitants, rappelle le bourgmestre Jean Demannez, qui voit d'un très mauvais oeil le rapatriement sur Saint-Josse des filles chassées de Bruxelles-Ville. Même attitude à Schaerbeek (qui héberge la célèbre rue d'Aerschot). D'accord pour discuter du problème. Mais de grâce, trouvons des solutions communes, dit Bernard Clerfayt. »

\*

«...La réunion interdite par Bruxelles-Ville au Théâtre flamand a fini par avoir lieu... mais au bowling du quai au Foin. Le comité de quartier Alhambra, à l'instigation de Marie-Paule Quix (Spirit), a donc trouvé un autre local. Sujet unique de la rencontre (une soixantaine de personnes) d'hier soir : éradiquer la prostitution dans le quartier (surtout rues Van Gaver et des Commerçants).

Parmi les riverains présents, des nouveaux habitants néerlandophones (on a construit de nombreux logements neufs) qui découvrent un aspect peu agréable d'un quartier qui ne compte pas que des théâtres : le racolage en rue. Celui-ci, quoi qu'en disent ces nouveaux habitants, est très ancien et nullement en recrudescence. Ce qui est nouveau, par contre, c'est la cohabitation de plus en plus difficile entre prostituées et riverains. Cohabitation rendue encore plus difficile par la mainmise sur les filles qui font le trottoir par la mafia d'Europe de l'Est. Celle-ci se montre très agressive et les intimidations faites à l'encontre des riverains ne se comptent plus.

Tout au long de cette réunion, on a pu mesurer le fossé qui sépare ces habitants du bourgmestre Freddy Thielemans. Il fait l'unanimité contre lui. Et M.-P. Quix, dans l'opposition au conseil communal, buvait du petit-lait en annonçant son intention de le harceler d'interpellations jusqu'à ce qu'il écoute les habitants. Ce qu'il faut, c'est une volonté politique pour régler le problème de la prostitution. Cela prendra du temps mais je m'engage à maintenir la pression le temps qu'il faudra.

Ce que proposent le comité de quartier et la conseillère communale ? En finir avec cette prostitution de plus en plus agressive. Une série d'actions bien ciblées sont proposées : campagne auprès des médias, création d'une zone de tolérance au boulevard du Roi Albert II, actions ludiques (dont une simulation de situation de racolage devant le domicile du bourgmestre), installation de caméras, création d'une zone piétonne afin de décourager la

<sup>1</sup> Le Soir, daté du 29 octobre 2003.

ronde automobile la nuit, opérations coups de poing répétées et récurrentes, plaintes avec constitution de partie civile, contrôles systématiques et réguliers des hôtels de passe, pétitions et interpellations au conseil communal.

A noter que le déménagement forcé de la prostitution vers le boulevard du Roi Albert II pose problème : les communes limitrophes de Schaerbeek et Saint-Josse n'en veulent pas (il y a aussi des quartiers habités de chaque côté du boulevard), tout comme les grandes sociétés (dont Belgacom) ayant pignon sur rue. Même si le racolage se déroule de nuit et qu'il est déjà une réalité quotidienne (il est surtout le fait de transsexuels), ces sociétés redoutent une prostitution à grande échelle qui altérerait durablement leur image de marque. »<sup>1</sup>

\*

Prostitution - Accord partiel entre les trois mayeurs - Les polices vont se concerter :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 9 décembre 2004

« Pas question de renvoyer la prostitution vers le boulevard Albert II. Une structure permanente coordonnera les actions dans le quartier Nord.

Les trois bourgmestres, Freddy Thielemans pour la Ville de Bruxelles, Jean Demannez pour Saint-Josse et Bernard Clerfayt pour Schaerbeek, se sont rencontrés, mercredi, pour parler de la prostitution en rue dans le quartier Nord. Celle-ci est devenue hors contrôle depuis l'arrivée des maquereaux des pays de l'Est. Hier, les trois mayeurs ont trouvé un compromis minimaliste susceptible d'en finir avec la désorganisation actuelle : désormais toutes les opérations policières se feront en partenariat.

La prostitution dans le quartier est aussi vieille que lui. Celle qui se pratique dans les bars semble la mieux contrôlée. Les autorités communales et policières savent qui y fait quoi et où. La prostitution en rue est plus problématique. Depuis la disparition des bars de la rue du Marché (le quartier s'est transformé en une zone de bureaux) sur Saint-Josse, la prostitution sévit en rue, où elle est en recrudescence.

Ces derniers mois, les habitants du quartier Alhambra (Bruxelles-Ville) ont mis la pression sur les autorités communales pour chasser la prostitution, de plus en plus violente et ostentatoire. Les mafias de l'Est qui l'organisent ne respectent plus grand-chose. On ne compte plus les agressions verbales et les menaces subies par les riverains. La police a réagi (quelque 650 arrestations en 2003 dont plus de 60 proxénètes interpellés), mais l'effet sur le terrain est peu visible. Les habitants, réunis en comité, dénoncent la mollesse du bourgmestre Freddy Thielemans.

Celui-ci, pourtant, avait suivi dans un premier temps les riverains et avait proposé de déplacer la prostitution vers le boulevard Albert II (où elle sévit déjà). Cette proposition reçut une fin de non-recevoir de la part des communes de Saint-Josse et de Schaerbeek. Le boulevard Albert II est désormais une artère prestigieuse, et de grandes sociétés (Belgacom) y ont pignon sur rue. Même si la prostitution actuelle existe (mais elle se fait de nuit et gêne donc peu les travailleurs), toute concentration des filles ne peut que ternir l'image des entreprises. En outre, de part et d'autre du boulevard, des quartiers d'habitation se sont créés (Saint-Josse et Bruxelles-Ville). Comme ceux de l'Alhambra, ces nouveaux habitants ne souhaitent pas la prostitution dans leur quartier. Quant à Schaerbeek, elle estime avoir suffisamment donné avec les bars de la rue d'Aerschot. Elle ne tient pas à voir refluer les 'Madeleine' vers le parc Gaucheret.

On l'a compris, l'accord trouvé hier ne répond que très partiellement aux attentes des habitants. Mais c'est un mieux : désormais, en cas d'intervention de la police de la zone Bruxelles-Ixelles, les filles ne pourront plus se réfugier sur les territoires de Saint-Josse ou de Schaerbeek.

D'autres décisions ont été prises. Ainsi, une structure permanente de concertation sera mise en place (les 3 bourgmestres et les deux chefs de corps (...)). »

\*

Un sondage de radio BXL interroge les Bruxellois sur le plus vieux métier du monde :

Moeurs - La prostitution est mieux tolérée : Demandez prône la tolérance :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 6 avril 2005

« Les personnes sondées rejettent la prostitution de rue. Elles préféreraient une reconnaissance légale du phénomène. Des vitrines plutôt que le pavé.

Ce mardi, la radio BXL se penchait sur la prostitution et dévoilait les résultats de son sondage (...) réalisé le 30 mars dernier. Elle a invité Jean Demannez, le bourgmestre de Saint-Josse, à commenter ces chiffres.

La prostitution a fort évolué, ces dernières années, avec l'émergence de réseaux d'Europe de l'Est (Albanie et Bulgarie) et l'arrivée massive de filles d'Afrique noire. Géographiquement, elle reste cantonnée dans 4 communes du centre : Bruxelles-Ville, Schaerbeek, Saint-Josse et Ixelles. Relativement sous contrôle lorsqu'elle

<sup>1</sup> Le Soir, 17 novembre 2004.

est pratiquée dans des carrées (les rez-de-chaussée avec vitrine), les bars (rue d'Aerschot), elle l'est beaucoup moins, voire pas du tout, en rue.

Ainsi, fin de l'année passée, le comité de quartier du quartier Alhambra (Bruxelles-Ville) s'est mobilisé contre la multiplication en rue des péripatéticiennes (des Noires et d'Europe de l'Est) dans les rues des Commerçants et environs. Il a réclamé des mesures d'urgence de la part de la Ville de Bruxelles. Celle-ci, pour calmer le jeu, a proposé notamment de délocaliser la prostitution vers le boulevard Albert II (où elle se pratique déjà et concerne surtout des transsexuels latinos et des filles d'Europe de l'Est).

Proposition très mal accueillie par les communes de Saint-Josse et de Schaerbeek, qui se partagent le boulevard et mènent régulièrement des descentes très dissuasives. Les deux communes ont fait remarquer que, comme dans le quartier de l'Alhambra, des zones d'habitations où vivent des gens 'comme vous et moi' risquaient de pâtir d'une présence excessive des filles en rue.

A noter que le problème de la rue des Commerçants et de ses abords n'est absolument pas réglé. Les trois bourgmestres (Freddy Thielemans pour Bruxelles-Ville, Jean Demannez pour Saint-Josse et Bernard Clerfayt pour Schaerbeek) ont promis de se réunir et de coordonner leurs politiques. Mais comme le faisait remarquer Jean Demannez sur BXL, à ce jour, Bruxelles-Ville n'a toujours pas provoqué la moindre réunion sur le thème.

Et le sondage ? Il est assez réconfortant, en ce sens que les Bruxellois, qu'ils soient belges, étrangers ou de sexe opposé, ont le même regard : 78 % d'entre eux refusent l'interdiction de la prostitution, 60 % souhaitent qu'elle soit reconnue et 63 % préfèrent qu'elle soit logée en vitrine plutôt qu'en rue. Toute petite variante : les hommes sont en général un peu plus tolérants (quelques pour cent) que les femmes à l'égard de la prostitution, sous toutes ses formes.

Evidemment, un sondage n'est qu'un sondage, mais il est de nature à conforter la ligne de conduite établie par les quatre bourgmestres (nous incorporons dans la liste Willy Decourty à Ixelles) concernés : une relative tolérance à l'égard des filles si du moins elles ne sont pas sous l'emprise d'un maquereau, une répression accrue des filières, la volonté de mener une politique cohérente. Reste qu'il faudrait activement relancer la 'pentagonale', établie voici quelques années mais dormante aujourd'hui, entre le procureur du Roi et les quatre bourgmestres concernés.

Un point de friction, néanmoins : le sondage de BXL met en évidence le désir des Bruxellois de créer une zone rouge 'red quarter' (comme à Amsterdam ou à Anvers), réservée. Mais une telle zone ne rencontre manifestement pas l'assentiment des mayeres (voir l'entretien de Jean Demannez).

Et puis... Toutes ces considérations omettent un facteur capital totalement négligé : internet. C'est un secret de Polichinelle que de dire que le Net est un mode de contact banalisé. Et le sexe sous toutes ses formes y prospère.

Et là, ni le procureur du Roi, ni les pentagonales, ni les mayeres n'ont un mot à dire. Il est de notoriété que d'autres quartiers bruxellois (boulevard Mettwie, par exemple) connaissent une prostitution active. Discrète et 'privée' elle semble bien tolérée par les Bruxellois (59 %). (...)

Bourgmestre de Saint-Josse depuis 7 ans, Jean Demannez connaît bien la prostitution dans sa commune. Il jette sur elle un regard lucide et sans préjugé.

? - Qu'est-ce qui caractérise la prostitution à Saint-Josse ?

JD - Elle est ancienne, presque historique. Depuis que la gare du Nord existe, la prostitution est là. Elle est localisée dans le quartier Nord, entre la rue Verte et la rue des Plantes. Elle occupe les 'carrées'.

? - C'est quoi, les carrées ?

JD - Il s'agit de la pièce avant (de forme carrée en général) d'un rez-de-chaussée. Les carrées ont des vitrines, ce qui facilite leur identification. On en compte une centaine à Saint-Josse, réparties principalement rues des Plantes, [...] Linné, de la Prairie et de la Rivière. Il ne s'agit pas de bars, comme à Schaerbeek, rue d'Aerschot. Là, des filles ou des 'serveuses élégantes' poussent à la consommation... Dans les carrées, on ne consomme pas, si l'on peut dire.

? - Quelle est votre politique à l'égard de la prostitution ?

JD - Nous avons toujours fait preuve de tolérance vu sa présence 'historique'. C'était la politique de Guy Cudell et cela reste la mienne. Nous disposons d'un moyen efficace pour réguler le nombre de carrées : le permis d'urbanisme. Tout changement d'affectation est soumis à permis. Ce qui nous permet de localiser la prostitution et d'empêcher leur extension rue Verte, par exemple, où l'on trouve une école.

? - Comment se passe la cohabitation avec les filles ?

JD - Elle est peu conflictuelle, même si la prostitution a évolué. Les 'Belges' sont désormais peu nombreuses, Elles ont été remplacées par des filles d'Afrique noire. Je précise que ces filles sont la plupart du temps indépendantes et se tiennent à l'écart des filières de traite des êtres humains. J'ajoute qu'elles sont généralement des personnes honorables. Elles sont souvent d'excellentes mères et font la différence entre leur profession et leur vie sociale.

? - Les communes concernées collaborent-elles ?

JD - Nous attendons des nouvelles de la Ville de Bruxelles. Nous sommes disposés à travailler ensemble à condition que la Ville accepte de gérer 'sa prostitution' à la rue des Commerçants sans nous la renvoyer au boulevard Albert II. Ceci dit, l'idée d'une 'zone rouge' m'effraie, et je ne suis pas le seul bourgmestre à adopter cette attitude. Elle équivaut à condamner un quartier à la prostitution à l'exclusion de toute autre activité. Je prône la mixité. Mais je le répète : Saint-Josse tolérera la présence de la prostitution dans le quartier Nord, si elle est limitée et bien contrôlée.

? - Naguère, on a accusé Saint-Josse de pratiquer le 'proxénétisme' en taxant les filles.

JD - Nous avons une taxe pénalisant les vitrines. Elle a suscité des problèmes. Nous l'avons remplacée par une taxe forfaitaire sur les carrées de 360 euros par an, qui compense les services rendus (propreté, contrôles policiers renforcés). Elle est acceptée et ne pose plus de problème. »

\*

#### Commissariat ouvert 24 heures sur 24 :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 16 avril 2005

« Le quartier le plus chaud de la capitale est enfin doté d'un commissariat digne de son nom : le poste du square Victoria Regina est désormais ouvert 24 heures sur 24.

Le redéploiement policier, dans la zone 5, est pratiquement achevé et fonctionne bien. Lors de la réforme des polices, les trois communes du Nord-Est (Evere, Saint-Josse, Schaerbeek) ont vu leurs effectifs de police rassemblés dans un seul corps. Il y a près de deux ans, le commissaire en chef (...), dans un souci de décentralisation, a inauguré le commissariat 'Nord' (...), square Regina Victoria, couvrant le quartier Nord (rue de Brabant, du Botanique, place Rogier et rue d'Aerschot). Cette antenne a permis un meilleur contrôle du quartier mais elle souffrait d'un manque de visibilité puisqu'elle était fermée la nuit.

Désormais, le commissariat est accessible aux habitants à toute heure du jour comme de la nuit, ce qui doit logiquement renforcer la sécurité dans le quartier. A noter que les effectifs de la zone 5 affichent aujourd'hui complet, signe de bonne santé. L'ouverture 24 heures sur 24 fait partie de la stratégie élaborée conjointement par le chef de corps et le président de la zone, Bernard Clerfayt : une police plus accessible et de proximité... »

\*

#### Animation - Le festival Néon Nord 05 veut réconcilier habitants et leur environnement -

Lumière sur le Nord ! - Un 'bed d'amour' pour écouter :

Article de S.P. (stagiaire) et François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 28 avril 2005

« Du 30 avril au 21 mai, le voile se lève sur le quartier Nord. Objectif du festival : renforcer le sentiment d'appartenance collective des habitants.

Un quartier, des habitants. Une rue, une artère commerçante. Aerschot, Brabant. Des vitrines et des magasins. Deux réalités qui se côtoient mais s'ignorent. L'histoire du quartier Gaucheret, (...) pourrait s'arrêter ici mais les organisateurs du festival 'Néon Nord' en ont décidé autrement. Leur idée ? Créer une mémoire commune aux habitants de ce quartier où prostitution et vie quotidienne ne font pas bon ménage. Et ceci grâce au langage artistique. (...)

Plus de 30 artistes, photographes, plasticiens, comédiens, chanteurs et danseurs (...) investiront le quartier Nord avec comme objectif celui de réveiller les consciences de ses habitants et les amener à se regarder davantage...

Après un premier test réussi en 2003, avec une exposition de photos sur les habitants, le pari reste pourtant toujours aussi délicat dans un quartier où l'on ne fait encore que passer et où les différences religieuses et culturelles font clairement obstacle, explique Grégoire Kireeff, travailleur social à la Fondation Rousseau. Il est à l'origine du festival et connaît par coeur le quartier pour l'arpenter quotidiennement. Avec Delphine Rigolet de l'association Espace P et Nancy Casielles de la Maison des Arts de Schaerbeek, il a souhaité établir le dialogue entre habitants et travailleurs de la rue d'Aerschot. Une rue connue de tous mais qui suscite toujours autant d'agressivité et entrave à elle seule le sentiment d'appartenance collective.

S'inscrivant dans le cadre du contrat de quartier Aerschot/Progrès, qui vise à retisser le lien social entre les habitants, Néon Nord a ainsi invité ses artistes à s'exprimer sur le quartier et sur une prostitution dérangeante. Certaines prostituées ont d'ailleurs pris part au travail, comme ces femmes à qui la photographe Cécile Michel a confié des appareils photos en les incitant à saisir leur quotidien, réel ou rêvé. D'autres ont, elles, préféré témoigner et ont inspiré des chansons ou la trame de la pièce.

Néon Nord ne se contente pas de lever les tabous entourant ces femmes ou de décliner les variations morales autour de la prostitution. Le festival sort des stéréotypes qui entourent ce quartier et cette fameuse rue dont on ne souhaite pas entendre parler. Et pour Grégoire, il est urgent de briser le silence. Sur la prostitution, bien sûr, mais aussi sur la traite des femmes, qui concerne selon lui de très nombreuses travailleuses de la rue d'Aerschot.

Tout comme on doit aussi parler de l'évolution actuelle du quartier et de l'éviction progressive des habitants au profit des buildings.

Deux réalités de l'identité du quartier Nord, à mi-chemin entre ghetto et zone de non-droit... Voici donc performances, ateliers de danses et autres langages, offrant un regard neuf sur le quartier. Loin des images derrière des vitrines ou des passants fantômes. (...)

Hasard du calendrier, le conseil communal de Schaerbeek a débattu ce mercredi du quartier Nord et de sa prostitution. Si aucune décision n'a été prise, ce débat montre au moins que les élus locaux prennent le devenir du quartier très au sérieux. En outre, un récent sondage effectué par la radio BXL tend à démontrer en effet que les Bruxellois souhaitent 'normaliser leurs relations avec la prostitution'.

Par ailleurs, le festival Néon Nord est l'occasion de profiter du 'Bed d'amour'. Rien d'inavouable dans ce lit douillet, rassurez-vous. Ce 'bed d'amour' (du 29 avril au 21 mai) est un lit pour 2 personnes que l'on pousse et déplace dans la rue au gré de ses envies. Des haut-parleurs ont été glissés dans les oreillers, ainsi qu'une télécommande.

Si vous êtes tentés par le bed d'amour (on s'y couche, évidemment), vous pouvez, tout en vous prélassant, écouter des histoires et des anecdotes des habitants du quartier Nord. Histoires d'enfance et d'immigration. Histoires intimes et de prostitution. Pour les étapes de la grande transhumance du lit mobile, se référer au site web : [www.bna-bbot.be](http://www.bna-bbot.be).

Néon Nord, ou 'l'Amour se réfugie où il peut', se tient du 30 avril au 21 mai à la Maison du Citoyen, la Lustrerie, la rue d'Aerschot, la Gare du Nord, la Maison des Arts et au Centre culturel de Schaerbeek. Vernissage le 30 avril à partir de 15 h à la Maison du Citoyen, 20, place Gaucheret, 1030 Bruxelles. Tél : 02/219.98.74 (Espace P) et 02/201.65.50 (Projet Rousseau). »

\*

Prostitution : La chasse au tapin est ouverte à Bruxelles :

La Ville s'attaque durement aux hôtels de passe :

Article d'Anne-Cécile Huwart, Emilie Haquin, paru dans Le Soir en date du mercredi 4 janvier 2006

« Tuer les maisons de rendez-vous, c'est fragiliser les prostituées, déplorent les spécialistes du milieu.

Un homme fait les cent pas dans l'ombre de la rue des Commerçants, dans le quartier Alhambra, près de la station métro Yser, à Bruxelles. Il se retourne sur Marina (prénom d'emprunt), adossée à la porte d'un hôtel. Un hôtel où on loue une chambre le temps d'une relation intime avec son 'illégitime'. Ou avec une fille qui arpente le trottoir du quartier. Comme Marina.

La particularité de ces hôtels est de ne pas demander d'inscription dans un registre de séjour - discrétion oblige, aucune pièce d'identité n'est demandée. Ils sont réputés favoriser la prostitution de rue dont se plaignent de nombreux riverains. (...)

La Ville de Bruxelles veut mettre fin à ce désordre : depuis ce 1<sup>er</sup> janvier, une taxe de 2.500 euros par an sur chaque 'local de rencontre' frappe les maisons de rendez-vous. Les chambres mais aussi les salons sont concernés... 'Nous avons déjà mis les rues concernées en zone 30 ou en circulation locale et renforcé les contrôles de police, explique-t-on à la Ville. Nous voulons lutter contre la traite des êtres humains qu'est la prostitution de rue. Nous agissons avec des moyens communaux. Le but de cette taxe est qu'un jour, elle n'existe plus.'

Pour les tenanciers de la dizaine d'hôtels de passe de la Ville, la mesure est dure. 'Notre maison existe depuis 50 ans, explique la patronne d'un établissement de la rue des Commerçants. La Ville veut le 'nettoyer', à cause des riverains et des projets immobiliers qui émergent. Je peux comprendre les habitants : nous essayons de conscientiser les filles pour qu'elles soient le plus discrètes possible. Mais cette taxe va nous tuer. Et elle est injuste parce que d'autres hôtels, ordinaires, accueillent aussi des prostituées. Cela dit, nous n'avons encore reçu aucun document...'

Pour les riverains, la taxe n'est pas suffisante. 'Il faudrait faire comme à Anvers : limiter la prostitution à un seul quartier, sans habitants, mais avec un commissariat et un service de santé.'

Les bourgmestres des communes voisines - Ixelles, Saint-Josse, Schaerbeek - regrettent, eux, le manque de concertation avec Bruxelles sur la taxe. 'Il y a quelques années, la Ville avait déjà voulu chasser les prostituées du boulevard Albert II, sans se concerter avec nous, explique le bourgmestre de Schaerbeek, Bernard Clerfayt (FDF). Avec Jean Demannez (le bourgmestre socialiste de Saint-Josse), nous avons réagi car ça ne faisait que déplacer le problème vers nos communes. Schaerbeek ne compte pas d'hôtel de passe, mais des vitrines et des carrées. Notre politique est d'arrêter l'extension des quartiers concernés. En rachetant les immeubles des coins de rue pour en faire des logements.'



*Ixelles abrite cinq hôtels de passe et quelques studios. 'Taxer exagérément ces établissements, explique Willy Decourty (PS), bourgmestre d'Ixelles, c'est une mesure cosmétique qui ne fera que déplacer le problème. La traite des êtres humains fait des ravages. Mais cette problématique mérite plus qu'un traitement local.'*

*Pour Marina, c'est clair : 'Quand j'ai commencé, j'ai plusieurs fois accepté des passes dans des voitures. Ça craignait à mort. J'ai déjà été agressée. Les types peuvent nous jeter n'importe où. C'est très important d'avoir des lieux sécurisés, comme les hôtels de passe. S'ils doivent fermer, j'arrête. Les flics vont être contents...'*

#### *'Les prostituées feront n'importe quoi' : entretien*

*Sophie Jekeler, juriste, dirige le Nid, association de terrain spécialisée dans l'accueil et l'accompagnement des personnes en lien avec la prostitution.*

*? - Que pensez-vous de l'initiative de la Ville de Bruxelles ?*

*SJ - Elle va pousser les prostituées, principalement d'origine étrangère, à accepter n'importe quoi, comme des relations sans préservatif, parce qu'elles devront ramener plus d'argent, puisque bon nombre d'entre elles sont exploitées dans le cadre de réseaux de traite des êtres humains. Elle va aussi favoriser la clandestinité. Les passes se feront davantage dans les voitures ou les terrains vagues. Dans un hôtel, une certaine sécurité est garantie, les filles peuvent prendre une douche, et les associations comme les nôtres entrent plus facilement en contact avec les prostituées.*

*? - Comment gérer la prostitution ?*

*SJ - Il y a l'approche prohibitionniste, comme aux Etats-Unis, dans les pays islamistes et certains pays africains : la prostitution y est interdite, sous peine de sanction - jusqu'à la peine de la mort. Le client (généralement), la prostituée et le proxénète sont visés. La Suède a une approche néo-prohibitionniste : le client est passible de sanction pénale, pas la prostituée. Car cette activité est vue comme une discrimination, une violence à l'encontre des femmes.*

*La Belgique a une approche abolitionniste (des règlements spécifiques, pas de la prostitution en elle-même) qui tolère la prostitution mais en interdit l'exploitation. Bien qu'elle reconnaisse encore certaines infractions qui devraient être revues, comme le racolage ou le fait d'exercer à deux (car ça implique qu'un exploite l'autre). Je pense que ne pas légaliser est intéressant. Car, si on légalise, on doit reconnaître la profession...*

*? - Comme en Hollande...*

*SJ - Exactement. Or la revendication d'un statut de prostituée n'est pas souhaitée par la majorité des concernées. Pour échapper à cette étiquette, des Hollandaises viennent exercer en Belgique. Sur un CV ou dans les formulaires scolaires des enfants, ça fait mauvais genre... D'autant que, souvent, les femmes ont recours à cette activité juste de manière temporaire.*

*? - Que préconisez-vous ?*

*SJ - Il ne faut pas banaliser cette activité au point de la considérer comme une profession comme une autre. Mais il faut permettre à celles qui l'exercent de leur propre gré de le faire dans de meilleures conditions et travailler au changement de regard sur les personnes prostituées. Mais la question du libre choix est très délicate. Il faut donc continuer à interdire le proxénétisme, et lancer une étude pour avoir des chiffres concrets afin de rendre toute mesure réellement efficace.*

#### *Olga, la Russe*

*'Nous sommes obligées de chercher un autre endroit, nous ne savons pas où aller, raconte Olga (appelons-la ainsi), 26 ans et prostituée en Belgique depuis bientôt trois ans. Il reste les vitrines mais nous y avons beaucoup moins de liberté : nous devons y rester entre 8 et 12 heures par jour. Dans la rue, nous pouvons aller boire un café quand il fait froid. Les tenanciers des bordels prennent des marges beaucoup trop importantes. Et, pour les clients, il n'y a plus d'intimité. On les voit entrer. C'est comme un marché au bétail, on n'a pas le temps de parler avec les clients qui veulent raconter leur vie.'*

*Comme Olga raconte la sienne. 'Chez nous, la prostitution n'existe pas. Les hommes paient un verre à une fille, lui offrent un pull et la violent.' A 15 ans, Olga s'est fait violer par le gérant d'un grand magasin russe. 'C'est pour cette raison que je trouve bien que la prostitution existe en Belgique.'*

*Olga n'a pourtant pas quitté la Russie avec l'intention de se prostituer. Elle a répondu à une annonce sans flairer le traquenard : 'Cherche jolie fille pour aller en Europe.' Elle est donc partie avec une autre fille, Helena, et deux hommes. Cap sur la Roumanie, le passage des frontières y étant plus aisé. Logée dans une maison avec 4 filles, elle comprend alors le sort qu'on lui réserve. Elles doivent se déshabiller pour que les hommes puissent choisir. 'Je n'arrivais plus à rire ni à parler, mais je n'avais pas le choix. Je devais obéir, sinon on ne me donnait pas à manger.' Après deux mois, Olga et Helena sont vendues. En train, elles passent en Yougoslavie, cachées au-dessus des toilettes : 'Nous arrivions à peine à respirer. Tout ce que je peux dire, c'est que le voyage a été très long !' En Yougoslavie, elles sont à nouveau vendues et entassées dans une maison avec 14 filles, une*

douche et une toilette. Les filles se racontent leur vie, se consolent, se rassurent. La plupart se sont fait violer à plusieurs reprises. 'Après un viol, on est brisée, les jambes coupées.'

Un mois plus tard, nouvelle vente. C'est à pied que le voyage continue. Des rivières à remonter, les sangsues s'accrochent, la fatigue s'installe. Et toujours aller plus vite. La marche dure des heures, elles tombent, les hommes les forcent à se relever, à continuer. Enfin, elles sont confiées à leur proxénète respectif et séparées. Olga ne verra plus jamais Helena.

Pour elle, le voyage s'oriente vers l'Italie. Elle y apprend le tapin sur les routes nationales. Prise par la police, Olga dénonce son souteneur, mais est tout de même rapatriée en Russie, malgré les promesses des agents. De retour dans son pays, elle apprend que son maquereau est en prison. Elle, elle est libre. Mais Olga n'a pas d'avenir en Russie. Elle paie 5.700 euros pour revenir en Europe et choisit la Belgique. Le voyage se passe mal : elle est blottie dans le froid, sous la pluie pendant plusieurs jours en attendant les passeurs, elle est logée dans des granges avec les vaches qui ruminent toute la nuit, elle est nourrie d'intestins de boeuf.

Olga débarque chez nous. Elle tapine à son compte. Elle est encore rapatriée mais revient en Belgique où elle amasse plus d'argent qu'elle n'en gagnera jamais en Russie. Elle nourrit sa famille, soigne son frère malade, lui paie des études. Elle achète des appartements là-bas. 'Pour ouvrir un jour un magasin de téléphonie '».

*Maria, la Moldave*

Maria n'a jamais dénoncé ses proxénètes. Si elle avait été prise dans une rafle, elle aurait été rapatriée sur-le-champ. C'est la peur de l'entourage de ses souteneurs qui lui liait les lèvres. Elle se serait alors retrouvée en Moldavie, isolée et sans un sou.

A 25 ans, elle a récemment quitté l'enfer de la prostitution et cherche sa reconversion. Il y a 8 ans, elle quittait la Moldavie pour vivre la grande aventure. Mais le rêve européen s'est vite transformé en cauchemar. Elle passe d'abord par la Roumanie. Elle se trouve dans une maison avec d'autres filles qui attendent elles aussi de traverser la frontière. Enfermées plusieurs jours, elles se lient et Maria confie ses rêves, ses peurs et ses regrets à l'une d'entre elles. Car de regrets, elle en a au moins un : celui d'avoir quitté son ami avec qui elle n'a jamais fait l'amour. Maria va comprendre que des visages d'anges aussi, elle allait devoir se méfier. Un gardien vient la chercher et la viole. Maria est trahie une première fois.

Elle passe ensuite de centre en centre tout en se rapprochant des frontières. A chaque déménagement, elle se sent vendue. A chaque vente, elle sait que son prix augmente. Enfin, elle arrive à Athènes, dans un bordel. Elle n'y travaille qu'un jour, pour ne rien y gagner alors qu'elle y a une quarantaine de clients.

Elle vient de perdre sa virginité, le sang coule à flots. Les autres filles font parfois 150 passes par jour : Maria n'est pas rentable. Elle est donc vendue à un Albanais. Il l'emmène et la viole alors que ses plaies ne sont même pas refermées. Elle s'enfuit, mais elle est aussitôt ramenée par un taximan. Son souteneur la fait venir alors à Anvers via l'Italie. Là, c'est l'univers des vitrines et de la mafia albanaise qu'elle découvre. La jalousie s'en mêle et son proxénète est assassiné sous ses yeux, en rue et en plein jour. Mais le calvaire continue. Maria rencontre un homme gentil, presque attentionné mais rapidement, il la remet sur le trottoir et quand elle ne ramène pas 400 euros, il la bat.

Maria est allergique à la pilule : trois fois elle tombe enceinte, deux fois elle avorte. Mais cette fois, elle veut garder son enfant. La petite fille a aujourd'hui 3 ans. Son maquereau, le père de l'enfant, a finalement accepté qu'elle le garde, mais à une condition : 'Tu travailleras toute ta vie !' Marché conclu. Pendant huit mois de grossesse, il la roue de coups chaque jour, souvent dans le ventre. La veille de son accouchement, elle est encore sur le trottoir, risquant sa vie à chaque contact sexuel. 'Il existe des maniaques que ça excitait de me voir enceinte.' Mais quelques mois après son accouchement, son souteneur est arrêté. Il était recherché par Interpol pour un meurtre commis en Albanie. Extradé, il est en prison pour 25 ans. Dans un premier temps, pour survivre, Maria est obligée de continuer à se prostituer, mais depuis peu, elle a réussi à tout arrêter. 'Ça me dégoûte, je ne peux plus continuer, à chaque fois qu'une voiture passait et me traitait de pute, j'étais blessée.'

Il y a peu, elle vit un début d'histoire d'amour. Mais quand elle raconte son histoire à l'élu de son coeur, il rompt aussitôt craignant des représailles du milieu albanais. 'Je n'ai pas le droit d'être heureuse. C'est Dieu qui m'envoie ces épreuves.' Et pourtant, Lui, c'est son rêve : 'Je voudrais communiquer aux autres ma passion pour Dieu.'

#### Les rafles ravageuses

Plusieurs nuits par semaine, les policiers de la section 'mœurs' de Bruxelles-Ixelles arpentent les rues de leur secteur à la recherche des prostituées fraîchement arrivées et du contact avec les habituées. Chaque fois qu'ils repèrent une nouvelle, ils l'emmènent au poste, la fichent et tentent d'instaurer la confiance. But : démanteler les réseaux et fichier les filles (pour si disparition). Trois quartiers de Bruxelles sont surtout concernés : celui de la rue des Commerçants et de la rue Van Gaver (derrière De Brouckère), celui de l'avenue Louise et celui de la place Fontainas. Pour la prostitution masculine, les rapports sont plus compliqués à établir.

Mais la politique communale ne facilite pas la tâche des 'mœurs' : en plus des taxes sur les hôtels de passe, la police organise des rafles où elle ramasse toutes les prostituées et rapatrie la plupart d'entre elles. Suzanne raconte : 'Les flics nous tapent dans des cachots pendant des heures. Ça crie, ça pue... Ça arrive tout le temps ces derniers temps.'

Certaines filles disparaissent dans la nature. Certaines étaient des informatrices des agents de la section 'mœurs'. Et ce sont du même coup des mois de travail qui partent en fumée. Car les arrestations de proxénètes fonctionnent par dénonciations. Prostituées, tenanciers de bar ou parfois proxénètes eux-mêmes dénoncent leur voisin pour faire de la place sur le trottoir, pour se débarrasser d'un souteneur trop violent ou simplement pour obtenir des papiers ou de l'argent.

Les rafles sont d'autant plus ravageuses que les filles passent rarement plus de six mois au même endroit. A chaque nouvelle prostituée repérée, le travail recommence à zéro. Quand un proxénète soupçonne qu'il est mis en danger par une de ses filles, il la vend. Et la valse reprend.

#### A Anvers, l'action par la 'Villa Tinto'

A Anvers, la prostitution n'est plus autorisée que sur trois rues du Schipperskwartier qui comptent 249 chambres. Une zone où, il y a un an, la 'Villa Tinto' (la Maison rouge) a ouvert ses vitrines dans une ancienne usine à charcuterie. Les bâtiments regroupent une cinquantaine de carrées, reliées à une antenne de police par un système d'alarme. Le Ghapro, une maison médicale spécialisée dans le milieu de la prostitution, fait aussi partie des lieux. On y pratique des examens gynécologiques, des tests de grossesse, on y dépiste le sida, hépatite B ou autre maladie sexuellement transmissible. 'La Villa Tinto a l'avantage d'offrir aux prostituées sécurité et hygiène, explique Micheline Manfroid, employée de terrain au Ghapro. Les prostituées y louent la vitrine, la chambre et la douche 50 euros pour 12 heures, maximum six jours par semaine. Les femmes y travaillent avec le statut d'indépendante. Elles déclarent leurs recettes et paient leurs cotisations sociales.'

Ailleurs à Anvers, la prostitution de rue est interdite. 'Beaucoup de filles qui ne sont pas en règle vont donc à Bruxelles, note la travailleuse sociale. Pour elles, la situation est devenue plus difficile.'

Ce que confirme Sophie Jekeler, directrice du Nid : 'Les prostituées sont en sécurité à la Villa Tinto, par l'infrastructure du complexe, mais seules celles qui sont en ordre de séjour peuvent y exercer. Ce qui a des effets pervers, comme les mariages blancs, et rend la vie des illégales plus difficile encore. Beaucoup de filles d'Anvers et de Hollande viennent donc à Liège ou Bruxelles... Par ailleurs, Anvers compte un échevin de la prostitution. Ça a un côté malsain car où s'arrêtent les intérêts de la Ville ? Il y a tellement d'argent en jeu... De lourdes taxes sur ce qui entoure la prostitution font souvent dire que les pouvoirs publics sont les premiers proxénètes...'

#### Lexique

\*Bordel. Le client rentre, consomme une boisson avant d'éventuellement monter dans une chambre.

\*Bar-bistrot. Lieu de racolage. Clients et prostituées y boivent un verre avant de se rendre dans une chambre située ailleurs. Sur Bruxelles-Ville, on en compte 78. Sur Ixelles, 20.

\*Hôtel de passe ou ' \*maison de rendez-vous'. On y loue la chambre à l'heure ou à la demi-heure, sans donner de pièce d'identité à l'entrée. La Ville de Bruxelles en compte une dizaine, Ixelles quatre ou cinq.

\*Carrée. La prostituée loue la vitrine et la chambre. Elle reçoit le client chez elle. Saint-Josse compte une centaine de carrées, Schaerbeek environ 80.

\*Vitrine. Entre la carrée et le bordel. La prostituée dispose d'une vitrine et d'un bar. Schaerbeek en compte 70, essentiellement rue d'Aerschot.

\*Salons de massage. Souvent en façade, dissimulent la prostitution à domicile. On en dénombre 21 à Bruxelles et Ixelles.

#### Repères

Rue des Commerçants, rue Van Gaver et alentours. Prostitution féminine d'origine diverse (surtout les pays de l'Est et l'Afrique centrale). En 2005, on y dénombrait 69 prostituées.

Boulevard Albert II. Prostitution féminine des pays de l'Est et travestie équatorienne ; 6 prostituées dénombrées en 2005.

Avenue Louise. Prostitution féminine des pays de l'Est principalement ; 15 prostituées en 2005.

Place Fontainas. Prostitution masculine d'origine diverse. »

\*

Prostitution : Bilan de l'action policière de Bruxelles-Ville :  
Moins de prostituées que jamais :

Article d'Emilie Haquin, paru dans le journal Le Soir daté du mardi 31 janvier 2006

« Rafles, contrôles, taxe sur les hôtels de passe, Bruxelles se débarrasse peu à peu de la prostitution de rue. La prostitution de rue cause des nuisances dans les quartiers qu'elle occupe : embouteillages, klaxons, bagarres... Le comité de quartier des rues Van Gaever et des Commerçants s'est élevé contre ces désagréments et la Ville a pris les choses en main, avec l'aide de la police.

Aujourd'hui, Freddy Thielemans, bourgmestre de Bruxelles, se félicite des résultats obtenus : 'Nous pouvons dire que nous avons un impact sur la traite des êtres humains. Les prostituées bulgares se font plus rares, c'est un signe encourageant. Les Belges sont apparues dans ce quartier et l'esprit de la prostitution change.'

Et en 2006, la Ville compte bien continuer à mettre la pression sur le trottoir.

En fin d'année, les prostituées du quartier 'Commerçants' n'étaient plus que maximum une vingtaine à arpenter le trottoir, alors qu'elles étaient parfois plus de soixante en 2003. Mais la lutte contre le plus vieux métier du monde comporte plusieurs volets. Combattre la traite des êtres humains et le proxénétisme nécessite, pour les policiers, de créer des contacts avec les filles pour inciter les délations. (...)

A chaque rafle, des prostituées sont rapatriées et, parfois, des informatrices des agents de la section 'mœurs' sont renvoyées dans leur pays d'origine. La lutte contre les proxénètes et la traite des êtres humains en prend alors un coup.

'Dans le cadre légal, ce sont les moyens qui sont à ma disposition, explique le bourgmestre. Je rêve de pouvoir sortir ces personnes de la prostitution et de leur apprendre un autre métier, mais nous sommes confrontés à des problèmes budgétaires. Je voudrais qu'enfin on ait le courage dans ce pays d'appréhender la problématique de la prostitution et de légiférer pour pouvoir se baser sur des textes légaux.'

D'ici la fin du mois de février, la taxe sur les hôtels de passe devrait entrer en vigueur. Elle pose également des questions puisque les hôtels vont augmenter leurs prix et les prostituées risquent de continuer à travailler, mais dans les voitures où la sécurité et l'hygiène sont moindres. (...)

La taxe aura un effet rétroactif jusqu'en décembre et les hôtels et maisons de charme devront payer annuellement 2.500 euros par pièce susceptible d'accueillir un couple. Le territoire de Bruxelles-Ixelles compte 14 hôtels de passe. 'Le but est de rendre l'exploitation de ces lieux tellement chère qu'ils finissent par disparaître. Nous ne voulons pas par là faire augmenter les recettes communales', continue le bourgmestre.

Mais une chose est sûre, au-delà de ces limites, la commune a atteint son but puisque la prostitution a fortement diminué et 52 proxénètes ont été arrêtés en 2005. Du côté de la zone Nord, confrontée à la prostitution en vitrine ou dans les carrées, on prend ces résultats avec prudence : 'Cela fait des années que tout le monde prend des mesures de son côté et à long terme, rien ne fonctionne jamais, à mon avis, sauf à Anvers. Il faut avoir le courage d'organiser la prostitution pour pouvoir l'encadrer', explique Yvo Van Caelenberghe, commissaire de la section 'traite des êtres humains'. »

\*

Saint-Josse - Prostituées déboutées :

Article paru dans Le Soir daté du vendredi 10 février 2006

« La chambre du conseil a pris une ordonnance de non-lieu, jeudi dans le dossier relatif à la plainte de prostituées tarifant leurs charmes à Saint-Josse. Elles réclamaient des poursuites contre le collège des bourgmestre et échevins ainsi que contre l'ensemble du conseil communal de Saint-Josse, du chef de proxénétisme. Les plaignantes reprochent aux édiles l'adoption d'une taxe, entrée en vigueur en 1996, visant les 'vitrines éclairées'.

Le juge a considéré qu'il n'était pas démontré à suffisance de droit que les personnes visées par la plainte exploitaient, 'à proprement parler', la prostitution des parties civiles constituées. »

\*

Le tapin sur le tapis :

Articles de Francis Dubois, Guy Verstraeten, François Robert,

Patrice Leprince, Isabelle Saussez, parus dans Le Soir en date du mercredi 6 mai 2009

« Prostitution Schaerbeek réfléchit

Schaerbeek abrite l'artère la plus chaude de Bruxelles : la rue d'Aerschot (57 bars). Elle possède aussi une trentaine de carrées. Elle est aussi l'unique commune bruxelloise à avoir mis sur pied une cellule chargée de la prostitution. Bernard Clerfayt, bourgmestre empêché de Schaerbeek, veut en effet revoir la politique communale en s'inspirant des modèles anversoises et liégeoises.

? - On parle de rassembler en un seul lieu la prostitution à Schaerbeek, sur le modèle anversoise (Villa Tinto) ?

BC - Je n'ai reçu aucune demande d'urbanisme jusqu'à présent. Il y a eu une visite du promoteur anversois à l'urbanisme et une rencontre de mon attaché de cabinet, voici deux ans. Rien de plus.

? - Rejetez-vous le projet de Villa Tinto ?

BC - Je ne rejette rien du tout, mais je ne veux pas que notre politique en matière de prostitution soit dictée par un promoteur. De plus, la Villa Tinto n'est qu'un aspect, un élément de la politique anversoise. Elle vise à regrouper la prostitution dans un triangle de trois rues.

? - Le ministre Pascal Smet a publié une étude sur la prostitution.

BC - Il a commandé cette étude à un consultant hollandais en puisant 60.000 euros dans le budget d'aide aux associations s'occupant de prostitution. Cette étude ne tient pas compte des spécificités bruxelloises. Notez qu'en page 58, elle dit le plus grand bien de notre politique. Notre seul défaut serait de travailler à l'échelle locale. En fait, M. Smet a commandé cette étude pour faire de la prostitution une compétence régionale.

? - Est-ce une bonne idée ?

BC - La Région n'est pas la bonne instance pour gérer la prostitution. Cette étude aurait dû être réalisée en collaboration avec les communes bruxelloises et les acteurs de terrain. La commune est à mon sens le niveau de pouvoir le mieux placé. Nous devons tenir compte de trois paramètres : le juridico-policiers, l'aspect territorial ainsi que le socio-sanitaire. La commune rencontre mieux ces paramètres que la Région.

? - Mais il n'y a pas de concertation entre les communes ?

BC - Schaerbeek est la seule à avoir mis sur place une cellule 'prostitution'. Nous avons des contacts avec les 5 ou 6 communes concernées par la prostitution. Nous nous voyons dans le cadre de la conférence des bourgmestres.

? - Où en est l'étude de la commune ?

BC - Elle pourrait être prête pour septembre. Elle débouchera sur une refonte de notre politique.

? - Qu'est-ce qui va changer ?

BC - Il nous faut sans cesse endiguer la prostitution. En travaillant avec la police et en misant sur la prévention sociale et les riverains. Il y a aussi un problème d'urbanisme. Les bars à néons sont assimilés à de simples 'débits de boisson'. Il faut revoir ces notions. De même, nous voudrions changer l'image du quartier. On peut le faire en jouant sur l'éclairage et la propreté.

? - D'autres mesures ?

BC - Je me pose des questions sur la politique de l'Office des étrangers. En matière de prostitution, il devrait y avoir des mesures immédiates d'éloignement. Il s'agit de réseaux. Rien à voir avec le petit immigrant qui travaille au noir. Maintenant, une gestion plus dirigiste implique une reconnaissance de la prostitution. Auquel cas nous conditionnerons cette activité économique à des règles strictes : hygiène, aménagement des lieux, conditions de travail, contrôle d'illégaux, des contrats de travail. Et pas de sous-location.

? - Et l'humain, dans tout ça ?

Pour l'association Espace P, le rapport régional sur la prostitution à Bruxelles a le mérite de dresser une cartographie chiffrée du phénomène. Une base intéressante, mais :

FD - 'Ce qui compte avant tout, c'est ce que l'on va en faire et quelles seront les politiques menées', entame Fabian Drienne, travailleur social à l'ASBL. D'autant que, comme le souligne la cartographie, du bar au trottoir en passant par le net, masculine ou féminine, occasionnelle ou non, la prostitution a de nombreuses facettes. 'Et il ne faudrait pas que l'un ou l'autre ne soit exclu'.

? - Le concept de Villa Tinto ?

FD - Ce modèle a l'avantage d'offrir des conditions de travail intéressantes en termes d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou encore de prix de location des vitrines mais encore une fois, si on en installe une à Schaerbeek, il ne faudrait pas que cela soit accompagné d'une politique répressive pour les autres, ce qui entraînerait plus encore de clandestinité.

Et notre interlocuteur de se tourner vers le législatif. 'Il serait cohérent de donner un statut professionnel à ces travailleurs du sexe et d'harmoniser les réglementations qui, aujourd'hui, varient selon que l'on soit en Flandre, à Bruxelles ou en Wallonie'.

? - Un statut d'indépendant ?

FD - Mais aussi de salarié afin de permettre l'embauche de prostitué(e)s en redéfinissant donc le terme de proxénétisme et avec, à la clé, de sévères contrôles'.

A Bruxelles, le débat politique s'est à peine amorcé. En commission du Parlement, la députée Céline Fremault, présidente des femmes CDH, a fait part de ses réserves à Pascal Smet : 'Dans son rapport, la prostitution n'est vue que sous l'angle hygiéniste : les nuisances causées aux citoyens ou les capotes qui traînent sur les trottoirs. J'y vois surtout l'absence de prise en considération des personnes'.

Céline Fremault rechigne aussi à la création de zones réglementées de prostitution : 'A Anvers, où la prostitution est limitée à trois rues, les filles tapinent dans la clandestinité. Avec la perte du lien social, c'est une solitude énorme qui s'installe'. Le débat est lancé. Sans tabou.

*La Villa Tinto, où le client fait son (super) marché*

Dix tubes torsadés pour former dix lettres orangées : 'Villa Tinto'. Des néons qui illustrent l'un des paradoxes anversois : la cité diamantaire, pour attrayante qu'elle soit de jour, a tendance à se parer en nocturne des habits sombres et mal éclairés d'une Gotham City à la Belge. Mais pas... dans le quartier de la prostitution. Où tout est lumière. Et (dés)enchantement.

Falconplein, passé 22 h, un soir de week-end. Deux larges artères piétonnières – une décision qui a dégagé le quartier chaud des glauques embouteillages façon rue d'Aerschot à Bruxelles – colorées de vitrines roses ou violettes sont physiquement reliées par un concept : la Villa Tinto. Pas une maison close au sens cinématographique du terme, où les Catherine Deneuve de Belle de Jour et les Cameron Diaz de Gangs of New-York joueraient les meneuses d'équipe. Juste un ancien bâtiment commercial, trait d'union entre la Verversrui et la Schippersstraat repensé au début du siècle – une ligne du temps, décrivant en blanc sur rouge la genèse du projet, s'affiche d'ailleurs sous le porche d'entrée – par le designer du City Scape, Arne Quinze. Et qui livre au client identifié des femmes disposées comme les légumes surgelés d'un supermarché. Littéralement. (...)

Car la remarque est moins d'ordre symbolique qu'esthétique : avec son alignement de vitrines à hauteur d'hommes incrustées dans des murs de bétons, la Villa Tinto et sa forme en 'T' (une cour intérieure suivie d'un passage étroit ouvert sur la Schippesstraat) rappelle réellement les rayons de son Delhaize. Un supermarché dans lequel la police dispose d'une antenne pour rassurer les filles, dans lequel un groupe d'Anglais de fin de soirée fait ses choix en riant, dans lequel une femme à la beauté fatiguée aguiche à distance un cliché – petit, gros, vieux, chauve – d'acheteur potentiel, dans lequel trois hommes passent et repassent sans avoir, pour un sou, l'air de clients, dans lequel les regards torves évaluent la marchandise.

A la Villa Tinto, les prostituées bénéficient de conditions de travail dignes et mieux sécurisées qu'ailleurs (...). Certaines femmes affichent leur spécialité, massages ou SM soft. D'autres préviennent qu'elles n'en sont pas vraiment. On s'y balade calmement, en toute décontraction, mais les clients repus qui repassent les vitrines en sens inverse s'y attardent rarement : en voilà un qui chevauche son vélo et s'engouffre dans les rues ombragées d'Anvers. Après avoir assouvi la plus vieille pulsion du monde. (...)

*Auprès des prostitués masculins.*

A Bruxelles, ils seraient entre 400 et 500 à vivre ou survivre de la prostitution, principalement dans le centre de Bruxelles. Un public vulnérable, d'où l'importance de partir à sa rencontre. Le hic : depuis le début de l'année, ce travail n'était plus effectué, l'association qui s'en chargeait jusque-là ayant redéfini ses missions (...). Des travailleurs du secteur de la prostitution, de la santé et de la prévention réfléchissaient, depuis, à la mise sur pied d'une ASBL spécifique. Leur projet avance bien : ce 12 mai, une association bilingue sera officiellement créée. Et en attendant le financement qui leur permettra d'engager du personnel, des membres de l'ASBL partiront bénévolement à la rencontre des prostitués masculins. (...)

A Liège, des salons-pavillons

Pression immobilière et insécurité : les 60 salons liégeois du quartier Cathédrale Nord sont fermés depuis le 1<sup>er</sup> avril. Le site va être réaménagé. Les prostituées ont disparu en attendant les 'salons-pavillons' provisoires que générerait l'ASBL Icar. En attendant un Eros Center, géré par l'associatif lui aussi, près de la gare. (...)

A Charleroi, on se tâte...

Expulsées du Triangle, le quartier chaud de la Ville basse, les prostituées appréhendent le début des travaux de rénovation. Elles trépignent en attendant des décisions officielles sur leur délocalisation vers un autre lieu en ville ou en périphérie. Le bourgmestre pense à une solution 'anversoise'. (...) »

\*

Interdire la prostitution, est-ce possible ? Est-ce souhaitable ? :

Article de Hugues Dorzée, paru dans Le Soir daté du vendredi 17 juin 2011

« NON ! 'Chacun a le droit de disposer de son corps'

Dans la gestion de la Cité, interdire reste la chose la plus facile à faire. Il suffit de rêver à une société idéale et de prohiber tout ce qui s'écarte de ce modèle ! Interdire la prostitution, cela semble une si bonne idée qu'on se demande pourquoi on ne l'a pas eue plus tôt. La réponse à cette question est dans un des fondements de la démocratie : la liberté de disposer de son propre corps. Ce n'est pas rien ! C'est l'un des quelques droits essentiels sans lesquels aucune des autres libertés n'est envisageable. Et vous remarquerez que tous ceux qui entendent malgré tout remettre ce droit en question tentent de vous étourdir avec des pseudo-principes culpabilisants conçus pour vous asservir à leur échelle de valeurs.

*La prostitution libre, ce n'est pas le droit pour les hommes frustrés de jouir, ce n'est pas le droit pour le pouvoir patriarcal d'étendre son empire sur le corps des femmes, ce n'est pas le droit pour le riche de se payer l'intimité des pauvres...*

*La prostitution libre, c'est simplement le droit pour la personne qui se prostitue de faire ce qu'elle veut avec son vagin ou avec son pénis, avec ses mains, avec sa bouche, avec son anus, et avec son cœur si elle décide d'y mettre du cœur. Si cela vous choque, alors n'allez pas mettre votre nez dans la liberté des autres.*

*? - Que rétorquez-vous à ceux qui disent : 'Le corps n'est pas une marchandise' ?*

*QD - Qu'ils se réveillent ! Le corps est une marchandise. Les ouvriers louent la force de production de leur corps, les personnes prostituées louent la force de libération intime de leur corps. Le reste, ce ne sont que des slogans de bureaucrates qui, de symposium en conférence, oublient qu'ils parlent de personnes réelles sans jamais leur demander leur avis.*

*C'est tellement plus simple de fourrer la prostitution libre, le proxénétisme et la traite des êtres humains dans un grand épouvantail à combattre sans autre forme de procès. Mais c'est indigne pour les personnes qui se prostituent de leur propre choix.*

*? - Comment permettre aux femmes de se prostituer tout en luttant contre les dérives de cette même prostitution ?*

*QD - Une société démocratique a le devoir de trouver l'équilibre entre le droit, pour les femmes et pour les hommes qui le désirent, de se prostituer et la nécessaire lutte contre la traite et le proxénétisme. Il y a des lois pour condamner ceux qui contraignent des tiers à se prostituer. C'est la Police et les Parquets qu'il faut interroger pour savoir comment améliorer la lutte contre ces fléaux.*

*Quentin Deltour, coordinateur chez Espace P... Liège, une association qui, depuis 20 ans, propose un soutien social, médical, administratif et juridique aux personnes prostituées en Wallonie et à Bruxelles.*

#### *OUI ! 'Une domination exercée sur les femmes'*

*? - Le courant abolitionniste, dont vous faites partie, s'oppose clairement à la prostitution. Pourquoi ?*

*VL - La pratique de la prostitution est le fait de femmes, d'hommes, de filles, de garçons, mais la majorité de celles qui la pratiquent sont des femmes. Et ce pour diverses raisons (affectives, sociales, socio-économiques...). A l'inverse, la quasi-totalité des acheteurs sont des hommes. Ceux-ci disposent des moyens financiers et/ou du pouvoir symbolique. A cela s'ajoute une croyance populaire selon laquelle l'homme a des pulsions sexuelles qu'il doit pouvoir assouvir. La prostitution serait un pis-aller, une forme de nécessité sociale. A nos yeux, c'est un leurre. Il s'agit d'une oppression, d'un acte de domination exercé sur les femmes.*

*? - L'abolir, mais comment ?*

*VL - C'est un combat difficile. Et il ne faudrait pas que les mesures prises se retournent contre les femmes prostituées elles-mêmes. La piste qui semble à ce jour la plus intéressante, c'est le principe de pénalisation du client. En Suède, la loi punit l'acheteur de services sexuels. Et les travaux de Gunilla Ekberg ont démontré que ce système a permis de réduire considérablement le nombre de prostituées en Suède, éradiqué partiellement le trafic, etc.*

*? - Certains préconisent, au contraire, de professionnaliser la prostitution.*

*VL - La prostitution ne peut être considérée comme un métier. La sexualité ne peut pas être exploitée commercialement, le corps n'est pas une marchandise. On nous rétorque, c'est un discours moral, de féministes frustrées. Pas du tout. Il s'agit simplement de refuser que le sexe des femmes (et d'autres personnes dans une situation de domination) puisse faire l'objet d'une transaction marchande. De plus, dans le cas de ce que l'on appelle les maisons de passe dites Eros Center (alors que la prostitution n'a rien à voir avec l'amour et son dieu mythique), il semble que ce type de structure n'accueillera que les prostituées les mieux loties, et non celles qui ne veulent ou ne peuvent sortir de la clandestinité. Symboliquement, il s'agirait d'une légitimation de la possibilité de consommer le sexe des femmes : pourquoi s'en priver si c'est ainsi légitimé ?*

*A côté des mesures concrètes, il faut donc tenir compte aussi du projet de société que l'on veut. La prostitution peut-elle faire partie d'une société égalitaire ? Au vu de l'inégalité des parties en présence (la prostituée) et l'acheteur, il est permis d'en douter. Au-delà de l'argument de 'liberté' souvent invoqué, il faut aussi tenir compte du contexte social : qui est en position de pouvoir dans notre société ? Répondre à cette question permet de replacer le système prostitutionnel à sa juste place.*

*Valérie Lootvoet, directrice de l'Université des femmes, sociologue. ([www.universitedesfemmes.be](http://www.universitedesfemmes.be)). Les 8 et 9 décembre, elle organise un colloque intitulé 'Prostitution et faux-semblants'.*

*\**

## Faut-il un Eros Center dans la zone nord ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 20 juin 2011

« Les communes se sentent relativement démunies face à la prostitution. Le seul champ d'action, où elles peuvent agir, c'est en matière d'urbanisme. Dans la zone Nord, Schaerbeek et Saint-Josse travaillent de concert depuis trois ans à élaborer une nouvelle législation communale qui permette[...] de stopper le développement de la prostitution, même si son extension semble aujourd'hui sous contrôle. Nous parlons ici uniquement de la prostitution 'visible' étant entendu que le net a fait apparaître d'autres formes de prostitution (ailleurs que dans les bars et carrées).

Pour rappel, début des années 1990, Guy Cudell (alors bourgmestre de Saint-Josse) avait fait démolir l'essentiel des bars sur son territoire pour y créer l'Espace Nord, la zone de bureaux actuelle. Cette politique a certes rasé un quartier entier de prostitution, mais elle a eu pour conséquence la multiplication des carrées et l'extension des bars à la rue d'Aerschot dont le nombre a doublé. C'est à ce moment là que les deux communes ont compris la nécessité de réformer leur arsenal législatif en matière d'urbanisme, si elles voulaient durablement empêcher le lent grignotage de la prostitution sur les autres fonctions (horeca et logement).

C'est ce mardi que le plan des deux communes doit être dévoilé.

Catherine François, auteur du livre 'Sexe, prostitution et contes de fées' et conseillère communale PS à Saint-Gilles, est un ardent défenseur de la Villa Tinto. 'Globalement, je soutiens toutes les initiatives qui vont dans le sens d'une légalisation de la prostitution parce que cela donne un cadre à cette profession et cela permet de mieux défendre et protéger celles qui vivent de cette activité économique. C'est un endroit facile à contrôler en matière d'hygiène, par exemple. Une Villa Tinto est un pas vers cette reconnaissance, même si elle est gérée par un opérateur privé'. Catherine François estime par ailleurs que les communes sont idéalement placées pour réguler la prostitution : 'On me dit que les communes bruxelloises, Schaerbeek et Saint-Josse sont opposées à l'installation d'une Villa Tinto, rue d'Aerschot. C'est dommage. C'est aux pouvoirs publics de réguler la prostitution et je pense que la commune est le niveau de pouvoir idéal pour le faire. C'est une instance démocratique, proche des gens qui connaît bien le terrain'.

Un Eros Center rue d'Aerschot rassemblant les prostituées aurait un double avantage, aux yeux de Catherine François. D'une part, la commune pourrait y surveiller facilement les conditions de travail et surtout, c'est une forme de légalisation de la prostitution, qui s'oppose aux actuelles tentatives de pénaliser cette activité. Selon le bourgmestre de Schaerbeek, un 'Eros Center' ne supprimerait pas les bars de la rue d'Aerschot, mais constituerait au contraire une offre supplémentaire, alors qu'il veut empêcher son développement. 'Il est exact qu'il s'agit d'une offre supplémentaire, admet Catherine François. Certaines filles continueront sans doute à préférer les bars. Mais il y a un autre aspect important. C'est l'aspect social. Dans les carrées, à Saint-Josse, les prostituées paient des sommes exorbitantes, jusqu'à 600 euros par semaine, pour une pièce proche de l'insalubrité. Des prix fixés à la 'tête du client'. Travailler à la Villa Tinto permettrait d'éviter de telles dérives. Elles disposeraient d'un vrai contrat de bail'.

Contre Bernard Clerfayt : 'Nous ne croyons pas à ce projet'

Le quartier de la gare du Nord, est à cheval sur les communes de Saint-Josse et de Schaerbeek. La première compte une centaine de carrées (pièces avec vitrines de maisons particulières où officient les prostituées) et la seconde rassemble sur la rue d'Aerschot une cinquantaine de bars à filles. On comprend la nécessité, pour les autorités locales, de mettre de l'ordre dans le quartier et de mieux contrôler la prostitution. Une Villa Tinto à Schaerbeek ? L'idée simplifierait la tâche de contrôle, mais ne plaît pas aux autorités locales. 'Pour deux raisons, explique le bourgmestre Bernard Clerfayt. D'abord, nous ne croyons pas à ce projet. Cela fait 5 ans que l'on nous annonce l'imminence d'un dépôt de dossier d'urbanisme, mais nous ne le voyons jamais venir. C'est un projet fantôme. C'est un "fantasme" d'une certaine presse qui sort cette information quand elle n'a rien à se mettre sous la dent durant les périodes de vacances. Nous avons écrit à de nombreuses reprises à l'initiateur du projet. Sans réponse précise. Par contre, nous avons un projet de logement en lieu et place de cette villa Tinto. Et cela, c'est du concret'.

L'autre argument ? 'Ce que veut la commune, poursuit le mayor, c'est empêcher l'extension de la prostitution. Ce projet ne consiste pas à déplacer la prostitution et la localiser à un seul endroit. C'est quelque chose en plus. Je ne vois pas très bien comment on pourrait forcer les filles qui travaillent dans les bars à déménager. Un nouvel emplacement alors qu'on veut précisément limiter le phénomène. Nous n'avons pas voulu la présence de la prostitution dans ce quartier. Nous héritons d'une situation passée et nous voulons la gérer au mieux. Il ne s'agit pas de l'éliminer, mais de la maintenir dans son état actuel'.

Précisons que sur cette matière, les deux bourgmestres (Bernard Clerfayt et Jean Demannez) sont sur la même longueur d'onde et toutes décisions sont prises de commun accord. Le fait de se trouver dans la même zone de police facilite les choses. »



\*

Société - Le débat sur l'encadrement est relancé à Bruxelles –  
La prostitution, (toujours) le bordel :  
Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du lundi 20 juin 2011

« *‘La prostitution, c’est le bordel’, titrait Le Soir du 1<sup>er</sup> avril 2009 pour illustrer une enquête présentée par Pascal Smet (SP.A), alors ministre en charge de la Politique du bien-être (sic) à la Commission communautaire commune (Cocom). Deux ans plus tard, rien n’a changé. L’étude n’a pas été réactualisée et nous pouvons reproduire sans retouche l’infographie qui recensait à l’époque les foyers et les différents types de prostitution dans la capitale. Pour rappel, le phénomène concernerait quelque 5.000 personnes (dont un tiers d’hommes), mais seule une minorité (un millier environ) exercerait de manière publique et visible.*

*Le débat sur la prostitution a pourtant repris vigueur ces derniers temps. Au conseil communal de la Ville de Bruxelles, où Marion Lemesre (MR) s’est inquiétée de la transformation du quartier de l’Alhambra en véritable ‘Eros Center à ciel ouvert’ ! Au Parlement régional, où la députée CDH Céline Fremault a interpellé le ministre-président Charles Picqué (PS).*

*Laquelle Céline Fremault a encore organisé, pas plus tard que la semaine dernière, une conférence sur la prostitution et la lutte contre la traite des êtres humains, en présence de Gunilla Ekberg, avocate et ancienne porte-parole du gouvernement suédois, pays qui interdit l’achat de services sexuels et pénalise les clients comme les proxénètes depuis 1999.*

*A cette occasion, Céline Fremault a rappelé la position du CDH sur le sujet : la prostitution doit être abolie car elle constitue une atteinte à la dignité humaine...*

*Le projet de créer un Eros Center à Liège (...) a aussi ramené le thème sous les projecteurs. Avant d’être débattu en conseil communal, il a déjà essuyé un refus catégorique de tout “système de marchandisation des corps à travers le développement des ‘maisons de passe communales’ ” par le Conseil des femmes francophones, présidé par la députée bruxelloise Viviane Teitelbaum (MR).*

*Le débat sur la création d’un Eros Center resurgit aussi régulièrement à Bruxelles sans qu’aucune piste concrète ne soit avancée, sinon l’intention réitérée du patron de la Villa Tinto anversoise de s’implanter dans la capitale (...). Sur cette question, Charles Picqué a dissipé les fantasmes : ‘Il est prématuré de s’exprimer sur l’opportunité de l’implantation d’un Eros Center, étant donné qu’aucune démarche n’a encore été entreprise en ce sens’, a-t-il répondu en commission à une question de Céline Fremault.*

*Mais on ne pourra pas éternellement faire l’économie du débat à Bruxelles. A entendre Charles Picqué, il s’agit d’une ‘problématique éminemment complexe, qui exige une approche multidisciplinaire’. Entendons : une collaboration entre tous les niveaux de pouvoir, des communes au Fédéral, de la Région aux Communautés. Et ça, ce n’est sans doute pas pour demain. »*

\*

*« On (...) parlera (...) de trafics en tous genres, autour du carrefour rue Verte-rue Saint-François. Trafic ralenti avec des encombrements perpétuels (...) trafic de drogue à toute heure, prostitution, tags, tapage nocturne (...) La commune a lancé un plan de lutte contre la prostitution’, rappelle Jean Demannez, ‘dont les effets devraient commencer à se faire sentir dès le mois d’avril.’*

*A partir de cette date, les prostituées exerçant dans les carrées devront s’identifier à la commune pour répondre aux conditions drastiques d’un nouveau règlement, en termes d’espace mais aussi d’occupante. ‘De quoi limiter sévèrement le nombre de filles’... »<sup>1</sup>*

\*

Thielemans veut éradiquer la prostitution de rue :  
Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir, en date du lundi 7 mai 2012

*« Une bonne nouvelle pour le comité Alhambra : le bourgmestre de la Ville, Freddy Thielemans (PS), annonce vouloir éradiquer la prostitution de rue et... prendre les dispositions réglementaires à cette fin. Il s’apprête à soumettre au conseil communal un règlement, assorti de sanctions administratives, interdisant la prostitution dans ce périmètre, grossièrement délimité par la rue de Laeken, le quai aux Pierres de Taille, le quai du Commerce, le boulevard d’Anvers, le boulevard Emile Jacqmain et la rue des Hirondelles. Le début du soulagement, donc, pour le comité d’habitants, qui, peut-on lire sur son site, fut constitué en 1999, ‘après qu’un grand nombre d’habitants eut exposé son ras-le-bol des nuisances liées à la prostitution de rue’.*

<sup>1</sup> Quel avenir pour le quartier Saint-Lazare ? / Anne Gilain, paru dans Vlan en date du 14 mars 2012.

## Repères

64 % viennent de l'Est (...) principalement de Roumanie et de Bulgarie. On compte environ 15 % de Belges. Selon le cabinet du bourgmestre, la prostitution de rue a presque disparu du boulevard Albert II et fortement diminué avenue Louise. La prostitution de rue, après avoir diminué de 60 % entre 2000 et 2007, se serait, depuis, stabilisée, en raison de l'élargissement de l'Europe. (...)

La section des mœurs de Bruxelles a contrôlé 1.635 filles et 85 établissements en 2011. La même année, la police a dressé 157 PV pour incitation à la débauche, quelque 1.000 PV pour infractions diverses au code de la route, et 12 PV pour entrave (entrés d'immeubles). (...)

Le cabinet du mayor rappelle qu'il a fait fermer 4 hôtels de passe et procédé à la fermeture de la terrasse du Tropicana. L'établissement a par ailleurs été fermé plusieurs mois à la suite de contrôles administratifs. On avance aussi le montant dissuasif de la taxe sur les hôtels de passe : 2.500 euros par chambre.

## Freins divers à l'éradication

'Il s'agit, explique Freddy Thielemans, d'adopter un règlement qui encadre la pratique de la prostitution de rue dans un certain périmètre, en l'occurrence le quartier Alhambra, en raison de la présence de plusieurs établissements culturels, scolaires et lieux publics, afin de garantir la tranquillité et la moralité publique sur son territoire'. Citons, parmi les institutions permettant de faire appel à cette disposition : le KVS et le Théâtre national, l'école fondamentale du Canal, les maisons de jeunes de la rue d'Espagne, la bibliothèque Charles Janssen...

Jusqu'ici, les différentes mesures prises (commissariat mobile, modifications de la circulation pour casser le carrousel de voitures, caméras de surveillance...) ont certes contribué à faire baisser les nuisances liées à la présence de la prostitution, mais pas totalement. Le bourgmestre dit vouloir porter le coup de grâce : 'Je veux voir disparaître la prostitution. Il est hypocrite de dire que ces femmes sont consentantes. C'est de l'esclavage moderne. C'est indigne et scandaleux'.

Le bourgmestre cite une série de freins qui l'auraient, jusqu'à présent, empêché d'aller au bout de sa logique : 'la pratique de la prostitution est légale en Belgique, seuls les comportements collatéraux sont susceptibles d'être poursuivis' ; 'le Comité P a interdit les opérations coups de poings considérant qu'elles étaient des rafles massives contre des ressortissants européens'...

Au nom du MR (opposition), Marion Lemesre parle de 'mesures préélectorales', comme 'la mise sur pied du commissariat mobile et l'installation de l'unique caméra de surveillance il y a six ans', dans le chef d' 'un bourgmestre qui, lors de mes multiples interpellations sur la question, répondait que la prostitution ne le dérangeait pas'. Selon Marion Lemesre, 'oui, on peut interdire la prostitution de rue' : 'Anvers et Schaerbeek l'ont fait. Ici, on risque de déplacer le problème'.

L'association Espace P, qui revendique une normalisation des conditions de travail dans le secteur du commerce du sexe, avance la même crainte, avec, en conséquence, 'le risque que la passe n'ait pas lieu dans un hôtel et donc dans de mauvaises conditions d'hygiène'.

Le bourgmestre espère voir les mesures d'application avant l'été. »

\*

« Les prostituées ne sont pas toujours prêtes à porter plainte » :  
Rédaction en ligne du Soir, en date du lundi 30 juillet 2012.

« Le nombre de plaintes pour « exploitation sexuelle » a diminué en 2011. Pourquoi ? L'occasion aussi de revenir sur le sens de ce terme, en tentant de comprendre entre autres quel rôle occupe le proxénète. Le Journal « De Morgen » a révélé que le nombre de plaintes pour « exploitation sexuelle » avait diminué en 2011. Difficile de vérifier sur le terrain qui n'enregistre pas forcément les plaintes.

Au-delà des chiffres, Isabelle Jaramillo, coordonnatrice et travailleuse sociale au sein de l'organisation 'Espace-P', à Bruxelles, nous explique par contre quelle relation se joue entre une prostituée et son proxénète, et quelle est la place intrinsèque de l'exploitation.

LS - Qu'est-ce qui lie un proxénète et une prostituée ?

IJ - Les personnes prostituées se retrouvent dans un système de contrat avec un proxénète. Elles peuvent être des migrantes, qui exercent ou pas dans leur pays d'origine, mais savent pourquoi elles viennent en Belgique. Le contrat couvre le fait que la personne traverse les frontières et rembourse la prise de risques subie par le proxénète, notamment par rapport à l'installation sur le territoire de manière illégale. Les filles arrivent avec un titre de séjour de tourisme, qui, une fois expirée, les fait rentrer dans la clandestinité. Toutefois, comparativement à une période précédente, les prostituées ne reversent plus la totalité de leurs bénéfices, mais la moitié.

LS - Le lien entre un proxénète et une prostituée est-il construit autour de la violence ?

IJ - Les prostituées sont moins dans une situation d'extrême violence qu'avant et [ne] tolèrent plus certains abus qu'elles subissent de la part de leur proxénète. Le système d'exploitation se modifie, par rapport à d'autres pays, car les proxénètes s'adaptent, en se disant que s'il y avait trop de plaintes, leur business tomberait. Celui qu'elles appellent leur 'protecteur' peut avoir des faits de violence à leur égard. Toutefois, n'oublions pas que la violence vient aussi du tout-venant : quand une prostituée est derrière une vitrine, elle est victime d'attitudes provocantes, d'insultes ou de crachats à son égard.

LS - Les prostituées déposent-elles facilement plainte contre leur proxénète ?

IJ - Les prostituées ne sont pas toujours prêtes à porter plainte. En fait, beaucoup attendent la possibilité de racheter totalement leur dette, avant de se mettre à leur compte. Les prostitués peuvent, ensuite, s'installer de manière indépendante, en voulant être à la marge tout en ayant une activité professionnelle. Le proxénétisme prend, alors, un autre visage : il est difficile de pouvoir sensibiliser les personnes à l'exploitation et au proxénétisme répréhensible. En cas de violence, notre association peut offrir un accompagnement, tel un soutien psychologique ou la visite d'un médecin.

LS - Qu'est-ce que le proxénétisme immobilier ?

IJ - Le proxénétisme immobilier concerne les personnes qui louent un emplacement à des fins de prostitution. Une carrée pour 12 heures est louée 300 euros. Le parquet doit davantage prendre position et fixer un plafond quant à ces baux privés. Pour nous, il faut que la prostitution s'inscrive dans un cadre législatif, en devenant une profession reconnue. Après tout, l'État tire des taxes de cette activité. Sur Schaerbeek, les bars lui rapportent annuellement 3.500 euros par serveuse. Il y a au minimum 4 à 6 filles par jour, pour 58 bars. Faites le calcul<sup>1</sup> ! Dans la rue d'Aerschot, une carrée de 30m<sup>2</sup> rapporte 1.000 euros, au titre de la 'taxe immobilière sur les parties d'immeuble appelées carrées'.

LS - Les prostituées ont-elles une marge de liberté par rapport à leur proxénète ?

IJ - Lorsque nous discutons avec certaines filles, il s'avère qu'il existe des situations leur permettant d'avoir une certaine forme d'autonomie. Tout n'est pas à jeter dans la prostitution. L'exploitation consiste à reverser une part des bénéfices au proxénète. Toutefois, les prostitués peuvent choisir la durée et le tarif de leur prestation, tout comme le client qu'elle souhaite avoir. Les situations plus complexes interviennent, en fait, quand les personnes cumulent des fragilités, comme le fait d'avoir peur des contrôles de police, ou la consommation de drogue. Enfin, épurer les dettes pour être complètement indépendante implique que la prostituée suive une formation en gestion, et sache donc parler et écrire français.

LS - Pourquoi continuer à être prostituée une fois indépendante de son proxénète ?

IJ - Notre société judéo-chrétienne condamne la monétisation des pratiques sexuelles. Or, certaines filles aspirent à vivre de cette activité, qui se professionnalise. La prostitution est un choix subi. Pas forcément plus dégradante que d'autres choses. Est-il toujours plus facile de travailler dans un GB ou d'être éboueur ? Une prostituée a une attitude de businesswoman. Elle manipule l'homme en le fidélisant. Encore une fois, c'est une activité qui est professionnalisée. La prostituée développe, ainsi, des techniques contre les situations dangereuses, ou se protège, avec un préservatif, des infections sexuellement transmissibles. Abolir la

<sup>1</sup> Sur une moyenne de 5 filles par jour et par bar, la recette s'élève annuellement à 370.475.000 €.

*prostitution est un leurre qui ne fera que la 'clandestiniser', au risque de la rendre plus dangereuse pour la fille.*  
»  
\*

Prostitution : 225 amendes pour nuisances dans l'Alhambra :

Article paru dans Le Soir, en date du mardi 4 septembre 2012.

*« 225 dossiers pour nuisances ont déjà été constitués depuis que la Ville de Bruxelles a décidé d'infliger des sanctions administratives communales à l'encontre des prostituées et de leurs clients dans le quartier de l'Alhambra à Bruxelles, rapporte mardi le quotidien De Morgen. En moyenne, deux sanctions sont imposées par jour.*

*Les sanctions administratives communales constituent la dernière arme de la Ville à l'encontre de la prostitution de rue et des nuisances inhérentes. Quelque 1.600 prostituées seraient actives dans le quartier. Depuis l'entrée en vigueur de ces sanctions, la cellule Sanctions administratives de la Ville a comptabilisé 225 dossiers. "Les nuisances peuvent être de tout ordre", explique le secrétaire communal, Luc Symoens, au Morgen.*

*"Cela peut aller du coup de klaxon au bruit intempestif en passant par le jet de canettes de bières en rue." Mais rouler à 10 km/h ou faire des va-et-vient en voiture tout en discutant avec une prostituée peut également être considéré comme une nuisance. La plupart du temps, les contrevenants sont identifiés sur base du numéro d'immatriculation du véhicule.*

*Le bourgmestre Freddy Thielemans a récemment indiqué que l'activité de prostitution aurait diminué de 30% dans le quartier depuis l'introduction des sanctions administratives communales. »*

## Conclusion

La conclusion s'impose d'elle-même. La justification morale de la démolition d'un quartier pour éradiquer la prostitution était purement opportuniste.

1. Les problèmes posés par un certain type de prostitution ne sont pas résolus ; ils ont été déplacés vers d'autres quartiers ;
2. De nouvelles formes de prostitution sont apparues, dans et hors du quartier Nord ;
3. Enfin une prostitution de rue s'est maintenue pendant plusieurs décennies et est toujours bien présente dans le quartier tel qu'il se présente aujourd'hui, et au cœur même de l'Espace Nord (boulevard du roi Albert II).

### **\*Province.**

La Constitution belge (plusieurs fois modifiée) garantit notamment l'égalité de tous les Belges devant la loi et institue des provinces à la tête desquelles siège un gouverneur nommé par le gouvernement<sup>1</sup> dont il est l'agent et le représentant, et un conseil provincial dont les membres sont élus et dont l'exécutif, présidé par le gouverneur, est composé de 'députés permanents'. A l'époque qui nous occupe, Bruxelles se situe pratiquement au centre de la province de Brabant, qui exerce également un premier échelon de tutelle sur les communes.

La Belgique devenue fédérale a divisé cette province en trois parties, à savoir deux provinces, le Vlaams Brabant (Brabant flamand), et le Brabant wallon, d'une part, et Bruxelles d'autre part. Le million de Bruxellois habite un territoire qui ne fait partie d'aucune province. Toutefois le gouvernement y nomme non seulement un gouverneur mais en outre un vice-gouverneur, particulièrement chargé de veiller au strict respect des lois linguistiques. Quant aux compétences du conseil provincial, elles sont exercées par le parlement régional bruxellois.

Les autres provinces sont respectivement pour la Flandre, outre le Vlaams-Brabant (Leuven), les provinces de Flandre occidentale (Bruges-*Brugge*), Flandre orientale (Gand-*Gent*), Anvers (*Antwerpen*) et Limbourg (*Limburg* - Hasselt), et pour la Wallonie, les provinces de Liège (Liège), Namur (Namur), Hainaut (Mons), Luxembourg (Arlon) et Brabant wallon (Wavre) ; (la 'capitale' d'une province est appelé le \*chef-lieu).

---

<sup>1</sup> National au départ, puis régional.

**\*P/S. \*Rapport P/S. \*Rapport plancher/sol.**

Le P/S ou rapport plancher/sol est le rapport entre la superficie bâtie de tous les niveaux habitables ou commercialisables et la surface du terrain concerné.

**\*Quinze Arne :**

« Arne Quinze (né le 15 décembre 1971 en Belgique) est un artiste, futurologue, visionnaire et chef d'entreprise belge (flamand), connu surtout pour ses grandes constructions en bois qu'il fait édifier sur la voie publique. Cependant, c'est surtout par la crémation, lors de l'édition 2006 du festival Burning Man à Black Rock City, dans le Nevada, de sa sculpture Uchronia : A message from the future, vaste assemblage de planches de bois, haut de 30 m et large de 60 m, que Quinze se rendit célèbre.

Furent très remarquées également les deux grandes installations publiques qu'il monta à Bruxelles, et qui se présentent comme des nuées de planchettes de bois, supportées par des piliers de bois encastés dans des socles de béton : ce sont d'abord Cityscape en 2007 (sur l'avenue de la Toison d'or, déjà démantelée après un an), ensuite The Sequence, rue de Louvain, aux couleurs plus vives, haute de 15 m et longue de 80 m, et destinée en quelque sorte à faire la jonction entre les deux immeubles composant le Parlement flamand (2008 ; sera maintenu en place pendant cinq ans). Ses stilhouses (litt. maisons sur échasses) sont des constructions semblables. D'autres montages de ce type pourraient suivre aux États-Unis, à Beyrouth et à Paris. Il est envisagé que Quinze 'emballe' le Big Four Bridge, pont ferroviaire désaffecté, long de 770 m, sur la rivière Ohio, dans la ville américaine de Louisville.

En tant que sculpteur, il créa en 2007, pour une sienne exposition solo intitulée Mutagenesis, à Vérone en Italie, une série d'objets futuristes, aux formes ondoyantes, censées représenter des hélices d'ADN et donner un avant-goût symbolique des mutations qui, selon lui, nous attendraient et dont la nature est si prodigue. Il réalisa pour cette même exposition une maison (Pod) ainsi qu'un véhicule (Experience Truck). Y furent présentés également ses projets Magna et Skytracer, études futuristes dans le domaine des moyens de transport, qui expriment sa vision personnelle de la nouvelle Lamborghini (conceptuelle) à venir, à l'horizon 2100, et en même temps vaut hommage à sa marque préférée d'automobile. En 2006, il créa Light, speed & innovation, un ensemble de sculptures pour Lexus aux États-Unis. À Munich, en Allemagne, il construisit Traveller (2008) pour la grande marque française de mode et de maroquinerie Louis Vuitton. En 2009, Quinze a été chargé de la direction artistique du chanteur américain Lenny Kravitz. Celui-ci sera le témoin lors du mariage de Quinze avec Barbara Becker, ancienne épouse du champion de tennis Boris Becker.

Il partage son temps entre Miami en Floride et Laethem-Saint-Martin en Belgique. Il a réalisé une installation sur le pont Boieldieu à Rouen durant l'été 2010... »<sup>1</sup>

**\*Quotité forfaitaire d'impôt étrangère. \*QFIE. \*Q.F.I.E.**

Dispositif fiscal<sup>2</sup>.

**\*Radiodiffusion télévision belge de la Communauté française. \*R.T.B. \*RTB. \*RTBF. \*R.T.B.F.**

Radiodiffusion télévision belge, aujourd'hui R.T.B.F. Chaîne de service public dans laquelle un certain pluralisme doit être sauvegardé par l'engagement de journalistes ayant la carte des différents partis bien représentés au Parlement et par un conseil d'administration où les mandats sont attribués de la même manière.

**\*Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat asbl. \*RBDH. \*R.B.D.H.**

« ... L'asbl Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) est un regroupement bilingue d'une cinquantaine d'associations qui, chacune sur leurs terrains, défendent le droit à l'habitat et œuvrent pour un accès à un logement de qualité à prix abordable.

Les orientations de travail du RBDH sont définies par les préoccupations de terrain relayées par les associations-membres. Le RBDH remplit plusieurs missions :

- Privilégier les échanges de pratiques

Le RBDH est un lieu d'échange, d'information et de réflexion sur l'habitat et le logement à Bruxelles. En tant que rassemblement, il cherche des solutions avec les associations actives dans le secteur et les pouvoirs publics.

- Soumettre des propositions concrètes et influencer les décisions

<sup>1</sup> D'après Wikipédia.

<sup>2</sup> Voir notamment [www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language.fr](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language.fr).

Des groupes de travail sont régulièrement constitués afin d'approfondir des problématiques spécifiques et de lutter contre les dysfonctionnements du marché bruxellois du logement. Les propositions qui en émanent servent ensuite à faire pression sur les responsables politiques et à être rendues publiques.

- Former les travailleurs sociaux

Le RBDH organise régulièrement des cycles de formations destinées aux travailleurs des associations membres, mais aussi d'autres institutions et associations.

- Rendre des avis et recommandations

Le RBDH fait partie du Conseil Consultatif du Logement, et de la Commission Régionale de Développement, les organes consultatifs de la Région de Bruxelles-Capitale sur les thèmes du logement et du développement urbain. »<sup>1</sup>

### **\*Régie des bâtiments.**

Elle « fut créée par la loi du 1<sup>er</sup> avril 1971 dans le but de donner davantage de liberté d'action à l'administration, et ce tant sur le plan budgétaire qu'opérationnel. (...) La régie a pour mission de mettre à la disposition de l'Etat les terrains et les bâtiments qui lui sont nécessaires pour loger ses services, les services publics gérés par lui et certaines catégories de personnel rétribué par l'Etat... »<sup>2</sup>

\*

Des dossiers de corruption en pagaille en Flandre :  
Article de La Libre Belgique, mis en ligne le 19 août 2011.

*“Vingt dossiers en Flandre dans la foulée de l'affaire de la Régie des bâtiments.*

*Vingt dossiers ouverts dans des parquets en Flandre en cinq ans : l'instruction sur des faits présumés de corruption à la Régie des bâtiments, qui était menée par le juge d'instruction bruxellois (aujourd'hui procureur du roi de Bruxelles) Bruno Bulthé, a eu de très nombreuses suites. Les parquets de Louvain, Anvers, Bruges, Malines, Hasselt, Courtrai enquêtent. Et, tout récemment encore, comme l'écrivait jeudi le journal flamand "De Tijd", deux nouveaux dossiers ont été ouverts à Anvers.*

*Quasiment tous trouvent leurs origines dans les perquisitions menées en janvier 2006 à la Régie des bâtiments à Bruxelles. Elles faisaient suite à une dénonciation à l'Office central pour la répression de la corruption (OCRC) de la police judiciaire fédérale. Elle parlait de travaux effectués au domicile du fils du directeur général de la Régie des bâtiments, Hans Evenepoel, alors tout proche de la retraite. M. Evenepoel a été placé sous mandat d'arrêt. L'enquête avait montré qu'en échange d'argent ou de travaux, il aurait aidé des entrepreneurs désireux de décrocher des contrats de la Régie des bâtiments, qui était alors le premier propriétaire immobilier de Belgique. Au total, une quinzaine de fonctionnaires et entrepreneurs avaient été placés sous mandat d'arrêt. Des irrégularités présumées avaient été découvertes dans de gros chantiers : palais de justice de Bruxelles, Observatoire royal de Belgique, musées du Cinquantenaire, prisons de Saint-Gilles et Forest. Ce dossier est en voie de finalisation. Le parquet de Bruxelles préconise le renvoi en correctionnelle de 71 personnes : 12 fonctionnaires, 35 dirigeants d'entreprise et 25 sociétés. Si le dossier aboutit, ce sera le plus important dossier de corruption de Belgique.*

*Ce dossier central a conduit à l'ouverture d'une vingtaine d'autres dossiers. Bruxelles a tout d'abord transmis des informations aux parquets de Louvain et Anvers. Louvain a découvert des irrégularités lors de travaux au centre fermé d'Everberg pour mineurs délinquants.*

*Quatorze dossiers ont été ouverts en 2009 : tous en Flandre. Au compte-gouttes, car les enquêteurs de l'OCRC ne peuvent être sur tous les fronts. Et ce qui frappe, c'est que tous les fonctionnaires soupçonnés de corruption, à Bruxelles comme en Flandre, sont flamands. Toutes les entreprises qui les auraient corrompus sont situées en Flandre. Les montants sont bien plus importants que ceux relevés dans les affaires à Charleroi. On cite des pourcentages des montants des contrats qui auraient abouti dans les poches de quelque 70 fonctionnaires.”*

\*

Corruption à la régie des Bâtiments: 55 inculpations :  
Article paru dans La Libre Belgique en date du 31 janvier 2012.

*“L'enquête lancée en 2008 par le parquet de Louvain sur des affaires de corruption présumée à la Régie des Bâtiments a débouché sur 55 inculpations, écrivent mardi De Tijd et L'Echo. L'enquête, qui au départ ciblait des cas de corruption dans de petits dossiers d'adjudication, a finalement débouché sur la mise au jour d'une vaste*

<sup>1</sup> Site de l'association sans but lucratif de défense du droit à l'habitat à Bruxelles.

<sup>2</sup> Annales des travaux publics de Belgique, pp. 221-222. Voir bibliographie.

corruption dans le dossier de la construction du centre fermé pour jeunes d'Everberg, pour un prix de quelque 10 millions d'euros. Selon De Tijd, le dossier ouvert par la justice louvaniste a également permis de dévoiler des dizaines d'autres faits de corruption ailleurs en Flandre. (belga)"

\*

"12 fonctionnaires de la Régie des bâtiments, 35 entrepreneurs et 24 entreprises, toutes et tous flamands, sont poursuivis devant le tribunal correctionnel de Bruxelles pour leur implication, pendant plusieurs années, dans un système où des entrepreneurs achetaient des fonctionnaires pour remporter des marchés publics. C'est sans doute la plus importante affaire de corruption qui s'ouvre cette semaine à la chambre du conseil de Bruxelles.

Tous ces dossiers trouvent leur origine dans des perquisitions menées en janvier 2006 à la Régie des bâtiments, des perquisitions qui faisaient suite, en fait, à une dénonciation à l'Office central pour la répression de la corruption de la police judiciaire fédérale. Des hauts fonctionnaires avaient ainsi magouillé pour attribuer des contrats d'entretien ou de transformation dans les prisons de Forest, de Saint-Gilles, au château de Laeken ou encore au palais des Beaux-Arts de Bruxelles.

Douze fonctionnaires sont donc aujourd'hui bel et bien soupçonnés de corruption. Le parquet estime que les marchés publics étaient affectés de commissions occultes, variant de 5 à 10% des sommes payées par l'Etat. Les enveloppes remises par les entrepreneurs corrupteurs montaient jusqu'à 750.000 euros. On parle aussi de travaux effectués au domicile du fils du directeur général de la Régie des bâtiments de l'époque, Hans Evenepoel, du patron aussi de la Régie de Bruxelles-capitale, Raf Engels, et du conservateur du Palais de Justice de Bruxelles, Johan Van De Sande. Les débats se poursuivront toute cette semaine et devraient se terminer mardi prochain. <sup>1</sup>

**\*Régie des télégraphe et téléphone. \*R.T.T. \*RTT. \*Belgacom. \*Proximus.**

Voir aussi : Tour R.T.T.

Secteur devenu très rentable, l'Europe réclama sa privatisation. La RTT devient Belgacom.

\*

"En 1879, les services télégraphiques belges installèrent une ligne téléphonique au parlement et, la même année, divers entrepreneurs privés déposèrent des demandes d'exploitation de réseaux téléphoniques dans différentes villes belges. L'absence d'une législation dans les premières années d'exploitation minimisa les chances de succès du développement du réseau téléphonique. Cette absence força les autorités belges à mettre au point un cadre législatif réglementant l'exploitation de la téléphonie en Belgique. À partir de 1896, le secteur entier de la téléphonie passa entre les mains d'une société publique. En 1913, une grande partie de la Belgique était accessible par téléphone. Le nombre d'abonnés restait limité, mais la plupart des gares, bureaux de poste et de télégraphe étaient équipés de cabines téléphoniques publiques. (...)

La première guerre mondiale représenta un arrêt net et définitif en matière de télécommunication en Belgique. Un des facteurs explicatifs de cet arrêt s'explique par la dépendance financière de l'entreprise publique. Les dommages causés lors du conflit et le démantèlement partiel des réseaux placèrent l'administration des télégraphes et téléphones devant un besoin d'investissements colossaux.

Le 19 juillet 1930 est créée la Régie des Télégraphes et Téléphones (RTT). L'entreprise publique gagne en autonomie : elle n'est désormais plus tributaire des budgets annuels de l'État et a la compétence requise pour mener une gestion propre. (...) Avec la création de la RTT, d'énormes sommes sont investies dans le réseau téléphonique belge. Des couches sociales sans cesse plus larges ont désormais accès à la téléphonie.

Parallèlement à cela, un autre phénomène intervient qui va devenir rapidement une charge importante pour l'entreprise. L'État va, dans le cadre de la crise économique des années 1930, utiliser la RTT dans sa politique industrielle et d'emploi. En forçant la réalisation d'une automatisation complète du réseau téléphonique belge, l'État tente de contrer le haut taux de chômage du secteur. Ce phénomène diminue fortement l'autonomie de la RTT. La loi de 1930 avait en effet très clairement explicité que l'entreprise pouvait concevoir et appliquer de manière indépendante un programme d'investissements. En imposant sa politique d'emploi, l'État allait donc contre le principe premier de la loi. Ce dernier élément deviendra très vite dans la période d'après-guerre un problème structurel de la RTT. (...)

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, la RTT se voit confrontée à d'importants dommages et à un démantèlement partiel des réseaux. Afin de relancer rapidement la dynamique du secteur, l'état décide d'intervenir financièrement. Au cours de cette période, la demande en services de télécommunication s'accroît à un rythme élevé. Le nombre d'abonnés augmente très rapidement : d'environ 350.000 en 1946 à 522.000 en 1951 et 1.049.000 en 1965. Cette croissance de la clientèle amène un rythme d'investissements très élevé.

<sup>1</sup> Alain Carlier, RTBF info, mardi 24 janvier 2012.

Grâce à tout cela, le RTT se situe vers la fin des années 1960 à la pointe du développement technologique et social. Mais cette gestion expansionniste a un côté négatif. À partir de la fin des années 1960, les pertes commencent à s'accumuler, et l'éclosion d'une crise économique mondiale dès 1973 n'arrange rien aux problèmes. La situation financière de l'entreprise ne fait que se dégrader<sup>1</sup>. Cette situation conduira la RTT à mettre en place à partir du milieu des années 1970 d'importants programmes d'assainissement.

Au cours des années 1980 naît la conviction que le secteur des télécommunications sera un des pôles de développements les plus significatifs de cette fin de xx<sup>e</sup> siècle. Ainsi, à partir de 1981, les dirigeants de la RTT commenceront la restructuration profonde de la RTT afin de résoudre certains problèmes structurels de l'entreprise. Parallèlement à cela, un autre partenaire fait son entrée en 1987 : La Commission européenne promulgue son Livre Vert pour les télécommunications dont le thème central est la libéralisation. (...)

Le Livre Vert de 1987 participe en Belgique au fondement de la loi du 21 mars 1991, laquelle crée un nouveau type d'entreprise d'État jouissant d'une plus grande autonomie de gestion. Le secteur des télécommunications belge est donc réorganisé et voit la création de Belgacom, entreprise publique autonome. Cette loi a pour objectif de créer un environnement propice au développement concurrentiel du marché des télécommunications en Belgique. Désormais, un contrat de gestion définit les prérogatives de l'entreprise et des pouvoirs publics de manière à garantir l'offre d'un certain nombre de services publics d'utilité générale et une autonomie de gestion suffisante et bien plus élargie que ce que la loi de 1930 n'avait prévu.

À partir de 1994 se produit une accélération des processus de convergence européens. La Commission européenne déclare dans un nouveau Livre Vert que l'exploitation des réseaux et la téléphonie doivent également être ouverts à la concurrence. 1994 est également l'année où Belgacom crée Proximus, le premier réseau cellulaire en Belgique. Cette activité ainsi que l'ancien système analogique Mob2 sont transférés le 1<sup>er</sup> juillet 1994 vers une filiale : Belgacom Mobile dont l'actionnariat est le suivant : 75% Belgacom – 25% AirTouch, puis Vodafone en 1999.

Parallèlement, Belgacom se prépare à affronter la concurrence en s'alliant à Ameritech, Tele Danmark et Singapore Telecom. Diverses institutions financières belges réagissent et s'allient également au consortium, lequel est baptisé ADSB. L'état belge conserve 50,1 % des actions et reste donc l'actionnaire principal. Parallèlement, Belgacom se prépare à affronter la concurrence en s'alliant à Ameritech (en), Tele Danmark et Singapore Telecom. Diverses institutions financières belges réagissent et s'allient également au consortium, lequel est baptisé ADSB. L'Etat belge conserve 50,1 % des actions et reste donc l'actionnaire principal.

L'année 2001 voit la mise en place du plan BeST qui vise principalement à restructurer l'entreprise en la divisant en quatre « business units ». Belgacom se défait également de certaines activités comme Belgacom France, Ben, ses activités de sécurité ainsi que les activités françaises d'Infosources. Le volet humain du plan BeST interviendra dans le courant de l'année 2002. Les objectifs sont multiples dans une société qui, à l'époque, occupait un trop grand nombre de travailleurs : offre de cessation des activités, offre de travail à temps partiel et reconversion sont proposés à une grande partie du personnel. Dans un marché de plus en plus ouvert et où la concurrence se fait chaque jour plus agressive, Belgacom décide en 2003 de faire un pari sur l'avenir en modifiant radicalement son image. Changement de logo, de couleurs et volonté manifeste d'être plus proche des clients sont les bases sur lesquelles travaille l'ex-RTT.

Ces changements radicaux dans la philosophie de l'entreprise préfigurent la mise en bourse de l'opérateur. En effet, le 22 mars 2004, Belgacom est cotée pour la première fois sur le marché Euronext. L'Etat belge reste l'actionnaire majoritaire avec 50 % + 1 action tandis que le consortium ADSB se défait de l'ensemble de ses actions.

Cette opération permet à l'opérateur historique belge de dégager d'importants moyens pour financer ses ambitions. En effet, l'heure est à la large bande (broadband) et le financement du projet Broadway (couvrir l'ensemble du territoire national en fibre optique) nécessite de gros investissements. 2004 est aussi l'année où l'opérateur historique réalise ses premiers tests de télévision numérique avec pour ambition de trouver de nouvelles sources de revenus dans un marché de plus en plus concurrentiel. (...)

L'année 2005 est marquée par deux événements majeurs pour Belgacom : le lancement de Belgacom TV et l'offre publique d'achat sur Telindus. Les prémices du lancement de la télévision numérique en Belgique apparaissent pour la première fois dans le courant de l'année 2004 lorsque Belgacom procède à ses premiers tests de télévision numérique auprès de quelques centaines de foyers. (...)

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Tour RTT. Voir aussi : L'affaire R.T.T. dans notre Livre 1. Voir aussi notre bibliographie.



Cette offre de télévision numérique via l'ADSL est la première du genre en Belgique et transforme Belgacom en un quadruple player offrant la téléphonie fixe, la téléphonie mobile, l'accès internet haut débit ainsi que la télévision. Elle permet en outre à l'entreprise belge de garantir de nouvelles sources de revenus dans la mesure où les marges dégagées par ses activités historiques sont de plus en plus faibles.

2005 est aussi l'année de l'offre publique d'achat sur Telindus, entreprise leader dans le secteur de l'intégration des réseaux. (...) L'année 2006 est principalement marquée par le rachat au mois d'août des 25% de Proximus détenus par Vodafone. Cette opération permet à Belgacom de se préparer au mieux à la convergence. (...) Également en 2006, Telindus et Belgacom étendent leur portefeuille ICT sous la nouvelle marque Telindus/Belgacom ICT.

Le mois d'avril 2007 est marqué par le lancement des « Packs », premières offres groupées de Proximus et Belgacom. Côté télévision, Belgacom continue à développer son offre de télévision numérique. Fin décembre 2007, l'entreprise comptait 305 319 clients Belgacom TV. Le taux de couverture de la télévision numérique est quant à lui de 80% de la population. Le début de l'année 2008 est marqué par le rachat de Scarlet et de Tele2 Luxembourg. (...) En mars 2009, Belgacom crée Pingping comme moyen de paiement mobile. En avril 2011, Belgacom achète la section belge de la chaîne de magasin de téléphone mobile The Phone House à The Carphone Warehouse Group. (...)

Structure de l'actionnariat : Situation au 31 décembre 2010 :

Actionnaire	% de participation
État belge	56 %
Belgacom	5,2 %
Actionnariat flottant ( action achetée majoritairement par les agents Belgacom )	38.8 %

(...) Données financières en millions d'euros.

Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Revenus totaux	5 540	5 458	6 100	6 065	5 978	5 990	6 603
Bénéfice net	922	959	973	958	800	904	1266

Capitalisation boursière en février 2011 : 9,2 milliards d'euros."<sup>1</sup>

\*

Belgacom - Didier Bellens a gagné 2,6 millions brut en 2011 - Un gros salaire qui fâche :

Article de Martine Vandemeulebroucke, Jean-François Lanckmans, paru dans Le Soir en date du Lundi 19 mars 2012.

“Depuis plusieurs années, les sociétés cotées en Bourse sont obligées de publier les salaires de leurs top managers. C'est notamment le cas de Belgacom et de son patron Didier Bellens. Régulièrement, la hauteur de ces rémunérations choque pas mal de monde. On a ainsi appris il y a quelques jours que Carlo Brito, le patron du géant brassicole belgo-brésilien AB Inbev, allait bénéficier d'un montant brut de 138 millions d'euros. Et un de ses ex-administrateurs, l'ex-Premier ministre CD&V, Jean-Luc Dehaene, d'une allocation de 4 millions d'euros. Des montants incroyables sur le petit marché belge.

Ce week-end, un parlementaire socialiste flamand a encore jeté un gros pavé dans la mare en révélant que le patron de Belgacom avait gagné l'an dernier un montant brut global de 2,6 millions d'euros. C'est quasi identique à celui perçu en 2010. Le bonus pour ses prestations a légèrement baissé, mais son salaire de base a lui légèrement augmenté avec l'index. En 2010, Didier Bellens figurait au septième rang des patrons des groupes belges les mieux payés, derrière les dirigeants de AB Inbev, UCB, Telenet, Delhaize, GBL et GDF Suez. En 2008, il avait même occupé la première place. Mais sous la pression du monde politique, représenté au conseil d'administration de Belgacom, son salaire avait été raboté d'environ 20 % et son indemnité de départ ramenée à 12 mois de salaire.

'Personne ne vaut un salaire si élevé, estime Dirk Van der Maelen. C'est choquant dans une entreprise publique. Il y faut un écart sain entre les petits et gros salaires.' Il considère aussi que 'les entreprises qui reçoivent l'aide de l'Etat ne peuvent plus continuer à donner des bonus. J'estime que nous devons étendre cette mesure à toutes les entreprises publiques ou entreprises dans lesquelles l'Etat dispose de la majorité des parts'.

Un projet de loi de Paul Magnette

Excessive, la rémunération de Didier Bellens ? 'Oui, tout à fait', nous répond sans ambages le ministre PS chargé des entreprises publiques Paul Magnette. Le ministre ajoute : 'Comme le prévoit l'accord gouvernemental, je

<sup>1</sup> Wikipédia.

suis occupé à rédiger un projet de loi qui vise à “moraliser” les hautes rémunérations dans les entreprises publiques et à réduire l'écart salarial.’ Le projet de loi, rappelle Paul Magnette, prévoit que les rémunérations et autres avantages des administrateurs délégués seront limités. La partie variable de ces rémunérations devrait être plafonnée à 30 % de la partie fixe. En avril 2011, quatre parlementaires socialistes francophones avaient déjà déposé un ensemble de propositions de loi en ce sens. Ils prévoyaient notamment de limiter (chez Belgacom, à la Loterie nationale, à la SNCB) de 1 à 20 l'écart maximal entre le salaire médian (celui qui se trouve au milieu de l'échelle des salaires de la société) et le salaire le plus élevé. Ils proposaient aussi déjà que les bonus des dirigeants des entreprises publiques soient limités à 30 % de la rémunération fixe.

Le ministre Magnette a aussi réagi hier, en disant partager les critiques syndicales. Ben Coremans de l'ACV Transcom (syndicat chrétien flamand) avait déploré le fait que ‘l'écart salarial chez Belgacom est trop important’.

Belgacom a réalisé l'an dernier un chiffre d'affaires de 6,4 milliards (- 3 %) et un bénéfice net de 756 millions d'euros. Un recul de 40 % qui s'explique par un bénéfice exceptionnel de 436 millions en 2010.

Combien gagne le patron d'une entreprise publique ? SNCB. Le salaire annuel brut 2010 (le dernier publié)

Combien gagne le patron d'une entreprise publique ?

**SNCB.** Le salaire annuel brut 2010 (le dernier publié) des patrons des filiales du Groupe SNCB variait entre 498.279 euros (Jannie Haek, Holding), 488.428 (Luc Lallemand, Infrabel) et 473.556 (Marc Descheemaecker, SNCB).

**Bpost.** Chez bpost, le salaire brut de Johnny Thijs, en 2010, s'élevait à 1,07 million d'euros.

**Bel 20.** Celui du patron le mieux payé des entreprises du Bel 20 se monte à 4,4 millions (chiffre 2010). Il s'agit de Carlos Brito, le patron brésilien d'AB Inbev, le brasseur louvaniste.

A titre de comparaison, le salaire du Premier ministre Elio Di Rupo est fixé à 213.000 euros brut pour 2012.”

### **\*Régie foncière de la ville de Bruxelles.**

« Immobilier : Bruxelles, une capitale exsangue de terrains

On connaît peu la Régie foncière, bras armé immobilier de la Ville de Bruxelles. A elle seule, elle constitue un véritable observatoire du ‘stress résidentiel’ que vit la capitale. Et elle devient aussi un acteur capital, à mi-chemin entre enjeux publics et bonnes pratiques venues du privé. Avenue Bolivar, à l'extrémité ouest du quartier des bureaux de l'espace Nord. Nous sommes à la limite communale entre Bruxelles-Ville et Molenbeek. Thomas & Piron est venu, loin de ses bases, lancer la promotion et la commercialisation du projet résidentiel Insula : 110 appartements et des commerces au rez, vendus sur plan.

‘Ils se sont retrouvés dans une situation où, au terme de six mois de commercialisation, ils n'avaient encore vendu aucun appartement, déclare Mohamed Ouriaghli, l'échevin de tutelle. Ils devaient impérativement valoriser le bien, pour des raisons de trésorerie. La Régie foncière de la Ville a alors racheté le tout, d'un seul tenant, commerces compris, comme nous faisons d'habitude, pour gérer l'ensemble du bien. Le prix, très intéressant : 1.200 euros le m<sup>2</sup> pour la partie résidentielle, hors imputation du terrain (environ 4 millions d'euros pour l'ensemble du lot).’

La destination de cet achat groupé ? Louer l'ensemble et assurer 4 % à 5 % de l'investissement de départ en return locatif, totalement réinvesti dans l'amélioration du parc immobilier existant et le développement de nouveaux logements. On le sait peu mais la Régie foncière de la Ville de Bruxelles, c'est aujourd'hui un parc immobilier de quelque 2.800 logements, 500 commerces et 1.100 places de parking. La petite entreprise publique gérée comme une société privée dégage, après frais (amortissements divers et paiement du personnel), près de 4 millions de cash flow net par an. ‘Via le compte patrimonial, nous réinvestissons comme il se doit l'ensemble de nos rentrées dans la gestion du parc immobilier, insiste Mohamed Ouriaghli. C'est le souhait clair de la majorité communale actuelle.’

### Une course contre la montre

Le timing que s'est fixé la Ville est ambitieux mais tenu, contrairement à celui affiché par la Région et maintes fois différé : produire 1.000 logements en lien avec le CPAS, dont 650 rien que pour la Régie foncière, avant fin 2012. Et après ? ‘Cela dépendra de la majorité politique en place après les élections, répond l'échevin. Mais nous, nous nous préparons à poursuivre le mouvement entamé : nous rachetons déjà les terrains à bâtir mis sur le marché à prix abordable, car nous avons épuisé les réserves. Notamment à Haren (fabrique d'église), à la rue Haute (faillite de la maison Michiels) ; on a pris un bail emphytéotique sur le bâtiment des Riches Claires (incendie). On se doit de sauter sur toutes les opportunités, vu le manque de foncier disponible. Mais attention, nous sommes dans la même logique qu'un investisseur privé : on n'est pas là pour reprendre les crasses des promoteurs.’ Voilà qui est clair.

Interrogé sur la pénurie de logements dans sa commune, Mohamed Ouriaghli répète qu'elle est omniprésente et ne fait que croître. Le problème n° 1 rencontré par ses services reste le maillage annexe : écoles et infrastructures de mobilité font souvent défaut. Résultat : 'Aujourd'hui, lorsqu'on construit un ensemble de logements à Neder-over-Heembeek, on sait pertinemment bien que les locataires devront posséder deux voitures, assène l'échevin, qui tance notamment la stratégie de développement de la STIB dans ces quartiers de ville périphériques. Et même si les transports en commun et autres services arrivent ensuite, le mauvais pli est pris. C'est politiquement incorrect.'

#### Déni de spéculation et de 'gentrification'

Qu'on ne s'y trompe pas : si le bras foncier de la Ville de Bruxelles étend là-bas son parc de logements publics, c'est parce que ce sont les seuls terrains de taille encore disponibles. D'ailleurs, la Ville a dû se résoudre à y mettre en vente des petites parcelles démembrées, non exploitables (3 à 4 ares) à... 800 euros le m<sup>2</sup> de terrain, prix du marché. Vu cette pénurie foncière dans la capitale, une réflexion urgente sur la densité du parc doit être menée, car, sans densité accrue du bâti, il devient impossible, même avec des subsides publics, de rentabiliser ses investissements fonciers. Et l'échevin de rappeler la vente d'un terrain de 96 ares, propriété de la Ville située non loin de l'avenue Franklin Roosevelt (avenues de l'Uruguay et de la Forêt), pour la modique somme de 7 millions d'euros à la famille Vastapane. 'Vu les contraintes urbanistiques résultant de la convention de cession du terrain, on ne pouvait y construire que 41 logements. Autrement dit, nous étions obligés d'y faire de l'hyper-luxe pour rentabiliser le foncier. C'est l'exemple ponctuel du truc qu'on ne fera jamais.'

Le public cible de la Régie, côté locataires ? Ni les bobos ni le public type du logement social. Plutôt les ménages à revenu moyen, qui quittent pour l'instant Bruxelles vu la pénurie d'offre adaptée. Contrairement à la SDRB, qui ne peut construire du logement que dans une zone régionale géographique délimitée ('banane'), la Régie est dans tous les quartiers urbains. Soupçonnée de 'gentrifier' son public, elle se défend : elle est également acteur d'intégration via les sociétés de logements sociaux (8.000 sur le territoire communal) et a cédé quatre terrains (Neder, Haren, Bolivar, rue de la Roue) dans le cadre du plan régional 'logement', des fonciers visant à construire 600 logements sociaux dans les cinq ans. Selon la convention passée... et non tenue.

Les clients, eux, sont pourtant bien là. La preuve par l'exemple vécu : cet appartement de 60 m<sup>2</sup>, situé dans le quartier du Parlement flamand (rue de Louvain) et vendu en moins de trois jours à 4.400 euros le m<sup>2</sup> (soit 240.000 euros). 'Le logement en soi n'avait rien d'extraordinaire : sombre, une seule grande fenêtre ouverte sur un mur (...). Mais les finitions (menuiserie, dressing, aménagement des pièces) lui donnaient un certain cachet.' A pareil prix, on ose l'espérer. »<sup>1</sup>

\*

Le PS se félicite de son bilan et projette la réalisation de 850 logements supplémentaires :

Article paru dans Le Soir, mis en ligne le vendredi 31 août 2012.

« Le Plan 1000 Logements, piloté par la Ville de Bruxelles et le CPAS - et qui fut l'un des points phares de la législature 2006-2012, ira au-delà des attentes. En effet, selon les prévisions de la Ville de Bruxelles, il verra la mise en location de 1.144 logements (dont 239 à "caractère social") d'ici la fin de l'année scolaire 2012-2013. Ce plan visait à répondre à la crise du logement à Bruxelles et en particulier à accroître le nombre de biens gérés par le secteur public, afin de les mettre à l'abri de la spéculation immobilière.

Marie Nagy (Écolo), chef de groupe de la Ville de Bruxelles, nuance toutefois cette réussite. Elle regrette le manque de vision globale dans la conception des projets. "A Neder-Over-Hembeek, par exemple, on aurait pu développer un véritable éco-quartier, explique-t-elle, or, il manque des équipements collectifs et le coin est mal desservi en transports en commun."

Mohamed Ouriaghli (PS), échevin en charge des Propriétés communales, a tenu, à la veille des élections communales, à faire le point sur les projets en cours et à venir. Selon lui, 148 nouveaux logements sont déjà actés et enclenchés à l'heure actuelle. Ceux-ci sont répartis sur dix projets gérés par la Région foncière. Mohamed Ouriaghli vise, à terme, 850 logements, en majorité à destination de ménages à revenus moyens. A titre d'exemple, l'un de ces projets consiste en la mise en location de 36 studios dédiés uniquement aux seniors ; un public, selon l'échevin, "en forte demande". Il se tiendra dans les Marolles, à l'angle des rues Haute et des Capucins, à la place du célèbre tailleur bruxellois Michiels. Les loyers s'étendraient "de 300 à 400 euros par mois pour une cinquantaine de m<sup>2</sup>", ajoute l'échevin.

Pourquoi ne pas créer davantage de logements sociaux, pourtant très demandés ? Ceux-ci ne ressortent pas de la compétence des communes. "C'est à la Région de mener une politique sociale du logement adéquate", se défend-t-il. »

\*

<sup>1</sup> Site [www.lejournaldelarchitecte.be](http://www.lejournaldelarchitecte.be) – vendredi 17 décembre 2010.

« Créée en septembre 2002, la Régie a hérité de nombreuses propriétés communales (2.856 logements, 603 commerces et bureaux, 1.253 places de parkings – chiffres début 2012)... »<sup>1</sup> « ...et des biens remarquables concédés par l'intermédiaire de baux emphytéotiques... »<sup>2</sup>

**\*Règlement communal d'urbanisme. \*Règlements communaux d'urbanisme. \*RCU. \* R.C.U.**

« Les RCU complètent et précisent, en fonction des spécificités locales, les matières réglées par le RRU ou portent sur d'autres matières que celles réglées par le RRU (ex : les antennes paraboliques, les dispositifs publicitaires, les terrasses en voirie...). Ils peuvent en outre déterminer les circonstances et la valeur des charges d'urbanisme pouvant être imposées à l'occasion de la délivrance d'un permis. Ils ne concernent pas les affectations. »<sup>3</sup>

\*

« Les communes peuvent adopter des RCU pour préciser et compléter le RRU en fonction des caractéristiques propres de leur territoire. »<sup>4</sup>

**\*Règlement d'urbanisme. \*R.U. \*RU.**

Voir aussi : RRU.

« Les règlements d'urbanisme contiennent des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords (ex : gabarit, volume, esthétique, solidité des constructions). Ils édictent également des règles relatives à l'aménagement de l'espace public. Le RRU est hiérarchiquement supérieur aux RCU, de sorte qu'il abroge les dispositions des RCU qui ne lui sont pas conformes. Les demandes de permis doivent respecter les prescriptions des règlements d'urbanisme. Néanmoins, il est possible d'obtenir certaines dérogations, autorisées par le fonctionnaire délégué (autorité régionale). »<sup>5</sup>

**\*Règlement d'urbanisme zoné. \*RUZ. \*R.U.Z. \*Règlement régional d'urbanisme zoné.**

« Les règlements d'urbanisme zonés (...) portent sur des aspects spécifiques relatifs à certaines zones du territoire (ex : zone Unesco entourant la Grand-Place de Bruxelles). Ils contribuent par exemple à la conservation et au développement d'un quartier. Ils peuvent être élaborés par la Région ou par les communes. »<sup>6</sup>

**\*Règlement régional d'urbanisme pour la Région de Bruxelles-Capitale. \*R.R.U. \*RRU.**

« Le RRU actuel est entré en vigueur le 3 janvier 2007. Sa structure comprend 7 titres :

Titre 1. Caractéristiques des constructions et leurs abords

Titre 2. Normes d'habitabilité des logements

Titre 3. Chantiers

Titre 4. Accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite

Titre 5. Abrogé [Le titre 5 relatif à l'isolation thermique des bâtiments a été abrogé et remplacé par l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB), entrée en vigueur le 2 juillet 2008].

Titre 6. Publicités et enseignes

Titre 7. La voirie, ses accès et ses abords

Titre 8. Normes de stationnement en dehors de la voie publique.

Le RRU est consultable sur le site internet régional : [www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be) »<sup>7</sup>

\*

« Le RRU est d'application sur l'ensemble de la Région bruxelloise. Il traite des matières suivantes :

1. Caractéristiques des constructions et de leurs abords ;
2. Normes d'habitabilité des logements ;
3. Chantiers ;
4. Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;
5. Publicité et enseignes ;

<sup>1</sup> *Le Brusselleir*, magazine d'information de la ville de Bruxelles, octobre 2012 : La Ville à l'heure du bilan, p. 22.

<sup>2</sup> Tribune de Bruxelles, n° 466, du 2 au 8 octobre 2012, [www.tribunedeb Bruxelles.be](http://www.tribunedeb Bruxelles.be).

<sup>3</sup> *L'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*. - 2011. - p. 15. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale intitulé : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. – Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012.

<sup>5</sup> *L'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*. - 2011. - p. 14. Voir bibliographie.

<sup>6</sup> *L'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*. - 2011. - p. 15. Voir bibliographie.

<sup>7</sup> *L'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*. - 2011. - p. 14. Voir bibliographie.

6. La voirie, ses accès et ses abords (largeur des trottoirs, ...);  
7. Le stationnement. »<sup>1</sup>

### **\*Relogement**

Voir, dans ce même titre, notre article : Logement. Sous-section : Relogement.

### **\*Revenus définitivement taxés. \*RDT. \*R.D.T.**

Dispositif fiscal.<sup>2</sup>

### **\*RisoBrussel.<sup>3</sup> \*Riso-Brussel. \*Institut régional de développement communautaire. \*Brusselse buurtwerken. \*Buurtwerk. \*Développement communautaire. \*Développement social des quartiers. \*DSQ. \*D.S.Q. \*Viboso.**

“RisoBrussel - Aspects du développement communautaire à Bruxelles  
(brochure destinée aux francophones)

#### *(...) Préface*

*A nos amis francophones*

*A Bruxelles, que ce soit dans le domaine du développement de quartier, du logement, de l'aménagement du territoire, de la lutte contre la pauvreté ou de la réinsertion sociale, les organisations de base francophones et néerlandophones sont désormais confrontées à des politiques et invitées dans ce cadre à réaliser des projets communs. Nous avons cependant constaté une différence d'approche philosophique et méthodologique du travail social dans les deux communautés, ce qui peut parfois donner lieu à des problèmes de compréhension et des malentendus lors de collaborations. D'où l'effort de vous présenter brièvement le fonctionnement de RisoBrussel.*

*Nous nous pencherons sur l'organisation du développement communautaire en Flandre et à Bruxelles pour examiner ensuite la vision et la méthode qui s'inscrivent en toile de fond de ce concept. Nous terminerons par un aperçu de sa concrétisation à travers des projets menés actuellement par RisoBrussel.*

*Nous espérons que cette publication vous aidera à mieux connaître notre façon de travailler et à aborder les problèmes qui sévissent à Bruxelles.*

#### *L'institution*

##### Une organisation

*L'institut régional de développement communautaire RisoBrussel (Regionaal Instituut voor de SamenlevingsOpbouw) est une association sans but lucratif, reconnue et subsidiée par la Communauté Flamande, plus précisément par le ministère flamand du Bien-être et de la Famille. Il s'inscrit dans le cadre du décret sur la reconnaissance et la subvention d'associations de développement communautaire (26 juin 1991). RisoBrussel fait partie d'un réseau d'associations qui dans l'espace communautaire Flandre/Bruxelles répond à la structure suivante.*

*Viboso (Institut flamand de promotion et de soutien au développement communautaire) assure essentiellement des missions de recherche et de soutien au profit du secteur. L'épine dorsale du développement communautaire est constituée par 7 instituts régionaux, soit 5 instituts couvrant chacun une province flamande et 2 à vocation urbaine, Anvers et Bruxelles en l'occurrence. La présence d'un Riso à Bruxelles s'inscrit dans les compétences exercées par la Flandre sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. La compétence en matière de développement communautaire n'a en effet pas été transférée à la Commission Communautaire Flamande (Vgc), bien qu'il existe une collaboration entre 'Vgc' et RisoBrussel. Il est également stipulé par décret que la 'Vgc' émet un avis auprès de la Communauté Flamande concernant le plan pluriannuel sur base duquel RisoBrussel est reconnu pour 5 ans (voir ci-après).*

*RisoBrussel déploie ses activités sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Sa mission essentielle se concentre sur la conception et l'exécution de projets de développement communautaire (nous reviendrons en détail sur la théorie et la pratique en la matière). Poursuivant cet objectif, RisoBrussel remplit une quadruple fonction.*

<sup>1</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale intitulé : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. – Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012.

<sup>2</sup> Voir : [http://www.droitbelge.be/fiches\\_detail.asp?idcat=11&id=597](http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=11&id=597) .

<sup>3</sup> Voir aussi leur site [www.samenslevingsopbouwbrussel.be](http://www.samenslevingsopbouwbrussel.be) .

- fonction de planification : Fixer des priorités pour la conception de projets de développement communautaire sur base d'analyses et de recherches ;
- fonction de soutien : Offrir une assistance au niveau du contenu et de la méthode à des travailleurs sociaux chargés de l'exécution de projets de développement communautaire ;
- fonction de signal : Attirer l'attention des responsables politiques sur des situations à problèmes et offrir des pistes de solution sur base des résultats des projets ;
- fonction d'employeur : RisoBrussel chapeaute le travail de 11 personnes subsidiées par décret.

Ce dernier point nous permet d'évoquer la situation du développement communautaire dans l'espace Flandre/Bruxelles d'une manière plus approfondie. Nous incluons une certaine dimension historique. Outre RisoBrussel, deux institutions autonomes sont reconnues et subsidiées dans la capitale : l'asbl 'Opbouwwerk De Brug' et l'asbl 'Buurtwerk Molenbeek-Centrum' qui emploient chacune un travailleur social. La coexistence de RisoBrussel et de deux institutions autonomes trouve sa signification dans l'évolution historique du secteur. Lorsqu'il fait l'objet d'un décret en 1991, le développement communautaire a déjà une longue histoire derrière lui.

Au milieu des années '60, quelques initiatives en la matière voient le jour. Elles s'inspirent bien souvent de projets menés aux Etats-Unis et aux Pays-Bas. Ces initiatives se développent à l'échelle de quartiers (travail de quartier) et de régions (développement régional). C'est ainsi qu'à Bruxelles apparaissent 4 projets de quartier : 'Buurtwerk Noordwijk', 'Buurtwerk De Kassei', 'Buurtwerk Molenbeek-Centrum' et 'Opbouwwerk De Brug'. Ces initiatives sont coordonnées par 'Brusselse Buurtwerken' qui est en fait le précurseur de RisoBrussel. En 1982, les pouvoirs publics décident de mettre de l'ordre dans ce qu'ils considéraient comme le développement sauvage d'initiatives disparates. Un nouveau cadre de référence est établi mettant principalement l'accent sur les aspects suivants :

- une structure claire par le biais de 'Viboso' ou des 'Risos';
- priorité de la méthode par projet (voir point 3);
- agrandissement d'échelle en regroupant les initiatives existantes dans les 'Risos'.
- Citons encore la planification et les choix en fonction des priorités.

L'intégration au sein de 'RisoBrussel' des institutions autonomes antérieures à 1982 s'effectua sur base volontaire, ce qui explique que la coexistence de différentes associations est toujours de mise en 1997.

RisoBrussel a été créé le 23 octobre 1983. En 15 ans, il a pu se tailler une réputation au niveau du travail avec les habitants des quartiers les plus défavorisés de la région bruxelloise.

RisoBrussel soutient des organisations d'habitants. Il ne s'agit pas d'un institut de recherche et de planification, même si les nombreuses publications antérieures pourraient l'indiquer.

RisoBrussel est une organisation flamande qui travaille sur un terrain multi-culturel. Dans le fonctionnement quotidien des projets, RisoBrussel pratique le multilinguisme sans jamais occulter son identité flamande. En tant qu'institut, il se profile comme association néerlandophone, conscient qu'une action efficace dans le contexte bruxellois implique une collaboration étroite avec des partenaires francophones.

#### Une perspective

Le concept du développement communautaire recouvre plusieurs significations. Ci-dessus, nous l'avons utilisé pour désigner un type de travail, à savoir : une partie relativement modeste du large réseau de structures sociales et culturelles existantes en Flandre.

Le développement communautaire apparaît aussi dans un contexte plus politico-philosophique. Il est alors une manière de construire notre société : c'est ouvrir la perspective d'une société qu'on veut voir évoluer. Cette perspective contribue à renforcer son 'contenu démocratique'. C'est une conception très extensive de la notion du développement communautaire, si large qu'une panoplie d'activités peut s'insérer dans ce mouvement et prétendre à raison contribuer positivement à l'évolution de la société.

Il convient dès lors de spécifier ce concept dans le contexte auquel nous nous rattachons. Le développement communautaire attire l'attention sur le renforcement du contenu démocratique de la société en partant de la base. Il insiste sur le rôle du citoyen dans le développement de la démocratie. Tout en devant remplir son devoir électoral (démocratie représentative), le citoyen est aussi une personne qui, avec d'autres, prend des responsabilités en vue d'améliorer son cadre d'habitat et de vie.

Etre acteur de l'évolution de son cadre de vie et d'habitat, participer à l'élaboration de la politique qui le détermine est dans la vision du développement communautaire un processus continu dans lequel le citoyen intervient. Cette démocratie participative est un complément important aux pratiques démocratiques

ordinaires. Mieux encore, elle constitue le test qui permet de mesurer l'authenticité de ces pratiques. Dans ce sens, la notion du développement communautaire contient un élément essentiellement utopique. Dans ce contexte, elle signifie : créer des canaux de participation sociale. Par une méthode appropriée (voir point 3), donner à des groupes de citoyens la possibilité de se manifester dans la sphère publique et exercer une influence sur des décisions qui les concernent au premier plan.

En deuxième partie, nous passerons en revue les projets bruxellois dans lesquels le développement communautaire se manifeste concrètement. Ils constituent un essai de réalisation de la mission principale de RisoBrussel et du développement communautaire : réunir des personnes afin d'aborder des difficultés liées à leur cadre de vie et d'habitat, à savoir leur quartier.

**1. Le développement communautaire** concerne des actions collectives et pratique le travail de groupe. Les problèmes abordés sont vécus par plusieurs personnes. Son objectif n'est pas, directement du moins, de trouver des solutions particulières à des problèmes individuels. Il s'avère toutefois que la personne concernée s'intéressera au groupe dans la mesure où une réponse peut être apportée à ses difficultés personnelles. D'où la complémentarité entre travail social individuel et développement communautaire. Le premier conditionne souvent le second.

**2. Les possibilités de participer à la société** sont inégalement réparties. Certains groupes ont davantage de poids (pouvoir et moyens) pour défendre et faire passer leur vision de la réalité. Le développement communautaire soutient en priorité la participation de ceux qui disposent de possibilités réduites, parce qu'ils sont notamment moins organisés ou moins scolarisés. En résumé, le développement communautaire s'occupe avant tout des habitants défavorisés en abordant prioritairement les exclusions auxquelles ils sont confrontés.

**3. Une autre priorité étroitement liée au choix de groupes-cibles défavorisés** consiste à opter pour les quartiers rangés sous ce même vocable. En effet, le fossé entre riches et pauvres, la dualisation progressive de la société trouvent une expression territoriale particulièrement visible dans le contexte d'un grand centre urbain. Dans ces espaces, le développement communautaire veut contribuer au développement social de quartier. L'exclusion a également une dimension dans l'espace. Actuellement nous constatons que la revalorisation de quartiers défavorisés a souvent pour conséquence de chasser les habitants les plus vulnérables ne pouvant plus faire face aux loyers en forte hausse. Le développement de quartier doit être social ou alors il n'est pas. Le développement communautaire défend les intérêts des habitants fragilisés.

Les options stratégiques de RisoBrussel, présentées dans son plan pluriannuel 1997-2001, sont dans une large mesure inspirées par cette vision. Les efforts consentis par RisoBrussel par l'intermédiaire de ses projets doivent contribuer à la viabilité du quartier. Cette volonté oriente le contenu du développement communautaire.

Concrètement, le développement communautaire à Bruxelles s'active sur base d'un programme en trois axes :

#### 1. le logement et le cadre de l'habitat :

Les problèmes de circulation, l'aménagement d'espaces publics, la propreté et les immeubles abandonnés constituent les amorces qui permettent d'aborder la viabilité des quartiers et peuvent mener rapidement à des résultats positifs.

La sécurité de logement pour les habitants du quartier dépend de la politique menée par les pouvoirs publics en matière d'aménagement du territoire. La politique menée à ce niveau par la Région de Bruxelles-Capitale est en pleine évolution : ordonnance sur l'urbanisme, Plan de Développement Régional, plans de développement communaux, etc. Ils fixent l'avenir des quartiers. Les habitants doivent avoir voix au chapitre. Le développement communautaire les soutiendra et les accompagnera dans cette démarche. Trouver un logement abordable et décent reste un problème crucial. Les familles nombreuses et les familles monoparentales éprouvent davantage de difficultés. Le logement social constitue pour nous le baromètre de référence.

#### 2. l'insertion par l'emploi :

La manière de résoudre les problèmes d'emploi sera décisive pour la réussite ou l'échec de toute politique urbaine. La réinsertion socio-professionnelle de chômeurs de longue durée constitue pour RisoBrussel le centre des préoccupations. A ce titre, il insiste sur la nécessité d'une politique des pouvoirs publics favorisant le développement de l'économie sociale. La revalorisation des centres urbains entraîne une dynamique économique considérable. Dans ce contexte, les groupes de personnes marginalisées ou celles qui n'ont purement et simplement eu aucune occasion de s'insérer, comme les jeunes immigrés par exemple, doivent bénéficier de possibilités d'emploi. RisoBrussel s'efforce parmi ses tâches multi-disciplinaires de développement communautaire, en collaboration avec d'autres partenaires, d'explorer le terrain en vue de lancer des initiatives d'emploi orientées sur le quartier.

### 3. la promotion du bien-être :

L'offre de services sociaux dans les quartiers connaissant des difficultés laisse souvent à désirer. Soit ils brillent par leur absence, soit la distance avec les utilisateurs est trop grande. La qualité est médiocre ou la collaboration fait défaut.

Dans ces quartiers les personnes âgées forment un groupe-cible important. RisoBrussel continue à investir beaucoup d'énergie dans les centres de services communs. Après avoir travaillé au développement des structures, il s'emploie actuellement surtout à la coordination et au soutien des (six) organisations existantes.

Un autre groupe-cible est constitué par les réfugiés politiques et les personnes sans papier. Il existe un énorme fossé entre leurs besoins et les services sociaux qui tentent de tisser un réseau afin de protéger ces personnes de l'extrême pauvreté. RisoBrussel oeuvre avec les intéressés pour que le droit à l'assistance soit inconditionnel quelque soit leur situation.

Enfin, RisoBrussel souhaite offrir sa collaboration à des efforts visant à offrir un meilleur enseignement aux jeunes immigrés, principalement en agissant sur les interactions entre le milieu familial et l'école.

Ces axes prioritaires de programme se concrétisent sur le terrain en un espace déterminé. RisoBrussel met ses moyens à disposition du Quartier Nord, du Quartier du Bon Secours-Anneessens et du Béguinage, du Vieux-Molenbeek, de Cureghem, et du Quartier de la rue du Brabant à Schaerbeek.

Les projets de RisoBrussel sont élaborés dans la perspective du développement social de quartier. Cet objectif oriente leur façon d'aborder les choses. Les intérêts des habitants occupent une place centrale dans le traitement des problèmes de quartier. RisoBrussel ne coordonne pas de plans de développement de quartier, mais s'y rattache à partir de son objectif spécifique : le soutien à la participation des habitants. En fait, ces projets apportent une contribution au développement de la démocratie locale, ce qui dévoile l'objectif du travail. La voix du quartier ne pèse pas lourd dans le débat politique. C'est pourquoi RisoBrussel offre un soutien aux groupes d'habitants d'un quartier dans leurs rapports avec les autorités locales et régionales.

#### Une méthode

Dans les chapitres précédents, le développement communautaire a été successivement présenté comme une composante subsidiaire de l'aide sociale et comme une manière de contribuer à l'évolution de la société dans le sens de la participation du citoyen. Nous allons maintenant l'aborder sous un troisième angle. Le développement communautaire en tant que stratégie de changement est également une méthode. Pour soutenir l'initiative du citoyen en vue de trouver des solutions par rapport à des problèmes liés au cadre de vie et d'habitat, RisoBrussel utilise la méthode du projet. La meilleure manière de décrire formellement un projet de développement communautaire est d'en énumérer ses sept caractéristiques.

Nous les illustrerons systématiquement par un exemple auquel RisoBrussel a travaillé dans le passé.

#### Un projet

- aborde les problèmes et la situation : Un projet aborde des problèmes qui se manifestent dans un cadre d'habitat et de vie bien défini. Exemple : le problème des chambres meublées dans le Quartier du Bon-Secours au centre de Bruxelles. Ce problème de logement se caractérise par :
  - un très mauvais état matériel des chambres
  - l'absence de contrats de bail formels ;
- s'adresse à un groupe-cible : Ces problèmes sont communs au groupe de personnes qui vit dans ces logements et cet environnement, et il s'agit de chercher des solutions avec elles. Exemple : les occupants des chambres meublées ; principalement des hommes isolés et marginalisés ;
- poursuit un objectif : L'objectif est d'arriver à des résultats concrets. Exemple : la réalisation d'un certain nombre de chambres meublées-modèles, l'obtention d'une réglementation sur les meublés ;
- est réalisable : Les actions ne peuvent pas se nourrir d'attentes utopiques. Elles doivent correspondre aux moyens disponibles et aux capacités du groupe-cible. Exemple : dans le projet cité, la problématique est très perceptible et pouvait rapidement être traitée par le monde politique. Il était beaucoup plus difficile de mobiliser les occupants sur la question. En outre, d'autres conditions doivent être préalablement remplies. En vue de constituer le groupe, un atelier-cuisine pour hommes isolés vivant dans le quartier a été lancé ;
- est temporaire : Un projet constitue un ensemble balisé dans le temps. L'orientation vers des résultats concrets et une approche réaliste doivent garantir cette dimension de temps. Exemple : suite au vote



de l'ordonnance sur les chambres meublées, le projet, lancé en 1986, pouvait s'achever provisoirement en 1993 ;

- est planifié : Un projet est mené et réalisé étape par étape d'une manière systématique. Il comporte diverses phases nécessitant évaluation et adaptation régulière. Exemple : voici les différentes phases du projet des chambres meublées :
  - \*exploration du terrain: état des lieux et de la situation,
  - \*mobilisation des habitants concernés,
  - \*interpellation du monde politique,
  - \*réalisation de chambres-modèles,
  - \*rédaction de contrats de bail 'spécimens',
  - \*pression pour l'élaboration d'une ordonnance est stratégique - suit une méthode de conception.

Les projets impliquent une réflexion approfondie sur les canaux à utiliser pour associer le groupe-cible aux actions et sur la manière d'obtenir des résultats concrets. Les concepteurs disposent à cette fin de tout un arsenal de méthodes et de techniques. Citons à ce titre : les visites à domicile, les publications, les réunions d'habitants, les négociations, les animations de quartier, ....

Exemple : les pouvoirs publics, les propriétaires et les occupants de chambres meublées étaient les acteurs principaux dans le projet du Bon Secours. Chacun de ces groupes exigeait une approche spécifique. Pour les occupants de chambres, l'accent a été mis sur les visites à domicile, les activités-cuisine, les animations et les réunions d'information.

Un projet de développement communautaire repose en fin de compte sur deux piliers.

D'une part, il vise des résultats. Le but du projet est de trouver des solutions répondant à des problèmes reconnus. En d'autres mots, il s'agit d'élaborer un produit, des réalisations concrètes et visibles. Ce sont des stimulants nécessaires pour que les intéressés s'engagent à terme pour défendre la viabilité dans leur quartier.

D'autre part, un projet est également un processus, un événement dans le temps au cours duquel les intéressés exercent pleinement leurs aptitudes de citoyen.

C'est l'objectif pédagogique du développement communautaire ; moins perceptible, mais tout aussi important.

Un projet de développement communautaire ne se développe pas dans le vide. Il ne sera lancé qu'après une enquête approfondie examinant si le projet tient la route. Tout projet est précédé d'une phase préparatoire. L'analyse est triple.

- Il convient d'abord d'opérer une analyse de la situation : comment le problème peut-il être objectivement décrit ?
- Ensuite vient l'analyse du problème : comment est-il vécu par les divers groupes d'intéressés ? Il s'agit d'une analyse subjective. Exemple : quelles définitions de la situation donnent les occupants, les propriétaires et les pouvoirs publics ?
- Enfin intervient l'analyse de la position : de quels moyens et pouvoirs les parties en présence disposent-elles pour favoriser ou contrer le changement estimé souhaitable ?

Une décision définitive est prise en fonction de cet examen approfondi. Lorsqu'elle s'avère positive, les objectifs de travail peuvent être déterminés. Le travailleur social coordonnant un projet de développement communautaire est assisté par un groupe de travail. Ce dernier est composé de bénévoles issus du groupe-cible concerné par la nature du projet. Les concepteurs du projet veilleront à associer les structures existantes dans le quartier qui pourront le cas échéant offrir des locaux et une aide logistique.

Agir selon un plan et une méthode est fondamental dans l'approche pratiquée par RisoBrussel. Ces principes ne constituent cependant pas une porte ouverte sur la bureaucratie et la technocratie. Les travailleurs en développement communautaire ne sont ni des activistes dans le sens traditionnel du terme, ni des porteparoles de groupes d'action. Ceci n'empêche pas que des actions puissent être menées dans le cadre d'un projet ni qu'aucune place ne soit laissée aux 'exigences du moment'. Vu les moyens limités, ces options doivent pouvoir entrer dans le cadre général du projet.

#### Un partenariat

Parallèlement aux accords de coopération avec la Communauté Flamande et la Commission Communautaire Flamande (VGC), RisoBrussel est en relation avec un certain nombre d'organismes actifs sur le plan régional et communal. Dès la création de la Région de Bruxelles-capitale en juin 1989, RisoBrussel a expérimenté

différentes formes de coopération avec cette institution et les instances qui la composent. En voici un bref aperçu :

- Mission d'étude, en collaboration avec la Vrije Universiteit Brussel, school voor Criminologische Wetenschappen, concernant la prévention de la criminalité et le développement d'un modèle de prévention local (1990-1992) (...); promoteur : Prof. Dr. C. Eliart, VUB.
- Projet 'Intégration et cohabitation' dépassant le niveau local, en collaboration avec les communes d'Anderlecht, Bruxelles et Molenbeek et visant à créer des relais d'écoute. Celui-ci a été exécuté en 1992 et 1993.
- Projet 'Intégration par le logement social' (...): Peterbos et Quartier Nord, 1993 : Peterbos et Bruxelles-Centre. Jusqu'à présent, Assam est notre partenaire au Peterbos.
- Contrat de sécurité à Anderlecht : city coaching (1993-1996), relais d'écoute à Cureghem-Peterbos (1994-1996). Schaerbeek depuis 1994 : Collaboration interne avec Cedas et l'asbl Travailleurs de Rue concernant la salle polyvalente de la rue Dupont.
- Les projets de rénovation urbaine (...) à Molenbeek depuis 1993.
- Accompagnement social Foyer Bruxellois : un accord de coopération avec le Foyer Bruxellois et le Comité Général d'Action des Marolles (1991-1993).
- RisoBrussel avait également une convention avec la Fondation Roi Baudouin et le CPAS de Bruxelles concernant la Chanterelle à Laeken (1991-1994).

Autres formes récentes de coopération :

- Un projet de 'Buurtwerk Molenbeek' et RisoBrussel concernant les fresques murales dans le quartier, en cours depuis 1996 (...).
- Un projet 'travailler-habiter' avec le Buurtwinkel Bijstandswijk, le CPAS de Bruxelles et le Foyer Bruxellois.

RisoBrussel a entrepris plusieurs tentatives en vue de trouver un organisme-partenaire francophone de coordination au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale. D'où notamment, les contacts avec la Défis, STICS (Service pour la Transformation, l'Innovation et le Changement Social) et plus récemment RISH (Réseau d'Initiatives Sociales et Culturelles du Hainaut). Jusqu'à présent RisoBrussel n'a pas trouvé de partenaire fixe.

RisoBrussel est membre du Réseau Habitat et du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RDBH). Au niveau des quartiers, nous coopérons avec des organisations francophones dans le cadre de nos programmations en matière d'objectifs et de bases de départ.

#### RisoBrussel: les projets

Cette seconde partie est essentiellement consacrée aux projets menés actuellement par RisoBrussel. En guise d'introduction, il nous semble toutefois intéressant de s'arrêter sur quelques réalisations du passé. De nombreux projets pour lesquels RisoBrussel a achevé sa mission de lancement, volent aujourd'hui de leurs propres ailes et il n'est pas rare qu'ils soient à la base de nouvelles initiatives.

Ainsi donc RisoBrussel a été l'initiateur de Huurdersunie Noordwijk (Union des locataires Quartier Nord). A la frontière entre les problèmes de logement et le développement communautaire en milieu immigré, le point noir du projet se situait au niveau de la participation des membres dans la gestion de l'organisation. La méthode de travail mise en pratique a été ultérieurement introduite à l'union des locataires de Molenbeek-Koekelberg (Almk). C'est notamment sous l'impulsion du RisoBrussel qu'une Fédération des Unions de Locataires a été mise sur les rails.

Des années durant, RisoBrussel s'est montré actif dans le secteur des structures de quartier pour personnes âgées. Des centres de services communs ont été créés et soutenus dans plusieurs quartiers (Le Chat à Uccle, le Quartier Nord, le Quartier du Béguinage, le Quartier Sainte-Anne à Koekelberg). Dans les grands centres urbains, les personnes âgées sont souvent confrontées à la solitude et l'isolement. Le centre de services communs semble être la structure adéquate pour combattre ce phénomène et sensibiliser les personnes âgées à se rencontrer et à s'entraider. Les six centres de services communs néerlandophones existant à Bruxelles forment ensemble la 'Brussels Overleg Dienstencentrum' (concertation bruxelloise de ces centres). Le secrétariat de ce forum est assuré par RisoBrussel.

Antérieurement, RisoBrussel a également mené toute une action au niveau du logement et de l'aménagement du territoire. La vague de rénovations que connaît actuellement le Quartier Harmonie résulte d'un projet des années 84-87 qui a permis d'obtenir de la Ville de Bruxelles qu'elle rénove une partie de son patrimoine situé à la rue Harmonie. A l'époque du réaménagement du Boulevard Léopold II, RisoBrussel a soutenu activement les

groupements d'habitants dans leur lutte contre la spéculation. Le projet 'chambres meublées dans le Quartier du Bon Secours' a fourni le support matériel nécessaire à l'élaboration d'une ordonnance concernant ce type de logement. Parallèlement à ce projet et dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, un restaurant social a été mis sur pieds. Celui-ci existe encore toujours sur base non-caritative grâce à l'action personnelle et collective de ses utilisateurs.

A partir de 1987 et sur base d'expériences étrangères, RisoBrussel va exploiter l'idée du Développement Social des Quartiers. A ce titre, il a coordonné pendant quelques années un projet Dsq communal à Anderlecht. A partir de 1988 un projet d'accompagnement social des locataires de logements sociaux est lancé au Parc du Peterbos. L'expérience acquise s'est appliquée ultérieurement à l'accompagnement social de locataires du Foyer Bruxellois (une collaboration entre la société de logement social, le Comité Général d'Action des Marolles et RisoBrussel). Malheureusement, cet accord de coopération a été prématurément envoyé aux oubliettes par le Foyer Bruxellois.

Enfin, RisoBrussel s'est également penché sur la problématique de l'emploi des personnes peu qualifiées. Citons dans ce cadre à titre d'exemple l'atelier de menuiserie de Cureghem, le projet habitat/emploi rue du Vautour (rénovation de logements par le biais d'une formation et d'un emploi pour des personnes dépendant du Cpas) sans oublier le magasin de repassage. Ce dernier (baptisé Faut le Fer) avait pour objectif de fournir une activité économique et de l'emploi à des femmes peu qualifiées et seules avec enfants. Malgré une préparation toute professionnelle, cette initiative a dû fermer ses portes après deux ans d'existence. La cause en est imputable à une demande nettement inférieure par rapport aux attentes, des difficultés financières et la contrainte supplémentaire inhérente à un personnel très vulnérable.

Ce dernier exemple montre que les projets de développement communautaire ne sont pas systématiquement couronnés de succès ou qu'ils n'atteignent pas forcément les résultats escomptés. Tout projet contient des risques. Nous nous trouvons généralement en position de faiblesse de sorte que tous les facteurs déterminants pour la réussite ou l'échec du projet ne peuvent pas être maîtrisés. Il s'agit d'une donnée tout à fait particulière au développement communautaire. Les échecs ne sont pas toujours négatifs. Souvent, on pourra en retirer tout autant que des initiatives réussies sans compter qu'ils offrent des lignes directrices pour l'avenir.

#### Quartier Nord

'Repenser le quartier Nord' et le concrétiser avec ses habitants

L'aménagement du territoire et la participation des habitants occupent une place centrale dans le projet 'De Noordwijk herdacht'. Dans le passé les pouvoirs publics ont très peu tenu compte de l'avis des habitants lors de l'élaboration des plans concernant le quartier. De plus, les possibilités de participation proposées par les autorités ne sont pas vraiment destinées aux profanes (commission de concertation, demande de permis d'urbanisme, ...) et sont peu connues des habitants. Dès lors le but de ce projet est de soutenir, d'accompagner et de former ces derniers afin qu'ils puissent participer à la politique d'aménagement du territoire. La viabilité dans le quartier est abordée simultanément en essayant de résoudre un certain nombre de problèmes et d'arriver à des réalisations concrètes. En '95-96, quatre comités d'habitants ont été mis sur pieds et ont permis de chercher des solutions à une série de problèmes concrets tout en élaborant un plan global pour le Quartier Nord dans lequel ces comités montrent clairement leurs choix pour l'avenir de leur cadre de vie. Ce plan peut être utilisé lors de négociations avec les autorités communales et régionales.

Les comités d'habitants du Vieux Quartier Nord (aux abords de la Chaussée d'Anvers) et du 'coin Harmonie' se réunissent régulièrement pour traiter de problèmes concrets d'aménagement du territoire qui se posent dans leur partie de quartier.

Ils sont formés à cette fin et cherchent des solutions. Ils travaillent en outre sur des dossiers très précis comme par exemple le réaménagement de la chaussée d'Anvers, les problèmes d'humidité dans un complexe d'habitations appartenant au Fonds du Logement et les difficultés de logement dans un complexe de la Ville de Bruxelles. Dans les deux autres comités (Gaucheret et Logements Sociaux), les habitants doivent surtout être tenus au courant des importantes évolutions et des plans pour le quartier. Ils en sont informés et peuvent ainsi formuler leurs opinions.

Au sein de ces activités, on notera la renaissance du journal de quartier 'Nord Gazet'. Cet outil d'information est un instrument adéquat pour renforcer le processus d'unification de ce quartier morcelé, pour lui donner une âme et y favoriser la participation et la convivialité. Le développement communautaire investit surtout son énergie dans le soutien au comité de rédaction (composé exclusivement d'habitants du quartier) dans ses diverses tâches. Il concocte également une structure financière viable à terme pour ce journal.... »

**\*Roi des Belges.**

En Belgique, le roi règne mais ne gouverne pas. Il participe aux trois pouvoirs constitutifs de la nation, à savoir le pouvoir exécutif (gouvernement), le pouvoir législatif (le Parlement composé du Sénat et de la Chambre des députés, appelée aussi Chambre des représentants) et le pouvoir judiciaire (les juges).

Quand il est question d'arrêté royal ou de nomination par le roi, il faut bien comprendre que la signature royale est apposée sur des documents préparés par le gouvernement et proposés par ce dernier. En l'occurrence, le bourgmestre, par exemple, était nommé par le Roi, ce qui signifie en réalité par le ministre de l'Intérieur.

Par ailleurs, tout acte royal doit être contresigné par un ministre responsable.

La fédéralisation de la Belgique a partiellement modifié cette construction juridique. Par ailleurs, l'évolution politique actuelle – et notamment les longues négociations en vue d'aboutir à la constitution d'un gouvernement chargé de modifier le paysage institutionnel du pays - pourrait encore bouleverser la fonction royale, la NV-A professant notamment sa préférence pour une Flandre indépendante et républicaine. Sans aller aussi loin immédiatement, divers courants à l'intérieur de plusieurs partis préconisent de réduire la fonction à un 'rôle purement protocolaire' de représentation et/ou d'incarnation de l'Etat fédéral et/ou de la nation belge, pour autant qu'elle résiste au processus de démantèlement.

**\*Royale belge.**

La Royale belge est un groupe d'assurances et de services financiers actif sur le marché du Benelux et de l'Europe du Nord. Elle offrait une gamme complète de produits d'assurance vie et non-vie, de produits d'épargne et de placement ainsi que des crédits aux particuliers.

Elle a fusionné avec Axa Belgium en 1999.<sup>1</sup>

\*

*« La tour Euroclear, celle dont le toit dessine une pyramide dans le ciel du nord de Bruxelles, est en train de se terminer, au 151, boulevard Émile Jacqmain. Jones Lang Wootton, qui en commercialise une partie, vient d'annoncer la location à la RTT, future Belgacom, de 5.614 m<sup>2</sup> de bureaux et 51 emplacements de parking dans cet immeuble. La RTT installera les bureaux de sa haute direction aux étages 9, 10 et 11 du bâtiment qui en compte 16 : conseil d'administration, comité de direction, services généraux. Le bâtiment sera terminé en mars de cette année.*

*L'investissement est le fait de la Royale belge et d'une association de filiales d'Euroclear clearance system public limited company, le plus important système mondial de compensation et de liquidation de titres négociés sur les marchés internationaux. Le centre opérationnel d'Euroclear sera installé sur le rez et six étages. (...) Les Syndicats libres construisent leurs nouveaux bureaux derrière la tour Euroclear. »<sup>2</sup>*

**\*SABENA. \*Société anonyme belge d'exploitation de la navigation aérienne.**

La compagnie aérienne nationale, considérée par les milieux spécialisés comme une des plus sûres au monde, fut, par la suite privatisée, puis mise en liquidation, au grand drame de l'ensemble de son personnel.

\*

*« Le 7 novembre 2001, la Sabena, la plus ancienne compagnie aérienne européenne après la KLM, était mise en faillite. Moins de 4 ans auparavant, le 17 novembre 1997, le Conseil d'administration avait pris la décision la plus ambitieuse de l'histoire de la société en décidant d'acquérir 34 Airbus moyen-courriers de la famille A320 et d'amplifier le développement de la flotte long-courrier. Au total, les engagements pris ce jour-là représentaient 1,5 milliard d'euros, soit près de dix fois les fonds propres. Quel fut le poids de cette décision sur la suite de l'histoire ? Était-elle basée sur de sains principes de gestion ? Quelles en étaient la logique et les conséquences ? A-t-elle rendu la faillite inévitable ? En utilisant l'outil essentiel de la gestion moderne d'entreprise qu'est le*

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Axa.

<sup>2</sup> Le Soir, 29 janvier 1992. Les syndicats libres ont toujours pignon sur rue au boulevard d'Anvers à côté du nouvel immeuble occupé par l'Espace international Wallonie Bruxelles. Leur siège s'intègre en fait dans le North plaza au n°5 du boulevard du roi Albert II (voir infra). « ... la Morgan-Euroclear, l'immeuble des Croisades (terminé en avril 1993 et occupé pour un tiers par la Confédération internationale des syndicats libres)... » (Le Soir, daté du 9 novembre 1992).

business plan, le livre "*Sabena, La faillite évitable ? Elaboration d'un Business Plan*" s'efforce de répondre à ces questions. (...) L'analyse d'un échec est toujours riche d'enseignements. (...) »<sup>1</sup>

**\*Saint-Josse-ten-Noode.**

« Au fait, pourquoi Saint-Josse est-elle aussi exiguë ? C'est la conséquence d'une loi de 1853, laquelle attribua la moitié sud du territoire de la commune – surtout des terres agricoles – à la ville de Bruxelles. Léopold 1<sup>er</sup> souhaitait y bâtir le quartier Léopold, en traçant au milieu de ces champs un vaste quadrilatère d'avenues monumentales à angles droits. »<sup>2</sup>

\*

La commune de Saint-Josse, 'baptisée *'faubourg des exilés'* en raison du passage de maints artistes et hommes d'Etat<sup>3</sup> est la plus petite commune de l'agglomération. Depuis 1853, elle est réduite, selon les sources à 113,35 hectares<sup>4</sup> (soit environ 253 – 140 ha). Elle 'sacrifie' ou 'consacre' donc près de 9 % de son territoire à la rénovation manhattanesque.

Sa densité est comparable à celle de Calcutta 185 habitants au km<sup>2</sup> (au 1<sup>er</sup> janvier 2008 – soit 21.079 habitants).

**\*Sakharov Andreï Dimitrievitch.**

Physicien soviétique né à Moscou en 1921, il participa à l'élaboration de la bombe H soviétique, se fit, par la suite, le défenseur des droits de l'homme en U.R.S.S. et obtint le prix Nobel de la paix en 1975.

**\*Samu social<sup>5</sup>.**

**\*Samyn Philippe (1948-....).**

Ingénieur civil, urbaniste, architecte.<sup>6</sup>

**\*Schaerbeek.**

« De toutes les grandes communes de l'agglomération bruxelloise, c'est peut-être Schaerbeek qui a le plus longtemps conservé ce double caractère, urbain et rural, que les grandes villes imposent à leurs communes limitrophes. Le peuplement de celles-ci se fait d'une manière concentrique. Il commence par être plus dense aux approches de leur grande voisine et le long des voies d'accès qui y mènent ; puis les zones habitées font tache d'huile et, plus ou moins rapidement, finissent par se rejoindre et par former un tissu urbain de plus en plus serré.

Si une partie importante de Schaerbeek a échappé à cette évolution jusqu'aux années de l'avant-guerre, elle le doit surtout à l'établissement de la ligne de chemin de fer, dite 'de ceinture' qui, reliant la voie principale gare du Nord-gare de Schaerbeek à la gare du Luxembourg, isolait la partie Est de la commune.

Par ailleurs, la proximité de la gare du Nord a drainé les activités commerciales vers la rue du Progrès et ses prolongements... »<sup>7</sup>

\*

« La commune doit (...) son nom à un affluent de la Senne, le Maelbeek, appelé Schaerbeek dans la partie Nord de son cours. Sa signification exacte reste encore discutée. Une interprétation courante propose 'le ruisseau aux rives escarpées'. (...)

Il ne reste que très peu de traces du passé rural de Schaerbeek, toutefois la commune longtemps célèbre pour ses ânes et ses cerises, est bien plus verte qu'on ne l'imagine. La transformation du petit village de maraîchers en grande commune urbaine débuta véritablement peu après l'indépendance de la Belgique<sup>8</sup>. Une partie de la

<sup>1</sup> Site [www.solvay.ulb.ac.be/cours/alle/Evitable/LivreAccF1.htm](http://www.solvay.ulb.ac.be/cours/alle/Evitable/LivreAccF1.htm) . Voir aussi : *Le progrès venait du ciel : histoire de la Sabena*. – Gent (Gand) : Editions Borgerhoff et Lamberigts, 2011.

<sup>2</sup> *Les communes bruxelloises : au passé et au présent : 2*. Octobre 1996. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Guy Cudell, in *Saint-Josse-ten-Noode en cartes postales*. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> Dont 1 ha de terre agricole et 33 ha de routes et autres communications.

<sup>5</sup> Voir notamment l'étude de Marjorie Lelubre, *La féminisation du sans-abrisme bruxellois : une évolution à mieux définir*, in : [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be) n° 62, 29 octobre 2012.

<sup>6</sup> Voir *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 78. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Tour Wing.

<sup>7</sup> *Schaerbeek en cartes postales*, op. cit.

<sup>8</sup> 1830.

commune devint alors un faubourg, c'est-à-dire une extension hors les murs du 'pentagone' bruxellois. Très vite cependant, cette entité en mutation affirma sa spécificité à partir de la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle. A cette époque, l'évolution galopante de la démographie de la région bruxelloise généra des politiques de développement urbain soigneusement réfléchies et planifiées. (...)

La commune fut aussi, et elle le demeure, le lieu de tous les spectacles : opéras, opérettes, vaudevilles, revues dès le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle dans le quartier Nord... (...)

Le train et le tram ont été parmi les moteurs de l'urbanisation des faubourgs. Celui-ci<sup>1</sup> s'appelait faubourg de Cologne, il se développa sur les territoires de Saint-Josse et de Schaerbeek à partir de la construction en 1839 de la station de Cologne, la future gare du Nord qui s'ouvrait sur la place Rogier et qui va se substituer à celle de l'Allée verte. Cette gare terminale laissera la place après la seconde guerre mondiale à la gare actuelle, produit de la nouvelle jonction Nord-Midi, projetée dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle et implantée désormais rue du Progrès, à cheval sur Saint-Josse et Schaerbeek. Vivement contestée dès son origine, la réalisation de la jonction sera particulièrement laborieuse. Son parcours schaarbeekoïse, tout en remblai dans cette partie de la commune, a très nettement divisé l'ancien quartier en deux entités aujourd'hui bien distinctes. (...)

C'est à partir des quais ou de la place Solvay, tout à l'arrière des bâtiments ferroviaires, que l'on peut se faire une idée du vaisseau monumental de la gare du Nord. Absorbé par le nouveau centre de communication Nord (CCN), le bâtiment achevé au début des années '50 a été conçu par les architectes Saintenoy, père et fils. L'architecte de l'aile Art nouveau de l'Old England s'est converti pour ce programme au monumentalisme des années '30. Le bâtiment étroit et élancé avec sa tour horloge demeure malgré son nouvel environnement un bel exercice de style, inspiré par l'Art Déco tardif, en particulier dans la grande salle des guichets.

Si l'on sort de la gare du côté de la rue du Progrès, le paysage urbain change radicalement. Ce (...) sont (...) les murs rideaux des hautes tours de bureaux. Le centre d'affaires qui a été développé ici remplace un ancien quartier mixte qui survit encore partiellement dans sa partie schaarbeekoïse (rue Gaucheret). Symbole des temps nouveaux : sur l'esplanade devant la grande entrée, une belle respiration contemporaine avec ce signal en acier, une sculpture abstraite, intitulée *Esprit ouvert-Perspectives et réflexions* (1997) de l'artiste d'origine roumaine, Tapta (1926-1997), qui a ainsi participé à la création d'une galerie de sculptures contemporaines sur le boulevard Albert II.

Il est difficile de s'en rendre compte aujourd'hui, mais le tracé de la rue du Progrès est l'exact prolongement de la rue Neuve. L'extension de l'assiette ferroviaire pour la jonction Nord-Midi l'a amputé de la plus grande partie de son côté pair. Parmi les immeubles subsistants, plusieurs maisons d'esprit éclectique attestent du passé industriel du quartier. Elles feront probablement l'objet de rénovations dans le cadre des nouveaux plans d'aménagement qui y protègent la fonction de logement. Le nouvel atout de cette zone, longtemps sinistrée durant les années 1970 et '80, est la création d'un nouveau parc le long de la rue Gaucheret.

En remontant la rue du Progrès, on remarquera sur la gauche le tracé courbe de la rue Thomas<sup>2</sup>, un souvenir de l'assiette du 'chemin de fer vers Malines', ainsi que l'arrière de l'école communale n° 8 de la rue Gaucheret<sup>3</sup>, avec ses larges et hautes fenêtres, un bel exemple architectural du dynamisme de l'enseignement communal du début du 20<sup>ème</sup> siècle. En empruntant cette courte rue, on rejoindra la nouvelle place Gaucheret et sa très contemporaine Maison citoyenne pour retrouver une partie de l'atmosphère du quartier originel et ses alignements caractéristiques : un tissu urbain mêlant logements et petites entreprises. (...)

1835 : inauguration de la première liaison ferroviaire sur le continent entre l'Allée verte et Malines. (...)

1839 : début des travaux d'aménagement de la station de Cologne, la future gare du Nord. (...)

1897 : réduction du territoire dans la zone du canal au profit de la ville de Bruxelles. (...)

1921 : réduction du territoire dans la zone portuaire et ferroviaire au profit de la ville de Bruxelles qui incorpore également Laeken, Neder-over-Hembeek et Haren. (...) »<sup>4</sup>

#### **\*Schoonbrodt René.**

«René Schoonbrodt est né en 1935; docteur en sociologie, il fonde, en 1969, avec Maurice Culot, Jacques Van der Biest et Philippe de Keyzer, l'Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU) dont il occupe la présidence jusqu'en 1999. Au début des années 1970, il fonde Inter-Environnement Bruxelles, une association qui fédère la centaine d'associations de quartier existantes à Bruxelles en matière d'environnement et d'urbanisme

<sup>1</sup> Le faubourg de la gare du Nord.

<sup>2</sup> Avenue Philippe Thomas.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Ecole n° 8 ; ou : Ecole Frédéric de Jongh.

<sup>4</sup> *Schaerbeek* / Yves Jacqmin. - Bruxelles : CFC-éditions, 2009. - (Guides des communes de la Région bruxelloise), pp. 4 et svtes, pp. 16 et 127.

Professeur émérite de l'Université catholique de Louvain, il est l'auteur de nombreux textes sur la ville et de *l'Essai sur la destruction des villes et des campagnes* (ED. Mardaga, 1987).

En 1989, il a publié avec Pierre Ansay un recueil de textes philosophiques sur la ville, intitulé *Penser la ville* (A.A.M. Éditions). Cette anthologie qui cherche à dépister la pensée philosophique sur la ville est une contribution importante au rôle que joue la ville dans l'inconscient collectif.

Publications

*Sociologie de l'habitat social - Comportement des habitants et architecture des cités* Archives d'architecture moderne ISBN: 2-87143-021-7

2007 *Vouloir et dire la ville* Archives d'architecture moderne ISBN 2871431841

*"De quoi la mobilité est-elle le nom ?"*, Politique, revue de débats, Bruxelles, n°64, avril 2010."

### **\*Secrétaire communal.**

La loi communale prévoit le poste de secrétaire communal dans chaque commune. Cet agent assiste aux séances du collège échevinal et du conseil communal, sans voix délibérative ; son rôle consiste à acter les décisions prises, à veiller à leur bonne exécution (via éventuellement une administration qu'il dirige et fait fonctionner), à préparer les dossiers de manière à éviter que l'autorité politique, qui n'a pas nécessairement les connaissances en droit administratif, ne s'aventure sur les chemins de l'illégalité, à présenter à l'autorité communale toute disposition qu'il est censé prendre en vertu de la législation, de communiquer à qui de droit toute décision actée...

Le secrétaire communal signe, par ordonnance, toute correspondance et tout extrait certifié conforme des registres aux délibérations du conseil ou du collège ; la signature d'un échevin est sans valeur juridique sans le contreseing du secrétaire communal qui atteste ainsi que le document signé reflète non pas la décision d'un échevin mais une décision collégiale.

### **\*Senne. \*Voûtement de la Senne<sup>1</sup>.**

« Petite ville tranquille et provinciale, conservant encore une allure médiévale en plein XIX<sup>e</sup> siècle, Bruxelles va d'un seul coup profondément modifier sa physionomie. La Senne qui traverse encore la cité est devenue insalubre et nauséabonde. Son cours capricieux est synonyme d'égout à ciel ouvert, d'inondations et de calamités. Dès 1867 des travaux de grande envergure sont entamés. La rivière est voûtée et les boulevards du Centre voient le jour. Le tissu urbain est remanié de fond en comble, la Senne ainsi que le cœur historique de la cité disparaissent au nom du progrès, de l'assainissement et de l'embellissement de la ville.

La nostalgie pas plus que l'Histoire n'ont alors droit de cité, même si l'étymologie de Bruxelles situe sa naissance au cœur du marais, précisément sur une île de la Senne. Bruxelles entend affirmer haut et fort sa vocation nouvelle de capitale d'un Etat jeune et ambitieux. Clé de voûte de cette mutation radicale, l'assainissement de la Senne est sans conteste la plus grande entreprise de génie civil réalisée à Bruxelles au XIX<sup>e</sup> siècle. L'opération d'une ampleur exceptionnelle, est unique en son genre. Si Paris et l'œuvre de Haussman planent sur la capitale belge, les affinités, quoi que incontestables, s'émaillent de particularismes. Bruxelles n'est pas Paris et la Senne n'a que peu de rapports avec le fleuve parisien en dehors de l'homonymie. De plus, la solution du voûtement intégral est rare. Paris, Londres, Bruges et Gand ont préservé leur cours d'eau à l'air libre. La trame urbaine héritée du Moyen Age, le cours sinueux de la Senne est rectifié et enterré. En surface, une percée rectiligne ponctuée de places et d'édifices monumentaux traverse la ville de part en part. »<sup>2</sup>

\*

« Après la place de Brouckère, la grande voie traversant la ville basse se divise en deux tronçons. Celui de gauche porte, depuis décembre 1918, le nom d'un échevin de l'instruction publique décédé en 1932 : Emile Jacquain. (...) L'appellation, boulevard de la Senne, qu'elle porta de 1871 à 1918 seyait davantage à cette belle artère. Ce nom rappelait en effet à tout un chacun que la Senne voûtée coulait sous le macadam de la chaussée ; la rivière se retrouvait du reste à l'air libre à l'extrémité du boulevard.... »<sup>3</sup>

\*

<sup>1</sup> Voir aussi : *Le Patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise*. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> *Les boulevards du centre* / Laure Eggerickx. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, 1997. - (Bruxelles, ville d'art et d'histoire ; 20).

<sup>3</sup> *Bruxelles : ville basse*. Voir bibliographie. Les travaux de voûtement de la Senne dans le quartier Nord ne se terminèrent qu'en 1958 (voir *Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers*, op.cit. Voir bibliographie).

Un grand saut pour un grand changement :

Article de Camille Wernaers, paru dans Le Soir en date du lundi 9 juillet 2012.

« Bruxelles. Dimanche, des parlementaires et des membres de la société civile ont sauté dans la Senne pour dénoncer le manque de propreté de nos eaux. Sur le terrain d'Aquiris, la station d'épuration de Bruxelles-Nord, 'ça ne sent pas la rose'. Pour dénoncer l'épuration imparfaite des eaux sales, une dizaine de personnes y ont mouillé leur chemise dimanche en participant à la 12<sup>ème</sup> édition du Big Jump (grand saut).

'On saute pour demander une eau impeccable. L'Europe impose qu'en 2015 les Etats membres aient agi pour que l'eau soit propre. En Belgique, on n'y arrivera jamais si on continue comme ça', explique Peter, l'organisateur de l'événement. L'endroit choisi pour le \*Big Jump n'est donc pas anodin. Les participants ont nagé là où les eaux épurées se déversent dans la Senne. Cette rivière revient de loin, elle a en effet été l'une des plus polluées d'Europe, mais abrite aujourd'hui à nouveau des poissons. L'autre revendication du Big Jump concerne un meilleur aménagement de Bruxelles en matière de cours d'eau. 'On veut que l'on pense à l'eau quand on réaménage les rues au centre-ville, qu'on prévoie des petits canaux et qu'on sépare les eaux de pluie et les eaux d'égouts.'

Le Big Jump est une action européenne. Dimanche, à 14 h, plus de 193 endroits à travers tout le continent ont participé à l'événement. 'Ici, c'est symbolique, on ne voulait pas un grand nombre de personnes mais notamment des membres du parlement et une ministre qui s'engagent alors à agir dès le mois de septembre et à proposer des projets de lois allant dans notre sens, précise Peter. En Allemagne, l'eau qui sort des stations d'épuration est potable. Chez nous pas et il faudra d'ailleurs bien fermer sa bouche quand on saute... '

C'est donc dans une eau sale qu'a plongé Elke Roex, chef de groupe Sp.a au parlement bruxellois. 'ça ne me fait pas peur, j'ai déjà souvent nagé dans le canal de Bruxelles et je n'ai jamais eu de problème. On ne va pas y rester des heures.' 'On ose quand même aller dedans !', s'exclame depuis la rivière la ministre du Port de Bruxelles, Brigitte Grouwels, qui a l'air frigorifiée. Une impression confirmée par Arnaud Pinxteren, député Ecolo bruxellois. 'Elle est relativement froide, il y a en plus beaucoup de courant mais c'est un geste fort qu'il fallait poser même si ce n'est pas une eau de baignade.' Le candidat Ecolo Jérôme Jolibois, dit 'Jérôme naturel', a décidé de sauter sans maillot, car il est naturiste. 'Il faut tenter l'impossible pour montrer que c'est possible'. Dans son plus simple appareil, il aura provoqué l'émoi des policiers présents sur place. »

**\*Service social. \*Service social logement. \*SSL. \*S.S.L. \*Maison de quartier. \*Buurthuis Noordwijk. \*Buurthuis De Kassei. \*Union des locataires du quartier Nord. \*ULQN. \*Centre de services du quartier. \*Maison de quartier De Kassei. \*De Kassei. \*Kassei. \*Maison de quartier Noordwijk. \*OH. \*Organisation des habitants. \*Coordination sociale quartier Nord.**

Dans le cadre d'un vaste réseau d'entraide sociale patiemment mis en place par le curé Joseph Swinnen, œuvrant dans un esprit d'ouverture et de pluralisme, en collaboration notamment avec le responsable de la pastorale orthodoxe grecque, ou avec le SSE, le service social gratuit comprenait notamment un bureau général classique, une permanence emploi (recherche du travail, permis de travail, conflits du travail...), une permanence de type juridique, puis une antenne spécialisée en logement et appelé, pour la facilité 'Service social logement' ou 'SSL'.

\*

« (...)

- Des comités spécifiques de quartier et d'habitants sont créés à l'occasion d'actions particulières. Ainsi, par exemple, les actions avec les candidats des divers projets de logements : le comité d'habitants du bloc Harmonie, du foyer laekenois, de la rue du Travail, etc.

- Entre-temps, deux maisons de quartier seront reconnues et subventionnées par la Communauté flamande : 'Buurthuis Noordwijk' et 'Buurthuis De Kassei'. Cette dernière reprend à partir de 1974 les activités du Service social logement (qui cesse dès lors d'exister). La maison de quartier Noordwijk' organise principalement des activités avec des personnes du troisième âge, des jeunes, des immigrés, etc. en dehors des problèmes spécifiques de logement.

- En 1983, la politique de subvention de la Communauté flamande change avec la création du secteur 'Samenlevingsopbouw' (littéralement : développement communautaire). Plutôt que de subsidier des maisons de quartier elle préfère soutenir des projets spécifiques. L'institut régional pour lme développement communautaire (RISO<sup>1</sup>) embauche deux collaborateurs au quartier Nord. Les projets

<sup>1</sup> Voir pour plus, dans ce même titre, l'article : Riso.



réalisés jusqu'à présent<sup>1</sup> portent sur la création, l'organisation et le fonctionnement autonome du Centre de services du quartier et de l'Union des locataires du quartier Nord (ULQN).

- afin de mieux organiser les locataires du quartier qui n'ont pas encore été relogés, l'Union des locataires du quartier Nord est créée en 1983. Ce sont surtout les chefs de familles nombreuses et/ou immigrées qui en deviennent membres. L'Union pose comme objectif de réagir de façon collective, au nom des locataires, pour obtenir le relogement systématique de ses membres sur le marché immobilier privé et public... »<sup>2</sup>

« La SA Batipromo met à la disposition de la maison de quartier De Kassei le n° 24 chaussée d'Anvers, pour neuf ans. »<sup>3</sup>

\*

Une ASBL accompagne des jeunes en décrochage scolaire et leur fait retrouver le chemin du travail :  
Se réinsérer grâce aux "Petits boulots du Quartier Nord" :

Article de Stéphanie Bocart, paru dans La Libre Belgique, en date du 7 mai 2010.

« Depuis janvier souffle un vent de changement sur le quotidien des habitants des Foyers laekenois et bruxellois, chaussée d'Anvers, au cœur du quartier Nord. Là où il n'y a pas si longtemps encore des jeunes squattaient les halls d'entrée et les cages d'escalier, traînaient en groupe et inspiraient méfiance et animosité, aujourd'hui, ils sont une soixantaine à se consacrer plusieurs fois par semaine à l'entretien des bâtiments et de l'environnement du quartier ainsi qu'au bien-être des habitants.

A la manœuvre ? La toute jeune ASBL "Les petits boulots du quartier Nord". "Cela fait déjà cinq ans que nous avons ce projet en tête", explique Laure Mesnil, médiatrice sociale au quartier Nord pour l'ASBL Bravvo. "Il est né de plusieurs constats. A savoir, de nombreux jeunes grandissent dans des familles "multivulnérables", c'est-à-dire qui cumulent des vulnérabilités sociales et économiques (familles monoparentales, faible degré d'instruction des parents, non-travail des parents, précarité économique, difficulté de se projeter dans l'avenir, etc.). A l'adolescence, ces jeunes sont donc tous en défaut d'accompagnement, livrés à eux-mêmes. Conséquences ? Certains choisissent des voies délinquantes, d'autres portent atteinte à leur propre personne." L'essence du projet s'impose rapidement : mener une action globale sur les jeunes, âgés de 15 à 25 ans. "Il s'agit de jeunes qui sont en décrochage scolaire ou en "mal-scolarité" (qui n'ont pas de projet scolaire clair) ou de jeunes plus âgés qui galèrent dans leur recherche d'emploi", précise la médiatrice sociale.

Fin de l'année dernière, les principaux auteurs du projet (l'ASBL Bravvo, le Projet de cohésion sociale de l'Union des locataires du quartier Nord et la Maison des jeunes l'Avenir) définissent le projet pédagogique : accompagner les jeunes les plus vulnérables vers l'autonomie, la réinsertion scolaire ou la préparation au marché de l'emploi.

Comment ? Le projet se décline en quatre volets.

1° Réaliser des travaux d'utilité collective (nettoyer les abords des blocs des logements sociaux, repeindre les cages d'escalier des bâtiments, ) contre un défraiement. Ou rendre des services d'aide aux personnes. "Il s'agit par exemple d'accompagner un habitant du quartier qui n'ose pas aller faire ses courses tout seul ou de repeindre chez une personne âgée. L'idée est qu'un jeune puisse offrir un service à un prix démocratique à des personnes qui ont peu de moyens", indique Laure Mesnil. Dans le même temps, ces personnes sont aussi un référent adulte positif pour le jeune.

2° Suivre quatre modules de formation par mois sous forme de "cours pro" (un professionnel vient expliquer son métier) ou de formation au projet (comment amener un jeune à concrétiser un projet).

3° Encadrer pédagogiquement les jeunes. Soit "faire régulièrement le point avec le jeune : où en est-il dans sa vie, son projet, sa famille, son parcours scolaire ", rapporte Laure Mesnil. Enfin, "quand le jeune a retiré bénéfice de cet accompagnement, l'idée est qu'il puisse créer son propre emploi. Pour ce faire, on envoie les jeunes en formation de gestion et ils bénéficient d'un local gratuit, avant de se lancer comme entreprise d'économie sociale", expose-t-elle. Pour l'heure, trois projets de création d'entreprise sont en cours : en menuiserie, en stylisme et un projet de potager bio.

Six mois après le lancement de ce projet-pilote, quels en sont les premiers résultats ? "Tous les indicateurs sont plutôt positifs", se félicite la médiatrice sociale. "Par ces petits boulots, les jeunes sont moins dans une dynamique de fermeture sur leur groupe. Ils ont une autre forme de socialisation. Cela leur a aussi fait changer

<sup>1</sup> 1994.

<sup>2</sup> Quartier Nord : le relogement des expulsés, pp. 14/15 (Voir bibliographie). Les auteurs de cette étude, reprise intégralement dans notre Livre 4, retracent l'action de ces maisons de quartier et autres groupes d'habitants (pp. 121 et suivantes de leur livre).

<sup>3</sup> Ibidem, p. 150.

de statut dans le quartier : avant, ils étaient plutôt des "nuisibles", des jeunes qu'on ne voit que par le négatif; maintenant, ils sont devenus des travailleurs, des jeunes qui donnent un coup de main aux habitants." Kirill, 18 ans, confirme : "Les gens nous encouragent quand ils nous voient travailler, ils nous remercient aussi. Avant les "Petits boulots", ce n'était pas pareil : les vieilles dames agrippaient leur sac, les habitants avaient peur de nous. Maintenant, ils voient que l'on fait du bon boulot". Soufian, 18 ans, renchérit : "A présent, il y a une prise de contact avec les habitants. Avant, c'était forcé, même pour se dire "bonjour"". "On essaie de leur faire comprendre que tous les jeunes ne sont pas à mettre dans le même sac", enchaîne Kirill.

Et quand on leur parle de renforcer la sécurité, Kirill et Soufian sont catégoriques : "C'est nécessaire ! Sinon, cela dégènerait dans tous les quartiers. Il y aurait des émeutes, des manifestations, " "Il faut essayer de s'intégrer dans la société et faire ce qui est juste", estime Kirill. "Oui, il y a un taux de chômage élevé et de la discrimination à l'embauche, mais tout est une question de volonté. Si quelqu'un veut un job, il l'aura. Il faut avoir envie. C'est pour cela que nous participons au projet des "Petits boulots", pour aller plus loin, devenir quelqu'un." »

\*

#### « Coopération Sociale du Quartier Nord

150 a Chaussée d'Anvers à 1000 Bruxelles

Laure Mesnil 0492/27 45 98 - <http://quartier-nord.be/>

La coordination sociale est une association de fait regroupant une trentaine d'associations actives dans le Quartier Nord de Bruxelles. Elle est animée par un bureau regroupant 5 associations (publiques et privées) et a pour objet de :

- Permettre la circulation d'informations entre partenaires
- Réfléchir sur des problématiques propres au quartier
- Mener des actions communes en partenariat .

Be.Face participe en tant que membre à la Coopération sociale du Quartier Nord et se base principalement sur cette association pour entrer en contact avec les membres de cette dernière. »<sup>1</sup>

#### **\*Service social des étrangers. \*S.S.E. \*SSE.**

Créé et animé par un pasteur de nationalité italienne, ce service était très actif et très efficace dans les années '70.

#### **\*SHAPE. \*S.H.A.P.E.**

Haut commandement militaire de l'Alliance atlantique, transféré en Hainaut suite à la décision prise par le général-président Charles de Gaulle de retirer la France de l'OTAN.

\*

44 ans après son installation en Belgique, le grand quartier général des Forces alliées en Europe (SHAPE) fête ses 60 ans d'existence - Le SHAPE fête son 60ème anniversaire -

Article paru dans Le Soir en date du vendredi 1<sup>er</sup> avril 2011

« Le commandant suprême des forces alliées en Europe (SACEUR), l'amiral américain James Stavridis, a présidé vendredi une cérémonie célébrant le 60<sup>ème</sup> anniversaire du grand quartier général des Forces alliées en Europe (SHAPE), 44 ans après son installation en Belgique.

Le SHAPE est [lire : a] officiellement commencé à fonctionner à Paris le 2 avril 1951, deux ans après la fondation de l'Alliance atlantique et s'était au départ installé, sous la direction du général - et futur président américain - Dwight D. Eisenhower à Paris, puis à Roquencourt, dans la banlieue sud-ouest de la capitale française. Après le retrait de la France du commandement militaire de l'OTAN décidé par le général Charles de Gaulle, le SHAPE a déménagé sur le territoire des anciennes communes de Casteau, Maisières (Mons) et de Masnuy-Saint-Jean (Jurbise) où il a été inauguré le 31 mars 1967. Au total, la communauté actuelle du SHAPE représente quelque 6.000 personnes dont, notamment, le personnel civil et militaire et leurs familles, les employés civils locaux, les représentants militaires nationaux.

'Le SHAPE est un pilier essentiel de force et de sécurité pour les nations de l'Organisation du Traité Atlantique Nord', a précisé l'amiral Stavridis lors d'une brève cérémonie à laquelle assistaient le personnel militaire et civil ainsi que leurs familles. Un hommage a été rendu par le SACEUR à celles et ceux qui ont servi au cours de missions tout au long de ces soixante ans ainsi qu'au travail fourni aux quatre coins du monde dans le cadre des diverses missions de l'OTAN, notamment les opérations menées en Afghanistan et en Libye. (belga) »

<sup>1</sup> [beface.be/parteneriat/](http://beface.be/parteneriat/).

**\*Simonet Henri. \*Simonet Jacques.**

E.a. professeur à l'Université libre de Bruxelles (U.L.B.), longtemps bourgmestre socialiste d'Anderlecht, parlementaire, ministre, vice-président de la C.E.E., Henri Simonet rejoindra par la suite les rangs du parti libéral<sup>1</sup>. Ne pas confondre avec son fils Jacques, homme politique libéral (P.R.L.).

\*

Le drapeau 'mauve et blanc'<sup>2</sup> mis en berne à Anderlecht :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir daté du vendredi 16 février 1996

« Henri Simonet restait très populaire à Anderlecht, commune dont il fut le bourgmestre pendant près de 18 ans. C'est Joseph Bracops qui lança le jeune Simonet dans l'arène de la politique locale. Dès sa première élection au conseil communal, en 1964, il fut nommé échevin des travaux publics. Au décès de Bracops en 1966, il endosse l'écharpe mayorale. Joseph Bracops avait été un bourgmestre exceptionnel pour Anderlecht. Peut-on en dire autant d'Henri Simonet ?

On parle en tout cas davantage de son caractère que de son oeuvre. Il avait en effet une personnalité fort marquée. Certains mettent en avant son caractère taiseux, voire hautain ou son esprit cynique. D'autres évoquent son intelligence exceptionnelle et son humour sans relâche. J'aime que les gens que j'aime m'aient aussi. Que les braves gens m'aient bien, les gens simples. C'est ce qui me plaisait à Anderlecht, nous confiait-il en septembre 1985.

Certains se souviennent de ses passages au marché annuel d'Anderlecht, alors qu'il dépassait d'une tête les autres membres du collège. Il voulait se faire appeler 'Henri'. Bien qu'attaché à sa commune, Henri Simonet porta un vif intérêt à la politique nationale et internationale. Il ne pouvait s'empêcher de rêver au-delà de l'horizon anderlechtois. Comme bourgmestre, il montra par exemple, en 1977, son intérêt pour... la fusion des communes !

Pour ses choix dans les principaux dossiers anderlechtois, il ne fera sans doute pas l'unanimité. Il a cédé à la démesure avec le prolongement d'une autoroute à travers le quartier de Cureghem. Il a échoué en ce qui concerne la rénovation urbaine. Il sacrifia encore la zone naturelle de la Pede à l'aménagement de terrains de sport.

Dès 1983, il commença à tenir des discours assez durs sur l'immigration. Il existe certains points chauds de la commune où l'on est arrivé au seuil critique, où il y aura des incidents, affirmait-il. J'ai toujours soutenu que l'arrivée d'étrangers pouvait constituer un apport positif s'il y avait une bonne volonté réciproque d'intégrer et de s'intégrer. Mais, pour certains, on y est allé trop vite, trop large, trop généreusement.

Il quitta le mayorat en 1984. Le départ d'Henri Simonet entraîna le déclin du parti socialiste local. Aux élections communales de 1982, le PS décrocha 22 sièges et Simonet capitalisait 7.991 voix de préférence (11.643 en 1977)... Son successeur, Christian D'Hoogh est tombé à 13 élus et 2.601 voix de préférence au scrutin de 1994.

Les Anderlechtois retiendront les dix-huit années passées par Simonet à la tête de leur commune. Ils oublieront sans doute les discours extrémistes à la Nols, après son passage au PRL, et sa 'trahison', en 1988, lorsqu'il se présenta comme candidat-bourgmestre de Bruxelles-ville.

Aujourd'hui, Jacques Simonet, le fils d'Henri, tente de marcher sur les traces de son père. Premier échevin libéral d'Anderlecht, il a de fortes chances d'endosser l'écharpe mayorale en l'an 2000, à la retraite annoncée de Christian D'Hoogh. (...)

Les Anderlechtois peuvent signer le registre des condoléances, depuis ce vendredi matin, à la maison communale. Ils pourront se recueillir devant sa dépouille mortelle, lundi, de 9 à 11 h. L'enterrement aura lieu juste après, au cimetière d'Anderlecht. »

\*

Hommage à l'ancien mayeur d'Anderlecht - Henri Simonet donne son nom à un boulevard :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir daté du mercredi 10 septembre 1997

« Ce mardi matin, la commune d'Anderlecht a dévoilé deux nouvelles plaques de rue en l'honneur de son ancien bourgmestre décédé l'an dernier, Henri Simonet. Un boulevard (la bretelle d'accès entre la route de Lennik et le ring) et un rond-point (au croisement de la route de Lennik et de l'avenue Wybran) porteront désormais son nom.

Ce n'est pas par hasard que tous deux sont situés dans le quartier d'Erasmus. Henri Simonet, bourgmestre d'Anderlecht de 1966 à 1984, a en effet été l'instigateur du développement hospitalier et universitaire au bord

<sup>1</sup> Voir aussi : Faux Simonet (dans notre Livre 1 et dans ce même titre, l'article : Faux Simonet).

<sup>2</sup> Couleurs du sporting club d'Anderlecht (football).

de la route de Lennik, à l'ouest de la commune. Comme président du conseil d'administration de l'ULB, il n'a pas eu beaucoup de difficultés à attirer sur ses terres l'hôpital Erasme, libérant une trentaine d'hectares pour sa création. Depuis lors, ce quartier n'a pas cessé de croître autour de la faculté universitaire et du campus scientifique.

Pour Christian D'Hoogh, c'est un des principaux apports d'Henri Simonet à sa commune. L'actuel bourgmestre d'Anderlecht a également rendu hommage à la politique scolaire menée par son prédécesseur, dont la construction de diverses écoles. Il a aussi mis en avant sa contribution au logement social dans la commune.

Passé sans ambage des rangs socialistes à ceux des libéraux, Henri Simonet a laissé dans les sillages de sa grande silhouette un souvenir partagé. Mais comment faire de la politique sans rompre l'unanimité ? Ses ambitions dépassaient les frontières communales : il fut tour à tour ministre des Affaires économiques, vice-président de la Commission européenne et ministre des Affaires étrangères. Christian D'Hoogh devrait porter l'écharpe mayoral jusqu'en 2000. Certaines mauvaises langues estiment déjà qu'il aura assumé 'l'interrègne', la transition entre Simonet père (Henri) et Simonet fils (Jacques)... »

\*

#### Jacques Simonet sort de scène :

Articles de Francis Dubois, Michelle Lamensch, Patrice Leprince, l'agence Belga, parus dans Le Soir daté du vendredi 15 juin 2007

« Jongleur de mots, figure politique, il est mort des suites d'une embolie pulmonaire.

Grande figure libérale, bourgmestre d'Anderlecht, ancien ministre régional bruxellois, ancien secrétaire d'Etat fédéral, Jacques Simonet, réputé pour ses bons mots, même assassins, est mort, à 43 ans, d'une crise cardiaque.

(...) Fils d'Henri, qui le 'confia' à Louis Michel, Jacques Simonet resta fidèle au libéralisme et à Bruxelles.

Portrait :

De son père Henri, Jacques Simonet avait hérité la stature de grand échalas, une brillante intelligence et un humour caustique. Un peu moins méchant, toutefois. Le fils multipliait aussi les bons mots acides mais il n'était pas un tueur. Comme son père, également, à qui il vouait une indicible admiration, Jacques Simonet avait toujours voulu être bourgmestre d'Anderlecht et ministre. Et il devint les deux. Ministre-président de la Région bruxelloise, de 1999 à 2000 et en 2004. Et secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et aux Affaires étrangères, en 2003. 'Je n'aime pas le pouvoir, disait-il, j'aime l'Etat. Et mon père m'a appris à aimer l'Etat.'

Jacques Simonet embrassa les idées libérales alors que son père était ministre socialiste des Affaires étrangères. Détachement symbolique ? Mais au début des années '80, à la suite de la crise des euromissiles et par fidélité à l'Otan, le 'vieux crocodile' rose rejoignit les rangs bleus. (...)

À deux reprises, durant la campagne des régionales de 2004 et celle des communales de 2006, la santé de Jacques Simonet avait donné des signes d'alerte. Aux législatives du 10 juin, il s'était résigné à occuper la dernière suppléance à la Chambre. Il avait réalisé le 4<sup>ème</sup> score de la liste MR, avec 19.845 voix. Jeudi, c'est une embolie pulmonaire massive qui l'a emporté, à l'hôpital Joseph Bracops d'Anderlecht.

'Il était déjà très excité à la perspective des régionales de 2009', explique le sénateur Alain Destexhe. 'Il espérait redevenir ministre-président bruxellois..., complète Armand De Decker. En 1999, je lui avais fait un cadeau en lui cédant la ministre-présidence de la Région bruxelloise, lorsque j'ai été appelé à présider le Sénat, cette année-là.' Un 'cadeau' que Louis Michel, alors président du MR, lui avait repris en 2000 pour l'offrir à François-Xavier de Donnea, confortablement élu à Bruxelles-ville, mais écarté du pouvoir en même temps que son parti. Jacques Simonet avait été blessé de cette retraite forcée de la ministre-présidence. Il avait toutefois obéi à la consigne de son 'second père', Louis Michel, auquel il resta toujours fidèle et loyal, jusqu'à endosser régulièrement le rôle de M. Loyal, de chauffeur de salle, lors des congrès du parti...

Sa flexibilité était proverbiale. Il riait de son image de 'cadre spécial temporaire'. 'Il s'accommodait de tout', complète Daniel Ducarme, ex-ministre-président et ex-président du MR.

'Avec Didier Reynders, successeur de Louis Michel à la tête du MR, embraye Alain Destexhe, les rapports furent différents, semés de hauts et de bas, puisqu'ils avaient été tous les deux, l'un bruxellois et l'autre wallon, désignés dauphins par Jean Gol. Jacques Simonet et Didier Reynders ont, certes, eu des conflits - Didier Reynders en a avec tout le monde... - mais ils n'avaient jamais entraîné d'animosité définitive. Jacques Simonet était très populaire dans le parti. »

Surdoué de la politique, qu'il avait abordée très jeune, à 24 ans, comme conseiller provincial du Brabant, Jacques Simonet aimait par-dessus tout se présenter comme un 'peï d'Anderlecht'. Il était très fier d'habiter dans une rue où passe le tram. Avec son ami, le ministre bruxellois, Guy Vanhengel (Open VLD), il allait régulièrement au football, voir jouer les 'mauve et blanc'. C'est que le président des étudiants libéraux des années '80 (droit, ULB), conservateur affiché sous l'ère nolsiste, avait gagné en humanité en accédant au

mayorat d'Anderlecht, en 2000. Même s'il avait gardé l'allure du 'golden boy' (chemise rayée, bretelles multicolores, lunettes à monture d'écaille et cheveux gominés), 'il avait dû se frotter à une certaine réalité sociale', comme dit Charles Picqué, son vieux complice socialiste en zwanze<sup>1</sup> : 'Je suis très triste. Il était très attaché à la défense de Bruxelles (qu'il défendit aussi à plusieurs reprises comme député fédéral, NDLR), il était certes un adversaire politique, sincèrement libéral mais notre amitié était très ancienne. Entre nous, il n'y eut jamais que des irritations sans lendemain, ni tensions ni amertume, ni rancœur. Notre passation de pouvoir, en 2004, fut très amicale...'

En effet. En 2004, répondant, une nouvelle fois, aux consignes du parti, et du père Michel, Jacques Simonet cède son maroquin fédéral à Frédérique Ries et retrouve la ministre-présidence bruxelloise. Et quand, quelques mois plus tard, il remet les clés de son cabinet à Charles Picqué, celui-ci trouve un bureau tapissé de caricatures du père Henri. 'J'ai une telle admiration pour Henri Simonet, nous avait confié le fils en 1990, que ma plus grande ambition serait qu'on puisse un jour m'appliquer la maxime : tel père, tel fils.' Jacques Simonet a appelé son fils Henri.

'Jacques Simonet était un personnage très complexe, ajoute Daniel Ducarme, fort et fragile, sanguin et nerveux, avec des hauts et des bas mais toujours d'humeur égale vis-à-vis de l'extérieur.' Et sans complaisance ni illusions vis-à-vis du théâtre politique. La députée bruxelloise Marion Lemesre se souvient avec énormément d'émotion de son sens de l'amitié. 'Il avait le respect et le souci de chacun. Et par le rire, il dédramatisait beaucoup de choses, il les remettait à leur juste place. Mais sans doute était-il trop fragile, trop angoissé...'

Jacques Simonet travaillait plus que de raison. Avare de vacances, il s'embêtait vite à la campagne. Bruxelles lui manquait. Il manquera à Bruxelles... »

#### **\*Simons Henri. \*Délégation au développement de la Ville. \*DDV. \*D.D.V.**

« Henri Simons est un homme politique belge, né à Bruxelles le 7 mars 1954 et ex-membre du parti Ecolo. Aujourd'hui, il anime le collectif pour l'écologie sociale au PS. Assistant social, il a été animateur en maison de jeunes, avant de travailler pour l'association Food and Disarmament International (lutte contre la faim dans le monde) puis pour le MRAX (Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie).

En 1982, il rejoint le parti Ecolo créé deux ans plus tôt. En janvier 2007, il annonce son retrait du parti Ecolo. En mars 2007, il apparaît en tant qu'indépendant sur la liste PS pour les élections sénatoriales du 10 juin 2007. (...) Conseiller communal à Koekelberg de 1983 à 1987, secrétaire fédéral et porte parole d'Ecolo en 1986 et 1987, député fédéral de 1987 à 1995 (dont la 47<sup>ème</sup> législature de la Chambre des Représentants de Belgique), chef de groupe Ecolo au parlement de la Communauté française de Belgique de 1991 à 1994, échevin à la Ville de Bruxelles, chargé de l'urbanisme, de la participation et de la coordination du logement de 1995 à 2001, puis premier échevin chargé de la culture, de l'urbanisme, de la protection du patrimoine et de la coordination au logement de 2001 à décembre 2006.

Depuis 2001, il préside l'association Asbl Atomium chargée de la rénovation du monument, puis de sa gestion. Il en est nommé administrateur-délégué le 20 octobre 2006. Depuis le premier décembre 2006, il est directeur de l'Asbl Atomium. »<sup>2</sup>

\*

« V&H : Pour la majorité des Bruxellois, les tours de bureaux évoquent la destruction de la ville, la spéculation immobilière et des projets mégalomanes, comme le quartier Nord. Qu'en est-il pour vous ?

Henri Simons : Je dirais que moi aussi j'ai ce même sentiment. La spéculation qui a détruit un quartier entier, le Quartier nord, était un acte de barbarie sociale et urbaine. Et vraiment, je pense que le résultat actuel – mono-fonctionnalité de bureaux et architecture pompeuse peu créatrice – est un échec. Heureusement il subsiste, tel le village des Gaulois, cette petite poche de logements (bravo aux habitants du quartier Harmonie !). Il faut aussi revitaliser la partie nord du quartier chaussée d'Anvers, rue Masui et environs<sup>3</sup>. Aujourd'hui un contrat de quartier s'ouvre de ce côté (Harmonie-Anvers-Masui). J'espère que nous arriverons à couvrir toute la zone avec l'accord du gouvernement régional. Il faut, en effet, retravailler le tissu social dans toute la zone du pont Van Praet à la petite ceinture et au centre. »<sup>4</sup>

\*

<sup>1</sup> Humour bruxellois très particulier pétri de moqueries et de (auto-)dérision.

<sup>2</sup> Wikipédia. Voir autoprésentation sur [www.henrisimons.be](http://www.henrisimons.be) ou sur [www.citytools.be](http://www.citytools.be) .

<sup>3</sup> Douze ans plus tard, tout qui se promène dans ces rues n'a guère l'impression que les choses ont beaucoup bougé.

<sup>4</sup> Vivre à Bruxelles n° 286, décembre 1998. Le périodique précisait qu'Henri Simons ... a hérité du dossier Manhattan. Il enseigne la politique et les structures culturelles à l'I.H.E.C.S. Il est à l'origine de l'idée, inscrite dans le plan communal de développement, de profiter de toute demande de permis pour une tour de bureaux située dans le pentagone, pour revoir son implantation dans le tissu urbain... »

## Bruxelles sous l'ère d'Henri Simons :

Article d'Ariane Van Caloen et Charlotte Mikolaiczak, paru dans La Libre Belgique datée du 30 octobre 2006

« Un mois avant sa sortie, Henri Simons, échevin de l'urbanisme de la ville de Bruxelles, revient sur 12 ans de pouvoir. 'Mon bilan urbanistique peut être remis en cause, pas la méthodologie ni la modernité de l'intervention', dit-il.

Tout au long de ce mois de novembre, Henri Simons va s'occuper de son 'déménagement'. De quoi libérer les lieux - au 12<sup>ème</sup> étage du Centre Anspach - pour que s'y installe, le 4 décembre, le nouvel échevin de l'urbanisme de la ville de Bruxelles. Déjà, il a fait le vide dans son bureau. Incontestablement, l'homme aux lunettes colorées (celles chaussées aujourd'hui sont... sombres) accuse le coup : 12 ans dans la même boîte (1995-2006), ça compte ; avec un préavis d'à peine deux mois de surcroît ! 'La campagne et les élections expliquent aussi sa mine fatiguée', corrige une de ses collaboratrices.

'Qu'on ne se trompe pas, renchérit le principal intéressé : l'imparfait ne me dérange pas. Pas plus que le bilan'. Celui-ci est d'autant plus important qu'être échevin de l'urbanisme à Bruxelles-Ville, c'est avoir un impact majeur sur le coeur de la capitale de la Belgique et de l'Europe, sur la plus importante position de bureaux du pays (avec le quartier Léopold), sur une masse énorme de logements, sur des enjeux importants en termes de mobilité, etc. Et puis, l'homme ne laisse pas indifférent. Ce qui rend ledit bilan d'autant plus attrayant.

En chiffres, celui-ci est très positif. Au début de son 'dodécannat' et jusqu'en 1999, le centre-ville (Pentagone) a continué à perdre des habitants, leur nombre passant sous la barre des 40.000. Puis, ils sont revenus au rythme d'un millier par an en moyenne. Le cap des 50.000 inscrits d'ici 2010 est quasiment acquis, tout comme celui des 150.000 pour l'ensemble de la commune. 'Sans rien faire', ironise l'échevin, non sans insister sur le fait qu'il a lui-même surfé sur une vague généralisée de retour en ville, dont il ne s'accorde bien sûr pas la paternité.

'Il est arrivé au moment où la 'bruxellisation' touchait à sa fin', atteste Marion Lemesre, chef de groupe MR à Bruxelles-Ville. Cette prise de conscience était 'perceptible dans tous les partis', estime-t-elle, pointant le travail accompli par le FDF Bernard Clerfayt quand il était échevin de l'urbanisme à Schaerbeek.

Côté réhabilitations urbaines, dans le Pentagone toujours, les chiffres sont tout aussi probants : 85 % des 650 sites à l'abandon répertoriés en 1995 sont finalisés, en cours ou en voie de réhabilitation et 3.400 logements ont été créés.

Selon lui, son approche fut double : 'Instaurer les mêmes règles de conduite pour tous pour contrôler la spéculation, plus féroce ici que dans d'autres communes, et mettre en place des outils desquels sont issues des méthodologies adéquates. Le tout, et c'est ce que j'ai dit lors de ma première interview d'échevin en 1995, avec la volonté de redonner envie aux gens d'habiter en ville.' Un projet qu'il a aussi porté comme habitant et où sont intervenus ses points de vue sur la mixité urbaine, le développement durable, les transports, etc. 'Il ne fallait pas seulement revitaliser, mais aussi repeupler et densifier, car cela réduit la consommation liée aux transports.'

La Délégation au développement du Pentagone (DDP), devenue en 2002 (DDV), est sans doute l'outil le plus original. 'En Belgique, mais pas ailleurs en Europe, où des techniques similaires étaient utilisées', précise-t-il. Pas à pas, à force d'appels du pied, d'encouragements, de mises en contact, mais aussi de menaces de taxation, par exemple, des chancre sont sortis de l'ombre, des immeubles industriels se sont trouvés des propriétaires, des étages au-dessus des commerces ont été réoccupés, etc. 'Mais elle n'est pas le seul outil, ajoute l'échevin. Il y en a d'autres, tout aussi intéressants, comme les AIS (Agence immobilière sociale), les Contrats de quartiers, les charges d'urbanisme, la transformation de bureaux en logements, etc.'

Personne, dans le milieu immobilier, ne conteste en tout cas qu'il a tourné résolument le dos aux pratiques douteuses en la matière. Avec pour bémol peut-être d'avoir fait quelques mécontents en traitant parfois avec beaucoup de retard les demandes de permis en raison de services embouteillés.

Et en bureaux ? 'Il n'a pas pu freiner l'excédent de bureaux', confie Christian Lasserre, consultant CLI, déçu qu'il ait été un peu timide dans le quartier européen. 'Il n'est pas borné mais a plutôt cherché à minimiser les projets. Sa préoccupation, c'était la mixité des fonctions', indique un autre observateur.

Ailleurs, on s'interroge sur une certaine versatilité dans ses prises de position, d'autant plus dommageable que les projets immobiliers s'évaluent souvent sur 8-10 ans. 'Ce qui importe pour lui, c'est l'humain, l'interactif, l'écologique, l'esthétique ; ce qui ne simplifie pas le processus de construction', complète Vincent Querton, directeur international de Jones Lang LaSalle Belux. Ce qu'Henri Simons ne conteste pas, jugeant que 'l'urbanisme de management, c'est savoir réorienter le bateau ; avec, bien sûr, des outils publics (plans...), des orientations écrites'.

La personnalité du personnage se confirme dans les réussites urbanistiques qu'il s'accorde qui sont plutôt des... rénovations : celles de l'Atomium, de Tour & Taxis (dont le sauvetage de la toiture autoportante avec Olivier

*Maingain, échevin du patrimoine de l'époque'), d'une bijouterie signée par l'architecte moderniste Jacques Dupuis, du Centre d'entreprises Dansaert, etc. Ou alors des travaux sur l'espace public, qu'il s'agisse du tracé du Moyen Age, des boulevards du XIX<sup>ème</sup> siècle ou de ceux du XX<sup>ème</sup>.*

*'Pour le sauvetage de l'Atomium, nuance Marion Lemesre, il a eu l'intelligence [de] bien s'entourer et de choisir comme directrice la talentueuse Diane Hennebert' (ayant oeuvré, entre autres, à la Fondation pour l'Architecture). 'C'est elle qui est la véritable cheville ouvrière de ce projet, l'échevin Ecolo lui ayant apporté les appuis politiques nécessaires.'*

*Et s'il fallait lui trouver des échecs? Marion Lemesre pointe du doigt la rénovation jugée ratée de la rue Neuve (recouvrement du sol de mauvaise qualité, luminaires défectueux, etc.) qui traduit une préoccupation insuffisante pour certains aspects très pratiques de l'urbanisme. Elle relève également un goût pour la 'culture émergente' qui a parfois du mal à passer la rampe. Un comité de quartier a ainsi gagné un recours devant le Conseil d'Etat pour arrêter le projet de 'la bétonneuse' de l'artiste Wim Delvoye.*

*L'homme, qui ne se départit jamais de son raisonnement intellectuel, est perçu comme extrêmement complexe, compliqué, introverti. 'Il ne crée pas l'empathie avec les gens, oubliant de composer avec sa communication', dit l'un. 'Il peut être cinglant, polémique, impertinent, osant aller à contre-courant dans une commission de concertation', dit l'autre.*

*En interne, dans son administration, on apprécie sa capacité d'écoute et d'acceptation, son enthousiasme. En externe, ce sont ses compétences des aspects juridiques et des mécanismes urbanistiques et sa parfaite connaissance des dossiers qui l'emportent. Avec un bémol. 'Quand les reproches lui paraissaient fondés, il avait l'art de... se cacher derrière le collègue et de dire qu'il ne s'agissait pas de sa décision. Mais c'est défendre sa position qu'il devait faire !' Comme ? Comme dans le 'syndrome du balcon' de son bourgmestre de l'époque, François-Xavier de Donnea (du balcon de l'hôtel de ville, ce dernier ne voulait pas voir dépasser le sommet d'un immeuble), qui a vu certaines tours des années 50 et 60 (Rogier, Centrale) vertement rabotées. »*

### **\*Sint-Lukasarchief.**

*« 28 ans de passion architecturale : Le travail du Sint-Lukasarchief en faveur du patrimoine récompensé par l'octroi d'un subside structurel*

*C'est dans les journées houleuses de mai '68 que l'asbl Sint-Lukasarchief vit le jour. Son terreau ? Le rejet de l'approche réservée à l'époque à l'habitat et à notre environnement urbain. Le patrimoine architectural récent des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles était alors presque unanimement considéré comme sans valeur.*

*1975, 'Année européenne des monuments', verra la mise en œuvre d'un de ses premiers travaux d'envergure : l'inventaire systématique du patrimoine architectural de la capitale. Trois personnes travaillèrent pendant quatre années complètes à l'élaboration de cet inventaire d'urgence, 9.000 bâtiments y furent retenus. Utilisés depuis sa publication en 1979 par les autorités politiques et les administrations, cette tâche n'obtint que très tard une ébauche de reconnaissance légale et ... 90.000 FB pour tout salaire. Mais aujourd'hui, l'asbl est à la tête d'une impressionnante banque de données étoffée de plans et d'archives architecturales de premier ordre. (...) De ce travail de bénédictin, revu et complété récemment, que reste-t-il ?*

*Sur 9.022 bâtiments remarquables pointés par le Sint-Lukasarchief, 600 ont été démolis mais – bien que cela ne doive pas amnistier les faits – aucun d'eux n'était proposé au classement... Ces 7 % maudits rappellent à quel point la tâche de l'asbl reste ardue. Combien de batailles livrées – l'Hôtel des Monnaies à Saint-Gilles, le château Charles-Albert à Watermael-Boitsfort, le projet Wiltchers à l'avenue Louise, le cinéma Métropole dans la rue Neuve... - pour si peu de victoires : la salle du Concert noble, l'église royale Sainte-Marie...*

*Egale à elle-même, l'asbl poursuit la lutte et pointe les combats futurs d'une ville en mutation. 'Il faudra se consacrer aux zones d'habitat et à l'aménagement de l'espace urbain. C'est fondamental dans une ville comme Bruxelles ; cela encourage les propriétaires à remettre leurs biens en état.'*

*Les terrains d'action prioritaires ? Une soixantaine de zones d'intérêt historique reprises comme telles dans le plan régional de développement. Reste à trouver les fonds.*

*La politique de protection patrimoniale évolue souvent en fonction de l'air du temps. Différents styles architecturaux sont ainsi largement laissés à l'abandon, faute d'engouement populaire. Au panthéon des oubliés, l'on retrouve côte à côte les représentants du néo-gothique (l'église du Rosaire, non loin du Cinquantenaire...), les bâtiments modernes des années '20 et '30 ou le patrimoine issu de l'exposition de 1958 : le bâtiment de la Prévoyance sociale, l'Atomium ou le centre Rogier à la multifonctionnalité typique. Si les deux premiers ne semblent pas poser de problèmes de reconnaissance majeure, le dernier provoque régulièrement*

les hurlements des détracteurs prônant sa démolition. A tout le moins partielle. La recherche d'une solution adéquate – l'implosion est trop dangereuse et le démontage trop coûteux – se poursuit.<sup>1</sup> (...) L'octroi à l'asbl d'un subside structurel de 1,2 million [de FB], par le ministre de la Culture de la commission communautaire néerlandophone, Jos Chabert, vient confirmer une réputation conquise de haute lutte. Jusqu'ici, l'asbl n'avait été subsidiée que dans le cadre de missions strictement définies, ne couvrant jamais l'ensemble de ses dépenses (7 à 8 millions). La (très probable) récurrence de cette dotation finit par souligner le sérieux d'un travail né dans l'enthousiasme et prolongé de la même façon.»<sup>2</sup>

**\*Smet Pascal.**

« Pascal Smet (Haasdonk, 30 juillet 1967) est un homme politique belge membre du Socialistische Partij Anders (sp.a), le parti socialiste belge de langue néerlandaise. Entré en politique vers 20 ans, il a d'abord une carrière locale comme conseiller municipal à Beveren et comme membre du Conseil provincial de Flandre-Orientale. Il élit ensuite domicile à Bruxelles où il devient Commissaire général du Commissariat général aux Réfugiés et Apatrides.

En septembre 2003, désigné par Steve Stevaert, il devient le nouveau secrétaire d'État bruxellois pour le sp.a (...), responsable de la mobilité des Travaux publics et des Taxis au sein du gouvernement bruxellois.

Pascal Smet siège comme membre du collège de la commission flamande (Vlaamse Gemeenschapscommissie), chargé du Sport, de la Culture, de la Jeunesse, des Infrastructures et de la politique d'investissements (coordination).

Jusqu'au juin 2009, il était Ministre du Gouvernement<sup>3</sup> de la Région de Bruxelles-Capitale (Gouvernement Picqué III), membre du Collège de la Commission communautaire flamande et membre du Collège réuni de la Commission communautaire commune.

C'est pendant cette partie de sa carrière que Pascal Smet s'est fait remarquer en adoptant une position plutôt favorable à l'élargissement de la Région de Bruxelles-Capitale, une des solutions avancées par les francophones aux problèmes de la région.

En 2009, Pascal Smet rend publique son homosexualité lors d'un entretien au magazine flamand Humo lors duquel il souligne qu'en tant que ministre de l'égalité des chances, il se devait d'être clair. (...)

Suite aux élections régionales belges de 2009, et la constitution du Picqué IV sans le sp.a, il devient, en juillet 2009, ministre du Gouvernement flamand, chargé de la Jeunesse, de l'enseignement, l'égalité des chances et de Bruxelles...»<sup>4</sup>

**\*Snoy d'Oppuers (baron).**

« ... le baron Snoy, lié au groupe Lambert<sup>5</sup>, aurait formé relais entre ces groupes [de pression] et P. Vanden Boeynants (qui fera le baron député et pratiquement ministre<sup>6</sup> en 1968)... Il réussira, non sans mal, à faire passer à la Chambre le baron Snoy ...»<sup>7</sup>

**\*Société anonyme. \*S.A. \*sa. \*NV. \*N.V. \*AG. \*A.G.**

En néerlandais, n.v. - Naameloze vennootschap. - En allemand : A.G. – Aktiengesellschaft.

**\*Société coopérative. \*S.C. \*sc.**

**\*Société d'investissements immobiliers cotées. \*SIIC. \*S.I.I.C.**

Visées à l'article 208 C du Code général des impôts français ("CGI"), elles bénéficient d'un régime fiscal particulier.

<sup>1</sup> C'est finalement le démontage qui fut retenu pour la tour Rogier, la démolition et la construction du City atrium pour le centre international Rogier. Plus de détails, voir, dans ce même titre, les articles correspondants.

<sup>2</sup> La Libre Belgique, datée du 6 mars 1996.

<sup>3</sup> Ministre régional bruxellois des travaux publics de 2004 à 2009.

<sup>4</sup> Wikipédia.

<sup>5</sup> « ... il était jusqu'au 8 mai 1965 associé-gérant de la banque et administrateur de la compagnie Lambert pour l'industrie et la finance » (Paul Vanden Boeynants sa carrière / Noël Hirson. p. 97)

<sup>6</sup> Ministre des finances.

<sup>7</sup> Paul Vanden Boeynants sa carrière / Noël Hirson. - pp. 66 et 101 (voir bibliographie).



**\*Société de développement régional pour la Région de Bruxelles-Capitale. \*S.D.R.B. \*SDRB.<sup>1</sup>  
\*GOM. \*G.O.M. \*Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.**

La SDRB est une institution publique pararégionale qui a vu le jour en 1974. Elle a pour mission de soutenir le développement économique et l'emploi. Ses activités se concentrent surtout sur les infrastructures d'accueil pour les entreprises (notamment les bâtiments, les parcs industriels et scientifiques). Elle gère sur 42 sites à Bruxelles une superficie totale de 193 hectares de parcs et de terrains pour entreprises, 75.000 m<sup>2</sup> de bâtiments.

Dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine, la SDRB produit, en partenariat secteurs privé et public, des logements pour habitants à revenus moyens, dans des quartiers spécifiques, afin de les maintenir dans la région, ou les ramener en ville.<sup>2</sup> En partenariat avec CODIC, la SDRB a construit un complexe d'habitations sur l'îlot ten-nodois formé par les rues des Croisades, du Progrès, Mathéus et du Marché, complexe Edinburgh 1 et 2 et Schengen. Son vaste projet de rénovation de cinq îlots du quartier Frontispice (Harmonie > Simons et Bolivar) se réduira finalement à un seul immeuble de 30 appartements<sup>3</sup> (hors PPA).

\*

*« Les missions et les compétences de la S.D.R.B.*

*Profil - La SDRB est au service des particuliers qui souhaitent vivre dans la Région bruxelloise et des entreprises qui souhaitent s'y implanter. Organisme de droit public, elle met en œuvre la politique d'expansion économique et de rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale.*

*Ces dernières années, l'équipe de la SDRB a mené un travail de fond pour placer ses clients au cœur de son action. A l'écoute de leurs besoins, elle ne se limite pas à leur fournir des logements, bureaux et terrains pour entreprises. La prise en considération de l'ensemble des préoccupations de ses clients se traduit par un accompagnement plus global, prenant par exemple en compte la mobilité, la sécurité et les services aux entreprises.*

*La SDRB est le premier ensemblier immobilier public de la Région, avec la construction d'environ 2.700 logements en 20 ans et un patrimoine de plus de 200 ha de terrains pour entreprises.*

*Missions - La SDRB est chargée de 2 missions principales :*

- *l'analyse et la promotion du développement économique de la Région de Bruxelles-Capitale (depuis sa création en 1974),*
- *la construction de logements pour des ménages à revenus moyens (depuis 1988).*

*En matière d'expansion économique, la SDRB contribue au dynamisme de la Région et au maintien des emplois. Comment ? En acquérant, aménageant et gérant des implantations. Les entreprises industrielles, artisanales et de services bénéficient ainsi de terrains ou bâtiments de qualité à des prix attractifs, notamment grâce à un système de baux emphytéotiques avantageux.*

*En matière de rénovation urbaine, la SDRB contribue à freiner l'exode urbain et à améliorer la qualité de vie des habitants en rénovant des quartiers dégradés. Pour ce faire, elle favorise l'accès à la propriété des familles à revenus moyens, en bâtissant et en mettant sur le marché des logements agréables subventionnés. Elle favorise également les projets mixtes habitations-entreprises qui créent des quartiers homogènes et vivants. »<sup>4</sup>*

\*

**La SDRB se rappelle au bon souvenir politique et budgétaire de l'Exécutif :  
Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du mercredi 13 décembre 1989**

*« Exceptées les personnes qui y travaillent - il y en a 76 - et la centaine d'entreprises qui lui demandent de l'aide, la Société de développement régional de Bruxelles (SDRB) est largement méconnue du grand public. Mise en place en exécution de la loi-cadre de 1970 sur la planification et la décentralisation économique, la SDRB s'est vu confier, en mars 1987, la mise en œuvre de la politique régionale d'aménagement du territoire.*

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Inventimmo.

<sup>2</sup> Voir notamment l'ordonnance du 20 mai 1999 parue au moniteur belge du 29 juillet 1999, ou les statuts renouvelés parus au moniteur belge du 5 février 2000.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Projet SRDB, ou : Frontispice-Harmonie, ou : Relogement.

<sup>4</sup> D'après son site : [www.sdrb.be](http://www.sdrb.be) .

L'avènement du premier gouvernement bruxellois en fait le principal organe d'exécution de la politique économique dans les 19 communes, avec deux axes prioritaires : la rénovation urbaine et l'expansion économique. La semaine où le Conseil bruxellois vote le budget de la Région, il était logique que la Société sorte de l'ombre pour insister sur les moyens financiers que l'Exécutif doit mettre à sa disposition afin de réaliser ses projets économiques et sociaux.

A la tête de cette institution depuis avril 1989, un homme très occupé : le socialiste Merry Hermanus. Secrétaire général de la Communauté française, il est aussi échevin des Finances de Jette, commissaire à la RTBF et président de l'Office de promotion du tourisme, pour s'en tenir aux postes majeurs. (...) Le Conseil d'administration de la SDRB, en place désormais pour six ans, et qui élit son président, comprend douze représentants du monde politique, six des entreprises et six des travailleurs.

En matière d'expansion économique, la SDRB travaille maintenant sous la tutelle du ministre SP Rufin Grijp. Elle s'attache surtout à défendre le maintien, dans la capitale, du secteur secondaire, de sociétés de type industriel, non polluantes et à haute valeur ajoutée. Elle désire bloquer l'extension du secteur tertiaire à Bruxelles.

Relais entre les candidats investisseurs, la SDRB a acquis, aménagé et géré, ces 15 dernières années, des sites, terrains et bâtiments proposés en emphytéose ou en location à des entreprises industrielles qui répondaient aux critères définis par l'Exécutif régional. Des parcs scientifiques avec l'UCL, l'ULB et la VUB, quatre parcs industriels à Evere, Neder-over-Heembeek, Anderlecht et Woluwe-Saint-Lambert et une quinzaine d'autres sites à Anderlecht, Berchem, Evere, Forest, Jette Ganshoren, Schaerbeek, Uccle et Woluwe-Saint-Lambert.

Mais la SDRB est également acteur dans plusieurs sociétés comme Cebelor (fabrication de prothèses), dans Polygone Production (audiovisuel), dans le centre européen de fruits et légumes qui risquait de s'en aller à Wavre-Sainte-Catherine, ou encore dans la société Idim (avec la SNI et la SRIB) pour la promotion d'infrastructures immobilières. (...) La flambée des prix immobiliers renforcée par la rareté des terrains incitera plus encore qu'avant la SDRB à faire pression sur les autorités publiques (Défense nationale, Stib, SNCB) pour qu'elles libèrent leurs énormes réserves foncières au profit des industries en quête de sites. Ce qui nous amène au deuxième pan de l'activité de la SDRB : l'aménagement du territoire. La Société travaillera, dans ce cas, sous la tutelle du président de l'Exécutif régional, Charles Picqué, et en totale symbiose avec les communes bruxelloises.

Une quinzaine de périmètres de rénovation (dont la place des Martyrs...) ont d'ores et déjà été définis où la SDRB coordonne les efforts publics et privés de rénovation. 227 millions [de FB] sont tombés, l'an dernier, dans son escarcelle pour lutter contre la spéculation immobilière qui sévit dans certains quartiers. Mais le grand projet actuel de la SDRB consiste en un plan triennal de rénovation où des contrats seront conclus avec les communes pour l'entreprise d'opérations spécifiques. Ce plan sera soumis bientôt à l'Exécutif régional.

Quels projets et avec quels budgets ? Mystères. Le secret est nécessaire, dit-on, pour éviter tout mouvement de spéculation de la part du privé là où la SDRB envisagerait de remuer les pelleteuses. Tout au plus a-t-on péniblement appris que des négociations sont en bonne voie à Molenbeek, Jette et Anderlecht, que des formules de partenariat avec le privé sont à l'étude pour la rénovation de logements (moyen et non social) et d'entreprises.

Et les moyens financiers ? En 1989, la SDRB a tiré 55 millions de revenus de location de terrains et d'immeubles. On se souvient, par ailleurs, de 35 millions accordés par l'Exécutif en 1988 pour la rénovation, mais aucun budget d'investissement n'a été prévu à cette fin pour 1989. On parle aussi d'un fond de roulement de 60 millions pour financer des études de rénovation en cours. On espère globalement de 500 à 700 millions pour les actuelles opérations envisagées dans les périmètres de rénovation, et financées au cas par cas.

Pour 1990, le conseil d'administration de la SDRB a marqué son accord pour demander à l'Exécutif un budget de 145 millions. Il était tout simplement opportun de le rappeler en cette semaine budgétaire qui s'annonce animée sous les ors du Sénat. »

\*

« Faute de moyens, la SDRB n'a jamais pu mener une politique anti spéculative (...). Pour les habitants et anciens habitants du quartier (...) la possibilité est offerte d'acheter un appartement mais à des prix qui ne correspondent pas au pouvoir d'achat de la plupart des habitants du quartier. La SDRB a manifestement toujours voulu attirer une population appartenant aux classes moyennes. »<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Quartier Nord : le relogement des expulsés. Op.cit., pp. 137 et 139.

### Le jackpot d'une ville nouvelle :

Article de Daniel Couvreur paru dans Le Soir daté du vendredi 18 juin 1993

« La SDRB parie des milliards [de FB] sur l'avenir de Bruxelles. Un jeu coûteux, dit l'opposition. On a tout à y gagner, répond Hermanus. A l'échelle du marché immobilier bruxellois, la Société de développement régional de Bruxelles (...) fait figure de géant. Le portefeuille de son président, Merry Hermanus, est riche de 145 hectares de surfaces industrielles, réparties sur 30 sites différents, et de plusieurs centaines de logements. Pour réaliser ces investissements, la SDRB n'hésite pas à créer des sociétés mixtes. L'opposition s'inquiète de ces amitiés avec le privé, qui échappent au contrôle des pouvoirs publics. Certains critiquent le coût exorbitant des opérations menées par la SDRB, ou soulignent le faible taux d'occupation des sites industriels. D'autres condamnent les méthodes de réhabilitation, plus proches de la reconstruction que de la rénovation. Si les choix de la SDRB sont parfois discutables, son action remodèle néanmoins peu à peu le paysage urbain et industriel, qui en a grand besoin. (...)

Aux confins de Ganshoren, les vieux hangars de Nestor Martin ont été rachetés par la SDRB pour servir de parc industriel. La boulangerie Van de Kerkhove va remplacer les poêleries, dont seuls les bureaux ont été conservés. Le reconditionnement du site amènera 130 emplois nouveaux. La SDRB a mis 150 millions dans l'opération.

À Etterbeek, au coin de la chaussée de Wavre et du boulevard Louis Schmidt, 200 millions ont été dépensés pour éradiquer le chancre de l'Arsenal du charroi. Les travaux entamés en juin 1990 ont permis de rénover un hectare d'entrepôts militaires. Demain, les ateliers du maroquinier Delvaux occuperont les lieux. Les autres vestiges de l'Arsenal, propriétés de la Vrije Universiteit (VUB) continuent de pousser. La SDRB a fait oeuvre de pionnier.

Dans le même créneau, avenue de la Couronne, à Ixelles, la société planche sur la réaffectation des 6,5 hectares de l'ancien hôpital militaire. Les plans prévoient 70 % de logements, 25 % de bureaux et 5 % de commerces. Le projet est ambitieux mais la démarche architecturale contestée par les riverains. Il n'est jamais facile de secouer les poussières sans faire éternuer un comité de quartier. (...)

Au centre-ville, quai au Bois de Construction, la SDRB participe au sauvetage d'un monument classé de 1711 : la maison Hanséatique. En partenariat avec le CPAS de Bruxelles, la SDRB tente de conserver les lambris XVIIIe, les plafonds naifs, la fresque du château de Sterrebeek et les jolis papiers peints chinois.

Avenue Josse Goffin, c'est l'Hôpital français que la SDRB s'apprête à réhabiliter, après l'avoir racheté au Fonds des bâtiments scolaires. Une société mixte, les Jardins du Nord, a été mise sur pied avec la commune et un partenaire privé. Les 30.000 m<sup>2</sup> disponibles devraient accueillir des bureaux, des commerces et 55 % de logements. Mais pour réduire les coûts, les Jardins du Nord voulaient raser l'hôpital. Le sang des Berchemois nés en ces murs n'a fait qu'un tour. Il faudra revoir les plans pour ne pas heurter la mémoire collective.

Chaussée de Jette, un programme d'investissement de 700 millions a été arrêté en vue de redynamiser l'axe entier. Plus de 10.000 m<sup>2</sup> de 'logements moyens supérieurs' verront le jour en trois phases. La SDRB s'est associée à la CGER et à la SDS pour financer l'ensemble.

La SDS, filiale de Socatra et d'Immobel, est aussi le partenaire de la SDRB à Schaerbeek, dans le chantier de rénovation de la rue Royale Sainte-Marie.

À Evere, rue Stuckens, c'est une société hollandaise, Igopex, qui apporte une part des 300 millions requis pour changer la vieille école de musique en 10.000 m<sup>2</sup> de commerces et d'habitations.

Mais le plus ambitieux dessein de la SDRB reste à venir. C'est le projet Rive gauche, conduit avec la P V Assurances et Van Roey. L'entreprise pèse 3 milliards. Elle doit donner un nouveau visage au bas de Molenbeek. Près de 450 logements seront construits autour de nouvelles places, d'un nouveau commissariat et de plaines de jeux. La commune espère ainsi attirer 1.350 habitants. Le pari sur l'avenir de la ville est sans précédent. Il est risqué. Mais c'est aussi la mission de la SDRB de redonner un élan à Bruxelles.

\*

### Moins cher que le logement social :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du vendredi 18 juin 1993

« On reproche à la SDRB sa lenteur, ses coûts et ses taux élevés d'intervention dans des sociétés de construction mises sur pied avec le privé. Trois chantiers achevés sur les vingt-cinq projetés. Prix de revient d'un appartement

'moyen': près de 5,5 millions, dit-on, revendu 3,5 millions grâce aux subsides. Merry Hermanus, président de la SDRB, se défend.

MH - Notre plan triennal d'investissements, approuvé par la Région en juillet 1990, nous aura permis de mettre sur le marché plus de 500 logements moyens d'ici 1994 et 2.500 sont attendus pour l'an 2.000. Cinq chantiers sont en cours à Bruxelles et Molenbeek. Dix chantiers démarreront en juin ou après les congés du bâtiment.

LS - Quels sont vos coûts de construction?

MH - Nos coûts de construction se montent à 28.000 FB le m<sup>2</sup>, incidence terrain non comprise. Nos appartements sont mis en vente à 30.000 - 35.000 FB le m<sup>2</sup>. Pour l'ensemble du plan triennal, notre mise de fonds publics est de 30 %. Elle est de 40 % pour certains chantiers, en raison de l'incidence terrain qui est trop élevée à Bruxelles. Il faut savoir, également, que nous intervenons dans des quartiers fort délabrés. Mais pour l'Hôpital français, par exemple, on a acheté le terrain et le privé finance 100 % de la construction. J'affirme que nos coûts de construction sont moins élevés que ceux du logement social car les pouvoirs publics sont tenus de respecter la loi sur les marchés publics. Cette loi, gigantesque scandale, conduit paradoxalement à élever les coûts. Tandis que nous pouvons appliquer des formules de négociation avec le privé. Nous, sociétés mixtes, lançons des appels d'offres, prenons le moins cher et négocions.

LS - Trois projets réalisés en trois ans, c'est peu...

MH - Cette lenteur est due à l'incroyable complexité de l'ordonnance sur l'urbanisme. Il faut absolument l'assouplir, sinon on va stériliser toutes les possibilités de bâtir et de rénover à Bruxelles. Il faut en revenir à des procédures qui tiennent plus compte du concret et de la réalité urbanistique. Le retour du balancier a été trop loin dans l'autre sens. Cela nous conduit à fossiliser la ville.

LS - L'enquête 'Habiter Bruxelles' a mis en doute l'efficacité de la construction de logements moyens pour faire revenir des habitants en ville...

MH - S'il n'y a pas suffisamment de logements moyens, il n'y a plus de Bruxelles. La ville ne peut se limiter à abriter des gens démunis et des bureaux. Ce sont des habitants qui paient des impôts qui partent. La SDRB s'efforce de relocaliser des entreprises à Bruxelles et, parallèlement, d'y ramener des habitants.

LS - La Région suit-elle de près ce que vous faites?

MH - Deux commissaires de l'exécutif, des cabinets Picqué et Grijp, siègent dans notre conseil d'administration et participent à toutes nos délibérations.

LS - Quel est votre budget rénovation urbaine?

MH - 300 millions par an, grosso modo. Cette année, nous avons emprunté, en plus, 400 millions. Nos investissements 1993-94 se monteront à 800 millions. De 1990 à 1993, le secteur privé aura investi 21 milliards dans nos projets et la SDRB 3 milliards. »

\*

La Société de développement régional de Bruxelles a dix ans –  
Les pleins pouvoirs d'exproprier - Des rénovations par centaines :  
Article de Philippe De Boeck paru dans Le Soir daté du samedi 26 septembre 1998

« Les pouvoirs de la Société de développement régional de Bruxelles (SDRB) seront bientôt renforcés. Si le projet du gouvernement bruxellois aboutit, la SDRB deviendra le seul et unique instrument de rénovation urbaine de la Région bruxelloise ; avec les pleins pouvoirs en matière d'expropriation. Voilà ce qu'a annoncé vendredi Didier Gosuin (FDF), le ministre régional de la rénovation urbaine, lors de la fête des dix ans d'activité de ce pararégional.

La SDRB s'occupe de rénovation urbaine depuis 1988. En dix ans, elle a rénové 750 logements répartis sur une trentaine de sites. Mais le champ d'opération de la SDRB n'est pas clairement défini ; et son rayon d'action se limite à certaines communes dont Molenbeek est devenu, au fil des ans, l'épicentre. Son siège se trouve d'ailleurs à Molenbeek, et le hasard fait que son président est également bourgmestre de Molenbeek.

Le projet d'ordonnance du gouvernement vise à donner un cadre légal complet aux activités de la SDRB, que ce soit en matière de rénovation urbaine ou d'expansion économique. Le texte est actuellement examiné par le Conseil d'Etat. (...)

Parallèlement, la SDRB va conclure un contrat de gestion avec la Région. Ce sera une première puisque, depuis sa création, ce pararégional (organisme de droit public) n'a pas d'obligation de résultats.

Ces nouveaux dispositifs permettront à la SDRB de disposer d'un pouvoir d'expropriation en vue de réaliser ses objectifs en matière de rénovation urbaine, a confirmé Didier Gosuin.

Cet 'éclaircissement juridique', comme on dit à la SDRB, a manifestement un lien avec quelques dossiers délicats d'expropriations, dont certains n'ont toujours pas trouvé d'épilogue.

C'est notamment le cas des expropriés de la rue Delaunoy (à Molenbeek) dont nous avons relaté les démêlés dans nos éditions de jeudi. Ceux-ci ont profité des festivités de vendredi pour rappeler qu'ils attendaient

toujours que justice leur soit rendue. Avec l'appui du syndicat des locataires, ils ont demandé le retrait sans condition préalable de l'appel introduit par la SDRB en janvier 1997, contre la décision de les indemniser. Ce dossier traîne depuis plus de dix ans et les habitants, chassés de leurs maisons en 1992, avaient pourtant obtenu gain de cause en première instance pour expropriation illégale. (...)

Depuis qu'elle s'occupe de rénovation urbaine, la SDRB a remis sur le marché un 'paquet' de 750 logements. Tous ne sont pas terminés, mais 510 d'entre eux ont déjà trouvé un nouveau propriétaire. La Société de développement régional se concentre sur le logement, puisque sa mission première consiste à juguler l'hémorragie démographique qui fait des ravages à Bruxelles. La SDRB achète des immeubles en mauvais état, les rénove pour ensuite les revendre. Le prix d'un logement rénové par la SDRB tourne en général aux alentours des 35.000 FB le m<sup>2</sup> (hors frais). Ce qui porte le prix d'un appartement de 100 m<sup>2</sup> à 3,5 millions. En y ajoutant les frais, on arrive à un montant, 'clefs en main', de 4,3 millions.

Certains logements trouvent rapidement preneur, d'autres mettent plus de temps à trouver un acquéreur. Les 26 appartements du projet 'Athénée', place Fernand Cocq à Ixelles, par exemple, ont été vendus en moins d'un an. La localisation a certainement joué un rôle, admet-on volontiers à la SDRB. Pour les 'Jardins de la Fonderie' à Molenbeek, 32 appartements ont été vendus sur un total de 54. La localisation, sans doute...

Les projets de rénovation sont, dans la plupart des cas, mixtes (public/privé). En l'espace de dix ans, ce sont 2,5 milliards qui ont été investis par le public et 3,2 milliards par le privé. Un montant auquel il convient d'ajouter 1,5 milliard apporté par les 510 nouveaux propriétaires. »

\*

Luc Willame préside la SDRB :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 30 septembre 2005

"Luc Willame est devenu hier le nouveau président de la SDRB, la société régionale de développement de Bruxelles. Jeudi matin, le gouvernement bruxellois approuvait sa nomination. Le soir même, elle était entérinée par le conseil d'administration de l'institution, convoqué en assemblée générale.

Ancien président de Glaverbel (1994-2000) et ex-administrateur de l'Union wallonne des entreprises, il est précédé d'une flatteuse réputation puisqu'il a été élu manager de l'année en 2002 alors qu'il dirigeait la Flat Glass Company. Agé de 66 ans et retraité depuis avril, il n'a pas de passé politique bien qu'étiqueté CDH. Il passe pour être très compétent mais ferme. Bref, c'est un véritable capitaine d'industrie qui débarque à la SDRB.

Luc Willame succède à Etienne De Callatay, poussé vers la sortie pour cause d'incompatibilité avec ses fonctions à la banque Degroof. On a d'ailleurs cru un moment que le même scénario risquait de se produire pour Luc Willame. Ce dernier siège au conseil d'administration de la SRIW (Société régionale d'investissement de Wallonie), une fonction éventuellement incompatible (la loi n'est pas très claire) avec sa nouvelle fonction. Pour éviter cet écueil, Luc Willame a assuré qu'il démissionnerait de la SRIW si l'incompatibilité s'avérait patente.

Rappelons que la direction de la SDRB, un pararégional, revient à un CDH, en fonction de l'accord de majorité PS-Ecolo-CDH. (...)"

\*

Politique - Départ confirmé de Luc Willame : Grimberghs (CDH) à la tête de la SDRB :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du mardi 18 mai 2010

« Denis Grimberghs, 53 ans, (CDH) sera président de la SDRB (Société régionale de développement de Bruxelles) ce 30 juin. Il succède à Luc Willame, à la retraite. L'acte de nomination est passé au gouvernement le 22 avril. Le conseil d'administration (CA) du pararégional devrait avaliser sa nomination le 30 juin ou juste avant.

La SDRB est un instrument régional stratégique. Elle est très active en matière de réhabilitation de sites industriels, de gestion immobilière des parcs industriels et de construction de logements moyens (plusieurs milliers par an). C'est un des leviers les plus importants de la politique régionale.

Denis Grimberghs est une figure connue (et reconnue) du cénacle politique bruxellois. L'ex-conseiller régional (il ne s'est pas représenté en juin 2009 après y avoir travaillé 12 ans), s'est montré actif quand il était chef de groupe CDH à la rue du Lombard. Spécialiste de la mobilité, de la SNCB et des questions urbanistiques, il connaît bien ses dossiers. C'est même une référence. Les premiers contacts le pressant à la tête de la SDRB datent de juillet 2009, confirmés quelques semaines plus tard. C'est Joëlle Milquet qui lui a proposé le poste. Denis Grimberghs s'est alors octroyé un congé sabbatique en Afrique de six mois. Mais dès son retour à Bruxelles à la mi-mars 2010, Benoît Cerexhe lui a confirmé l'offre. Les choses n'ont pas traîné.

La présidence de la SDRB demeure un bastion CDH. La reconduction de la majorité (PS – CDH-Ecolo) explique cela, malgré la montée en puissance écolo. L'arrivée de Denis Grimberghs va forcément changer les habitudes à la SDRB d'autant qu'il a eu largement le temps de réfléchir à ce qu'il allait y faire durant les interminables attentes aux postes frontière d'Afrique de l'Ouest... Il sera certainement plus présent à la rue Gabrielle Petit que

ne l'était son prédécesseur, pourtant très respecté. 'Je n'ai pas l'intention de diriger tout seul, rassure-t-il. Ce n'est pas dans mes habitudes. C'est un projet commun. Mais je serai sans doute bien présent.'

Cette présence ne l'empêchera pas de continuer son travail de chef de groupe du CDH (où il est conseiller communal) à Schaerbeek. Même si les Ecolos, certes amis au gouvernement régional, ont rejeté le CDH dans l'opposition de la grande commune du nord-est de Bruxelles. »

\*

La SDRB sort ses chiffres sur le marché immobilier bruxellois : Il y a moins de bureaux vides :

Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 3 mars 2011

« Le marché des bureaux, à Bruxelles, va bien, merci. Nettement mieux qu'en périphérie. Pour s'en persuader, la (...) Société de développement de la Région de Bruxelles vient de publier ses chiffres annuels. Des statistiques fournies par son outil Inventimmo dont le site est visité 20.000 fois par mois. Le taux de vacance locative a légèrement baissé en 2010 (9,5 % contre 9,8 %) et il est conforme aux prévisions faites par l'organisme régional un an plus tôt. Soit 1.230.000 m<sup>2</sup> de bureaux vides sur un total de plus de 12 millions de m<sup>2</sup>. C'est moins que les années précédentes d'autant que la 'vacance cachée' (les m<sup>2</sup> vides non mis sur le marché) a quasiment disparu grâce à une politique active de rénovation et de reconversion.

Ces chiffres diffèrent de ceux des courtiers immobiliers selon lesquels le taux de vacance est supérieur à 12 %. Comment expliquer cet écart ? Les courtiers comptabilisent les m<sup>2</sup> de tout le bassin bruxellois alors que la SDRB fait la différence entre les 19 communes et la périphérie. Or, les bureaux vides sont trois fois plus nombreux (35 %) en périphérie qu'en ville. Et plus on s'éloigne du centre-ville, plus le taux de vacance augmente.

La photographie de la SDRB qui distingue Bruxelles de sa périphérie est appréciée par la Région bruxelloise. Elle l'aide à peaufiner ses orientations urbanistiques et économiques : les bureaux traduisent la vocation tertiaire de Bruxelles.

Pour le ministre-président Picqué (PS) en charge de l'aménagement du territoire, les enseignements de l'étude sont nombreux : 'Cela confirme la forte attractivité du centre. J'y vois plusieurs raisons : la proximité des instances dirigeantes, le cadre urbain et les nombreux services'. Il se félicite de ne pas avoir imposé de moratoire sur les bureaux. Par ailleurs, on assiste à Bruxelles à une chute historique des permis délivrés (20.000 m<sup>2</sup> en 2010 contre 150.000 auparavant). Face à la crise, le marché s'est très rapidement autorégulé.

Autre constat surprenant de la SDRB : la vacance est aussi forte pour les immeubles neufs qu'anciens. Et de citer la tour Zénith (au bout du boulevard Albert II, sur Schaerbeek), tour mise sur le marché voici deux ans et désespérément vide bien que située près de la gare du Nord. Ce qui contredit le discours des courtiers pour qui le jeune âge et l'accessibilité (ils ajoutent aussi le critère de la taille du bâtiment) sont des gages de location rapide.

Le ministre de l'Economie Benoît Cerexhe (CDH) a lui aussi épluché la note de la SDRB. Il estime que les performances du marché bruxellois sont remarquables, étant donné que les entreprises mènent aujourd'hui une politique de réduction de nombre de m<sup>2</sup> par employé. Il a mis en rapport ces performances avec celles de l'immobilier commercial, révélées par le bureau d'études Locatus : alors que le taux d'inoccupation des espaces commerciaux est passé à 6,6 % dans le reste du pays, il est resté stable à Bruxelles, à 4,38 %. Un bon résultat, en temps de crise. Sur deux ans, le nombre de cellules commerciales vides a même diminué. (...)

420.000 : (...) C'est le nombre de m<sup>2</sup> pris en occupation en 2010 selon la SDRB. Mais pour les courtiers, il est de 500.000 m<sup>2</sup> : ils ajoutent la Cité administrative en travaux, bientôt<sup>1</sup> occupée par la police fédérale. »

\*

Le marché bruxellois de demain : le (petit) logement :

Focus de Jean Blavier, paru dans L'Echo, en date du 10 février 2012

"Le marché du logement pourrait prendre le relais de celui du bureau.

Jusqu'il y a quelques années à peine, la plupart des développeurs et des investisseurs immobiliers de grand format actifs sur le marché bruxellois ne juraient que par les bureaux. Puis le commerce a pris le relais – il tient toujours. Les surfaces semi-industrielles, elles, souffrent d'un manque chronique d'offre et la Région bruxelloise, de par son exigüité (170 km<sup>2</sup>), n'a jamais été un vrai marché pour ce type d'activité, mises à part les rénovations menées par la Société de développement régional de Bruxelles (SDRB) dans le cadre de sa mission d'expansion économique.

Quant au logement, il était considéré avec condescendance, au mieux comme une sorte de pis-aller : "quand il faut y aller, faut y aller"... Ne fût-ce que parce que la présence de quelques appartements permettait de faire passer plus vite certains dossiers de demande de permis.

<sup>1</sup> Tout est relatif : ce n'est pas pour demain ! Et que deviendront les bâtiments occupés aujourd'hui par la police fédérale ?

#### 4.000 logements neufs par an

Aujourd'hui, les choses ont changé. Et certains professionnels du secteur admettent que ce sont... les pouvoirs publics qui ont enclenché le mouvement. Et plus particulièrement la SDRB, dans le cadre de sa seconde mission, la rénovation urbaine, plus exactement la construction de logements pour les ménages à revenus moyens. Le marché du logement est probablement le marché de l'avenir à Bruxelles, parallèlement au marché des surfaces commerciales<sup>1</sup>, et il est emmené par une SDRB qui, malgré qu'elle soit contrôlée par les pouvoirs publics, est devenue au fil du temps (sa mission de rénovation urbaine date tout de même de 1988) le premier développeur de logements dans la région bruxelloise. Elle affiche une moyenne de 250 unités par an alors que globalement, quelque 4.000 logements neufs sont mis sur le marché. 'Globalement, estime Nicolas Joschko, directeur de la rénovation urbaine à la SDRB, j'estime que notre part du marché est de 10 %'.<sup>2</sup>..."

**\*Société de personnes à responsabilité limitée. \*S.P.R.L. \*SPRL.**

En néerlandais : \*P.V.B.A. ou PVBA.

**\*Société des transports intercommunaux de Bruxelles. \*S.T.I.B. \*M.I.V.B. \*STIB. \*MIVB \*SNCV. \*S.N.C.V. \*De Lijn. \*TEC. \*Tangentielle. \*Ligne tangentielle. \*Tangentielle De Lijn.**

La STIB organise le transport public par tramways, autobus et métro sur l'ensemble des 19 communes exclusivement et est largement subsidiée par la Région bruxelloise.

L'ancienne société des chemins de fer vicinaux (SNCV – S.N.C.V.) a été scindée en **De Lijn** (pour la Flandre – 'la ligne') et **TEC** (Transports en commun pour la Wallonie). Leurs autobus circulent également sur quelques grands axes bruxellois, un certain nombre de lignes de De Lijn ayant leur terminus dans le CCN ou près de la gare du Midi.

\*

"La Société des transports intercommunaux de Bruxelles (STIB), en néerlandais Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel (MIVB), est un organisme d'intérêt public bruxellois de transport public. Fondée en 1954, cette société est l'opérateur principal de transport public à Bruxelles. La STIB exploite aujourd'hui un réseau de 4 lignes de métro (39 km), 19 lignes de tramway (128,3 km) et 50 lignes d'autobus (348,8 km). Son réseau s'étend sur les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale (161 km<sup>2</sup>) et certains bouts de lignes de surface desservent des communes de la proche banlieue. La fréquentation du réseau est de 290,57 millions de voyageurs par an<sup>2</sup> (2009) soit près de 800.000 par jour.

La STIB passe tous les cinq ans un contrat de gestion avec la Région de Bruxelles-Capitale pour fixer ses objectifs stratégiques (mission, production kilométrique, parts de marché) et déterminer le montant du subside.

Au niveau stratégique, la STIB est conseillère de la Région. Au niveau tactique (déterminer le réseau à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs) et opérationnel (exploitation, commercialisation), la STIB dispose d'une assez forte autonomie, la Région devant néanmoins marquer son accord pour les modifications du réseau.

La STIB est créée par l'Ordonnance du 22 novembre 1990 relative à l'organisation des transports en commun dans la Région de Bruxelles-Capitale. Les statuts de la société ont été approuvés par l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 1990 (paru au Moniteur belge le 18 décembre 1990).<sup>3</sup>

\*

La Stib fête, cette année, ses 40 ans d'existence -

L'effervescence d'aujourd'hui, comme une seconde naissance :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir, en date du jeudi 24 juin 1993.

« (...) La Stib souffle, cette année, ses 40 'bougies' d'existence. Mais les petits trams jaune primerose à filet bleu sillonnent les rues de Bruxelles depuis 1925. Cette année-là, les 'Tramways bruxellois' et la 'Société générale des chemins de fer économiques' - qui exploitait les célèbres trams chocolat - fusionnaient leurs réseaux et habillaient leurs véhicules d'une nouvelle livrée.

<sup>1</sup> En note : « Par exemple le centre commercial en gestation 'Just under the sky' au pont Van Praet, la rénovation récente de la galerie de la Toison d'Or, le centre commercial 'Toison d'Or' sur l'avenue du même nom, dont les travaux devraient débiter cette année, la mise en souterrain du trafic automobile entre les portes Louise et de Namur, dont l'étude technique est en cours, la rénovation de la chaussée d'Ixelles (dans les prochains mois), le futur centre commercial sur le plateau du Heysel, etc. ». Voir aussi à propos de ce dernier projet, dans ce même titre : Neo.

<sup>2</sup> Voir l'Echo du 25 novembre 2011.

<sup>3</sup> Wikipedia.

- Cette fameuse livrée a façonné le paysage jusqu'en 1990, précise Jean-Pierre Alvin, directeur des Relations publiques de la Stib. Date à laquelle nous avons décidé de moderniser les tons et opté pour un jaune et un bleu plus éclatants et des portes mieux identifiées.

Les concessions accordées à la S.A. 'Les Tramways bruxellois' venaient à échéance le 31 décembre 1945. Pour assurer la continuité des services, une convention est conclue entre l'État, la province de Brabant et la S.A., et le Comité provisoire de gestion des transports urbains de l'agglomération bruxelloise est constitué.

- Le transport public avait plutôt été malmené pendant la guerre, raconte Jean-Pierre Alvin. Les bus avaient été réquisitionnés par l'occupant et les tramways étaient particulièrement délabrés: les moteurs n'avaient pas été rebobinés, le cuivre servant à fabriquer balles et douilles!

#### UNE SOCIÉTÉ MIXTE

Le provisoire étant ce qu'il est en Belgique, les transports urbains de l'agglomération bruxelloise poursuivirent leurs activités jusqu'au 31 décembre 1953. Mais dès le milieu de l'année, la notion de Société des transports intercommunaux de Bruxelles fit son apparition et l'acte de constitution de la Stib fut passé devant notaire le 2 décembre. La société mixte comprenait d'une part l'État belge, la province de Brabant, la ville de Bruxelles et 21 communes de l'agglomération et, de l'autre, la société anonyme 'Les Tramways bruxellois'. Ce n'est qu'en 1978 que l'État va racheter les parts détenues par le privé.

- Le privé comme le public amenèrent chacun dans l'escarcelle 700 millions, précise Jean-Pierre Alvin. Au début des années 50, on parlait déjà de l'Expo universelle et cet argent fut notamment injecté dans les travaux. C'est l'époque des premiers sites propres, du premier tunnel pour trams - le tunnel Constitution à la gare du Midi. On assiste aussi au renouvellement du matériel.

#### UNE ANNÉE CHARNIÈRE

Au début des années 60, la Sobemap rédige un rapport sur la circulation à Bruxelles. Celui-ci conclut à l'asphyxie de la ville dans les 10 ans et à la nécessité de créer un axe souterrain.

- En 1963, nous accusons pour la première fois un déficit de 16 millions [de FB], poursuit Jean-Pierre Alvin. La voiture devenait pour nous un sérieux concurrent.

Suite au rapport Sobemap, l'État crée un service spécial d'études chargé d'examiner la création d'un réseau souterrain. Le premier coup de pelle est donné en 1965 au rond-point Schuman et le premier tronçon de pré-métro entre Schuman et Sainte-Catherine est inauguré le 20 décembre 1969. Le premier métro de Belgique, lui, roulera sur l'axe est-ouest dès septembre 1976 et s'étendra rapidement. En 1988, on inaugure l'axe de la Petite Ceinture. L'année 1989 constitue un autre tournant important: celui de la régionalisation, qui débouche en 1991 sur la signature avec la Région bruxelloise d'un contrat de gestion.

- Je ne peux m'empêcher de tracer un parallèle entre ce qui s'est passé à la naissance de la Stib et aujourd'hui, remarque Jean-Pierre Alvin. Nous renouvelons le parc de véhicules, nous aménageons de nouveaux sites propres. C'est un peu comme une seconde naissance, malgré la crise qui nous oblige à nous serrer la ceinture.

L'année 1993 sera en effet riche en événements: inauguration de la station Clémenceau, mise en services des stations Albert et Horta, prolongement du 55 vers Haren, nouvelle billetterie, arrivée des bus au gaz, des bus et trams ultra-surbaissés... Et l'anniversaire? Rien n'est encore fixé mais sans doute servira-t-il de conclusion, à la mi-décembre, à cette année charnière. »

\*

#### Stib - Critiques autour des plans du futur réseau de tramways –

\*Shadow Traffic tire la sonnette d'alarme - Tous les voyageurs seront invités à pointer :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir en date du mardi 14 mai 2002.

« La plateforme d'associations d'environnement, d'habitants et de mobilité, Shadow Traffic, a passé au peigne fin les futurs plans de restructuration du réseau de tramways. Shadow Traffic (Inter-environnement, Arau, Bral, Gutib, NoMo...) a tiré la sonnette d'alarme, lundi, suite aux plans de restructuration du réseau de tramways de la Stib, qui circulent depuis quelques mois dans les différentes communes bruxelloises. Il s'agit là de préétudes, souligne Jean-Pierre Alvin, porte-parole de la Stib. La concrétisation n'est attendue sur le terrain que dans 3 ou 4 ans. En fait, elles nous permettent de préparer nos choix d'investissements (achats de véhicules). Mais ces plans devront encore être discutés au sein du comité consultatif des usagers et peuvent être modifiés. Ce qui n'empêche pas Shadow Traffic d'émettre dès aujourd'hui ses critiques. Une première mouture (automne 2001) restructurait trois grands axes de tram : le tunnel Nord-Midi, la grande Ceinture et l'axe de la rue Royale. Elle proposait de relier les parties 'rapides' d'un certain nombre de lignes, de manière à rendre ces liaisons fiables. Shadow Traffic a rédigé un long mémorandum en réponse à cette proposition. Mais depuis, la Stib a mis à l'étude de nouvelles options. Il s'agirait de transformer le tunnel Nord-Midi en concept de métro : 2 lignes de tram à haute fréquence assureraient les liaisons Nord-Midi.



*Pour Shadow Traffic, ce nouveau plan signifie que l'on va vers un réseau de transports publics de moins en moins bien maillé, donc un retour en arrière. Toutes les autres lignes seront transformées en lignes de rabattement, ce qui nécessitera plus de correspondances et des temps de voyages plus longs. La plateforme ne veut en aucun cas se résigner face à la mauvaise volonté des communes à donner la priorité aux transports publics. Elle estime qu'il faut tout tenter pour laisser les trams en surface et lance un appel pour la création de sites propres et l'instauration de priorités aux carrefours.*

*Tous les voyageurs seront invités à pointer*

*C'est notre consœur 'La Capitale' qui l'annonçait ce lundi matin : la Stib va demander à tous ses clients d'oblitérer leur titre de transport, y compris à ses abonnés. Et ce dès 2003, précisait le quotidien. En fait, cette idée, lancée par le directeur général Alain Flausch, ne pourra sans doute être appliquée que vers la fin de l'année prochaine, voire en 2004.*

*Tout simplement parce qu'il faut revoir les équipements des véhicules et des stations, explique Jean-Pierre Alvin, le porte-parole de la Stib. L'idée est actuellement à l'étude. C'est en tout cas la volonté du directeur général.*

*Un revirement que la Stib justifie par plusieurs motifs. Le premier, c'est la lutte contre la fraude. Le taux apparent moyen se situe entre 5 ou 6 %, estime Jean-Pierre Alvin. Mais nous savons que sur certaines lignes, il frôle les 10 à 15 %.*

*L'obligation d'oblitérer son titre de transport serait couplée à celle de monter par l'avant des véhicules. Nous voulons créer un sentiment de réappropriation de l'espace public, poursuit le porte-parole de la Stib. C'est une façon de dire : Vous entrez dans un système de transport et vous avez payé pour cela. La Stib ne cache pas que l'oblitération systématique des titres va lui servir de véritable outil de management. Aujourd'hui, nous avons une méconnaissance des flux de voyageurs, surtout des abonnés, concède Jean-Pierre Alvin. Notre dotation pourra dès lors correspondre aux chiffres de nos prestations. Pour la Stib, grâce à la sophistication de plus en plus grande de la billettique, l'effort demandé aux voyageurs sera modeste. Si dans un premier temps, il faudra pointer ; grâce à la carte à puce, le simple passage devant un portique suffira pour être enregistré. La vie privée sera protégée. Il s'agit d'un enregistrement quantitatif uniquement, précise M. Alvin. »*

\*

Mobilité - Polémique sur les noms de stations - La Stib prend l'accent flamand :

Article de Chambertin paru dans Le Soir, en date du mardi 20 mars 2012.

*“La Stib est en train de prendre un accent fortement flamand. Les usagers attentifs, en tout cas, ont déjà remarqué que plusieurs arrêts ne sont plus nommés que par leur appellation néerlandophone, sans équivalent français. L'exemple le plus frappant concerne le mot 'gare' qui, dans sa version française, a tendance à devenir 'station'. La halte Bordet est ainsi devenue Bordet Station, littéralement Gare de Bordet en néerlandais. Le même raisonnement prévaut pour les arrêts Vilvorde Station et Berchem Station.*

*Cet état de fait n'a pas échappé à Françoise Schepmans (MR), échevine molenbeekoise mais surtout députée d'opposition au Parlement bruxellois. Pourtant peu branchée sur les questions linguistiques, elle interpellera à ce sujet Brigitte Grouwels (CD&V), ministre bruxelloise de la Mobilité, lors de la commission de l'infrastructure prévue ce mercredi. ‘Si la station de métro de la ligne 1 Crainhem est correctement traduite sur les quais, les autobus 76, 77 et 79 qui la desservent ne mentionnent que la version flamande Kraainem, dénonce-t-elle. L'hôpital anderlechtois de l'ULB se dénomme Erasme et n'est pas traduit en néerlandais, tout comme l'UZ Brussel n'est pas traduit en français. Pourtant, la station de métro a bien été traduite en Erasme-Erasmus. »*

*Et même au niveau sonore. Lorsque l'arrêt s'écrit de la même manière dans les deux langues, c'est la version néerlandaise que l'usager entendra dans le haut-parleur. Officiellement, Rogier est ainsi prononcé 'Rogire'.*

*La ministre de tutelle, pour l'instant, se tait dans toutes les langues, préférant réserver l'exclusivité de sa réponse, comme le veut la coutume, à l'interpellante. A la Stib cependant, on tempore, balayant d'un revers de la main toute volonté de flamandiser délibérément la société de transport.*

#### Réactions

*Ridouane Chahid, vous êtes vice-président du Conseil d'administration de la Stib. Cette flamandisation de la Stib est-elle délibérée?*

*Non. Il faut savoir que la politique de recrutement fonctionne mieux du côté néerlandophone. Il y a donc de plus en plus de Flamands au sein de la Stib et ceux-ci ont le réflexe de pratiquer naturellement leur langue maternelle. On ne peut donc pas parler d'une volonté délibérée. La seule chose à laquelle il faut rester attentif, c'est qu'à l'avenir, cet état de fait ne devienne une politique structurelle. Bruxelles est bilingue et les deux langues de la capitale doivent être mises en avant de la même manière.*

*LS - Françoise Schepmans, vous interpellez Brigitte Grouwels à ce sujet ce mercredi. Pourquoi ?*

FS - Je veux dénoncer une flamandisation des transports publics. (...) Elle ne se fait pas d'un coup, mais cela ajoute à cette impression de 'Meer Brigitte, minder Frans'. Je souhaitais donc mettre la ministre sur le gril pour connaître les motifs pour lesquels toutes ces destinations semblent farfelues sans respecter les bonnes traductions.

LS - Vous soulèverez aussi les fautes sur certaines signalisations...

FS - Oui, les panneaux de signalisation des travaux sont trop souvent truffés de fautes d'orthographe (...) Il s'agit d'un autre signe du désintérêt pour la traduction vers le français."

\*

De Lijn met son enquête sur le tram sur rails :

Article de Jean Bernard, paru dans La Libre Belgique, en date du 12 novembre 2012.

« Dès le 12 novembre, chacun pourra se prononcer sur les quatre nouvelles lignes. Quotidiennement, ce sont 400.000 navetteurs du nord du pays qui entrent à Bruxelles et en sortent. Consciente de la pression que le Brabant flamand et la région capitale subissent, De Lijn a présenté hier son plan pour décongestionner la circulation.

En marge du plan MER (Milieueffectrapportage), ce sont quatre nouvelles lignes de tram qui devraient, à l'horizon 2020, voir le jour. La première, surnommée le Ringtram, sera une ligne tangentielle et reliera Jette à Tervuren en passant par le Heysel, Vilvorde, l'aéroport de Zaventem et Kraainem. Soit autant de communes traversées déjà par le ring et pour lesquelles cette ligne de tram permettrait de décongestionner cette autoroute.

Les trois autres lignes rentreront plus avant dans Bruxelles au départ, respectivement, de Boom, de Ninove/Gooik et de Heist-op-den-Berg. Le choix s'est porté sur des municipalités non desservies par des lignes de chemin de fer et donc oubliées dans le plan RER.

La tangentielle et le tram en provenance de Heist offriront aussi une nouvelle desserte pour l'aéroport national. Pour la ministre de la Mobilité flamande, Hilde Crevits, "la solution des problèmes de mobilité autour de Bruxelles exige une approche intégrale. Dès le 12 novembre commencera la consultation publique concernant les différents tracés possibles pour les quatre lignes potentielles. Habitants et utilisateurs pourront donner leur avis là-dessus. Bien sûr, cette nouvelle offre proposera aussi des échanges intermodaux avec le train, le bus, le vélo et la voiture".

Jusqu'au 11 janvier prochain, chacun pourra prendre connaissance du projet et donner son avis sur le site [www.brabantnet.be](http://www.brabantnet.be) et dans les maisons communales des différentes cités concernées.

Les tracés exacts ne sont pas encore connus et seront réalisés sur base des réactions et commentaires attendus du public et des communes ainsi que du résultat de différentes études. De Lijn fera alors différentes propositions au Gouvernement flamand, probablement à l'automne 2013. »<sup>1</sup>

**\*Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.<sup>2</sup> \*SLRB. \*S.L.R.B.**

Son président actuel est un avocat jettois néerlandophone, Thomas Ryckalts, président de la section régionale de l'Open-VLD.

**\*Société immobilière à capital fixe. \*Sicafi. \*Cash-flow.**

Le régime Sicafi a été créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Ce concept de Société d'Investissement à Capital fixe est semblable aux \*Real Estate Investment Trusts (USA) ou aux \*Beleggingsinstellingen (Pays-Bas). Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une grande transparence et permette de distribuer un maximum des cash-flows<sup>3</sup> tout en

<sup>1</sup> Voir aussi les articles parus notamment dans La Dernière Heure, en date du 9 novembre 2012, Le Soir, en date du 12 novembre 2012.

<sup>2</sup> Voir : Logement.

<sup>3</sup> « Définition de Cash flow : Un cash-flow au sens original anglosaxon signifie un flux de trésorerie et est la différence des encaissements (recettes) et des décaissements (dépenses) générés par l'activité d'une organisation. Les flux de trésorerie permettent de construire directement les tableaux de trésorerie (comme ceux préconisés par l'ordre des experts comptables), contrairement à la capacité d'autofinancement (CAF, cash-earnings) qui est constitué à partir de flux de fond ne prenant pas en compte les décalages de trésorerie. Attention car la notion anglosaxonne de cash flow correspond à un flux de trésorerie mais en français le cash-flow est souvent considéré comme étant la capacité d'autofinancement, qui en anglais correspond à la notion de cash-earning. Le cash-flow disponible, ou cash flow libre est le flux de trésorerie disponible, il correspond à la portion liquide de la capacité d'autofinancement (CAF, cash-earnings) obtenue dans l'année et qui ne sert pas à acheter de nouveaux éléments d'actif (investissements) ni à rembourser les échéances normales d'emprunts.

bénéficiant de nombreux avantages. Contrôlée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique.

**\*Société intercommunale bruxelloise de distribution d'électricité et de gaz. \*Sibelgaz. \*Sibelga.**<sup>1</sup>  
Aurait été intéressée par un îlot pour construire bureaux et logements.<sup>2</sup> Projet avorté.

**\*Société nationale d'investissement. \*Société régionale d'investissement. \*S.N.I. \*SNI. \*Société régionale d'investissement de Bruxelles. \*S.R.I.B. \*SRIB. \*GMIB. \*G.M.I.B.**

La loi du 2 avril 1962 constituait une société nationale d'investissement et des sociétés régionales d'investissement. L'objet de la SNI tel que précisé dans ses statuts consiste à  
« favoriser, dans l'intérêt de l'économie belge et compte tenu de la politique industrielle de l'Etat, la création, la réorganisation, ou l'extension d'entreprises privées... »

L'AR du 21.10.1980 (MB 18.12.1980) crée la SRIB, à savoir la société régionale d'investissement de Bruxelles (S.R.I.B.-G.M.I.B.) active également dans ses filiales Brustart, Bruficom et Brusoc.

**\*Société nationale de crédit à l'industrie. \*S.N.C.I. \*SNCI.**

Projet d'immeuble avorté<sup>3</sup>.

La SNCI a été créée par la loi du 16 mars 1919. L'arrêté du régent daté du 5 juin 1949 a approuvé le texte coordonné des statuts de la SNCI. Elle a été reprise en 1995 par la CGER-banque et, via Fortis et BNP Paribas-Fortis, par le groupe GDF Suez.

\*

« ... On évoque aussi les projets de la SNCI, à l'étroit dans ses locaux du boulevard de Waterloo. Au début des années '70, la banque souhaite réunir tous ses bureaux le long de la petite ceinture, dans une seule tour qui dépasserait les 100 m de haut. Elle ira finalement investir la tour Astro, près de l'hôtel communal de Saint-Josse, à la satisfaction de cette municipalité... »<sup>4</sup>

**\*Société nationale des chemins de fer belges. \*S.N.C.B. \*SNCB.<sup>5</sup> \*Infrabel. \*SNCB-holding.**

La SNCB a été morcelée et partiellement privatisée. Infrabel<sup>6</sup> est chargé de l'infrastructure ferroviaire. On s'accorde généralement pour reconnaître que la qualité des services rendus à la population et aux voyageurs est malheureusement inversement proportionnelle aux coûts engendrés par cette triple structure confiée à trois top-managers !!!

\*

« Ce que nous coûte la SNCB.

La dotation de l'Etat au groupe SNCB tourne autour des 3 milliards d'euros par an (RER compris). La part réservée aux investissements s'élevait, en 2008, à 1,208 milliard d'euros (1,288 aujourd'hui : 719 millions

---

Le cash-flow libre = EBE (excédent brut d'exploitation) - Frais financiers + Produits financiers - participation des salariés - IS (impôt sur les sociétés) +/- variation du BFR (besoin en fonds de roulement) - remboursement en capital des emprunts. La suite prévisible des cash-flow libres des années à venir est un indicateur de l'argent que pourrait récupérer l'actionnaire au fil des ans. Il peut servir dans les calculs actuariels d'évaluation de l'entreprise avant cessation d'activité (il faudrait alors y ajouter le cash flow final qui serait obtenu par la vente des actifs restants moins le règlement des créanciers restants). Une entreprise qui développe son activité, et donc doit beaucoup investir et s'endetter à moins d'être fortement rentable et de dégager une CAF très importante, n'a généralement pas de cash-flow libre ou un cash-flow libre négatif. Son évaluation se fait alors sur d'autres critères. » ([www.becompta.be/modules/dictionnaire/335-comptable-cash-flow.html](http://www.becompta.be/modules/dictionnaire/335-comptable-cash-flow.html)).

<sup>1</sup> Voir [www.sibelga.be](http://www.sibelga.be).

<sup>2</sup> Voir aussi : Livre 2, partie 4, annexe 2.4.3 : lettre du groupe Structures datée du 28 février 1977 et adressée à M. Ph. Vanden Borre.

<sup>3</sup> Voir aussi notre Livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 4, point 2. Ne pas confondre avec l'établissement bancaire du Grand-Duché de Luxembourg : la société nationale de crédit et d'investissement (S.N.C.I.). Voir aussi, dans ce même titre, l'article : tour SNCI.

<sup>4</sup> Michelle Lamensch, dans Le Soir daté du 22 août 1994. Pour plus de détails, voir notre Livre 1. Les projets avortés. Ou la première partie de ce livre 2 : l'îlot actuellement occupé par le Boudewijngebouw.

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Musée du chemin de fer, ou : Tour & Taxis, ou : Jonction Nord-Midi, ou : Quadrilatère Nord.

<sup>6</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Quadrilatère Nord.

destinés à Infrabel, 298 millions à la SNCB et 190 millions à la SNCB-holding. Le manque de concertation entre les patrons des trois entités en matière d'investissements est de notoriété publique. Quant à la dotation 2008 de l'Etat pour l'exploitation du réseau (1,480 milliard), elle se répartit ainsi : 430 millions à Infrabel, 882 millions à la SNCB et 169 millions à la SNCB-holding. La SNCB a enregistré de lourdes pertes financières en 2009, alors que le nombre de voyageurs continue à augmenter. Il est malaisé de voir clair dans les comptes des entités d'un groupe perçu par beaucoup comme un véritable Etat dans l'Etat. »<sup>1</sup>

\*

"SNCB. Le salaire annuel brut 2010 (le dernier publié) des patrons des filiales du Groupe SNCB variait entre 498.279 euros (Jannie Haek, Holding), 488.428 (Luc Lallemand, Infrabel) et 473.556 (Marc Descheemaeker, SNCB)..."<sup>2</sup>

\*

### Transports - Une idée glissée dans un projet de restructuration du Groupe SNCB D'autres opérateurs publics sur le rail ? :

Article d'Eric Renette, paru dans Le Soir en date du mardi 8 mai 2012

« Les réflexions sur la restructuration des activités ferroviaires se multiplient dans le courrier des députés qui supervisent les chemins de fer au Parlement. Patrons des filiales, syndicats, associations de voyageurs devaient rendre leurs analyses pour la mi-avril. C'est quasi fait. Les positions ne sont pas aussi tranchées qu'on aurait pu l'imaginer entre les tenants des modèles à deux (un opérateur public et un gestionnaire de réseau) ou à trois (un holding en plus). Dans tous les cas, chacun y va de son rappel des évolutions déjà imposées au chemin de fer national ces vingt dernières années, des orientations données par l'Europe et des différents modèles qui existent dans l'Union.

Dans des notes très prudentes, une proposition de la SNCB-Holding paraît quasi audacieuse. Elle est pourtant inscrite dans les astres européens : la fin du monopole légal pour le transport des voyageurs (celui des marchandises étant entièrement libéralisé). D'ici la fin 2012, rappelle le Holding, la Commission européenne fera une proposition. La fin du monopole pourrait être fixée, selon les pays (c'est déjà le cas dans certains), dans un délai de cinq à dix ans. Le Holding attire l'attention sur le fait que, dans ce cadre, 'l'Union européenne déterminera aussi comment une autorité attribuera les futures obligations de service public à un ou plusieurs opérateurs.' Une petite révolution potentielle se cache derrière le caractère administratif de la mesure. Jusqu'ici, la SNCB jouit d'un monopole sur le trafic national. Des opérateurs privés étrangers opèrent déjà sur le réseau belge en trafic obligatoirement international (Thalys, ICE...). La fin du monopole s'adresse aussi aux services publics. Soit des opérateurs comme la Stib, De Lijn ou les TEC qui pourraient charger des voyageurs dans des trains, ce qui leur est aujourd'hui formellement interdit.

Une perspective dans l'air du temps : il est déjà prévu que les Régions et leurs compagnies de transport en commun soient associées à la société d'exploitation du RER qui finira par desservir la périphérie bruxelloise. La perspective signifie aussi que ces opérateurs régionaux pourraient bientôt être associés ou appelés pour exploiter des secteurs du chemin de fer négligés par la SNCB. On songe aux réseaux express urbains utilisant les infrastructures ferroviaires peu ou pas utilisées dans les périphéries d'autres villes (Charleroi et Liège en Wallonie) ou encore l'exploitation de light train (des véhicules pouvant emprunter le réseau du tram et du train) annoncée dans le projet de plan d'investissements 2013-2025. Le tout sera de voir le crédit qui sera donné aux propositions des avis rendus aux parlementaires. Et des décisions imposées par l'Europe.

#### Quatre propositions pour la nouvelle structure des chemins de fer

SNCB. Le patron de l'opérateur, Marc Descheemaeker a répondu en son nom propre à la demande des parlementaires de résumer par écrit leur préférence en matière d'évolution de la structure du groupe ferroviaire.

Le patron de la SNCB précise que, selon lui, le 'modèle idéal n'existe pas'. Mais il estime que la répartition des activités ferroviaires entre deux sociétés, plutôt que trois aujourd'hui, apporterait un service de meilleure qualité pour les voyageurs, un équilibre financier plus stable et un respect plus aisé des priorités envers le personnel. Quatre objectifs primordiaux doivent être suivis : un service de qualité face à une demande croissante, l'équilibre financier, le respect des priorités sociales et le respect des réglementations européennes.

Une stricte séparation des activités en deux sociétés (un opérateur qui fait rouler les trains, un gestionnaire d'infrastructure et de réseau qui gère le trafic) s'avérerait, selon lui, plus efficace. C'est d'ailleurs, plaide-t-il, l'option que les pays avec un chiffre d'affaires et une taille comparable à la Belgique ont adoptée.

<sup>1</sup> Le Vif/l'Express, daté du 23 février 2010.

<sup>2</sup> Le Soir, lundi 19 mars 2012.

*Infrabel. La proposition du patron du gestionnaire du réseau et de l'infrastructure ne promeut ni un modèle ferroviaire ni un autre. Il estime, notamment, qu'aucune étude actuelle ne permet de faire une corrélation entre le modèle du groupe ferroviaire, la qualité des services rendus et l'efficacité de l'organisation. Le document envoyé aux députés tient toutefois compte de cinq priorités (sécurité, ponctualité, capacité, équilibre financier, objectifs sociétaux) avant de formuler sept recommandations : améliorer la qualité du service et la sécurité du client, faire pression sur le coût global du système ferroviaire, assurer une stabilité juridique durable pour les prochaines 10 ou 15 années, assurer le maintien de la paix sociale et, enfin, choisir une structure simple et efficace. Infrabel prône néanmoins que les acteurs opérationnels aient clairement en main les leviers directs qui concernent leurs activités, que chacun dispose de son propre personnel et qu'on ne mélange plus les rôles de Holding et de gestionnaire des gares, par exemple, afin d'éviter les conflits d'intérêt.*

*SNCB Holding. Pas de recommandation précise d'un modèle dans la copie remise par le Holding (validé par le conseil d'administration) aux députés. Mais une (longue) série d'éléments qui doivent les amener à faire la bonne recommandation au ministre. Un constat, tout d'abord : 'la séparation verticale a engendré des dépenses supplémentaires qui n'ont pas pu être compensées par des augmentations de productivité et qui ont, par conséquent, débouché sur une prestation de services réduite. Dans le même temps, cette séparation n'a pas insufflé de grande dynamique dans le secteur.' La coordination des missions s'avérant 'très laborieuse' selon le Holding, ce dernier pourrait/devrait renforcer son rôle en la matière. Ce n'est plaidé nulle part de manière aussi claire. Une clarté et une transparence qui doivent se retrouver également dans les comptes. Le Holding en profite pour glisser que 'la création de SNCB-Logistics (transport de marchandise) a explicité un certain nombre de flux financiers qui incitent à réfléchir'. Une autre manière de réclamer un rôle de coordination plus fort ?*

*CGSP Cheminots. Les syndicats sont à l'origine du 'modèle à la belge', avec un holding centralisant les emplois et garantissant l'unité du statut des cheminots. Sans surprise, la CGSP veut maintenir ces avantages et renforcer le rôle du Holding. Le syndicat se déclare 'déçu par le fonctionnement des structures actuelles (...) Nous devons évoluer vers une structure où la responsabilité stratégique repose dans les mains d'une seule personne'. Le modèle actuel tiendrait grâce à la bonne volonté de certains parce que 'si la réglementation actuellement en vigueur devait être scrupuleusement respectée, elle conduirait inéluctablement à un chaos encore jamais rencontré.' La structure actuelle multiplierait les frais : 'un recours moins systématique et idéologique à l'autonomie garantirait un meilleur usage des deniers publics'. Pire, l'argent public destiné aux missions de service public aurait été 'détourné' vers des projets 'plus lucratifs au sein du groupe', comme le transport des marchandises. Une stratégie unique menée par un holding dominant des unités subordonnées apporterait plus de cohérence. »*

\*

**Rail : la Région bruxelloise se sent délaissée :**  
Article paru dans L'Écho, en date du 12 mai 2012

*"La Région bruxelloise veut faire valoir son point de vue en matière de transport ferroviaire. Elle se sent délaissée par la SNCB et Infrabel. Le ministre-président Charles Picqué souhaiterait que le groupe investisse dans les infrastructures de la capitale à l'instar de ce qu'elle a entrepris pour les gares de Liège et d'Anvers (dont le coût est estimé à environ 700 millions d'euros pour chacune). (...) Mais surtout il voudrait qu'en matière de développement du transport par rail, la SNCB ne concentre pas uniquement ses efforts sur la jonction nord-midi. Il est actuellement question de creuser un tunnel sur toute la longueur de la jonction ou encore d'élargir les voies au niveau de la gare centrale. Charles Picqué et Bruno De Lille, secrétaire d'état à la mobilité, estiment que ces idées sont 'budgétivores' et compliquées à mettre en oeuvre. Eux proposent une liaison entre le Sud et l'Est de la ville dans le quartier européen et une autre vers l'Ouest de la ville (gare de l'Ouest). 'Cela coûterait trois fois moins cher', jugent-ils."*

\*

**La dette de la SNCB s'élèvera bientôt à 4 milliards d'euros :**  
Article d'Eric Renette, paru dans Le Soir, en date du mercredi 22 août 2012.

*« Selon une étude interne présentée au conseil d'administration de la SNCB Holding le 20 juillet dernier, le montant de la dette du groupe SNCB devrait passer le cap des 4 milliards d'euros en 2013. Le conseil d'administration de la SNCB-Holding s'inquiète du montant de la dette, sur base d'une étude interne évaluant les 'aspects financiers de la restructuration du Groupe SNCB'. La note vise à répondre à des questions préalables essentielles : quel est le montant de la dette, quels sont les critères dont il faut tenir compte si on veut répartir la dette actuellement consolidée au niveau de la SNCB-Holding entre les deux entités issues de la réorganisation du Groupe (le gestionnaire d'infrastructure Infrabel et l'opérateur ferroviaire SNCB), quel poids aura cette dette sur la santé financière des futures entités... »*

'La dette financière nette consolidée a augmenté de 49,28 % entre 2005 et 2011 pour atteindre 3.072 millions', relevait déjà la note de présentation de la restructuration du ministre Paul Magnette au gouvernement, en juin dernier. Le ministre précisait que la répartition de la dette entre Infrabel et la SNCB devrait se faire 'en fonction de la répartition des activités'. Or il y a différents moyens d'analyser la dette, ses origines et la manière de l'affecter.

D'abord s'entendre sur le montant de la dette. La note corrige le chiffre de base du ministre de 225 millions d'euros (un paiement reporté). Fin 2011, elle atteignait donc 3.297 millions. Elle devrait atteindre 3,786 milliards d'euros fin 2012. Voire 4,01 milliards fin 2013.

Dans la dette initiale, se trouve une part de dette 'historique' théorique (386 millions), une autre part liée aux exigences des contrats de gestion (financement TGV et RER), aux décisions politiques (diminution des dotations d'investissements compensées par des autorisations d'emprunts). 'La dette totale a surtout augmenté du fait d'opérations de financement réalisées sur demande de l'Etat (préfinancements, tekort TGV, matériel roulant TGV, conclaves, etc.)', relève la note.

Avant de restructurer le groupe en deux entités, il faut aussi analyser et répartir les sommes liées aux activités commerciales (transport international, transport de marchandises) et celles liées aux missions de service public (transport national). Le boulet le plus lourd est attaché à deux activités commerciales : le déficit cumulé de l'activité cargo (2,7 milliards) et du dossier ABX (1,7 milliard). Les autres activités commerciales (concessions, actions immobilières) ont, elles, généré un bénéfice de 1,3 milliard sur la même période. »

### **\*Solidarnosc.**

« Il n'a fallu que 15 jours à la grève entamée dans plusieurs villes polonaises pour aboutir à la création du syndicat indépendant Solidarnosc (Solidarité) le 31 août 1980. Trente ans après, jour pour jour, Métro retrace les événements qui entourent la première brèche dans le bloc soviétique.

Tout a commencé par cette simple phrase prononcée par Jean-Paul II en 1978 : 'N'ayez pas peur'. Le 14 août 1980, des ouvriers de Gdansk, Gdynia et Sopot emmenés par cinq personnes – dont un certain Lech Walesa – prennent le pape au mot en lançant un arrêt de travail pour réclamer la réintégration de la militante Anna Walentynowics après son licenciement, mais aussi une augmentation de salaire et le droit de commémorer les grèves de décembre 1970.

Rapidement, le mouvement s'étend avec le soutien des intellectuels tandis que le pouvoir soviétique, affaibli, se montre incapable d'empêcher sa progression, malgré la manipulation de la presse, de nombreuses arrestations et l'apparition des chars. Le 28 août, Jerzy Janiszewski dévoile le célèbre logo symbolisant la cohésion des opposants au régime. Le 30 août, le réalisateur Andrzej Wajda débarque sur le chantier naval de Gdansk.

Le lendemain à 17h, Solidarnosc est né – sans violence – et rassemblera jusqu'à 10 millions de membres. Son fer de lance, Lech Walesa, remercie le Premier ministre de ne pas avoir eu recours à la force : 'Nous n'avons pas obtenu tout ce que nous voulons, mais nous avons obtenu beaucoup. La grève est finie !' Pour l'homme politique, essayiste et militant antinazi et anticommuniste yougoslave Milovan Djilas, c'est 'l'événement le plus important en Europe de l'Est depuis la seconde guerre mondiale'.

De fait, Solidarnosc fait bouger les choses. Le 13 février 1981, le général Wokcieh Jaruzelski devient Premier ministre. Le 13 décembre, il déclare l'état de guerre (jusqu'en juillet 1983) et est considéré comme le sauveur du pays en empêchant l'intervention du Pacte de Varsovie. Solidarnosc est dissous et Walesa, élu président du syndicat à 58,2 % des voix cet été-là, est arrêté. Il est libéré le 12 novembre 1982 et reçoit le Prix Nobel de la paix le 11 décembre 1983. Ce n'est qu'un début.

Le 5 avril 1989, les accords de la Table ronde conclus entre Jaruzelski et Solidarnosc, sous les yeux de Gorbatchev, autorisent les premières élections libres en Europe de l'Est. Solidarité récolte 99 des 100 sièges du Sénat. Le président Jaruzelski lui confie la direction du gouvernement tandis que Tadeusz Mazowiecki est nommé Premier ministre, le premier non-communiste à ce poste à l'Est depuis l'après-guerre.

Le 9 novembre 1989, le mur de Berlin chute. Le 9 décembre 1990, Walesa est sacré président de la Pologne. Mais il faut attendre 2005 pour que le 31 août, date de la fondation de Solidarnosc, devienne jour férié national. Et même si le 22 août de l'année suivante, Walesa démissionne de Solidarnosc, dont il critique le virage trop à droite. Il n'a d'ailleurs pas participé aux cérémonies d'hier à Gdynia.

Interview minute : 'Un cas unique d'opposition structurée'

Jean-Michel Dewael est professeur en sciences politiques à l'ULB et spécialiste des pays d'Europe centrale et orientale.

? - 30 ans après, la création de Solidarnosc reste-t-elle le déclencheur de la chute du rideau de fer ?

JMD - La création de solidarité et le combat mené sont un moment clé dans le processus qui a mené à la chute du communisme. Ceci étant, ce n'est qu'un élément, qui ne peut l'expliquer à lui seul. Mais c'est la première fois

qu'en Europe centrale, des milliers de citoyens s'organisent alors que jusque là, l'opposition au régime était absente, comme en Bulgarie, ou le fait d'intellectuels, comme en Hongrie et en Tchécoslovaquie. C'est un cas unique d'opposition structurée qui réunit différents milieux sociaux.

? - Y a-t-il d'autres facteurs qui ont permis à Solidarnosc d'éclorre ?

JMD - La gravité de la crise économique, et le fait que le système soviétique, à bout de souffle, ne peut réprimer l'opposition, comme en 1968 en Tchécoslovaquie. Car ensemble, les différents milieux sont plus forts, et le système est partout en crise. Et puis, l'Eglise a aussi facilité l'émergence de Solidarité.

? - Comment expliquer, vu l'influence de Solidarnosc, qu'il n'en reste presque plus rien 30 ans après sa création ?

JMD - Solidarité va affaiblir le régime, mais meurt de sa propre victoire en arrivant au pouvoir. Car le mouvement, qui voulait des droits démocratiques dans le régime communiste, se retrouve alors sans mission et finit par se diviser sur l'avenir de la Pologne. L'Histoire a été plus vite que ses membres : des gens en prison sont devenus Premier ministre ! Le programme politique de Solidarité était un vrai programme de gauche. Mais une fois au pouvoir, il ne disposait pas des compétences nécessaires et s'est fait aider par des ultralibéraux. Ces ruptures ont été vécues comme une trahison. Et quand Mazowiecki arrive au pouvoir, il fonde une société à laquelle la population n'aspirait pas.' »<sup>1</sup>

### **\*Soljenitsyne (Aleksandr).**

Homme de lettres né à Kislovodsk en 1918 (U.R.S.S.), il a connu les goulags staliniens dont il décrit le fonctionnement et les conditions de vie, et a dénoncé la dictature du petit père des peuples dans son œuvre littéraire pour laquelle il obtient le prix Nobel de littérature en 1970.

### **\*Souterrain production Asbl.**

« Les jeunes du quartier Gaucheret et l'ASBL Souterrain Production (culture hip-hop) viennent d'achever les fresques murales qui humanisent quelque peu les palissades encadrant le chantier des tours North Galaxy, dans l'Espace Nord, à Schaerbeek. Ces fresques ont été réalisées pour l'essentiel par les jeunes du quartier (encadrés par les éducateurs de la commune de Schaerbeek) et payées par les propriétaires des tours. On en trouve en deux endroits : place Bolivar et en bordure de la tour de logements Amelinckx.

On regrettera cependant les 80 graffs datant de 1997 qui illustraient de façon magistrale les anciennes palissades des terrains Dollarland et Brunoord. Disparues à l'occasion de l'ouverture du chantier des tours North Galaxy, ces fresques étaient l'œuvre d'Estampe 51, une ASBL créée par Monzon, un jeune de la zone alors âgé de 26 ans et sa bande ('posse'). Par leur hyperréalisme et le thème abordé (la femme), elles avaient été saluées à l'époque comme étant de magnifiques 'éclats de l'art de la bombe'. »<sup>2</sup>

\*

« (...) Mercredi dernier, les boulevards Simon Bolivar et du roi Albert II, tracés au centre des tours de verre de l'Espace Nord, résonnaient en plein après-midi de sons de la rue. Du hip-hop au rythme duquel les breakers (danseurs de breakdance) du groupe Dynamics se sont donnés à cœur joie, démontrant une fois de plus qu'ils excellent dans ce style. A côté des cols blancs qui avancent mallettes en main entre les immeubles de bureaux, nos amis en training, baskets et casquette, exécutant une pirouette sur la tête, assurent le décalage dans l'image. Pour la bonne cause : Car c'est cet après-midi-là que la commune de Schaerbeek inaugurerait les fresques qui orneront désormais les palissades du chantier des tours North Galaxy, les mêmes, à peu de choses près que les deux blocs Belgacom. Sur les lattes de bois, les jeunes du quartier Nord, supervisés par l'asbl bruxelloise Souterrain Productions (au service du hip-hop), ont pu s'exprimer librement et réaliser de véritables œuvres d'art, visibles principalement sur la place Solvay.

A Bruxelles, ce n'est pas la première fois que des palissades de chantier sont réquisitionnées pour être laissées aux artistes en herbe ou confirmés : le chantier de la tour Rogier, à Saint-Josse ; celui du bassin d'orage de la place Flagey à Ixelles. Cette fois, cela se passe à Schaerbeek, avec la collaboration du Service Prévention, l'asbl Soleil du Nord, de ses éducateurs de rue, de l'asbl Rénovas qui coordonne le Contrat de Quartier Aerschot-Progrès.

'Le rôle des éducateurs de rue, par exemple, explique l'échevinat de la Prévention de Tamimount Essaidi, a été de rassembler les jeunes susceptibles de suivre les ateliers, d'aider les artistes à les animer, de mettre des locaux à disposition pour les ateliers, de faire le lien entre les artistes et la coordination globale'. Les fresques seront visibles jusqu'en 2005 (année de clôture des travaux de construction des tours) grâce au concours de la SA North Galaxy qui finance l'entièreté du chantier. »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Article et interview par Jérôme Rombaux, in le journal Métro, 31 août 2010.

<sup>2</sup> Le Soir 4 décembre 2003.

<sup>3</sup> Le Soir 8 décembre 2003.

**\*Spaquet. \*Société publique d'aide à la qualité de l'environnement.**

« SPAQuE réhabilite friches industrielles et décharges (...)

Créée en 1991, SPAQuE s'occupe de réhabilitation de décharges et de friches industrielles polluées. Elle réalise, par ailleurs, un inventaire des sites pollués de Wallonie tout en développant des projets dans les énergies alternatives : éolien, photovoltaïque, hydroélectricité, biomasse, etc. Enfin, au travers de ses filiales, elle est un acteur majeur du secteur de la collecte, du traitement et du recyclage des déchets inertes et de construction... »<sup>1</sup>

**\*Spitaels Guy.**

« La comparution de Guy Spitaels, Willy Claes, Guy Coëme, Serge Dassault et Merry Hermanus devant la cour de Cassation pourrait être aussi le procès d'un siècle de mœurs politiques (...). Tous ont été condamnés à des peines de prison... »<sup>2</sup>

\*

Collision frontale entre spitaels et Hermanus :

Article de Marc Vanesse, paru dans Le Soir, en date du samedi 15 novembre 1997.

« Guy Spitaels est furibard. Inculpé fin mars 1997 dans le cadre de l'affaire Dassault, l'ancien président du PS, l'ancien vice-Premier ministre, l'ancien ministre-président autoproclamé du gouvernement wallon, l'ancien président du parlement wallon, l'actuel député et ministre d'État, monte aux barricades après la sortie de Merry Hermanus l'accusant d'être parfaitement au courant des pots-de-vin versés au PS par Dassault en 1989.

Hermanus est un homme de Cools et de Moureaux, nous dit Guy Spitaels. Il n'a jamais fait partie de ma garde rapprochée. Même si je suis en conflit total avec François Pirot (NDLR : qui fut le secrétaire général du PS sous sa présidence), il faisait partie du cercle de mes intimes. Comme d'autres ! Quant à Jean-Louis Mazy (NDLR : chef de cabinet adjoint de Coëme) qui serait un pote à moi ? Ni Hermanus ni Mazy n'ont fait partie de ma mouvance. Et si Mazy a été viré de P V, c'est pour des problèmes de compétence dont je ne me suis jamais mêlé, dit Spitaels, qui explique son rôle de président dans la désignation des chefs de cabinet pour les ministres socialistes.

Je discutais avec le ministre concerné de son chef de cabinet, poursuit Guy Spitaels. Je ne m'occupais pas des chefs de cabinet adjoints. Au-dessous du chef de cabinet, c'était l'affaire de François Pirot !

Quant aux derniers propos de Hermanus, Spit fulmine : Lorsque Hermanus est averti par Hutchinson (NDLR : chef de cabinet de Charles Picqué) que le Comité supérieur de contrôle a repéré ses appels téléphoniques, il se sent cuit. Puis, il envoie une lettre à Busquin et à moi-même. Ni Busquin ni moi n'avions appris avant janvier 1997 que cet argent était au Luxembourg.

Quant à Merry Hermanus, il nous disait hier maintenir son propos : M. Spitaels reste fidèle à sa tactique qui est la perte totale de mémoire. Les parlementaires ont les preuves formelles de tout ce que j'avance. L'attitude de Guy Spitaels ajoute l'absurdité à l'indignité. Mon compte familial a été expertisé. Pas un franc, intérêt et capital, de l'argent remis par Dassault n'a été dépensé.

Enfin, s'agissant de son dossier que Mme Liekendaël se prépare à introduire au parlement wallon, Spitaels dit : Je vous lis avec intérêt et j'attends. »

\*

« L'ancien président du PS Guy Spitaels a été opéré, vendredi, d'une tumeur au cerveau, révèle le quotidien Le Soir dans son édition du week-end. L'opération s'est bien passée et il reste hospitalisé. Guy Spitaels avait été victime d'une agression en février dernier dans les rues de Bruxelles. Le Soir précise que c'est lors des examens médicaux effectués à la suite de cette agression que les médecins ont constaté un problème au cerveau nécessitant une opération. Ministre d'Etat, ancien président du Parti Socialiste (1981-1992), ancien ministre-président de la Région wallonne (1992-1994) et ancien président du parlement wallon, Guy Spitaels est âgé de 79 ans. »<sup>3</sup>

\*

« Aggression de Spitaels : affaire classée

Le dossier concernant l'agression de Guy Spitaels (le 17 février 2011 à Uccle), a été classé sans suite faute d'auteur identifié, a dit le parquet de Bruxelles, confirmant une information publiée dans La Capitale. Le ministre d'Etat et ancien président du PS, Guy Spitaels, avait été agressé à Uccle en rentrant à son domicile ». <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Site [www.spaquet.be](http://www.spaquet.be)

<sup>2</sup> 4<sup>ème</sup> de couverture du livre de Jean-Pierre De Staercke : *Agusta-Dassault : la cassation du siècle*. Bruxelles : Luc Pire, 1999.

<sup>3</sup> Le Soir, samedi 30 avril 2011.

<sup>4</sup> Le Soir, jeudi 16 février 2012.



\*

Guy Spitaels est décédé :  
Article paru dans Le Soir, en date du mardi 21 août 2012.

« Guy Spitaels, président du PS de 1981 à 1992, est décédé dans la nuit de lundi à mardi. Il allait fêter ses 81 ans début septembre. L'homme a été l'une des personnalités politiques les plus influentes de la Belgique contemporaine et a marqué de son empreinte tant le Parti socialiste qu'il présida pendant une dizaine d'années que la Wallonie dont il fut l'un des ministres-présidents emblématiques.

Né à Ath le 3 septembre 1931, Guy Spitaels a décroché une licence en sciences politiques et sociales et un doctorat en droit à l'UCL. Bien que diplômé de l'Université catholique de Louvain, il entame une carrière académique à l'Institut de sociologie de l'ULB. Au cours de ses études universitaires, il participe à la fameuse farce estudiantine du "faux Roi d'Heverlee", visite impromptue d'un sosie du roi Baudouin dans un couvent de bonnes soeurs qui n'y verront que du feu.

En 1961, après la grande grève contre la Loi unique, il décide de s'affilier au Parti socialiste, ainsi qu'au Mouvement populaire wallon d'André Renard. En 1972, il décline le poste de chef de cabinet de Louis Major, au ministère de l'Emploi, mais accepte une mission de préparation de la conférence nationale de l'Emploi. Un an plus tard, Edmond Leburton, alors Premier ministre, le nomme chef de cabinet pour la gestion socio-économique. Selon son biographe, Jean-François Furnémont, il y est marqué par "l'humiliation" que les Flamands font subir à celui qui fut le dernier Premier ministre francophone avant Elio Di Rupo.

En 1974, Guy Spitaels entre au Sénat comme sénateur provincial du Hainaut et, en 1977, il est élu sénateur de l'arrondissement de Tournai-Ath-Mouscron. Il participe également à la vie politique de sa ville natale, Ath, dont il devient bourgmestre en 1977. La même année, il obtient le portefeuille de l'Emploi et du Travail dans le gouvernement dirigé par Léo Tindemans. Il conserve ce poste jusqu'en avril 1979 et élabore un plan de résorption du chômage, le "Plan Spitaels", qui crée notamment les "stages ONEM" et les "cadres spéciaux temporaires" (CST). D'avril 1979 à mai 1980, c'est-à-dire dans les gouvernements Martens I et II, il est vice-Premier ministre et ministre du Budget, avant de devenir, dans les gouvernements Martens III et IV, vice-Premier ministre et ministre des Communications.

En février 1981, il abandonne ses fonctions ministérielles et est élu à la présidence du Parti socialiste, succédant ainsi à André Cools, qui ne se représentait pas. Reprenant l'expression de François Mitterrand, il prône le "socialisme du possible" et le front des progressistes. Ainsi son parti s'allie-t-il à d'autres formations pour présenter des listes communes en différents endroits du pays, lors des élections communales d'octobre 1982.

Cette accession à la présidence du PS est suivie par un renvoi des socialistes dans l'opposition au niveau fédéral en 1981 -commencent alors les années "Martens-Gol"- et des exécutifs wallon et de la Communauté française en 1985. Régionaliste convaincu, Guy Spitaels s'oppose au projet de fusion de la Communauté française et de la Région wallonne soutenu par les sociaux-chrétiens et les libéraux.

Aux élections de 1987, le PS porté par "le retour du coeur" recueille 43,9 pc des voix en Wallonie, un score historique. Guy Spitaels est chargé d'une mission d'information par le Roi, avant de transmettre le témoin à Jean-Luc Dehaene. A l'issue d'une très longue négociation politique, le PS revient au pouvoir avec les sociaux-chrétiens et la Volksunie.

Les négociations de 1987-88 ont accouché d'une grande et profonde réforme de l'Etat qui impose le fait régional dans l'architecture institutionnelle belge. En 1992, M. Spitaels décide de prendre la présidence de l'Exécutif régional wallon et de quitter celle du parti socialiste, où lui succède Philippe Busquin. Le ministre-président du gouvernement wallon a l'Economie, les PME et les Relations extérieures dans ses attributions. Il supervise notamment le dossier des aides européennes qui permettront au Hainaut d'entrer dans le programme "Objectif 1" en 1994.

Fin 1993, la justice fait vaciller celui que certains ont surnommé "Dieu" en raison de son pouvoir et de son style monarchique. La juge d'instruction Véronique Anckaert demande la levée de l'immunité parlementaire des trois "Guy", Guy Mathot, Guy Coëme et Guy Spitaels, pour leur implication dans l'affaire Agusta.

Le 21 janvier 1994, M. Spitaels démissionne de son poste de ministre-président qu'il cède à Robert Collignon. Le PS essuie à cette époque une tempête politico-judiciaire sans précédent, provoquée par l'assassinat d'André Cools en 1991.

En 1995, M. Spitaels est réélu et occupe la présidence du parlement wallon jusqu'en 1997. Il tente à cette époque de donner des locaux dignes de ce nom à l'assemblée mais le projet de construction d'un nouvel édifice sur le "Grognon" à Namur échoue.

Fin 1998, à l'issue du procès "Agusta-Dassault", la Cour de cassation le condamne à 2 ans de prison avec sursis et à 5 ans de déchéance du droit de remplir des fonctions, offices ou emplois publics. Il achèvera toutefois son

mandat de bourgmestre d'Ath avant de se retirer définitivement de la vie politique en 2000 et de se consacrer à la rédaction d'essais sur la politique internationale.

En février 2011, il est agressé en rentrant à son domicile à Bruxelles. Des analyses médicales révèlent qu'il est atteint d'une tumeur au cerveau. La maladie lui sera fatale.

Guy Spitaels n'est guère sorti de sa retraite politique. Il donne sa dernière interview en septembre 2011. Il y livre son peu d'optimisme sur l'avenir de la Belgique et appelle PS et MR à définir ensemble la façon dont ils veulent gérer la Wallonie.

*Guy Spitaels en quelques dates*

1931. Naissance à Ath, le 3 septembre.

1977. Bourgmestre d'Ath ; ministre de l'Emploi et du Travail, puis vice-Premier.

1981. Président du PS, pendant 11 ans.

1992. S'autoproclame ministre-président wallon.

1995. Président du Parlement wallon.

1997. Contraint à la démission, en février, pour cause d'affaire Agusta.

1998. Condamnation, en décembre, par la Cour de cassation.

2003. Publication de son livre « L'improbable équilibre », chez Luc Pire. »

**\*Strada. \*Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri.<sup>1</sup>**

« La Strada est (...) un organisme de coordination et d'observation et est devenu récemment le principal producteur de données chiffrées sur le sans-abrisme à Bruxelles, au travers d'enquêtes spécifiques sur le terrain et de la centralisation des données encodées par une partie des multiples acteurs du terrain. (...) »

La Strada est un centre d'appui au secteur d'aide aux personnes sans-abri à Bruxelles, créé par la Commission communautaire commune en vue d'harmoniser l'aide apportée aux personnes sans-abri dans la capitale. (...) »<sup>2</sup>

**\*Swinnen Joseph. \*Joseph Swinnen. \*Curé Swinnen.**

« Monsieur le curé Swinnen, après une courte maladie, nous quittait le 24 septembre 1972, à l'âge de 50 ans.

Ce que fut sa vie, toute donnée à Dieu et à ses frères, nous en avons été des témoins privilégiés pendant plus de dix années.

Une enfance heureuse, au sein d'une famille aimante et profondément chrétienne, l'a sans doute marqué de cet optimisme, de cette joie de vivre qui rayonnait de sa personne. Nous devinons l'ardeur et la générosité qu'il mit à répondre à l'appel de sa vocation sacerdotale. Comme le jeune Samuel, il aura bondi, faisant don sans partage de sa personne et de sa vie : 'Saigneur, me voici'.

Après les années de séminaire, il sera, pendant cinq ans, professeur au collège épiscopal de Nivelles, puis vicaire à la paroisse Saint-Albert à Schaerbeek. C'est là que débute pour lui l'apostolat 'au cœur des masses', qui, désormais, allait le prendre de plus en plus.

Au cours de l'année 1960, il accepte d'être aumônier national des équipes d'entraide et, quelques mois plus tard, il est nommé curé à Saint-Roch, le plus jeune curé de Bruxelles. 'Une vraie paroisse pour moi', disait-il à ce moment, et pourtant, combien exigeante : située dans un quartier de plus en plus délabré, menacé de destruction et déserté peu à peu par la plupart des familles aisées, elle ne sera bientôt plus habitée que par des 'petits' comme lui-même les appelait avec tendresse. Personnes âgées, étrangers, familles inadaptées... composent la majeure partie de la population de Saint-Roch. De ces hommes et de ces femmes, monsieur Swinnen fera une communauté vivante où se multiplieront les partages, les services, les amitiés.

Au milieu des démolitions progressives, des terrains vagues en attente et de hauts buildings du Manhattan center, est créé un centre social qui travaillera inlassablement à aider, à conseiller, à reloger les expropriés, premières et sans doute seules victimes de ce grandiose projet d'urbanisme. Ce centre social, monsieur Swinnen en a été l'âme. Là il a touché du doigt et découvert les formes nouvelles de la pauvreté de notre époque : isolement, abandon des personnes âgées, manque d'accueil et désarroi des familles d'ouvriers étrangers, rejet des inadaptés sociaux (alcooliques, repris de justice, chômeurs professionnels...), de ceux qu'on appelle aujourd'hui 'le quart monde'.

Il écoute chacun, il comprend et partage les soucis et les angoisses de tous ceux qui sont devenus ses amis ; il souffre avec eux devant l'injustice du sort, encourage chaque effort, sait consoler quand il faut, et ira plaider la cause des gens de son quartier auprès des pouvoirs publics.

<sup>1</sup> Voir aussi dans ce même titre, l'article : Logement.

<sup>2</sup> La féminisation du sans-abrisme bruxellois : une évolution à définir / Marjorie Lelubre. - Brussels studies n° 62, 29 octobre 2012. [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).

Lorsqu'il fallait faire entendre la voix de la justice et du droit, rien ne l'empêchait de dire bien haut son opinion. Sa simplicité, sa conviction, lui donnaient une assurance que ni ministre, ni bourgmestre ne pouvait intimider. Son apostolat est agissant : il faut aider les autres. Si, parmi ses paroissiens, peu vont à la messe, tous sont fiers de leur curé et chacun lui apporte son concours, bénévole selon ses moyens. L'amour du prochain éclaire, réchauffe ce quartier et attire d'innombrables collaborations venues des quatre coins de la ville.

Nous évoquons cet aspect si important de l'action de monsieur Swinnen à Saint-Roch, parce que nous, Equipes d'entraide, en avons été si largement bénéficiaires. Toute l'expérience vécue à la base, au cœur même du problème, notre aumônier nous l'a fait partager. Il nous a aidés, il nous a formés, il nous a convertis. Avec une patience persévérante, durant ces années, il nous a enseigné ce respect de l'autre, l'accueil désintéressé. Combien de fois ne nous a-t-il pas mis en garde contre un fond de paternalisme, fruit de notre éducation. Nous l'entendons encore : 'Le bon cœur, la bonne volonté ne suffisent pas...'

Il nous a dit les blessures, les humiliations involontairement causées par les intentions les meilleures qui n'ont pas mûri, qui n'ont pas été réfléchies. Il nous voulait avertis des dangers d'une action trop personnelle, il nous voulait de plus en plus dépouillés de nos idées préconçues, de nos jugements hâtifs, comme du besoin souvent inconscient de jouer un rôle et de nous satisfaire nous-mêmes sous couvert d'aider les autres.

Toujours, il y revenait, lui qui, à l'exemple du Christ, était 'doux et humble de cœur', lui qui ne faisait de reproche à personne, s'enflammait et trouvait les accents véhéments pour nous parler de ces 'petits' qui souffrent, dont la sensibilité est à vif et qui attendent d'être reconnus, aimés, acceptés comme des égaux. Paroles brûlantes qui nous ont profondément marqués.

Oui, il nous a vraiment aimés... chacun et chacune, qui que nous soyons. Sa vie a été transparente, lumineusement éclairée par l'esprit évangélique.»<sup>1</sup>

\*

« Tous ceux qui ont connu monsieur Swinnen conservent les mêmes souvenirs de ce qu'il fut. Il n'avait qu'une personnalité, qu'une façon de parler aux puissants et aux faibles. Toujours la même délicatesse, la même simplicité, la même vérité. Il était foncièrement authentique. Pour lui, la pastorale était la transmission du message du Christ dans l'actualité de notre temps. (...)

Un ami de monsieur Swinnen a dit : 'Ce qui frappait chez lui, c'est que, lorsqu'il parlait, il était capable de traiter toujours du même sujet avec un ton de nouveauté. A vrai dire, il 'avait qu'un thème, le thème fondamental de l'Évangile. Il le traitait toujours avec conviction et de manière originale, pas comme une leçon apprise par cœur, un sujet bien préparé... Il parlait comme quelqu'un qui sentait le besoin de faire partager, une fois de plus, une profonde conviction.' (...)

Nous l'avons connu ouvert, accueillant... Il 'rencontrait' les hommes qui vivaient près de lui. (...)

Dans l'immédiat il ne donnait pas d'aumône, mais cherchait à procurer un petit travail, il inventait même un travail, ce qui lui permettait de donner quelque argent vraiment gagné !...

Pour soutenir les gens de sa paroisse (expulsés du quartier Nord de Bruxelles), monsieur Swinnen a accepté sciemment de se 'compromettre' dans des meetings organisés pour faire pression sur les autorités responsables des expropriations. Meetings aussitôt exploités par des groupes d'extrême gauche qui ont alors faussé l'esprit de ces réunions ! D'où déjà avant de s'y rendre, pour y prendre la parole avec force et véhémence au nom de ces personnes peu instruites et timides qui lui faisaient confiance, il savait le risque qu'il prenait, les critiques qu'il s'attirerait, l'incompréhension de ses amis même... Il n'a cependant pas reculé, il s'est oublié. Il était vraiment libéré. (...)

Petit à petit, monsieur Swinnen a vu le quartier se dépeupler, l'école paroissiale se vider... La lutte contre les 'puissants' – pour éviter les expropriations trop brutales et obtenir la promesse d'autres logements décentes – s'avérait pauvre en résultats... Plus que jamais, il fallait partager le sort de ceux qui vivent dans le quartier, encourager leur travail, s'entraider, garder confiance. Accomplir au jour le jour la tâche qui se présente, sans souci de ce que demain réservera. Inlassablement continuer à être, les uns pour les autres, soutien réconfortant et nécessaire. Accepter les départs, les démolitions, regarder plus loin, plus haut... avoir la certitude qu'il y a un devoir à accomplir, du bien à faire, de l'amour à donner...

Très conscient que certaines situations étaient sans espoir, sans solutions définitives, monsieur Swinnen vivait au jour le jour, tout en retenant le meilleur. Ainsi, il était présent partout, il l'est encore pour tous ceux qui ont bénéficié de son apport'. »<sup>2</sup>

\*

<sup>1</sup> Thérèse Favart, in : Equipes d'entraide, Asbl. Thème d'année 1973-1974 : Évangile pour notre temps, commenté par Monsieur le curé Swinnen.

<sup>2</sup> Différents témoignages. Ibidem.

« A partir des écrits trop rares de monsieur le curé Swinnen, et que quelques paroles enregistrées sur bande, nous vous proposons de reprendre certaines exigences de l'Évangile, celles qui lui tenaient le plus à cœur, qui lui semblaient primordiales pour notre temps et notre action... »<sup>1</sup> :

- Il faut savoir si l'on est décidé à agir gratuitement sans rien en retour. On sera mal à l'aise, on sentira la croix, on sera parfois critiqué... mais celui qui est totalement désintéressé est témoin de Dieu lui-même...
- Oser s'interroger jusqu'au bout pour voir ce qui nous blesse...
- Pouvoir avouer qu'on se trompe parfois, qu'on ne sait pas tout faire, qu'il est impossible de donner aux autres si on n'a pas d'abord tout donné dans son propre milieu de vie...
- Un de nos devoirs : rendre les gens heureux, c.-à-d. les rendre libres, libres de l'argent, libres en les faisant s'élever, libres en suscitant leur promotion personnelle...
- Il importe de s'occuper en premier lieu du Seigneur : l'écouter, le prier, avant d'aller aux autres. Tout ce qui demande engagement suppose révision de vie.
- Chacun a sa manière d'approcher le mystère divin, de choisir ses moyens...
- Un émigré cherche un logement et le propriétaire refuse carrément de l'accepter comme locataire. Cet homme, en parlant de l'événement dit : 'Pourquoi était-il si méchant en me disant cela ?' Un refus méchant, cela fait mal...
- Les avantages matériels peuvent faciliter la vie, mais ne donnent pas le bonheur. La santé est un facteur très important, mais ne rend pas toujours heureux. Savoir se détacher du superflu, éviter de s'arrêter à des détails alors que des choses importantes nous sont inconnues, nous mènera vers le bonheur personnel.
- Pour être heureux, il faut être humble et vrai. Se découvrir tel que l'on est...
- Tout homme est valable comme homme, aussi faut-il accepter les idées, les valeurs des autres, et désirer cette acceptation par-dessus tout.
- Que la simplicité soit votre guide.
- Il est impossible de faire un travail valable si, dans le quartier, on n'a pas, au préalable, créé un esprit communautaire, base de toute action socio-caritative ; c.à.d. suscité l'entente entre les personnes qui animent la communauté où chacun aura le désir de voir chacun, de partager.
- L'argent sert au bonheur de tous : le mien et celui des autres...
- Nous avons à prendre un engagement de pauvreté personnelle, et cela plus qu'en paroles, dans un monde où le renoncement n'est pas assez mis en valeur.
- Pour réussir, nous ne devons rien convoiter, ni succès, ni honneur... Etre humble, avoir un seul but : le bien à réaliser... »

**\*a.s.b.l. Joseph Swinnen. a.s.b.l. \*Joseph Swinnen : Joseph \*SWINNEN asbl :**

« Portes ouvertes. (...) on ne fête pas tous les jours ses 25 ans d'existence. Nous sommes nés dans la foulée de la mobilisation contre le projet Manhattan de cité administrative, qui a détruit le quartier Nord, explique Ouafa Bouyefrouri, coordinatrice. Un petit groupe de Belges et d'immigrés voulaient mener une action sociale pour le quartier. Installée tout d'abord rue Gaucheret, la maison de quartier déménage au début des années '80, pour se rapprocher du square Jules de Trooz. Son rayonnement s'étend de la chaussée d'Anvers à l'avenue de la Reine, en passant par la rue Masui. Les premiers bénévoles, qui avaient des contacts fréquents avec la paroisse Saint-Roch et son curé Joseph Swinnen, décident de rendre hommage à son combat contre la destruction du quartier Nord en baptisant l'ASBL de son nom.

Mais notre maison de quartier a toujours été multiculturelle et pluriphilosophique, précise Ouafa Bouyefrouri. Petit à petit, l'ASBL se taille une place dans le tissu associatif du quartier. Elle parvient à se faire subsidier. Des professionnels salariés rejoignent les bénévoles du départ (...). Aujourd'hui, l'action de la maison tourne autour de trois axes : l'éducation permanente des femmes, majoritairement marocaines et turques (par l'alphabétisation et les activités socio-culturelles), la santé via la maison médicale 'Le 35' et l'accueil extrascolaire des enfants (via les écoles des devoirs et divers ateliers). L'objectif commun est de retisser les liens sociaux (...). La maison est également un relais vers l'extérieur car le quartier vit assez replié sur lui-même. Elle veut aussi se présenter comme un interlocuteur vis-à-vis des pouvoirs publics. Très longtemps oublié, le quartier Nord bénéficie aujourd'hui des contrats de quartier. Nous sommes partenaires de l'initiative.

Une centaine de femmes et autant d'enfants fréquentent régulièrement les lieux. Elles étaient venues nombreuses ce vendredi pour présenter le travail accompli lors des ateliers d'alphabétisation ou de broderie. Cela fait 23 ans que je connais la maison, raconte Fatima, aujourd'hui responsable de l'atelier broderie. C'est

<sup>1</sup> Colette Dubois, ibidem.

une façon pour ces femmes de sortir de chez elles, de faire autre chose que les courses ou la lessive, de découvrir d'autres formations.

Alide, elle, assure l'accueil à la maison médicale. D'origine turque, elle sert d'interprète lors des consultations et a même suivi une formation en la matière. 'Le 35' a joué un rôle de précurseur en ce domaine. Les femmes viennent me parler spontanément, développe Alide. C'est très important pour elles mais aussi pour leurs enfants qu'elles comprennent bien les explications des médecins.

ASBL Joseph Swinnen, rue du Pont de l'Avenue, 35, 1000 Bruxelles, tél: 02/203.56.13. Portes ouvertes ce samedi 6 mai, de 13 à 17 heures. »<sup>1</sup>

\*

"Swinnen asbl / Maison de quartier le 35

publié le 20 août 2007 modifié le 7 octobre 2008

Rue du Pont de l'Avenue 35, 1000 Bruxelles, Belgique

Tél. : 02 203 56 13 - Fax : 02 201 67 29 - Email : [Ecrite à Nicolas Klépinine](mailto:Ecrite@Nicolas.Klepiline)

#### Qui sommes nous ? Aujourd'hui...

➤ Les habitants présents dans ce quartier ont souvent des réalités communes : chômage, paupérisation, manque de formation et d'informations. Face à ces logiques d'exclusion sociale, l'asbl J. SWINNEN réalise un travail de proximité de longue haleine basé sur l'autonomie et la responsabilisation de chaque habitant dans un but de développement communautaire.

➤ Par les activités qu'elle propose aux différents groupes socio-culturels du quartier et en particulier à la population d'origine étrangère, l'asbl J. SWINNEN contribue à retisser des liens sociaux basés sur des valeurs de solidarité, de tolérance et de reconnaissance mutuelle.

C'est aussi en prônant une démarche interculturelle et citoyenne que se constituent des relations positives et des projets valorisants jour après jour.

#### Les moyens

➤ Une équipe d'animation communautaire propose un ensemble d'activités destinées aux femmes et aux enfants.

➤ Une équipe médicale et psycho-sociale propose des consultations individuelles.

#### Nos activités

##### Groupe femmes

➤ L'équipe propose un ensemble de formations destinées aux femmes et aux jeunes filles (d'origine immigrée ou belge) en dehors du circuit scolaire.

➤ Objectifs : Promouvoir la formation et le développement personnel des femmes du quartier. Renforcer la participation des femmes dans les projets concernant le développement local à travers des thématiques et des activités d'éducation permanente.

➤ Activités : Cours d'alphabétisation et français (4 niveaux), de couture et de broderie, après-midi cuisine interculturelle, animations santé-citoyenne d'éducation permanente, atelier informatique (uniquement pour les femmes inscrites en alpha et FLE).

##### Groupe enfants

➤ L'équipe accueille les enfants de 2,5 à 12 ans dans le cadre d'activités extra-scolaires.

➤ Objectifs : Proposer aux enfants du quartier des activités ludiques dans des espaces accueillants et épanouissants où ils se sentent en confiance et écoutés.

➤ Activités : Ecole de devoirs. Ateliers de bricolage, lecture, théâtre, chansons et contes, psychomotricité et jeux de société. Activités durant les vacances scolaires et camp résidentiel en été.

##### Groupe santé

➤ L'équipe pluridisciplinaire est formée par deux médecins généralistes (femmes), une infirmière sociale, une assistante sociale, une psychologue, un pédo-psychiatre, des logopèdes et deux interprètes (arabe et turc).

➤ Objectifs : Assurer des soins globaux, continus et intégrés à la population du quartier. Traiter tous les problèmes concernant l'enfant et sa famille.

➤ Activités : Consultations médicales et visites à domicile, suivi de grossesses, accouchement, planning familial, consultations psychologiques, kinésithérapie, cours de gymnastique douce, accueil social, animation santé, logopédie, halte garderie le matin pour enfants de 10 mois à 2,5 ans.

Formation(s)...<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 6 mai 2000.

<sup>2</sup> Site [bruxelles.alphabétisation.be/rubrique46.html](http://bruxelles.alphabétisation.be/rubrique46.html) (consulté le 16 avril 2012).

**\*Syndicats<sup>1</sup> \*Organisations des travailleurs. \*Immeuble des Croisades. \*Organisation syndicale.**

De manière générale, les syndicats ne se sont guère ‘mouillés’ dans la lutte menée sur le terrain par les habitants expulsés, qu’ils soient ou non travailleurs. Cette problématique n’entre pas directement dans leurs préoccupations. Par ailleurs, une politique de grands travaux, publics ou privés, des démolitions et de nouvelles constructions, peu importe ce qui est bâti, c’est excellent pour le secteur du bâtiment et l’adage veut qu’ ‘en Belgique, quand le bâtiment va, tout va !’.

Un parallèle pourrait être étudié avec la fabrication et le commerce des armes : les supprimer, c’est mettre des ouvriers au chômage et, de toutes façons, on a besoin d’armes d’une part, et d’autre part, si ce n’est pas l’usine belge qui s’en occupe, d’autres le feront à sa place...

Paradoxalement, dans certains cas limites, l’ouvrier démolisseur est payé par son patron pour raser la maison qu’il habite, lui et sa famille !...

Ce n’est que tardivement (1973) que le front commun - qui regroupe les deux principales organisations de défense des travailleurs, des pensionnés, des chômeurs, etc., à savoir la FGTB et la CSC - s’intéressera à la problématique urbaine et apportera un certain appui au(x) comité(s) d’habitants. Ce qui n’empêchait pas – sur le terrain et bien avant les prises de position officielles des instances dirigeantes – des militants syndicaux de participer activement à la lutte avec tout le ‘bagage’ de l’expérience en matière de lutte et de revendications.

Parallèlement, les syndicats allemands, via la Neue Heimat international, épaulaient M. Charles De Pauw dans son projet d’érection de la tour 2 du W.T.C....

Enfin, en bordure du P.P.A. bruxellois, un bâtiment était et est toujours occupé par les syndicats libéraux<sup>2</sup>. La Confédération internationale des syndicats libres occupe un immeuble de l’îlot tennoodois n°5, à l’arrière de la Morgan Bank–Euroclear (boulevard du roi Albert II, n° 1) :

*« La tour Euroclear, celle dont le toit dessine une pyramide dans le ciel du nord de Bruxelles, est en train de se terminer, au 151, boulevard Émile Jacqmain. Jones Lang Wootton, qui en commercialise une partie, vient d’annoncer la location à la RTT, future Belgacom, de 5.614 m<sup>2</sup> de bureaux et 51 emplacements de parking dans cet immeuble. La RTT installera les bureaux de sa haute direction aux étages 9, 10 et 11 du bâtiment qui en compte 16 : conseil d’administration, comité de direction, services généraux. Le bâtiment sera terminé en mars de cette année.*

*L’investissement est le fait de la Royale belge et d’une association de filiales d’Euroclear clearance system public limited company, le plus important système mondial de compensation et de liquidation de titres négociés sur les marchés internationaux. Le centre opérationnel d’Euroclear sera installé sur le rez et six étages. (...) Les Syndicats libres construisent leurs nouveaux bureaux derrière la tour Euroclear. »<sup>3</sup>*

\*

*« ... la Morgan-Euroclear, l’immeuble des Croisades (terminé en avril 1993 et occupé pour un tiers par la Confédération internationale des syndicats libres)... »<sup>4</sup>*

Principaux syndicats belges :

**\*C.S.C.** : \*Centrale des syndicats chrétiens ; \*CSC

Le département des services publics (C.C.S.P.) occupe un ancien immeuble non démoli avenue de l’Héliport.

**\*F.G.T.B.** : \*fédération générale des travailleurs de Belgique (tendance socialiste) ;

CSC et \*FGTB, comme leur dénomination l’indique, rassemblent sous une étiquette unique différents syndicats particuliers. Les métallos, les services publics (CCSP et CGSP), les enseignants, les employés, etc.

<sup>1</sup> Voir aussi Ville et Habitants n° 213 (mars 1992) : Syndicats et cadre de vie : un couplage productif.

<sup>2</sup> Les syndicats libres ont toujours pignon sur rue au boulevard d’Anvers à côté du nouvel immeuble occupé par l’Espace international Wallonie Bruxelles.

<sup>3</sup> Le Soir, 29 janvier 1992. Leur siège s’intègre en fait dans le North plaza au n°5 du boulevard du roi Albert II. Voir aussi dans ce même titre, l’article : North Plaza .

<sup>4</sup> Le Soir, daté du 9 novembre 1992.

Ensemble ils agissent souvent sous l'appellation : \*front commun syndical.

**\*Syndicat libéral ou syndicat libre.**

**\*Confédération internationale des syndicats libres (\*CISL ou \*C.I.S.L.)**

**\*Système électoral en Belgique. \*élection. \*élections. \*Election. \*Circonscription électorale \*Méthode D'Hondt.**

« En Belgique, il existe 6 niveaux de pouvoir : communal, provincial, régional, communautaire, fédéral et européen (pour un total de 537 parlementaires). Dans tous les cas (excepté en partie au Sénat), le scrutin est proportionnel et conduit donc à une majorité de coalition.

Tout belge âgé de 18 ans ou plus est obligé de voter (à moins d'être déchu de ses droits politiques); un belge résidant à l'étranger n'y est tenu que s'il s'est inscrit en tant qu'électeur. La demande de vote par procuration est possible jusqu'à la veille du scrutin. Selon les élections, les citoyens non belges peuvent voter ou non. (...)

**La répartition des sièges se fait selon la méthode d'Hondt appliquée au résultat des listes, par circonscription électorale. Au sein d'un même parti, les sièges sont répartis en fonction de la popularité des candidats (votes préférentiels + votes dévolutifs).**

**Les circonscriptions** varient selon les élections, mais sont toujours formées à partir des 'entités' suivantes, anciennes circonscriptions jusqu'en 2002 (classées ici par ordre décroissant d'importance). Elles tiennent également lieu d'arrondissement judiciaire.

Province d'Anvers : Anvers ; Malines – Turnhout

**Province du Brabant flamand & Région Bruxelles-Capitale : Bruxelles-Hal-Vilvorde (BHV) ; Louvain**

Province du Brabant wallon : Nivelles

Province de Flandre occidentale : Courtrai – Roulers – Tielt ; Furnes – Dixmude – Ypres – Ostende ; Bruges

Province de Flandre orientale : Gand – Eeklo ; Saint-Nicolas – Termonde ; Alost – Audenarde

Province du Hainaut : Charleroi – Thuin ; Mons – Soignies ; Tournai – Ath – Mouscron

Province de Liège : Liège ; Verviers ; Huy – Waremme

Province du Limbourg : Hasselt – Tongres – Maaseik

Province du Luxembourg : Arlon – Marche-en-Famenne – Bastogne – Neufchâteau – Virton

Province de Namur : Namur – Dinant – Philippeville

L'arrondissement de BHV s'étend sur la Région Bruxelles-Capitale et une partie de la Région flamande, il est le seul bilingue français-néerlandais (ce qui ne va pas sans poser des problèmes communautaires<sup>1</sup>). L'arrondissement de Verviers comprend également les communes formant la Communauté germanophone et est donc, de facto, bilingue français-allemand.

**La durée des mandats** varie selon le type d'élection :

Les élections fédérales (Chambre et Sénat) ont lieu tous les quatre ans, sauf élections anticipées en cas de dissolution. Les élections régionales et européennes ont lieu tous les cinq ans, sans possibilité d'élections anticipées. Les élections communales et provinciales ont lieu tous les six ans, sans possibilité d'élections anticipées.

**Deux types de vote** existent : soit voter pour un ou plusieurs candidats d'une même liste, soit voter pour un parti. Dans ce dernier cas, les voix obtenues pour le parti sont réparties entre les candidats, en tenant compte de leur ordre sur la liste et au prorata des votes qui leur manquent pour être élus. Les candidats en début de liste sont ainsi 'privilegiés'. (...)

**Élections communales**

(...) La circonscription se limite naturellement à la commune elle-même. On détermine le nombre de conseillers communaux à élire en fonction de la population de la commune au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédent l'élection.

Du ressort des Régions, les élections communales diffèrent ainsi selon la Région où l'on se trouve. Ainsi, en Wallonie, le bourgmestre est obligatoirement (sauf s'il se désiste) le candidat le plus populaire du parti le plus populaire formant la majorité.

Les étrangers (également non européens) y ont le droit de vote (loi du 19 mars 2004). Pour être électeur :

- Être inscrit au registre de la population de la commune au 1<sup>er</sup> août de l'année d'élections **et**

<sup>1</sup> La question de la scission de cet arrondissement électoral réclamé par tous les partis flamands entraîna la chute du gouvernement Leterme en 2010 et est à l'origine de la longue crise qui s'ensuivit. Le gouvernement présidé par Di Rupo se base sur un accord des partis traditionnels, épaulés par les écologistes, pour scinder cet arrondissement (septembre 2012).

- Être citoyen belge de 18 ans ou plus
- ou être ressortissant de l'Union Européenne, avoir 18 ans ou plus et être inscrit au registre des électeurs de la commune
- ou être ressortissant hors-UE, avoir 18 ans ou plus, être inscrit au registre des électeurs de la commune et avoir établi sa résidence principale en Belgique, sur base d'un titre de séjour légal, de manière ininterrompue pendant les 5 ans précédents l'inscription au registre.

Pour être candidat :

- Être belge au plus tard au moment du dépôt de sa candidature et avoir 18 ans ou plus.
- ou être ressortissant de l'Union Européenne, avoir 18 ans ou plus et être inscrit au registre des électeurs de la commune (obligation de la directive européenne 94/80/CE). (...)

### **Élections provinciales (...) Élections régionales (...)**

Le **Parlement wallon** compte 75 sièges (il n'y a pas de quota spécifique pour les germanophones) ;

Le **Parlement bruxellois** compte 89 sièges :

- 72 francophones,
- 17 néerlandophones ;

Le **Parlement flamand** a été dissous dans la Communauté flamande (...).

À Bruxelles, les 17 mandataires néerlandophones ont le même poids politique que les 72 francophones (la coalition au pouvoir doit donc former une majorité dans les deux groupes linguistiques). (...)

### **Élections communautaires (...)**

- **Le Parlement flamand** compte 124 sièges (dont 6 pour les néerlandophones bruxellois) ;
- **Le Parlement de la Communauté germanophone** compte 25 sièges ;
- **Le Parlement de la Communauté française** est composé de députés wallons et bruxellois : pas d'élection communautaire, les membres du Parlement de la Communauté étant issus des parlements régionaux.

Les circonscriptions flamandes sont les suivantes : Anvers ; Brabant flamand ; Flandre occidentale ; Flandre orientale ; Limbourg ; Ressortissants MBCF (Bruxellois néerlandophones).

### **Élections fédérales (Parlement) (...)**

Les 150 députés de la Chambre des Représentants (Parlement fédéral) sont élus au suffrage universel direct à la représentation proportionnelle selon la méthode d'Hondt (le vote préférentiel dans le cadre d'une même liste est possible). Les sièges sont répartis selon les 11 circonscriptions suivantes :

- **Flandre (total : 80)** : Anvers (24) ; Flandre orientale (21) ; Flandre occidentale (17) ; Limbourg (11) ; Louvain (7)
- **Wallonie (total : 48)** : Hainaut (19) ; Liège (15) ; Namur (6) ; Brabant wallon (5) ; Luxembourg (3).
- **arrondissement bilingue BHV** : Bruxelles-Hal-Vilvorde (22).

Théoriquement, les partis doivent obtenir 5 % des suffrages pour disposer d'un siège (excepté l'arrondissement de BHV). Ce seuil n'est en pratique d'application qu'à Anvers et en Flandre orientale. En effet, pour le Hainaut par exemple, chacun des 19 sièges représente 5,26 % des électeurs (100/19) ; un parti doit donc de toute façon y faire plus de 5 % pour décrocher un siège.

### **Élections fédérales (Sénat) (...)**

Il existe 4 méthodes pour obtenir l'un des 74 sièges du Sénat :

- 40 sénateurs élus au suffrage universel direct à la représentation proportionnelle selon la méthode d'Hondt (le vote préférentiel dans le cadre d'une même liste est possible), par deux collèges électoraux
- 25 sièges dans le collège électoral néerlandais (5 provinces flamandes + BHV)
- 15 sièges dans le collège électoral français (5 provinces wallones + BHV)

Les électeurs de l'arrondissement Bruxelles-Halle-Vilvoorde (BHV) décident s'ils votent pour une liste francophone ou une liste néerlandophone. Il y a donc trois circonscriptions électorales (flamande, wallonne et BHV) mais seulement deux collèges électoraux. Les électeurs de la circonscription de BHV sont rattachés à l'un de ces deux collèges par leurs votes pour une liste francophone ou néerlandophone.<sup>1</sup>

Les parlements de Communauté désignent des sénateurs de Communauté parmi leurs députés : le Parlement flamand 10, le Parlement francophone 10, le Parlement germanophone 1.

Les sénateurs ci-dessus désignent des sénateurs par cooptation : 6 néerlandophones, 4 francophones.

<sup>1</sup> L'accord gouvernemental (2011) devrait modifier ces dispositions dans le cadre d'une modification de la Constitution soumise aux Chambres législatives...



La désignation des sénateurs de communauté par les Conseils flamand et wallon, ainsi que celle des sénateurs cooptés se fera au prorata du score des listes à l'élection sénatoriale directe qui vient de se tenir.(...) L'électeur décide du nombre de sénateurs, mais le sénat des personnes siégeant. Ainsi, les sénateurs de communauté et cooptés ne peuvent être élus que si leur liste a déjà un sénateur élu directement. Pour les sénateurs de communauté, il faut que la liste soit représentée dans le Conseil communautaire de la langue correspondante. Le sénateur de la communauté germanophone est élu au scrutin majoritaire uninominal par les membres du Conseil germanophone.

Les princes royaux sont sénateurs de droit (ils sont 3 et n'ont pas le droit de vote). (...)

### **Élections européennes (...)**

Au Parlement européen, la Belgique dispose de 22 sièges :

- 13 pour les néerlandophones,
- 8 pour les francophones et
- 1 pour les germanophones.

Les circonscriptions sont dès lors unilingues, excepté celle de BHV<sup>1</sup> :

Circonscription électorale de Bruxelles-Hal-Vilvorde (bilingue), circonscription électorale flamande, circonscription électorale germanophone, circonscription électorale wallonne (francophone) »<sup>2</sup>

### **\*Take up.**

Terme anglais pour 'prise d'occupation'.

### **\*Tapta. \*Wierusz-Kowalski Maria. \*Esprit ouvert.**

"Tapta, née Maria Wierusz Kowalski en 1926 à Koscian et morte le 27 décembre 1997 à Bruxelles, est une sculptrice belge d'origine polonaise. (...) Petite-fille du peintre Alfred Wierusz-Kowalski (1849-1915), elle étudie à l'École Nationale Supérieure des Arts Visuels de La Cambre à Bruxelles, puis séjourne au Congo belge de 1950 à 1960. Elle dirige l'atelier de sculpture souple à La Cambre de 1976 à 1990, et l'atelier "Structure" de la Fondation de la Tapisserie à Tournai à partir de 1980.

Œuvres (...)

1985 : Voûtes flexibles, à la station Veeweyde du Métro de Bruxelles.

1992 : Transit, au Musée en plein air du Sart-Tilman, à l'Université de Liège.

1992 : Lieu de transition, au Musée en plein air du Sart-Tilmarn, à l'Université de Liège.

1997 : L'esprit ouvert, sur le boulevard Émile Jacqmain, à Bruxelles..."<sup>3</sup>

\*

Arts plastiques - Tapta, Belge d'origine polonaise, n'est plus – Elle défendait une conception âpre et hardie de la sculpture - En Belgique depuis toujours, l'artiste jouissait d'une reconnaissance internationale dans le milieu de la sculpture contemporaine :

Article de Danièle Gillemont, dans Le Soir daté du mercredi 31 décembre 1997

« Tapta, sculpteur belge d'origine polonaise, de son vrai nom Maria Wierusz-Kowalski, est morte inopinément d'une crise cardiaque à l'âge de 71 ans. Elle revenait de Pologne où une exposition de ses œuvres l'avait particulièrement fatiguée. Elle avait fait ses études à La Cambre, cette école où, diplômée en 1949 de l'atelier Art du tissu, elle devait enseigner plus tard. Ces dernières années, elle avait poursuivi sa tâche d'enseignante en animant l'atelier Structure de la Fondation pour la Tapisserie de Tournai, développant une pédagogie originale qui encourageait l'initiative personnelle des étudiants sans essayer d'imprimer sa marque. Et de fait, les plasticiens les plus insolites travaillaient sous sa férule comme on put le voir au musée d'Ixelles.

L'artiste s'était fait connaître internationalement comme un des artisans principaux du renouveau de la tapisserie, à un moment où ces techniques et disciplines traditionnelles étaient en pleine mutation. Grâce à elle et à d'autres, le genre perdra la connotation d'art mineur et d'ouvrage de dame qu'il a souvent dans l'esprit du public pour devenir, aux antipodes, sculpture à part entière. Une sculpture abstraite et géométrique en caoutchouc dur et noir (le néoprène), une sculpture rigoureuse et monumentale qui évoque la sculpture en acier de l'Américain Richard Serra.

<sup>1</sup> L'accord gouvernemental (2011) devrait modifier ces dispositions dans le cadre d'une modification de la Constitution soumise aux Chambres législatives...

<sup>2</sup> Wikipédia.

<sup>3</sup> Wikipédia. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Promenade des statues ; ou : Sculptures.

Très tôt, donc, ses tapisseries souples, ses 'textiles' n'ont plus de tapisserie que le nom. Il s'agissait en fait de cordages très structurés qui manifestaient une propension extraordinaire à sortir des murs et à occuper l'espace. Dès les années 80, Tapta qui avait fini par découvrir à Bruxelles, boulevard du Midi, l'atelier de ses rêves, réalisera au carrefour de la sculpture et de l'ouvrage de génie civil (de ses techniques industrielles de découpage les plus performantes) des oeuvres qui tiennent certes de l'art construit mais développent une poésie très personnelle, faite de minimalisme, d'âpreté, d'une certaine brutalité même.

Une brutalité intéressante qui, lorsqu'elle interroge la flexibilité des matériaux, la radicalité des lignes et des formes, leur faculté à matérialiser, le noir aidant, énergie et tension, interroge aussi sous un angle critique le monde contemporain et postindustriel. Tout cela aboutira à l'immense sculpture du boulevard Emile Jacqmain récemment inaugurée. On peut ne pas l'aimer mais force est de reconnaître qu'à ses côtés, les autres sculptures font figure de joujoux. Seule à faire face à cet environnement difficile, l'oeuvre témoigne à quel point Tapta avait compris les délicats problèmes d'intégration au site. Elle n'a jamais dérogé à cette hardiesse, cette radicalité, on a envie de dire cette virilité pour bien faire comprendre que l'art n'a pas de sexe, ou alors qu'il a les deux ! Car Tapta, on l'a vu à l'Atelier 340 lors d'une exposition consacrée au thème du noir dans la sculpture contemporaine, fuyait certes toute facilité mais savait apprivoiser la douceur, l'ombre et la lumière, bref conjuguer esprit de géométrie et esprit de finesse. Ses sculptures, pour compactes qu'elles soient quelquefois, ménagent toujours une ouverture, un passage, un espace de transition et de médiation. Ainsi il n'y a pas de frontières, pas d'intérieur ni d'extérieur, seulement des espaces habitables par l'homme, ses rêves de promenade, d'évasion et de liberté.

En 1993, Michel Baudson publiait dans 'Collection d'entretiens et d'images' (Artgo) un ouvrage très éclairant sur l'artiste et l'oeuvre. »

\*

« Si l'on sort de la gare du côté de la rue du Progrès, le paysage urbain change radicalement. Ce (...) sont (...) les murs rideaux des hautes tours de bureaux. Le centre d'affaires qui a été développé ici remplace un ancien quartier mixte qui survit encore partiellement dans sa partie schaarbeekoise (rue Gaucheret). Symbole des temps nouveaux : sur l'esplanade devant la grande entrée, une belle respiration contemporaine avec ce signal en acier, une sculpture abstraite, intitulée *Esprit ouvert-Perspectives et réflexions* (1997) de l'artiste d'origine roumaine<sup>1</sup>, Tapta (1926-1997), qui a ainsi participé à la création d'une galerie de sculptures contemporaines sur le boulevard Albert II. »<sup>2</sup>

#### **\*Taxe sur la valeur ajoutée. \*T.V.A. \*TVA.**

La TVA permet à l'Etat de percevoir une taxe sur un produit ou un service à différents moments.

*Exemple* : Un imprimeur achète du papier et paie une TVA sur cette facture de papier. Il achète de l'encre et paie une TVA sur cette facture d'encre. Il imprime un livre pour le compte d'un éditeur qui paie une facture sur laquelle il y a une TVA. Un lecteur achète le livre au prix duquel s'ajoute une TVA.

#### **\*Tekhné. \*Plan Tekhné.**

« Les deux promotions<sup>3</sup> de la place De Brouckère réunissent – mais est-ce vraiment un hasard ? – les acteurs de la transformation de la transformation du quartier Nord dont le plan d'aménagement vient d'être adopté par la ville de Bruxelles (...). Il s'agit des auteurs du plan, le groupe Structures, et le promoteur qui a été attiré dans le quartier pour le concrétiser, la Compagnie de Promotion de Charles De Pauw. Le montage juridique utilisé sert de laboratoire aux opérations ultérieures. La ville exproprie, pour cause d'utilité publique fictive<sup>4</sup> fondée sur un plan d'aménagement sur mesure, les immeubles du périmètre et cède ensuite le terrain au promoteur par bail emphytéotique, assorti d'une modeste redevance qui sert d'incitant. (...) L'implantation des deux bâtiments administratifs a cet endroit s'inscrit dans un autre plan d'aménagement, celui du petit ring autour de la Grand-Place. Le plan directeur pour le Pentagone – ou plan Tekhné (1962) – commandé par la ville prévoit, en effet, une boucle routière sur le tracé de la première enceinte de Bruxelles, parsemée de nombreux parkings publics. »<sup>5</sup>

<sup>1</sup> 'Polonaise', serait plus exact.

<sup>2</sup> *Schaerbeek* / Yves Jacqmin. - Bruxelles : CFC-éditions, 2009. - (Guides des communes de la Région bruxelloise).

<sup>3</sup> En légende de la photo aérienne qui montre le Centre Monnaie et la tour Philips, l'auteur parle des « deux monstres de la place De Brouckère ».

<sup>4</sup> Nous soulignons.

<sup>5</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op. cit., pp. 166-167.

**\*Thielemans Freddy. \*Bruxelles-les-bains.**

Thielemans maïeur faisant jonction – Le brusseleir<sup>1</sup> polyglotte pile et face :  
 Articles de Daniel Couvreur, Rudolf Marton, parus dans *Le Soir* daté du lundi 21 mars 1994

*“... Si Thielemans zwanze<sup>2</sup> aussi en brusseleir<sup>3</sup>, il est d'abord parfait trilingue.*

*Freddy Thielemans est né à Laeken, dans la débâcle allemande, au milieu des volées de V1. Laique de coeur et d'esprit, il a fait toutes ses classes à l'école officielle. Son grand-père socialiste détient toujours le record de présence sur les bancs du conseil communal bruxellois<sup>4</sup> : 49 ans.*

*Marqué par la doctrine familiale, le petit s'est engagé chez les jeunes gardes du parti. Homme de tête, il préférerait la théorie aux actions sur le terrain. Sa crise d'adolescence le jettera dans les bras des Jeunesses communistes. Mais bon sang ne saurait mentir et la fugue terminée, il reviendra voir si la rose...*

*Régent en langues germaniques, il a longtemps enseigné avant de professer en politique. En 1982, Hervé Brouhon, le prédécesseur de Michel Demaret, l'engage comme chef de cabinet. Thielemans excelle dans ce rôle d'intellectuel tranquille.*

*Rapidement, il se hisse au rang de fils spirituel du premier bourgmestre socialiste de la capitale. Une brouille mystérieuse séparera pourtant les deux hommes. À sa mort, Hervé Brouhon n'avait toujours pas pardonné.*

*Aux élections de 1988, Thielemans fait son apparition sur la liste officielle du PS. Ce coup d'essai lui vaut 517 voix de préférence, un score qui ne signifie pas grand-chose. Par un de ces hasards politiques dont Bruxelles a le secret, il écope de l'échevinat des Beaux-Arts, qu'il troquera plus tard contre celui de l'Instruction publique. Beau parleur météorique, il atterrit lundi dans le fauteuil mayoral. Le discours méritera le détour. »*

\*

*« Né le 11 septembre 1944 à Laeken, Freddy Thielemans a grandi au pied de l'Atomium dans une famille d'enseignants et de militants socialistes de la première heure.*

*Son modèle d'engagement au service du bien public, il le doit à son grand-père qui fut conseiller communal durant 49 années (un record) à la Ville de Bruxelles. Fort de ces exemples d'engagement et de valeurs, Freddy Thielemans s'engage très tôt au Parti Socialiste. Il participe à la création des Jeunesses Socialistes dont il assume le secrétariat général entre 1966 et 1970. Cette expérience l'amène naturellement à s'engager activement dans les différents organes de l'Union des Jeunes Socialistes de l'Europe des 9. Européen convaincu, Freddy Thielemans collabore en outre avec le Fond Européen pour la Jeunesse en qualité d'expert.*

*Fidèle à la tradition familiale, en 1966, Freddy Thielemans intègre le corps enseignant de la Ville de Bruxelles en tant que professeur de langues germaniques après avoir obtenu un diplôme en langues modernes et un graduat en sciences commerciales. Aujourd'hui encore, sa maîtrise des langues étonne ses nombreux interlocuteurs étrangers.*

*Après 17 années d'enseignement, Freddy Thielemans rejoint le bourgmestre de la Ville de Bruxelles, Hervé Brouhon qui l'appelle en 1983 aux fonctions de Chef de Cabinet. Elu Président du Secteur Bruxelles-Ville du PS, Freddy Thielemans rejoint le Collège échevinal en tant qu'Echevin des Beaux-Arts après les élections d'octobre 1988. Ses compétences englobent les Affaires Culturelles, les Musées communaux, les Archives, les Bibliothèques et la coordination de toutes les activités qui se déroulent sur la Grand Place. Le 17 décembre 1993, Freddy Thielemans retourne à ses premiers amours lorsque le Collège des Bourgmestre et Echevins lui attribue de surcroît l'Instruction Publique.*

*Suite au décès de son ami Hervé Brouhon, et après un court intérim assuré par la composante catholique de la majorité de l'époque<sup>5</sup>, Freddy Thielemans devient le 28 avril 1994, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles et ce jusqu'au 9 janvier 1995, date à laquelle il réintègre ses fonctions d'Echevin de l'Instruction Publique et des Bibliothèques.*

*Le 21 mai 1995, Freddy Thielemans rejoint les rangs du Conseil régional bruxellois. Puis, le 20 juin 1999, il est élu Député au Parlement européen où il siège au sein de la Commission des Affaires étrangères. Sa parfaite maîtrise*

<sup>1</sup> 'Bruxellois', en dialectes bruxellois et wallon.

<sup>2</sup> Gouaille typiquement bruxelloise.

<sup>3</sup> Dialecte bruxellois, parler typique des vieux bruxellois, surtout dans les couches populaires, mélangeant allègrement le flamand et le français, saupoudré d'un accent particulier et facilement reconnaissable. Hergé utilise le dialecte bruxellois dans certains de ses albums, comme *Objectif Lune*.

<sup>4</sup> En séance du 22 novembre 1965, M. Thielemans (père) attirait l'attention de ses collègues du conseil communal de Bruxelles sur le fait suivant : « *On prévoit de donner des logements dans les logements des Foyer bruxellois et Foyer laekenois. Or, c'est une impossibilité, ils n'ont pas de logements disponibles.* » (Bulletin du conseil communal). Il a néanmoins apporté son vote favorable à l'approbation du PPA Manhattan !...

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Demaret Michel.

des langues et à son bagage idéologique y étonnent ses collègues et lui donnent l'occasion de nouer des contacts solides avec ses homologues étrangers.

Le soir du 8 octobre 2000, la victoire de l'Olivier Bruxellois conduit par Freddy Thielemans le porte au mayorat qu'il assume en plus des finances et du personnel de la Ville. Pendant 6 ans, Freddy Thielemans parvient à insuffler un nouveau dynamisme, une vie culturelle et un sentiment de bien-être dans la capitale de la Belgique et de l'Europe.

La conception urbanistique de mobilité et d'aménagement du territoire de la nouvelle majorité socio-chrétienne, écolo et socialiste est innovante : des espaces sont progressivement aménagés afin de créer des zones 30, piétons et cyclistes admis.

En 2002, il lance le concept de Bruxelles-les-Bains : la création d'une plage, avec des infrastructures ludiques et culturelles en bordure du canal Bruxelles-Charleroi, à l'instar de ce qui a été réalisé par son ami Bertrand Delanoë dans le même projet parisien en bord de la Seine. Dans la foulée il crée les Plaisirs d'Hiver qui est aujourd'hui devenu l'un des plus imposants marchés de Noël européens fréquentés par plus de 3 millions de visiteurs et créant pour Bruxelles un statut inédit de destination hivernale auprès des tours-opérateurs étrangers. Autant de manifestations donc qui rendent à la Ville de Bruxelles un cachet agréable de bien-être qui s'était progressivement effacé devant le statut de capitale européenne et bureaucrate.

Fort de ce bilan positif, Freddy Thielemans remporte une victoire historique en octobre 2006 qui le conforte dans son siège de Bourgmestre et fait de son parti la 1<sup>ère</sup> force politique de la capitale. A titre personnel, Freddy Thielemans obtient le plus haut score jamais réalisé par un candidat aux élections communales bruxelloises depuis la seconde guerre mondiale.

Mais Freddy Thielemans n'est pas qu'un politicien chevronné et un travailleur acharné. A côté de la politique, il voue une passion aux arts. Il s'adonne lui-même à la peinture qu'il pratique dans son atelier. C'est grâce à cet intérêt pour les arts qu'il rencontre son épouse, Cécile Charles, alors ballerine dans la troupe de Maurice Béjart et avec qui il aura 2 filles, Myra et Camille. En outre, Freddy Thielemans est un lecteur assidu et possède une impressionnante bibliothèque qui rassemble aussi bien des ouvrages de poésie que des essais politiques ou des romans policiers. Cet éclectisme se retrouve encore une fois dans une autre de ses passions : son amour des ballades en moto.

Humaniste et laïque convaincu<sup>1</sup>, Freddy Thielemans porte à ses concitoyens une affection sincère. Sa joie de vivre et son sens de la fête ainsi que son humour sont devenus légendaires parmi les Bruxellois. Il n'hésite d'ailleurs pas à croquer une caricature de ses collègues politiques à l'occasion.

Grand défenseur des valeurs de la démocratie, Freddy Thielemans porte son combat politique dans le domaine de l'égalité des chances et de la solidarité humaine contre la logique mécanique du profit immédiat. Cultivant le sens des libertés, il croit à la beauté des choses de la vie et rêve pour ce monde à davantage de sagesse. »<sup>2</sup>

\*

#### Pourquoi le PS a gîflé Joëlle Milquet :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir, en date du mardi 16 octobre 2012.

« (...) La nouvelle majorité PS-MR a présenté son collègue à la presse, hier matin. Derrière cette joyeuse entrée, trois questions se posent.

1. Les raisons du divorce. Il y a deux versions. La version 'soft' ('On a respecté le choix de l'électeur. Le MR a grimpé et le CDH a perdu') et la version 'hard'. C'est la bonne. Mathématiquement, c'est sûr, il aurait été plus difficile d'éjecter le CDH s'il avait obtenu plus de sièges que le MR. Pas question, pour le PS, de faire l'appoint avec Ecolo ni avec le FDF, deux partis, faut-il le rappeler, qui, à Schaerbeek, ne voulaient pas de Laurette Onkelinx. On touche là à la première raison : l'éjection du CDH de la majorité à Bruxelles est une mesure de rétorsion consécutive à l'accord du CDH, à Schaerbeek, avec la majorité Ecolo-Liste du bourgmestre, qui a renforcé le bloc 'anti-PS' (et accessoirement MR). Deux : le PS bruxellois a été irrité par la campagne du CDH. 'Ils n'ont eu de cesse de récupérer ce que nous avons fait de positif : le plan logement et les emplois créés par la Ville et ses structures, estime-t-on au PS. En même temps, ils n'ont pas assumé leur bilan : qu'il s'agisse du plan de stationnement, du plan de mobilité ou... des 35 % de chômeurs à Bruxelles, alors que l'emploi est une matière CDH à la Ville (Fassi-Fihri), à la Région (Cerexhe) et au fédéral (Milquet de mars 2008 à décembre 2011). Ils n'ont pas créé un emploi public, juste lancé de la poudre aux yeux avec leurs 120.000 passages à la Maison de l'emploi qui sont dus en réalité au fait qu'on y a délocalisé l'antenne d'Actiris (NDLR : l'Office régional bruxellois de l'Emploi) ». Le PS ajoute une troisième raison : le CDH aurait tenu, en campagne, un discours

<sup>1</sup> Depuis 2006, il est membre du conseil d'administration de l'Université libre de Bruxelles.

<sup>2</sup> Site de la ville de Bruxelles, archives : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm> .

communautariste et religieux : 'Le CDH a fait des promesses aux gens en fonction de leur origine, explique cet élu socialiste. Ils attendaient, du coup, les mêmes engagements de notre part. On leur répondait qu'on travaille pour les Bruxellois. Ce discours communautariste est extrêmement dangereux'. L'interview accordée par Joëlle Milquet sur TV Maghreb dans laquelle elle plaidait pour des accommodements raisonnables (nourriture halal, horaires séparés pour les hommes et les femmes dans les piscines...). La barque de Milquet n'est pas pleine. On lui reproche également d'avoir 'réduit le ministère de l'Intérieur à une fonction de super échevin de la Ville pour faire campagne sur la sécurité' en même temps qu'elle aurait été fantomatique à la Ville. Du côté du CDH, on pointe du doigt Yvan Mayeur : 'Il rêve de devenir bourgmestre mais il n'a pas la popularité de Joëlle Milquet qui pourrait lui faire plus d'ombre qu'elle n'en fait à Freddy Thielemans' – et un rapprochement entre 'laïcs'.

2. PS-MR, une alliance contre nature ? Les nouveaux partenaires doivent désormais plancher sur un programme de majorité commun, annoncé en décembre. À moins que la campagne n'ait été qu'un écran de fumée, on observe de nombreuses divergences de fond dans les programmes respectifs.

2.1. La sécurité. Pas une phrase sans qu'Alain Courtois ne prononce le mot 'sécurité' et ne dénonce le 'laxisme' de la Ville en la matière. Réponse du PS : 'Maintenant qu'il va voir comment ça marche, il va changer de discours et se rendre compte, notamment, que l'ouverture des commissariats 24 heures sur 24, c'est absurde'.

2.2. L'enseignement. Marion Lemesre a quasi diabolisé l'échevine Hariche. Mais, selon le MR, les deux partis ont au moins une vision, même s'ils plaident pour une organisation différente. Et ils pourront dire que tout ça c'est la faute au CDH et à la ministre de l'Enseignement Simonet.

2.3. Le stationnement. Le MR souhaite que les Bruxellois puissent se garer gratuitement sur tout le territoire de la Ville. Aujourd'hui, la carte de riverain n'est valable que pour une zone et coûte 10 euros.

2.4. Lelogement. Le PS parle d'accroître le logement public de 850 unités. Le MR plaide, lui, pour la mise en 'location-vente' d'une partie des nombreux logements créés par la régie foncière de la Ville et du CPAS. Il y a bien un point sur lequel les deux formations, c'est sur la nécessité de créer un échevinat commerce-économie-emploi-formation.

3. Qui va faire quoi ? En gros, les compétences du CDH passent au MR qui est plus avancé que le PS sur la répartition. Le premier échevin serait Alain Courtois qui obtiendrait les Sports, l'Etat civil et la Famille. Marion Lemesre aurait l'Emploi, l'Economie, les Classes moyennes et le stationnement. Els Ampe dirigerait les Travaux publics et Geoffroy Coomans de Brachène l'Urbanisme. Côté socialiste, les échevins sortants (Hariche, Close, Lalieux, Ouriaghli, El Ktibi) sont tous reconduits. Freddy Thielemans reste bourgmestre et Yvan Mayeur président du CPAS. Le SP.A aura une échevine : An Persoons. (...)

Selon le CDH de la Ville de Bruxelles, 'le PS n'a pas respecté les habitants de la Ville en écartant tant la personnalité de loin la plus populaire avec le bourgmestre, que le deuxième parti de la capitale, en préférant conclure avec un partenaire dont le responsable a un score personnel bas et est soumis en outre à une information judiciaire.' (...) ».

### **\*Thomas Jean.**

Bruxelles-ville : Le Lotto coûte cher : Charges d'urbanisme rabotées :

Article de François Robert, paru dans le journal Le Soir en date du vendredi 29 octobre 1999

« Début mars [1999], la Ville prenait une décision architecturale historique : le rabotage de la tour du Lotto, dans le centre-ville. Cette tour, qualifiée ironiquement par son propriétaire Jean Thomas (patron de la CIB, Compagnie immobilière de Belgique) 'le Koh-I-Nor bruxellois' compte 22 étages. D'une laideur affligeante, elle devrait perdre une douzaine de niveaux lors de sa reconstruction (vers 2001), en vertu de l'accord entre la Ville et la CIB. Bruxelles-Ville estime que des tours trop hautes déparent le paysage du Pentagone. Pas moins de 16 bâtiments atypiques sont dans son collimateur. Le rabotage de la tour du Lotto a fait l'objet d'une négociation 'donnant-donnant'. Jean Thomas, à l'occasion d'un séminaire De Hemptinne sur l'immobilier, a levé un coin du voile de l'accord. Décapiter sa tour, a-t-il expliqué, la dévalue de 300 millions [de FB]. Il a accepté cette perte... si elle était contrebalancée. Comment ? Par les charges d'urbanisme. Ces compensations sonnantes et trébuchantes sont perçues par l'autorité publique qui délivre le permis d'un immeuble neuf à bureaux. Elles représentent des sommes très importantes qui sont affectées au logement ou à des aménagements publics.

La CIB possède sur Bruxelles-Ville un potentiel de 120.000 m<sup>2</sup> d'immeubles neufs de bureaux. Les charges d'urbanisme s'élèvent à 5.000 FB le m<sup>2</sup> dans le Pentagone et 3.500 FB hors du Pentagone. Jean Thomas a fait ses comptes et chaque immeuble a été passé en revue. Le 'deal' implique que la Ville renonce à terme... à un potentiel de 300 millions de charges d'urbanisme. Accord cautionné par le bourgmestre de Donnea, par son échevin vert de l'urbanisme Henri Simons, puis par le collège de la Ville. Raboter les tours du centre-ville n'est

donc vraiment pas une opération anodine, même si les propriétés de la CIB ne représentent qu'une partie des projets immobiliers. »

\*

L'invité: Jean Thomas (...) administrateur délégué d'Immobel. Un homme puissant et écouté. Il prédit un retournement du marché immobilier. Ce promoteur a le coeur à gauche !

Entretien avec François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 23 mai 2005

« L'homme est soigné, tiré à quatre épingles. Il est puissant, aussi, au propre comme au figuré, avec son physique carré et sa large mâchoire. On sent en lui l'habitude du pouvoir et on le devine dur en affaires. Il aime les belles choses, comme en témoigne la décoration de son appartement situé rue de Laeken. Mais avant tout, Jean Thomas, 55 ans, est un homme terre à terre, presque basique. La tête proche du bonnet et les pieds sur terre, précise-t-il. Comme un agriculteur ! Utile pour un promoteur et qui doit faire des choix se chiffrant par dizaines de millions...

FR - C'est quoi, le métier de promoteur, à Bruxelles ?

JT - Je construis des bureaux. Mais je travaille aussi sur le logement. J'ai toujours prôné la participation du secteur privé avec le public. C'est ainsi que j'ai construit les Jardins de Jette : 400 à 500 logements. Et que j'ai réalisé les 700 logements des Jardins de la Couronne, à Ixelles. Maintenant soyons précis : dans tous les cas, il s'agissait de projets mixtes (bureaux-logements).

FR - Le logement est-il devenu un secteur rentable ?

JT - Tout le monde se tourne vers le logement. Les petits investisseurs comme les gros.

La raison est fort simple : la hausse des prix crée d'importantes marges bénéficiaires. On est passé d'un prix de vente de 1.500 euros le m<sup>2</sup> il y a dix ans à près de 3.000 euros.

FR - Cela signifie-t-il qu'on est en pleine surchauffe ?

JT - J'en suis persuadé. On file droit dans le mur. Moi, je refuse de réaliser des investissements dans le logement au-delà de 2.000 euros le m<sup>2</sup>. L'offre est trop importante. Les prix vont chuter. Tant mieux pour l'acheteur.

FR - D'où vient ce soudain intérêt pour le logement ?

JT - Je dirais plutôt un intérêt pour la brique. Après 2001, quand la bulle Internet a explosé et que les Bourses ont chuté, tout le monde s'est tourné vers la brique. Un phénomène normal et cyclique.

FR - L'Europe dynamise-t-elle le marché ?

JT - C'est très exagéré. Les primes de logement (les fonctionnaires européens vivant hors de leur pays d'origine en bénéficient) sont limitées. Ceux qui misent sur l'Europe pour augmenter les prix se trompent.

FR - Pourtant, les notaires et géomètres annoncent la poursuite des hausses.

JT - Eux, ils sont heureux. Ils signent des actes et ils font des relevés. Ils ont intérêt à dire que le marché va bien.

FR - Que va-t-il se passer, alors ?

JT - Les prix vont chuter ! Le marché est à 75 % acquisitif. Avant, il était surtout locatif. Les taux sont historiquement bas. Il va y avoir une offre pléthorique de logements et un reflux vers le locatif. Et les prix vont chuter.

JT - Y a-t-il trop de logements ?

FR - Je ne crois pas. Bruxelles a besoin de logements moyens de qualité et il manque de logements sociaux. Je suis sur la même longueur d'onde que la ministre Dupuis. J'estime cependant que l'on ferait mieux de donner des allocations, comme en Scandinavie, plutôt que de construire des logements sociaux neufs. Cela permettrait d'aider bien plus de familles. Construire du logement social coûte très cher.

FR - Le métier de promoteur est plus difficile qu'avant ?

JT - Il a évolué. Avec la bulle actuelle, de nombreux non-professionnels travaillent dans la promotion. Ils sont là pour faire des 'one shot'. Mais ils partiront à la moindre crise. L'autre problème, c'est l'extrême complication administrative. Il y a 20 ans, un échevin de l'urbanisme avait le pouvoir de dire 'oui' à un promoteur. Depuis 1985, ils n'ont que le pouvoir de dire 'non'. Et aujourd'hui, plus personne n'ose décider et on laisse pourrir. Au suivant de s'en occuper. Il y a aussi eu des recours au Conseil d'Etat. Un projet avec un recours est invendable ! Tout cela coûte des fortunes en études et en honoraires d'avocat...

FR - Trouvez-vous du temps libre ?

JT - Mais oui ! Je suis un passionné de ski et de chasse. Je pratique le ski dans le monde entier. Je me fais hélicopter. Quant à la chasse, je vise le gros gibier en Belgique et le petit en Espagne. En plus, je m'intéresse assez aux sports extrêmes. Et je monte à cheval !

Interview réalisée en collaboration avec Télé-Bruxelles et la radio BXL. (...)

Bétonneur membre de la section PS

Qui est Jean Thomas ? Il est issu de la famille De Waele. D'origine gantoise, elle a largement contribué à construire Bruxelles à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Petit-fils d'Albert De Waele, Jean Thomas a d'abord vécu dans le

*Brabant wallon (Braine-l'Alleud). Après avoir fait des études de sciences économiques à l'ULB, il part aux USA puis aux Pays-Bas où il travaille dans la promotion immobilière et dans la construction. Lorsqu'il revient en Belgique, la famille lui demande de s'occuper des entreprises Louis De Waele.*

*Ce qu'il fait depuis 30 ans. En 1991, il a, par un échange d'actions, intégré l'entreprise familiale dans la Compagnie Immobilière de Belgique (CIB), ou Immobil. Francophone mais parfait bilingue, il a jusqu'à présent concentré l'essentiel de ses activités sur la capitale. Il n'a pas eu tort, d'ailleurs, car ses affaires ont largement profité de l'arrimage de l'Europe à Bruxelles. Il est d'ailleurs l'un des actionnaires de la SEL, la société qui a construit une partie appréciable des récents bâtiments européens, dont le controversé D4-D5, qui abrite les extensions du Parlement européen.*

*Il développe pour l'instant plusieurs projets en association, dont l'Ellipse (50.000 m<sup>2</sup> dans le Quartier Nord) et a acquis 25 % de la Cité administrative (le reste appartient à Brevast et Fortis) à rénover.*

*Ceci dit, le métier de promoteur n'a pas bonne presse. Celui-ci est tour à tour requin, voleur, spéculateur ou bétonneur... Mais Jean Thomas ne s'en formalise pas du tout. Cela fait presque partie des aléas du métier. J'ai eu droit aussi au 'Bulldozer'. Mais cela me laisse indifférent. J'ai l'habitude. J'assume parfaitement.*

*Il faut cependant bien admettre que l'administrateur délégué de la CIB ne cadre pas tout à fait avec l'idée préconçue que l'on se fait du promoteur. C'est que Jean Thomas est un 'rouge' et il ne s'en cache pas : Je suis socialiste. Par conviction. Je sais que cela peut faire sourire de la part d'un promoteur. Mais vous savez, entre un socialiste de droite et un libéral de gauche, il n'y a pas beaucoup de différence... En tout cas, je ne me considère pas du tout comme un socialiste 'caviar'. Je suis rentré au parti en 1981, en même temps que mon adoption à la Loge. C'était à peu près au moment où les socialistes ont été rejetés du pouvoir. Comme quoi, je n'ai vraiment pas agi par opportunisme. Je crois aux idées socialistes et je me suis mis au service du parti. Je suis à la section de Bruxelles-Ville. J'ai très bien connu André Cools. Je l'ai même côtoyé. J'ajoute que je m'entends très bien avec Philippe Moureaux et Charles Picqué. Je les considère comme des amis. (...)*

*FR - L'Espace Léopold ou les Jardins de la Couronne ?*

*JT - L'Espace Léopold. Et tant pis s'il a été décrié. Ceux qui ont conçu les Jardins de la Couronne ont commis des erreurs. Heureusement, l'architecte Isebrant a réalisé quelque chose de magnifique... »*

\*

*" ... La chambre du conseil de Bruxelles a renvoyé mardi l'échevin PS de Jette, Merry Hermanus, devant le tribunal correctionnel dans le cadre du dossier des fraudes présumées lors de la réaffectation du site de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles en un vaste complexe d'immeubles, a indiqué le parquet de Bruxelles. Cinq autres personnes ont également été renvoyées en correctionnelle et une personne a bénéficié d'un non-lieu.*

*Pour rappel, sept personnes sont suspectées, depuis 1998, d'une fraude qui s'élève à 13 millions d'euros et pour faux en écriture. On leur reproche d'avoir faussé le marché public de la réaffectation de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles en logements sociaux. Il s'agit des entrepreneurs Philippe Blaton, Jean Thomas et Isidore Halberthal, ainsi que Merry Hermanus et son épouse qui avaient été à la tête de la SDRB (Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale), et enfin Jacques Van Grimbergen et Paul Vermeylen, alors respectivement chef de cabinet adjoint et conseiller de Charles Picqué."<sup>1</sup>*

**\*Thomas et Piron. \*Thomas & Piron. \*TomWood. \*Side. \*Efimo s.a.**

Entreprise wallonne spécialisée dans la construction (logements, bureaux, surfaces commerciales, cliniques, écoles, ensembles industriels, salles omnisports...). Elle affiche sur son site 61.377.000 euros de fonds propres consolidés, dont 1,5 million de capital. Elle a obtenu de nombreux prix et récompenses. Son siège social est situé au cœur des Ardennes à Our (Paliseul). Elle a démarré en 1974/76.<sup>2</sup>

\*

Un entrepreneur ardennais champion du 'clé sur porte' :

Article de Marc Chalet, paru dans Le Soir daté du vendredi 27 août 1993

*« La société Thomas Piron s'est imposée dans le créneau de la maison unifamiliale.*

*Rien, a priori, ne prédestinait la jeune entreprise de Our, un petit village de l'entité de Paliseul (province de Luxembourg), à occuper les premiers rangs de son secteur. Lorsqu'il termine ses études en 1974, Louis-Marie Piron met à profit les quelques mois qui le séparent du service militaire pour entreprendre la restauration de la*

<sup>1</sup> La Capitale, mardi 13 mars 2012.

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles correspondants : Insula 1 et Insula II (Bruxelles) ; Edinburgh (Saint-Josse-ten-Noode).

maison de ses grands-parents. Le métier lui est tout à fait étranger et il fait appel à Charles Thomas, un maçon indépendant de la région. Ce premier chantier à peine terminé, un deuxième est entamé et c'est le début d'une boule de neige qui va hisser Thomas Piron, moins de vingt ans plus tard, au-delà du milliard de FB et des deux cents maisons construites chaque année. (...)

Pas de véritable à-coup dans cette ascension, mais une progression régulière, indépendante même des secousses conjoncturelles qui agitent régulièrement le secteur de la construction. Constituée sous forme de SPRL dès 1976, l'entreprise s'en tient dans un premier temps à son implantation locale, c'est-à-dire le centre de la province. Une deuxième étape la verra étendre son champ d'action à l'ensemble du Luxembourg belge, en direction de Marche-en-Famenne au nord et d'Arlon au sud. Et, au milieu des années '80, c'est le grand saut, vers deux marchés en pleine expansion, le Brabant wallon d'une part, le Grand-Duché de Luxembourg d'autre part. Une option qui sera confortée peu après par la mise en service complète de l'E-411, qui met le centre nerveux de la société à moins d'une heure de route des limites de son hinterland.

Dans le même temps, les activités de l'entreprise évoluent et se précisent. Centré au départ sur la restauration, Thomas Piron s'oriente très vite vers la construction de maisons unifamiliales, en général du 'sur mesure' et de 'clé sur porte'. Autrement dit, c'est au client, aidé de son architecte, qu'il appartient de préciser son projet, mais il pourra aussi s'appuyer sur des schémas qui lui seront proposés, à sa demande, par la société. Celle-ci se charge en outre, en principe, de l'ensemble des travaux, depuis les terrassements et le gros-oeuvre jusqu'au papier-peint et à la moquette. Bref, tout le contraire du préfabriqué. Thomas Piron a en outre élargi son éventail d'activité aux immeubles à appartements et aux bâtiments à usage commercial, administratif et artisanal/industriel. À l'exclusion du génie civil et des travaux publics, segment de marché auquel les responsables de la société ont choisi de renoncer. (...)

La spécialisation délibérée dans le créneau des maisons unifamiliales (à l'instar de T Palm, un autre grand wallon du secteur) a permis de développer des techniques spéciales permettant de maîtriser les coûts. C'est sans doute cet élément qui explique la percée grand-ducale de Thomas Piron dans un pays où, en raison de la protection sociale moindre, les coûts salariaux sont moins élevés que chez nous. Et, aujourd'hui, avec 60 ou 70 maisons par an au Grand-Duché, T P y est le n° 1 de la construction individuelle. La formule du clé sur porte y a séduit plus particulièrement la clientèle des fonctionnaires et des cadres étrangers, peu encline à traiter avec des corps de métier séparés.

Cette volonté de maîtriser les coûts a d'ailleurs amené Bernard Thomas, ingénieur civil et le frère de Louis-Marie, à développer une série de logiciels destinés à intégrer les uns dans les autres les divers pôles de l'entreprise, qu'il s'agisse de la préparation et de la conduite des chantiers, de l'approvisionnement, de la gestion du parc de véhicules, de la répartition du personnel, du calcul des devis, etc. L'extension de l'activité informatique a débouché sur la construction d'une filiale baptisée 'Side' (systèmes informatiques de développement d'entreprise) qui réalise d'autres logiciels, pour l'Horeca notamment. Une autre filiale, également basée à Our, s'occupe de la distribution de matériaux de construction et, en particulier, d'ardoises naturelles.

L'autre facteur qui explique la croissance de Thomas Piron, c'est le développement d'un réseau commercial offensif couvrant l'ensemble de la Wallonie et du Grand-Duché. Il s'agit tantôt de maisons-témoins (Rosières/Wavre, Dolembreux/Sprimont, Erpent/Namur et bientôt Beaumont), tantôt de bureaux de vente (Soignies, Arlon, Paliseul), tantôt encore d'agents immobiliers représentant la firme (Luxembourg, Rochefort).

Le troisième ingrédient de la recette, c'est une santé financière hors du commun (...), assez rare en tout cas dans le secteur de la construction. C'est du reste sur cet atout que mise Louis-Marie Piron pour s'adapter à un possible retournement du marché. Certes, avec des taux hypothécaires très attractifs, le niveau des 40.000 maisons individuelles construites chaque année dans notre pays n'apparaît pas menacé à court terme. Mais si la crise économique persiste, il vaut mieux être prêt au pire. (...)

Appliqué au cas de la SA Thomas Piron et à ses comptes pour l'exercice 1992, cet examen débouche sur une réponse incontestablement affirmative. S'agissant de la solvabilité, on remarquera que les fonds permanents de l'entreprise - qui se résument quasiment, en l'occurrence, à ses fonds propres puisqu'elle est dépourvue d'endettement à long terme - s'élèvent à 261 millions, pour des actifs immobilisés limités à 67 millions. Soit pratiquement un rapport de 4 à 1, alors qu'on pourrait se contenter d'une proportion légèrement supérieure à 1/1. C'est vraiment ce qu'on appelle une solvabilité 'en béton'.

Côté liquidité, c'est-à-dire la capacité de l'entreprise à faire face à ses engagements immédiats, le verdict est tout aussi positif. L'endettement à court terme n'atteint même pas la moitié des actifs circulants, autrement dit des moyens financiers qu'elle peut mobiliser rapidement. À ce niveau également, l'entreprise de Paliseul s'est mise à l'abri de toute mauvaise surprise.

L'explication de cette bonne santé est simple. Les responsables de la société se sont attachés, y compris pendant les années de vaches maigres, à ne pas recourir à l'endettement bancaire. Et à réinvestir systématiquement les



*bénéfices dans l'entreprise. Résultat des courses : l'entreprise dispose aujourd'hui de placements de trésorerie d'un montant de 145 millions. Pas moins du tiers de son total bilantaire ! Largement de quoi faire face à un éventuel retournement de conjoncture et/ou saisir une opportunité d'extension qui se présenterait. »*

\*

Entreprises : Le premier maçon wallon choisit la grande exportation –  
Thomas & Piron fête ses 25 ans de croissance, en misant sur la diversification :  
Article de Benoît July, paru dans Le Soir daté du vendredi 15 septembre 2000

*« Un concept porteur ? Un coup d'oeil sur les chiffres suffit à se convaincre que la spécialité de Thomas & Piron - la construction de maisons clé sur porte - a tout eu jusqu'à présent de la recette du succès : en 25 ans, l'entreprise a en effet porté son chiffre d'affaires de quelques millions à plus de trois milliards de FB, devenant le n° 1 de son secteur en Région wallonne et employant 750 personnes.*

*Porté par la volonté d'un homme, Louis-Marie Piron (...), le développement, bien que rapide, fut cependant le fruit d'une stratégie très saine (...). Thomas & Piron n'a pas brûlé les étapes et ne s'est pas endettée. Tout a été continuellement réinvesti, de sorte que l'entreprise a toujours pu être gérée en toute indépendance. Les fonds propres dépassent aujourd'hui les 700 millions de FB.*

*Les étapes-clés de la croissance ? Elles sont nombreuses. S'il ne fallait en citer que quelques-unes, ce serait l'arrivée de Bernard Piron, le frère de Louis-Marie, dont les compétences (il est ingénieur) ont permis à partir de 1981 de conforter les procédures de calculs de devis, de suivi des achats ou de contrôle des chantiers. En 1983, le chiffre d'affaires atteint les cent millions (250 millions en 1985), l'ouverture d'un premier bureau de vente, à Namur, remonte à 1986, celui d'un directeur commercial à 1987, l'inauguration d'une première maison témoin à 1988. En 1992, le chiffre d'affaires dépasse le milliard, les fonds propres atteignent les 260 millions et, en 1995, après avoir doublé le chiffre d'affaires en cinq ans, le patron fixe pour objectif stratégique de doubler une nouvelle fois celui-ci à l'horizon 2002. (...)*

*Curieusement à première vue, l'entreprise n'est sortie que tardivement de ses frontières naturelles wallonnes. La demande y était suffisamment forte, plaide Louis-Marie Piron qui construit aujourd'hui plus de 500 maisons unifamiliales et appartements par an. Par ailleurs, nous n'avions pas grand-chose à apporter sur des marchés voisins (flamand, français ou allemand) déjà très concurrentiels. Mais la Wallonie ne suffit plus, désormais, à alimenter seule le rythme de croissance imposé par son patron à l'entreprise.*

*Le choix de la diversification s'inscrit dans cette perspective (...). Celle-ci se décline selon deux axes : produits et géographie. Sur le plan des produits, d'abord, Thomas & Piron a élargi son 'core-business' de la maison familiale clé sur porte aux immeubles résidentiels et de bureaux. Il a également investi le marché des lotissements, disposant notamment d'une réserve de 400 terrains à bâtir et tentant d'implanter le concept de 'village senior', à Messancy, sous la forme d'un lotissement de 70 logements spécialement étudiés pour accueillir des retraités.*

*L'entreprise, constatant l'engouement actuel, a également créé une filiale spécialisée dans les travaux de rénovation de logements existants et, enfin, s'est lancée dans le marché des halls industriels en adoptant le profil d'un 'ensemblier'. Nous maîtrisons, grâce à notre intégration verticale, l'ensemble des métiers relatifs à la conduite de projets de ce type, de la conception à l'exécution en passant par le financement, commente Christian Vande Craene.*

*L'autre grand axe de diversification est celui qui pousse T&P à rechercher de nouveaux marchés en dehors de nos frontières. Non pas chez nos voisins, pour les raisons évoquées ci-dessous, mais en des terres lointaines où le savoir-faire de l'entreprise peut trouver à s'exprimer. Nous sommes présents au Maroc, où nous construisons des immeubles résidentiels (à Casablanca), en Côte d'Ivoire, en République du Congo, au Rwanda et nous avons des projets en Algérie et au Liban, entre autres, explique le directeur de la communication qui est aussi à la tête de la filiale T&P International. Ici encore, c'est sous la forme d'un ensemblier que nous nous positionnons, capables de porter un projet de A à Z. Un profil qui tente de perpétuer à une autre échelle celui offert par l'entreprise en nos contrées, cliché dans une formule phare : la 'tradition du maçon'. (...)*

*Dans l'appellation Thomas & Piron, aujourd'hui, seul Piron compte. Plus précisément Louis-Marie Piron, le patron incontesté de cette entreprise qu'il a fondée à 19 ans, en 1976, assisté de Charles Thomas, maçon à l'époque. Ce dernier ayant quitté l'actionnariat de longue date - il est aujourd'hui notamment responsable de l'assurance qualité - Louis-Marie Piron est seul aux commandes du management, le capital étant aux mains de sa famille.*

*Qu'est-ce qui pousse cet homme à constamment poursuivre une croissance effrénée, donnant en 1995 à son personnel l'objectif de doubler le chiffre d'affaires en sept ans (ce qui fut fait en cinq ans)? Avant tout une question de tempérament, répond ce businessman... très occupé, ne disposant d'un peu de temps libre pour répondre aux questions qu'après 20 heures, au bureau, ou par téléphone en voiture, coincé dans un embouteillage. Je suis un combattif de naissance, étant dans l'incapacité de vivre sans défi. J'ai besoin de créer.*

(...) Il ajoute : La croissance appelle aussi la croissance, par une sorte d'effet de boule de neige. Les jeunes que nous recrutons sont attirés par cette perspective et vivent quotidiennement dans cette dynamique. Ils ont dès lors, eux aussi, besoin d'objectifs ambitieux.

On l'aura compris, l'homme n'est pas du genre à contempler le passé, bien que la communication de l'entreprise n'hésite pas à exploiter l'image du self-made-man. Rien ne prédisposait M. Piron à fonder un tel groupe, commente Christian Vande Craen. C'est armé d'un graduat en sylviculture qu'il a lancé son affaire, en commençant par rénover la maison de ses grands-parents. Il n'avait à l'époque qu'un vieux camion, une bétonnière et quelques étaçons...

Aujourd'hui âgé de 43 ans, le patron n'est pas davantage enclin à regarder vers la retraite ni à envisager sa succession - un problème souvent crucial dans nombre de sociétés lors du départ de leur fondateur. L'entreprise dispose des structures et des compétences adéquates, se contente-t-il de préciser. »

\*

Construction - Thomas-Piron sur le podium européen :  
Article de Eric Burgraff, paru dans Le Soir daté du vendredi 21 octobre 2005

« L'entreprise de construction Thomas et Piron a été sélectionnée pour la sixième fois dans la 'Europe's 500 Honorary Listing'. Cette liste reprend, pour toute l'Europe, et dans tous les secteurs d'activité, les 500 entreprises les plus dynamiques. Ces entreprises affichent une croissance annuelle moyenne de 14 %. Ensemble, elles ont créé plus de 130.000 emplois en trois ans. La société est également citée avec cinq autres (dont la marchoise Beldico) pour le titre belge 'Entreprise de l'année 2005'. Le nom du lauréat sera dévoilé lundi prochain. »

\*

Le Succès de Thomas & Piron :  
Article de Eric Burgraff, paru dans Le Soir daté du jeudi 16 novembre 2006

« Deux hommes en 1976, 1.200 aujourd'hui. À l'heure de fêter ses 30 ans, Thomas & Piron multiplie les projets en Belgique et à l'étranger. Portrait d'une entreprise dynamique. (...) »

'Tu n'as aucune qualification technique, pourquoi voudrais-tu que je m'associe avec toi ?' Réponse sans ambiguïté de Charles Thomas à Louis-Marie Piron lorsqu'un matin de 1976, il lui propose de créer une entreprise commune. Les deux hommes ne venaient-ils pas rénover ensemble - Charles à la truelle, Louis-Marie à la manoeuvre - une propriété de la famille Piron ?

'J'ai dû insister pour qu'il accepte du bout des lèvres', se souvient le second, aujourd'hui patron de Thomas & Piron (Paliseul). L'homme, il est vrai, n'avait en poche qu'un diplôme d'humanité et une spécialisation en sylviculture (gestion forestière). Pas de quoi construire des maisons. Mais il avait déjà compris la nécessité de cimenter... les idées. 'Charles s'est imposé comme technicien tandis que j'ai commencé rapidement à développer les marchés. Sans vraiment m'en rendre compte, je me suis imposé comme le visionnaire de l'entreprise'. Et le véritable patron : 'Après 10 ans, Charles m'a cédé ses parts mais est toujours resté dans la société où il s'occupe du contrôle qualité'.

Une entreprise prospère, créatrice d'emplois

À l'heure de fêter le trentième anniversaire, un seul regard en arrière donne le tournis : deux hommes en 1976, 1.200 collaborateurs aujourd'hui, dont 142 engagements nets depuis le 1<sup>er</sup> janvier. 128 millions d'euros de chiffres d'affaires en 2005, vraisemblablement 140 millions en 2006. Construction de 400 maisons individuelles et 350 appartements par an, sans compter 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux et le développement de projets à l'étranger. La recette du succès ? 'Du travail, de l'obstination !' Mais Louis-Marie Piron sait que la clef de la réussite est aussi ailleurs : 'Il faut savoir s'entourer et créer de bons flux de communication. On ne me l'a jamais enseigné mais c'est évident, ce sont les travailleurs qui font la valeur de l'entreprise.'

Partenariats avec les pouvoirs publics

L'expansion de ces dernières années, l'entreprise l'assure dans le développement de projets de promotion, souvent en partenariat avec les pouvoirs publics (...). On la voit construire des villages de vacances, créer des centres commerciaux, ériger des immeubles mixtes logements-bureaux...

On la voit aussi investir les marchés étrangers proches (Grand-Duché de Luxembourg, Nord de la France) ou plus lointain (Afrique du Nord, Rwanda). Elle vient d'ailleurs d'entamer la construction de deux nouvelles stations balnéaires avec golf, hôtels, logements... sur la côte marocaine. 'Soit nous répondons à un appel à projets, soit nous faisons des propositions d'aménagement aux propriétaires. Nous préférons créer de la valeur ajoutée en montant des projets nous-mêmes plutôt que de soumissionner pour des travaux publics classiques.'

Notre force dans ce domaine c'est que nous maîtrisons tous les métiers du bâtiment, depuis la prospection jusqu'aux finitions en passant par l'étude des projets, la conception, le montage financier, la réalisation etc. 'En la matière, l'entreprise prépare déjà les métiers du futur : une équipe planche sur des projets de maison 'basse énergie'. 'Ainsi, nous serons prêts lorsque l'exception d'aujourd'hui deviendra un standard'. (...)  
Son savoir-faire, l'entreprise l'a acquis dans la construction de maisons individuelles. Elle l'applique aujourd'hui dans des projets d'envergure nationale voire internationale. Coup de projecteur sur quelques réalisations du moment.

#### *Les Jardins du Merl à Luxembourg.*

C'est 'le' projet de la prochaine décennie : Thomas & Piron a fait l'acquisition d'un terrain industriel de 6,7 hectares (l'ancienne entreprise Luxlait) à prix d'or (136,5 millions d'euros !) à deux pas du centre de Luxembourg-ville. Elle va y créer un tout nouveau quartier : 1.000 appartements sur environ 100.000 m<sup>2</sup>. Chiffre d'affaires escompté : 250 millions d'euros.

#### *Le Couvent à Tournai.*

Rénovation de l'ancien couvent des Rédemptoristes le long du Quai Notre Dame : aménagement de 22 appartements de standing.

#### *L'île aux oiseaux à Mons.*

Partenariat public-privé entre T&P et la société de logement social 'Toit et moi'. Une société d'économie mixte va construire 200 appartements et 114 maisons, dont 29 'passives'. Le projet de 30 millions d'euros mélange les types de logements (sociaux et classiques) et les fonctions (logement, crèche, commerces, résidence pour personnes âgées...).

#### *Clos du Drossart à Uccle.*

Collaboration avec une architecte de renom (Christine Conix) pour développer un projet de haut standing dans un quartier qui ne l'est pas moins. Le programme comprend 15 appartements et 8 maisons.

#### *Ardenne-Logistics à Neufchâteau.*

Partenariat avec l'intercommunale Idélux et deux autres entreprises luxembourgeoises pour créer un zoning entièrement dédié à la logistique au croisement des autoroutes E411 et E25.

#### *Maroc.*

Suite à un appel à projets du gouvernement marocain, construction de deux stations balnéaires : Port Lixus et Essaouira-Mogador. Chaque station comprendra des villas, des hôtels, des riads et un golf de 18 trous. Les travaux viennent de débiter, ils dureront 10 ans.

#### *Rwanda.*

Coralie Piron, la fille du fondateur, tient les rênes d'une nouvelle société au Rwanda. Pour l'heure, elle est active essentiellement dans la (re)construction de bâtiments publics. »

\*

#### *Paliseul : (...) Une commune bien sage :*

##### Article de Eric Burgraff, paru dans Le Soir daté du mercredi 21 novembre 2007

« Une commune atypique par rapport à sa région : Paliseul présente des indicateurs socio-économiques ni franchement réjouissants ni franchement inquiétants. Une commune bien sage en somme, sans grande ambition par rapport à son hinterland. (...)

On comptait 5.064 habitants au 1<sup>er</sup> janvier, soit 2,6 % de plus qu'en 1982. Pendant ce temps, la province a gagné 15,75 % et, pour l'exemple, le voisin Libin a progressé de 19,2 %. Paliseul n'est ni proche de la E411 ni proche du Grand-Duché, mais cela n'explique pas tout.

Côte logement, on relève le bon état du parc immobilier mais on souligne les carences en termes de logements sociaux : 3 % du bâti alors que la Région parle de fixer la norme à 10 %. L'emploi ? Thomas et Piron fait figure de monoindustrie locale : elle occupe à elle seule 55 % des salariés de l'entité ! Ce qui n'empêche pas le taux de chômage de grimper de 1 % chaque année depuis 2002. (...)

Des projets ? On n'en est pas encore là mais déjà les habitants soulignent les besoins : un vrai zoning industriel le long de la N89, une crèche, un home, des bus et, last but not least, des infrastructures sportives enfin dignes de ce nom. »

\*

Paliseul : Un site construit sans permis par Louis-Marie Piron verbalisé :  
Un fâcheux « chalet » en forêt :

Article de Jean-Luc Bodeux paru dans Le Soir daté du vendredi 29 mai 2009

« C'est un dossier épineux qui a abouti sur la table de l'administration de l'Urbanisme en mars, puis au parquet de Neufchâteau, et enfin au conseil communal de Paliseul. À la sortie du charmant village d'Our, la société Efimo S.A., créée par Louis-Marie Piron, a construit un imposant ensemble de bâtiments en bois et ardoises, il y a quelques années. En soi, le site est agréable, fonctionnel, propre et invisible de loin. Mais voilà, tout est érigé sans le moindre permis, et en zone forestière de surcroît. Jusqu'ici, tout le monde a fermé les yeux sur une irrégularité qui ne pouvait pourtant pas passer inaperçue. Il s'agit d'un 'chalet' de chasse de près de... 300 m<sup>2</sup>, complété par un imposant barbecue en pierre, un autre bâtiment de 180 m<sup>2</sup>, une chambre froide et un parking de 2.500 m<sup>2</sup>. Rien que cela.

C'est le Département Nature et Forêt qui a dénoncé cette contravention auprès de l'Urbanisme. Un département nouvelle formule – le cantonnement de Paliseul est désormais rattaché à celui de Bouillon –, avec une nouvelle direction. L'administration de l'Urbanisme a verbalisé et a transmis le dossier au parquet de Neufchâteau, l'affaire y étant à l'information. Où on nous confirme que le constat est là : il y a bel et bien infraction.

Pourquoi a-t-il fallu attendre si longtemps pour que ce dossier soit dévoilé, du moins dénoncé ? 'J'ai reçu des plaintes anonymes il y a deux-trois ans, mais par principe, je classe sans suite tout ce qui est anonyme', note Jean-Luc Aubertin, directeur de l'Urbanisme provincial. La DNF de l'époque et la commune ne pouvaient toutefois pas ne pas connaître ces constructions. Le maieur Hannard, manifestement très ennuyé par cette situation, n'a guère tenu à nous faire de commentaires, disant simplement attendre la réaction de l'Urbanisme... 'Une administration que j'ai rencontrée en compagnie de M. Piron, il y a quelques semaines. Pour tenter de trouver une solution.' C'est ce que la majorité paliseuloise a tenté de faire passer en conseil communal mercredi dernier, à savoir proposer une régularisation via un plan communal révisé du plan de secteur (ex-plan communal d'aménagement dérogatoire), qui nécessiterait de désaffecter une autre zone urbanisable. Les infrastructures en infraction seraient mises à disposition de la commune pour diverses manifestations 'nature' au sens large. La minorité – qui était mercredi à 7 membres comme la majorité – a rejeté ce point, d'abord sur la forme, estimant ne pas avoir eu assez d'infos. Mais il y a aussi le fond (...).

Pour le directeur de l'Urbanisme, les choses sont on ne peut plus claires. 'L'infraction est majeure, et rien n'est régularisable. La seule solution est la remise en état ! C'est une des infractions les plus graves que je connaisse depuis mon entrée en fonction en 1995. Oui, n'importe qui, privés ou sociétés, peut construire un chalet de chasse, mais la superficie est limitée à 25 m<sup>2</sup> au maximum en zone forestière.

Et il faut évidemment un permis ! (...) Voilà un dossier gênant pour Louis-Marie Piron.

? - Mais vous saviez que vous étiez en infraction en construisant sans permis, en zone forestière ?

LMP - C'est un vieux dossier. Un chalet de chasse communal existait et devait être enlevé. La commune a finalement dit de le laisser. J'ai donc construit à côté, sur mon terrain. A l'époque, on ne regardait pas à cela dans la région.

? - Pourquoi construire un si grand chalet, pour la chasse ?

LMP - J'y invite 8 à 9 fois par an tous les chasseurs et traqueurs, ainsi que leur famille. Cela fait vite du monde. Et puis, je le mets chaque année à disposition d'une association qui s'occupe de personnes handicapées. Ici, il n'y a aucun but lucratif, je n'en tire aucun revenu. Je pense qu'il y a d'autres bâtiments dans le cas ailleurs, dont certains ont été régularisés.

? - Vous souhaitez régulariser ce dossier, avec la commune ?

LMP - Oui, je voudrais y créer un centre Nature et Forêts, géré par la commune, par convention. Ce serait un centre de colloques, d'expos relatives à la nature, de sensibilisation à la forêt, au développement durable, un lieu de réunion pour le conseil cynégétique, pour Natura 2000, un lieu d'explication et de promotion de la filière bois. Sa nouvelle destination serait à but social, pour des associations.

L'opposition communale ne veut pas valider l'illégal

? - Jean-Marie Lambert, vous êtes membre de l'opposition 'Autrement' à Paliseul ? Pourquoi avez-vous rejeté ce point visant la régularisation, mercredi ?

JML - Nous souhaitions initialement un report, car nous n'avions pas toutes les informations. Nous avons senti que la majorité, qui n'était pourtant pas en nombre, voulait faire passer ce dossier à tout prix.

? - Ça, c'est pour la forme, mais le fond ?

JML - Ce plan communal dérogatoire me gêne, car c'est une façon de régulariser un dossier illégal. On a laissé faire pendant des années, DNF et commune, et cela me dérange. Où sont les responsabilités ? Ce n'est pas une

attaque contre une personne ou société, mais tout le monde doit être au même niveau, car certains citoyens ont des problèmes d'ordre urbanistique pour des constructions bien moins conséquentes.

? - La réaffectation proposée par M. Piron et le collègue ne vous séduit pas ?

JML - On nous demande de cautionner les erreurs du passé. Et puis, faire un centre pédagogique et de sensibilisation 'nature et forêts' dans un lieu construit illégalement en zone forestière, c'est un peu fort...

#### *Thomas et Piron verbalisée pour modification illégale du relief*

Un P-V ? Non, deux P-V ! Le même jour que le P-V en question pour la zone forestière, l'administration de l'Urbanisme a délivré un autre procès-verbal, à l'encontre de la société Thomas et Piron cette fois. En cause, le dépôt illégal de terre, bricailons, débris de chantier et de construction, sur une superficie de plusieurs hectares, dans un autre versant du village d'Our. Lors d'un constat, des dizaines de big bags de chantier contenant de l'asbèth ciment y étaient entreposés.

Ce n'est pas la première fois que l'entreprise fer de lance de la construction en Wallonie est verbalisée. Lors de son extension, il y a des années, des irrégularités avaient déjà donné lieu à une intervention de l'administration, réglée via une amende transactionnelle. L'entreprise est évidemment porteuse de centaines d'emplois. Mais faut-il pour cela passer au-dessus des lois ? »

\*

#### Les illégalités de Monsieur Piron :

Article de Jean-Luc Bodeux, paru dans Le Soir daté du samedi 13 février 2010

« ... Peut-on construire n'importe où, sans permis ? En 2009, Louis-Marie Piron, administrateur délégué de la société Thomas et Piron, a appris que trop, c'est trop. Une année très chahutée, urbanistiquement, pour le promoteur.

L'affaire du chalet – une 'modeste' construction de plus de 300 m<sup>2</sup> et quelques autres aménagements – construit sans permis en forêt, à Our (Paliseul), a été le premier coup de semonce dénoncé par la division Nature et Forêts (DNF), des faits verbalisés par l'administration de l'Urbanisme. L'entreprise elle-même n'est pas en cause. 'Thomas et Piron' reste une société florissante qui continue à construire maisons et appartements en Belgique, au Luxembourg et en Afrique. Là n'est pas la question.

Mais les initiatives illégales de son directeur font un peu tache, d'autant qu'il devrait être le premier, vu son statut, à connaître les lois en matière de permis d'urbanisme. Or, l'affaire du chalet n'est qu'un aspect des choses. 'Il fallait un jour que l'abcès soit percé', nous a-t-on dit du côté d'Our et d'Opont, où certains citoyens sont ravis de l'emploi créé dans une région difficile, mais en ont marre des illégalités du directeur de 'Thomas et Piron'.

Alors, après l'affaire du chalet, c'est un autre P-V qui a été envoyé à Louis-Marie Piron fin décembre. En cause, la réalisation en zone agricole d'un terrain de golf de 75 ares dominant sa propriété, à Opont. Cela sans permis. La modification du relief du sol est donc illégale.

Pour Louis-Marie Piron, 'ce n'est pas un dossier capital. Un golf ? Juste un "deux trous" dans mon jardin. Je ne savais pas qu'il fallait un permis pour cela en zone agricole – NDLR : un argument qui peut paraître un peu léger...- Ce sont des tondeuses qui y passent, au lieu de vaches. Le dossier est en procédure de régularisation et une étude d'incidences est en cours.' (...)

Mais ce n'est pas tout. L'Urbanisme a également verbalisé la réalisation d'un étang dans sa propriété, toujours sans permis, ainsi que la prise d'eau illégale, via une pompe à eau, en dur, installée au milieu du lit de l'Our – 'du jamais-vu en Luxembourg', nous a-t-on dit au service de la pêche. Et des canalisations ont été posées sur un terrain communal ! Autant de travaux pour lesquels l'intéressé souhaitait une régularisation. Le département Nature et Forêt (DNF) a rendu un avis défavorable, en juillet 2009.

Par ailleurs, M. Piron a adressé à la commune une demande d'échange de terrains. Il souhaite en effet obtenir une parcelle forestière communale de 2,60 ha, coïncée entre sa propriété et le golf. Là où il a déjà, en contrebas, installé des canalisations. Là aussi, la DNF a rendu un premier avis défavorable. Une contre-proposition serait en attente.

Louis-Marie Piron serait-il devenu un bouc émissaire ? 'Non, mais chaque citoyen a les mêmes droits et devoirs, justifie Jean-Luc Aubertin, le directeur de l'Urbanisme à Arlon. On ne peut accepter que des travaux soient initiés sans permis, suivis d'une demande de régularisation.' (...)

Un autre dossier, 'Thomas et Piron' cette fois, est aussi dans des cartons litigieux. Il concerne le dépôt de terres et bricailons de construction, sur quelques hectares forestiers, à une autre extrémité du village d'Our. Un dépôt sans le moindre permis, non plus... Un dépôt qui a été verbalisé en même temps que le fameux chalet en forêt, mi-2009. Depuis lors, le département Police et Contrôle (DPC) de la Région wallonne est descendu sur les lieux et

a réalisé des carottages pour vérifier ce qui avait été déposé dans le sol. 'L'analyse, sur la base des quelques sondages réalisés, n'a rien révélé de suspect. Il n'y a pas de pollution rémanente', nous certifie-t-on à la DPC. Mais il n'en reste pas moins que le dépôt de déchets inertes reste interdit, puisque sans permis, et d'autant plus sur une telle superficie. L'affaire est entre les mains du tribunal, qui peut poursuivre. S'il n'y a pas citation, l'administration de l'Urbanisme peut exiger une amende transactionnelle plafonnée à 25.000 euros. Avec, ensuite, une demande de régularisation de cette modification du relief du sol et replantation, puisqu'on est en zone forestière. (...)

Un recours au Conseil d'État contre l'entreprise 'Thomas et Piron', plus exactement contre le siège de la société qui domine le village d'Our. Les constructions ne datent pourtant pas d'hier. Mais voilà, deux riverains ont réagi fin 2009. En fait, la demande d'extension de l'entreprise date du début des années 2000. Ce permis avait été refusé par la commune, suite à un avis négatif de l'Urbanisme. L'extension demandée, pas anodine du tout, se situait en effet en zone agricole d'intérêt paysager. 'Thomas et Piron' avait alors introduit un recours auprès du ministre André Antoine<sup>1</sup> (CDH), qui a délivré un permis en 2004 sur base de l'article 111 du Code wallon d'aménagement du territoire. Un article qui permet une certaine largesse d'interprétation...

Ceci dit, sur le terrain, ce permis n'a pas été respecté dans sa forme, les bâtiments construits ne respectant pas les plans déposés. L'administration de l'Urbanisme a donc verbalisé cette extension illégale, en 2007. Et l'entreprise a dû s'acquitter d'une amende transactionnelle de 25.000 euros, le maximum autorisé par la loi, amende suivie d'une demande de permis en régularisation.

Dans le cadre de cette régularisation, il y avait eu cinq réclamations. La commune aurait dû notifier aux intéressés la décision. Ce qu'elle n'a pas fait. Erreur. Un des plaignants, second résident et voisin de l'entreprise, a dès lors décidé d'aller au Conseil d'État. Deux ou trois ans plus tard, n'est-ce pas hors délai ? 'Non, car la date limite de dépôt d'un recours au Conseil d'État ne dépend pas des 60 jours dès la prise de décision, mais de 60 jours à partir de la prise de connaissance de la décision. Or, ce voisin n'a pas été informé de la date de la décision communale et a donc décidé d'introduire un recours', nous explique-t-on à l'Urbanisme.

Qu'est-ce que la société encourt ? Soit la commune retire le permis, le remotive et le réintroduit. Soit elle attend la décision du Conseil d'État – dans 3-4 ans. Si le recours est alors reçu, le permis est automatiquement annulé. Dans l'attente d'une réintroduction, l'entreprise fonctionnerait donc sans permis. Ce qui est illégal. Louis-Marie Piron va prendre les devants et 'réintroduire un dossier complet, bétonné'. Mais il fustige ces plaignants. 'C'est scandaleux d'avoir des énergumènes étrangers au village, des seconds résidents qui n'y viennent quasiment jamais, et qui attaquent sans raison une entreprise de 1.500 personnes. Même quand on a un permis, des illuminés ennuiement les gens qui travaillent !'

De son côté, M<sup>e</sup> Alain Lebrun, avocat du plaignant, estime que 'Paliseul est devenue une commune de non-droit, dans le chef des autorités publiques qui ont une attitude collusionnaire'. Une accusation qui irrite le maire Jean-Pol Hannard. 'Je m'inscris en faux. Le permis a été régularisé par l'Urbanisme. C'est une accusation sans fondement. Je ne vois pas où le bât blesse.' (...)

Qu'en est-il du dossier du 'chalet' construit par Louis-Marie Piron en forêt d'Our, sans permis, pour lequel PV a été dressé début 2009 ? D'un point de vue politique, après un premier rejet de la minorité au conseil communal de Paliseul en juin 2009, il y a eu accord de principe en septembre sur la proposition du propriétaire et du collègue, à savoir un bail emphytéotique de 99 ans. La commune deviendrait l'occupant des lieux, sauf durant trois mois en période de chasse. 'Aucun type d'occupation précise n'a été déterminé. Tout est à voir, en fonction de la décision de justice', avait dit le maire Jean-Pol Hannard.

Au tribunal de Neufchâteau, le parquet signale que le dossier est toujours à l'information. 'J'attends une pièce et je prendrai une décision', note le substitut Goret. 'J'attends de voir si le parquet accepte que ce chalet devienne un bien public', complète Louis-Marie Piron. À l'Urbanisme, le directeur Jean-Luc Aubertin reste inflexible, estimant que 'la convention votée par la commune est caduque car elle pose divers problèmes juridiques. Elle n'est en tout cas pas opposable à la Région wallonne puisqu'elle est passée entre une société privée et la commune. Aucun nouvel élément n'est susceptible de faire évoluer ma position'. »<sup>2</sup>

\*

L'entreprise de construction Thomas & Piron est à vendre :

Article paru dans Le Soir, daté du mercredi 14 juillet 2010

« L'entreprise générale de construction Thomas & Piron, le troisième plus important constructeur en Belgique après CFE et Besix, cherche un acheteur, écrivent mercredi les journaux De Standaard et Het Nieuwsblad.

<sup>1</sup> En 2007, Marie-Eve Hannard, la fille du bourgmestre de Paliseul, et deuxième candidate suppléante CDH au Sénat pour les élections de juin 2010, entre au cabinet du ministre Antoine.

<sup>2</sup> D'après les informations recueillies, ces affaires seraient encore en attente de décisions... et de recours (?).

Thomas & Piron œuvre comme constructeur et promoteur. Le groupe numéro 1 en Wallonie l'est devenu au Grand-Duché du Luxembourg et lorgne maintenant vers l'Afrique. Le groupe compte environ 1.400 collaborateurs. En 2008, il a enregistré 241 millions d'euros de chiffre d'affaires et un bénéfice annuel de 15 millions d'euros. La banque Degroof gère la vente. »

\*

Thomas & Piron pas à vendre :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du jeudi 15 juillet 2010

« Annoncée ce mercredi par De Standaard, la mise en vente de Thomas & Piron a été démentie par le principal intéressé. Le troisième groupe de construction belge n'a pas chargé la banque Degroof de lui trouver un acquéreur. Thomas & Piron entend rester un groupe familial. En revanche, la banque Degroof a bien été mandatée afin d'étudier différentes options stratégiques de développement international. 'Toutes les pistes de réflexion sont ouvertes', précise le porte-parole de Degroof, Patrice de Laminne. Qu'il s'agisse de la zone géographique ou de la formule : rachat ou création d'une société avec un partenaire local. »

\*

Emploi - Des nouvelles pistes pour l'embauche –

Partenariat public-privé pour les formations :

Article de Marie De Schrijver paru dans Le Soir daté du mercredi 1<sup>er</sup> décembre 2010

« C'est le premier exemple de partenariat public-privé conclut par Bruxelles-Formation. Quatre stagiaires sont actuellement en formation sur le site de l'entreprise de construction Thomas et Piron, route de Lennik à Anderlecht. Deux autres rejoindront l'équipe au mois de janvier. 'Ils ont l'opportunité d'effectuer un stage de 4 semaines sur ce vaste chantier (la construction de 200 logements, NDLR). C'est deux fois plus qu'un stage d'acculturation classique en entreprise pour un stagiaire de Bruxelles-Formation', précise le ministre Cocof en charge de la Formation professionnelle, Emir Kir (PS).

Une mise en pratique de l'accord conclut en septembre dernier entre Thomas et Piron et la structure publique. Par celui-ci, l'entreprise privée s'engage 'à informer Bruxelles-Formation des postes vacants qui existent pour des chantiers de construction en Région bruxelloise, à développer des places de stage pour l'organisme public, et à offrir une priorité d'emploi pour ces mêmes stagiaires'. En contrepartie, Bruxelles-Formation s'engage 'à identifier les besoins spécifiques d'embauche dans l'entreprise, à informer ses stagiaires de possibilités de stages et d'emploi dans cette même entreprise, à organiser des formations qui répondent à ces besoins spécifiques, à organiser des formations pour les travailleurs de l'entreprise.'

Une convention valable pour un an et renouvelable. Ces premiers stagiaires apprennent le métier d'installateur sanitaire, 'un métier, comme beaucoup d'autres dans le secteur de la construction, qui est en pénurie de main-d'œuvre dans notre région. D'autres collaborations ont récemment été conclues avec des entreprises, qu'elles soient privées ou publiques (...)

Un principe win-win applaudi par les différents acteurs. 'Nous sommes confrontés à un problème de main-d'œuvre, c'est d'ailleurs pour cela que nous avons notre propre centre de formation. Ces jeunes évolueront dans la société et formeront à leur tour', confie Louis-Marie Piron. 'Nous formons mais ne créons pas d'emplois. Avec cette formule, nous passons de 65 % à 75 % de placement, souvent en contrats à durée indéterminée', s'enthousiasme Michel Peffer de Bruxelles-Formation, qui voit dans le centre de formation de Thomas et Piron la possibilité de nouveaux partenariats, pour des formations aux nouvelles technologies, par exemple en basse énergie. »

\*

Un passionné de nature dans la construction :

Article de Julie Schyns, paru dans Le Soir daté du jeudi 16 décembre 2010

« Le patron de l'entreprise de construction Thomas & Piron se définit comme un 'self-made-man complet'. Sa société, Louis-Marie Piron l'a créée voilà bientôt 35 années. Il ne se prédestinait pourtant pas à la construction, il a alors appris son métier sur le tas. En réalité, l'homme est un passionné de... forêt et de bois. Étant jeune, il se dirige vers une formation en sylviculture (NDLR : l'art et la science de cultiver les forêts), qu'il suit à Carlsbourg, petite entité de la province du Luxembourg. Après ses études, il part faire son service militaire. 'Mais juste avant, j'ai rencontré un maçon (NDLR : Charles Thomas), il avait rénové une maison qui appartenait à mes parents, raconte Louis-Marie Piron. C'est en rentrant de mon service militaire que j'ai eu le déclic. On s'est associé pour se lancer dans la construction.'

Alors âgé de 20 ans, Louis-Marie Piron crée sa propre entreprise. Une poignée de décennies plus tard, il ne regrette absolument pas d'avoir choisi cette voie. Avec la formation qu'il avait suivie, il aurait pu devenir agent

des eaux et forêt, ou exploitant forestier. 'Mais je n'aurais jamais pu travailler pour quelqu'un d'autre, certifie-t-il. J'ai toujours eu besoin de m'assumer moi-même, d'être mon propre patron.'

Louis-Marie Piron n'a pas pour autant laissé tomber sa passion. 'Je n'ai jamais arrêté de m'y intéresser, soutient-il. En été, je joue au golf et en hiver, je chasse, deux activités qui se déroulent en pleine nature. J'ai également acheté des terrains nus où j'ai replanté, ou que j'ai reboisés. J'ai ainsi créé mon propre capital forestier.'

La forêt et la nature constituent aussi le cadre dans lequel s'est établie l'entreprise Thomas & Piron, puisqu'elle est située à Our-Paliseul, une commune implantée au cœur de l'Ardenne. 'C'est ma région d'origine, je l'apprécie énormément, assure Louis-Marie Piron. On s'est installé là un peu par hasard. Mais finalement, la campagne comme lieu de travail, c'est positif.' Louis-Marie Piron va bientôt fêter ses 55 ans. Quand on lui demande s'il songe à la retraite, il est catégorique : 'La retraite ? Pas du tout ! Je n'ai que des projets pour l'avenir de l'entreprise. On veut s'implanter en France, j'aimerais aussi relancer les chantiers internationaux. L'année prochaine, on va commencer à construire des maisons en bois, un marché très porteur' Tiens, donc... Des maisons en bois... L'occasion pour le constructeur-promoteur de renouer avec sa passion d'origine ? 'C'est vrai, je pourrai incorporer ce que j'avais imaginé faire à la base...' »

\*

Thomas & Piron :

Article de Julie Schijns, paru dans Le Soir daté du jeudi 23 décembre 2010

« ... Louis-Marie Piron et Charles Thomas ont fondé l'entreprise en 1976. Située dans la province du Luxembourg, la société est également active au Grand-duché du Luxembourg. Thomas & Piron construit surtout des maisons et des appartements. Mais aussi des bureaux, des bâtiments publics ou industriels.

En 2009, la société a construit 900 logements. Cette année, elle va passer le cap des 1.000 logements (600 maisons et 400 appartements). En moyenne, le budget pour un logement construit par Thomas & Piron se situe entre 150.000 et 250.000 euros... »

\*

2010, année record pour Thomas & Piron :

Article paru dans Le Soir daté du jeudi 3 février 2011

« 'Notre niveau d'activité est assuré pour l'année 2011', se réjouit Yves Arnould, directeur commercial de Thomas & Piron. Le constructeur belge actif dans le résidentiel peut se féliciter. 2010 a été une année record ; 1.050 logements ont été vendus : 600 maisons et 450 appartements. De quoi fêter les 35 ans du constructeur wallon, leader dans son secteur en Belgique et au Luxembourg. En 2010, son chiffre d'affaires a atteint 201,1 millions d'euros, soit près de trois fois plus qu'en 2000...' »

\*

Avec TomWood, Thomas et Piron se met au bois :

Article de Paolo Leonardi, paru dans Le Soir daté du jeudi 24 mars 2011

« Mastodonte belge du clé-sur-porte, Thomas & Piron a annoncé, mardi, un virage important dans son développement : la construction de maisons à ossatures en bois. Histoire de mettre sur pied une communication propre, la société implantée à Our-Paliseul a créé une nouvelle marque : TomWood.

'Nous sommes partis d'un constat très simple, explique Yves Arnould, directeur commercial chez Thomas & Piron. 10 à 15 % de nos candidats bâtisseurs veulent construire un logement avec une ossature en bois. En considérant que 7 à 8.000 permis d'urbanisme sont accordés chaque année en Wallonie, cela fait quelque 700 candidats que nous 'oublions' par le passé.'

Un créneau que l'entreprise se devait d'exploiter, histoire également de mieux s'adapter aux nouvelles impositions en matière énergétiques. Elle profitera d'ailleurs du salon Bois & Habitat pour communiquer sa nouvelle stratégie au public. 'Notre objectif est de réaliser 40 maisons en bois dans les 12 mois à venir, poursuit Yves Arnould. A partir de 2013, nous espérons en vendre 150 par an.'

En 2010, Thomas & Piron a sorti de terre 1.050 logements (600 maisons et 450 appartements). On y précise que la nouvelle activité 'bois' ne viendra en aucun cas se substituer, mais elle s'ajoutera à la construction des maisons traditionnelles qui restent la marque de fabrique de l'entreprise. 'Mis à part des postes qui seront à pourvoir pour développer le secteur commercial et marketing, nous n'engagerons personne, insiste notre interlocuteur. Nos architectes ont été formés à l'ossature bois et nos ouvriers n'auront aucun problème à effectuer la transition lorsqu'il s'agira de construire en bois.'

La construction en bois chez TomWood concernera les murs porteurs et le plancher de l'étage sur lequel sera appliquée une chape de finition en béton (on pourra ainsi par exemple carreler les sols).



Deux maisons à ossature bois ont déjà été construites à Bois-de-Villers. L'une d'entre elles devrait être ouverte au public avant l'été. Un ensemble de maisons témoins est quant à lui prévu à Beuzet, en bordure de N4. L'inauguration est prévue pour avril 2012. »

\*

« 205.000.000. Thomas & Piron enregistre un nouveau record. Le groupe a clôturé 2010 avec un chiffre d'affaires de 205 millions d'euros, en augmentation de 15% par rapport aux deux dernières années et de 8% par rapport à l'objectif. »<sup>1</sup>

\*

« + 15 %. Tel est le bond enregistré, sur un an, par le chiffre d'affaires du leader wallon de la construction, Thomas & Piron. A savoir 205 millions d'euros pour 2010, un record. Pour 2011, le groupe s'est fixé un objectif similaire. »<sup>2</sup>

\*

« TomWood s'expose à Libramont. Cette année, la Foire de Libramont met l'accent sur la forêt. Une occasion saisie par Thomas & Piron pour s'y exposer du 22 au 25 juillet (stand 33 – A30). Le leader de la construction à Bruxelles et en Wallonie s'est en effet lancé, en mars 2011, dans la construction de maisons en bois, sous l'appellation TomWood. [www.tomwood.eu](http://www.tomwood.eu) »<sup>3</sup>

#### **\*Tournant dans l'urbanisme bruxellois.**

« ... à la fin des années '60, le climat culturel s'est profondément modifié à Bruxelles. L'exploit technologique ne fait plus recette. Un profond malaise, un sentiment de révolte ont surgi de la frénésie destructrice. La mise en œuvre d'un réseau serré d'autoroutes jusqu'au cœur de la ville, le quartier Nord promis à la construction d'un petit Manhattan, une cité administrative tentaculaire, la fièvre spéculative à laquelle rien ne semble résister (destruction de la Maison du peuple de Victor Horta en 1964) ont induit un mouvement social urbain sans précédent. D'une manière ou d'une autre, toutes les réalisations ultérieures en seront imprégnées. L'intérêt s'est déplacé de l'immeuble à la ville. L'urbanité définit à présent la nouvelle hiérarchie des valeurs. Qu'il s'agisse de renouer avec une tradition culturelle, de s'intégrer à l'environnement, d'inventer de nouveaux modes de groupement, le contexte prime sur l'objet. »<sup>4</sup>

#### **\*Tractebel. \*Tritel. \*GDF-Suez. \*Electrabel.**

Le siège de Tritel-Bruxelles est situé dans le site de Tour et Taxis, avenue du Port 86c, bte 206 (Havenlaan). Son site internet est rédigé uniquement en néerlandais (et en anglais) :

\*

« The new Tritel – a strong cocktail

TRITEL is de consultancy groep van Technum–Tractebel Engineering, ontstaan door de samenvoeging van Resource Analysis, Technum Ruimtelijke Planning en het vroegere TRITEL.

TRITEL werkt met meer dan 100 consulents vanuit de missie 'Shaping and creating the living environment by offering sustainable solutions'.

De vraag naar integratie is ingegeven door de markt; de nood aan procesmanagement van een totaalproject staat meer dan ooit bovenaan de agenda. Projecten worden gerealiseerd vanuit een geïntegreerde visie waarin creativiteit, kennis en communicatie naadloos in elkaar overgaan. De cocktail van expertise binnen het nieuwe TRITEL moet leiden tot nieuwe dynamieken, tot chemistry. »

Tritel, c'est donc Tractebel, c'est donc le groupe GDF-Suez.

\*

« GDF Suez est le deuxième groupe mondial de l'énergie, d'après le classement mondial des entreprises Global 500 de 2010, devenant la plus grande société de services au public au monde en termes de chiffre d'affaires et le premier producteur indépendant d'énergie au monde depuis son rapprochement avec l'électricien britannique International Powerfin 2010. Le groupe est né le 22 juillet 2008 d'une fusion entre Gaz de France et Suez.

En 2010, GDF Suez compte 218.350 collaborateurs dans le monde pour un chiffre d'affaires de 84,5 milliards d'euros. Coté à Bruxelles, Luxembourg et Paris, le Groupe est représenté dans les principaux indices

<sup>1</sup> Eric Burgraff, Le Soir, mercredi 6 juillet 2011.

<sup>2</sup> Le Soir, jeudi 7 juillet 2011.

<sup>3</sup> Benoît Mathieu, dans Le Soir daté du vendredi 22 juillet 2011.

<sup>4</sup> Jacques Aron, in *Guide d'architecture moderne : Bruxelles et environs : 1890-1990*. Voir bibliographie.

internationaux : CAC 40, BEL 20, DJ Stoxx 50, DJ Euro Stoxx 50, Euronext 100, FTSE Eurotop 100, MSCI Europe, ASPI Eurozone et ECPI Ethical Index EMU... »<sup>1</sup>

\*

Immobilier / Bilan - Un moratoire sur les bureaux :

Article de Charlotte Mikolajczak, paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 8 décembre 2009.

« C'est ce que suggère CBRE pour endiguer un taux de vacance en forte hausse. 2009 a été la pire année pour le secteur. Avec ou sans le deal Suez au quartier Nord.

Personne ne se faisait d'illusions dans le marché : l'année 2009 a été affreusement mauvaise sur le plan immobilier. Surtout dans le segment des bureaux. La confirmation chiffrée qu'en a donnée, lundi, le consultant CB Richard Ellis laisse quand même perplexe : la proverbiale stabilité de la Belgique en a pris un coup. (...)

Pour 2010, CBRE est relativement confiant, pronostiquant un take up de 410.000 m<sup>2</sup>. Grâce au secteur public qui "va donner le coup de pouce nécessaire" (l'Europe envisage de louer la moitié voire la totalité du "Capital", ce nouvel immeuble bâti par Axa sur le rond-point Schuman). Et grâce, peut-être, à certains privés. GDF Suez (et ses filiales, dont Electrabel) envisage en effet de quitter son siège historique de la place du Trône à Bruxelles (près du Palais Royal), appartenant à Axa, pour s'installer dans les deux tours que Fortis Real Estate Development érige au quartier nord (respectivement 35.000 et 40.000m<sup>2</sup>). Des immeubles dans lesquels Fortis Banque avait décidé de s'installer au temps où elle n'était pas encore BNP Paribas (...) »

\*

Le chiffre : 400.000 - Take up bruxellois :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 6 janvier 2010.

« La décision de GDF Suez de louer les 75.000 m<sup>2</sup> du projet de Fortis au quartier Nord (Bruxelles) emmène la prise en occupation totale de l'année à près de 400.000 m<sup>2</sup>. Dans un marché très morose, ce bilan est perçu par les agents comme exceptionnel. Certes, 2007 et 2008 ont fait mieux, respectivement 520.000 et 535.000 m<sup>2</sup>, mais 2009 ne démerite pas.... »

\*

Le Top 50 des entreprises qui trompent le fisc belge :

Article paru dans Le Soir, en date du mardi 7 décembre 2010.

« Elles le trompent légalement, profitant des mécanismes de déduction fiscale. Il y en a tout de même pour 14 milliards d'euros.

Le service d'étude du Parti du travail de Belgique (PTB), épluchant les comptes annuels déposés auprès de la Banque nationale de Belgique, dresse le Top 50 des sociétés belges ou filiales de multinationales qui payent le moins d'impôt des sociétés en Belgique. A savoir : 0,57 % de taux d'imposition alors que le taux fixe de l'impôt des sociétés chez nous est de 33,99 %. Pas question de fraude, pourtant. Ces sociétés profitent des différents mécanismes de déduction fiscale : les intérêts notionnels, l'exonération des plus-values sur actions, les 'revenus définitivement taxés'. Autant de mesures, légales, qui permettent à de nombreuses sociétés de ne payer, dans les faits, aucun impôt. Selon le PTB, la 'ristourne fiscale' de ces sociétés du Top 50 atteindrait 14,3 milliards d'euros. 'C'est le supplément d'impôt des sociétés qui aurait atterri dans les caisses de l'Etat si ces sociétés avaient effectivement payé un taux de 33,99 %', constate Raoul Hedebow, le porte-parole du parti marxiste. L'impôt perçu en 2009 sur les sociétés, en Belgique, s'élève, au total, à 8,1 milliards d'euros...

Chez les entreprises épinglées, on se défend en invoquant la légalité de ces déductions. 'Comme tout contribuable, tel que vous et moi, Electrabel optimise sa fiscalité dans le respect de la législation applicable', expliquait Lut Vande Velde, porte-parole d'Electrabel. (...)

#### **Les 10 plus gros non-imposés**

1. Anheuser-Busch Inbev
2. Exxonmobil Petroleum & Chemical
3. Inbev Belgium
4. Unilin Holding Bvba
5. Groupe Bruxelles Lambert
6. Suez-Tractebel
7. Hewlett-Packard Coordination Center
8. Electrabel
9. Publigaz - Publigas
10. ArcelorMittal Finance and Services Belgium »

<sup>1</sup> Wikipédia (octobre 2012). Voir aussi [www.gdfsuez.com](http://www.gdfsuez.com) . Voir aussi [www.electrabel.be](http://www.electrabel.be) .

\*

Economie - Le bénéfice d'Electrabel bondit, alors qu'il paye très peu d'impôts

[www.rtf.be](http://www.rtf.be) mis à jour le vendredi 29 juin 2012 à 19h01 avec Belga.

« Electrabel : + 48% de bénéfices

Electrabel a réalisé l'an dernier un bénéfice près de moitié supérieur à celui obtenu en 2010, mais doit payer très peu d'impôts sur celui-ci, selon De Morgen. Electrabel précise avoir payé 361 millions de taxes et impôts en 2011. La maison-mère GDF Suez ne publie pas les chiffres annuels d'Electrabel à part, mais ils sont toutefois disponibles via la Banque Nationale.

Il en ressort que le bénéfice imposable d'Electrabel a augmenté de 48% pour atteindre 1,2 milliard d'euro. C'est principalement la conséquence de résultats exceptionnels positifs pour la filiale.

Le producteur d'électricité paye 12,5 millions d'euros d'impôts sur les bénéfices, ce qui revient à un taux d'imposition de 1,05%. Le tarif normal pour l'impôt sur les sociétés est de 33,99%.

Electrabel paye également une taxe sur la production d'énergie nucléaire de 212 millions d'euros, 98 millions d'euros pour des taxes spécifiques aux entreprises et 390 millions d'euros de TVA. Electrabel peut toutefois déduire fiscalement la taxe sur le nucléaire.

361 millions d'euros de taxes et impôts payés en 2011

Electrabel a tenu à préciser vendredi qu'elle avait payé 361 millions d'euros de taxes et d'impôts, dont 51 millions d'euros d'impôts des sociétés en 2011. "L'impôt des sociétés à charge d'Electrabel s'élevait en 2011 à 51 millions d'euros, ce qui correspond à un taux d'imposition de 34% du bénéfice imposable", précise Electrabel. A côté de ces 51 millions d'euros, Electrabel a versé 212 millions d'euros au titre de contribution nucléaire et 98 millions d'euros de taxes d'exploitation. "Electrabel est, en outre, un grand employeur du pays, et a aussi versé aux caisses de l'Etat 142 millions d'euros de cotisations sociales l'an dernier", ajoute Electrabel. "Electrabel s'acquitte, comme tout contribuable, des impôts et taxes dues (361 millions d'euros en 2011) en appliquant à la lettre les règles fiscales en vigueur", insiste la société. »

\*

Electrabel accusé d'évasion fiscale :

[Article de Lars Bové paru dans L'Echo, en date du 27 octobre 2012.](#)

« L'Inspection spéciale des impôts (ISI) s'en prend à différentes filiales de GDF Suez concernant une construction fiscale au Grand-duché de Luxembourg. De son côté, le géant français de l'énergie va tenter de se faire rembourser la somme de 285 millions d'euros payée au fisc belge. "Nous avons intenté une action en justice pour faire reconnaître que ce paiement est indu", a fait savoir le groupe.

L'Inspection spéciale des impôts (ISI) accuse Electrabel et les autres sociétés belges du groupe énergétique GDF Suez d'avoir évité l'impôt à une grande échelle. Des procès sont déjà en cours devant les tribunaux bruxellois. Ce sont au moins 285 millions d'euros qui sont en jeu. C'est ce qu'a confirmé le porte-parole de GDF Suez, Kristof Scheldeman, qui conteste les accusations et espère que le groupe pourra faire valoir ses droits. "Un jugement intermédiaire dans un des dossiers va dans ce sens", dit-il. Cette "évasion fiscale" se serait produite via les filiales d'Electrabel & Co au Luxembourg où des profits belges auraient été transférés et où ils ne sont quasiment pas imposés.

Le fisc réclame déjà 285 millions pour la période 2003-2008. Une période pendant laquelle des hommes politiques siégeaient au conseil d'administration d'Electrabel.

L'affaire est délicate pour les relations entre la Belgique et le Luxembourg. Parce que l'ISI a pu mettre la main sur un accord que le fisc luxembourgeois a conclu avec les filiales luxembourgeoises d'Electrabel. Les Luxembourgeois y soulignent qu'ils ne lèveront l'impôt que sur les bénéfices enregistrés par Electrabel au Luxembourg. Il est question d'un impôt de 1,8% seulement. Le fisc belge parle d'un "abus" du traité de double imposition entre la Belgique et le Luxembourg. Ce traité évite qu'une société ne soit taxée deux fois, en Belgique et au Luxembourg. Selon l'Inspection des impôts, la demande des filiales de pouvoir bénéficier d'un taux d'imposition réduit ne repose sur aucune base légale, même au Luxembourg. Dans ses conclusions, le fisc est dur avec Electrabel. "Le but était de payer le moins d'impôt au Luxembourg mais également de soustraire des montants imposables au fisc belge", indique-t-il. Le fisc n'accepte pas qu'Electrabel et les autres filiales se retranchent derrière le traité de double imposition entre la Belgique et le Luxembourg pour éviter de payer un supplément d'impôt en Belgique. (...)

De son côté, le géant français GDF Suez va tenter de se faire rembourser la somme de 285 millions d'euros payée au fisc belge, qui l'accuse d'avoir mis sur pied un montage fiscal au Luxembourg à partir de 2003, a-t-on appris ce samedi auprès d'un porte-parole du groupe. "Le fisc belge nous a réclamés 285 millions d'euros que nous avons payés. Nous avons intenté une action en justice pour faire reconnaître que ce paiement est indu", a affirmé Guy Dellicour, autre porte-parole du groupe, à l'agence AFP. "On devrait pouvoir obtenir une réponse du

tribunal en 2013", a-t-il ajouté. Un premier jugement a été rendu en mai 2011, confortant la position d'Electrabel, indique le document de référence 2011 de GDF Suez. Cela a entraîné un remboursement de 48 millions d'euros, a souligné Guy Dellicour. "Nous payons nos impôts comme il se doit. Toutes les opérations sont parfaitement légales et en accord avec les administrations fiscales belge et luxembourgeoise", a en outre réagi le porte-parole de GDF Suez. »

\*

« Electrabel reste l'écu du fédéral

*Electrabel est (...) le nouveau principal fournisseur d'énergie des autorités fédérales (...) L'entreprise s'est révélée offrir l'offre la moins chère. Le ministre de l'Economie Johan Vande Lanotte (sp.a) critiquait ce choix alors que l'électricien facture des prix élevés aux consommateurs... »<sup>1</sup>*

#### **\*Tutelle. \*Autorité de tutelle.**

Dans les années qui nous occupent, une double autorité de tutelle était exercée sur l'Agglomération de Bruxelles et sur les communes, à savoir la province à la tête de laquelle est nommé un gouverneur, et le Roi, c.-à-d. le gouvernement central (les ministres). L'Agglo et les 19 communes bruxelloises étaient et sont toujours soumises (en ce qui concerne les communes) en outre, à la tutelle d'un vice-gouverneur spécialement chargé de veiller au respect des lois linguistiques.

Dans un premier temps, gouverneur et/ou vice-gouverneur peuvent suspendre les décisions prises par le pouvoir surveillé, lequel peut maintenir et justifier sa décision initiale, la maintenir en la modifiant éventuellement, et attendre la décision finale du ministère concerné, ou la 'retirer'.

La Belgique étant devenue fédérale, c'est désormais chacune des trois régions (Bruxelles, Flandre et Wallonie) qui assure la tutelle sur les communes de son territoire. De même, les politiques d'urbanisme et de logement sont désormais régionales, les critères et les aides pouvant être très différents d'une région à l'autre.

#### **\*Unizo. \*Unie van Zelfstandige ondernemers. \*Union des entrepreneurs indépendants.**

Organisation patronale belge, plus de 80 000 membres, présente essentiellement en Région flamande, elle représente surtout les entrepreneurs, les petites et moyennes entreprises et les professions libérales.

*« Jusqu'au 28 mai 2000, l'UNIZO s'appelait \*Nationaal Christelijk Middenstandsverbond ou \*NCMV (« \*Union nationale chrétienne des classes moyennes »).*

*L'UNIZO est représentée au Conseil national du Travail et au Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (« Conseil économique et social de Flandre »).*<sup>2</sup>

#### **\*Van de Meulebroeck Joseph.<sup>3</sup>**

Joseph Van de Meulebroeck est né à Bruxelles (Laeken) le 17 novembre 1876 et y est décédé le 14 décembre 1968. Médecin, membre du parti libéral, il sera conseiller communal, échevin, bourgmestre de Bruxelles et député. Il habitait le quartier Nord.

C'est en particulier son rôle de bourgmestre sous l'occupation allemande qui reste dans les mémoires.

Nommé bourgmestre de Bruxelles par le Roi Léopold III le 28 novembre 1939, il succède à Adolphe Max alors que la France et l'Allemagne sont déjà en guerre. Il aura la pénible tâche d'accueillir l'autorité militaire d'occupation au lendemain de la reddition de Bruxelles, le 19 mai 1940. Il aura face aux Allemands une attitude ferme, mais prudente afin que la population bruxelloise ne soit pas l'objet de représailles.

Comme d'autres hauts fonctionnaires, il sera contraint de prendre une retraite anticipée en 1942. Il reprendra ses fonctions à la libération de la ville en septembre 1944 et accueillera à l'hôtel de ville le Maréchal Montgomery et le Colonel Piron qui commandait la brigade belge.

Hommage en B.D.

<sup>1</sup> Métro, lundi 29 octobre 2012.

<sup>2</sup> Wikipédia (octobre 2012).

<sup>3</sup> Voir aussi notre livre 2, partie 1. Mémoire du passé et bluff du futur.

Dans son chef d'œuvre, *le Fantôme espagnol* (Bob et Bobette), le dessinateur Willy Vandersteen rend à ce bourgmestre un hommage généralement méconnu. Au XVI<sup>ème</sup> siècle, un irréductible village brabançon résiste encore et toujours à l'occupation espagnole. C'est Kriekebeek dont l'âme de la résistance est le bourgmestre, Van De Molenburg, dont les traits, bien entendu, rappellent furieusement ceux de Van De Meulebroeck.<sup>1</sup>

\*

«Adolphe Max, ministre d'Etat et bourgmestre de Bruxelles, meurt le lundi 6 novembre [1939] à midi. (...) Le mercredi 23 novembre, M. Jef Van de Meulebroeck, qui était échevin des travaux publics, accepta d'être proposé à la candidature maïorale.»<sup>2</sup>

\*

« Frédéric Joseph Vandemeulebroeck est né le 17 novembre 1876 à Laeken. En 1901, il obtient le diplôme de docteur en médecine de l'Université libre de Bruxelles. La politique l'attire. Il est élu conseiller communal de la commune de Laeken en 1908 et devient échevin de l'Instruction publique en 1912. Dès le début de la guerre, en 1914, il s'engage comme médecin militaire volontaire. A sa demande, il est incorporé dans une unité combattante en 1916. Il est réinstallé dans ses fonctions d'échevin de Laeken en janvier 1919.

Il est pressenti comme burgmestre de Laeken pour succéder à Emile Bockstael, décédé en 1920. La proximité de l'annexion de cette commune au territoire de Bruxelles en 1921 n'aboutit pas à cette nomination.

Entre 1930 et 1939, il occupe la fonction d'échevin de l'Instruction publique puis des travaux publics. C'est sans doute pendant cette décennie que ses initiatives politiques ont été les plus remarquées : le succès de l'Exposition Universelle de 1935 au cœur de la crise économique lui doit beaucoup. Il dirige l'aménagement de la voirie du quartier du Heysel et du plateau d'Osseghem et participe à la modernisation des voies d'accès au quartier du Centenaire.

Le 28 novembre 1939, il succède au défunt Adolphe Max à la tête de la capitale. Il reste à son poste au début de la guerre en 1940 malgré une ordonnance de l'autorité allemande contre le vieillissement de l'administration publique qui fixe la limite d'âge des édiles à 60 ans<sup>3</sup>. Pour cette insoumission, il est arrêté et incarcéré à la prison de Saint-Gilles puis dans d'autres prisons belges. Echappant à ses geôliers, il rentre secrètement à Bruxelles début septembre 1944 et reprend immédiatement ses fonctions mayorales. Il accueille les premiers soldats britanniques venus libérer la capitale. Après la guerre, il poursuit son action d'urbanisation de Laeken et s'attache comme par le passé à défendre les intérêts des Bruxellois. Il s'investit personnellement dans les travaux du voûtement de la Senne en amont et en aval de Bruxelles et dans la finalisation des travaux de la Jonction.

La fin de sa carrière politique est couronnée, en 1953, par une concession de noblesse et le titre de baron transmissible par ordre de primogéniture masculine. Frédéric Joseph Vandemeulebroeck démissionne en février 1956. Il décède le 14 décembre 1958.»<sup>4</sup>

#### **\*Vanden Boeynants Paul. \*V.D.B. \*VDB.<sup>5</sup>**

« Paul Vanden Boeynants est un homme politique belge de tendance démocrate chrétienne conservatrice (né à Forest 22 mai 1919 et mort à Alost le 9 janvier 2001) qui fut deux fois Premier ministre.

Paul Vanden Boeynants est issu de l'union d'Henri Vanden Boeynants et de Jeanne Lenssens, bouchers originaires de Malines. Il fréquente dès 1926 le Collège Saint-Michel, une institution scolaire de la Compagnie de Jésus située à Bruxelles. Pendant ses temps libres, il devient un footballeur remarquable en première division à la Royale Union Saint-Gilloise.

Souvent appelé 'VDB' (aussi par lui-même), affublé de divers surnoms plus ou moins amicaux — 'le (vieux) Crocodile', ou encore 'Viande de bœuf' —, Paul Vanden Boeynants était un homme controversé qui fut à la fois un politicien apprécié et respecté et un homme dont le nom fut mentionné dans des affaires troubles telles que les réseaux clandestins Stay-behind. Il fut également condamné pour fraude fiscale. (...)

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, il crée sa propre entreprise dans le secteur industriel de la viande. De 1949 à 1979 il est député de l'arrondissement de Bruxelles du PSC-CVP. De 1961 à 1966, il est président du PSC-CVP. Pendant cette période, il est aussi à plusieurs reprises Ministre des Classes moyennes.

<sup>1</sup> D'après l'excellent site Reflexcity.

<sup>2</sup> *Le Soir : 100 ans d'actualités*, op.cit., p. 222.

<sup>3</sup> *Le Soir : 100 ans d'actualités*, (op. cit.) reproduit en page 230 le texte de sa courageuse 'Proclamation' datée du 30 juin 1941 : 'Je suis, je reste et je resterai le seul bourgmestre légitime de Bruxelles...'

<sup>4</sup> Site de la ville de Bruxelles, archives : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm>

<sup>5</sup> Voir notre annexe 18. Qui étaient ?... Qui sont ?... – Voir aussi *Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires* / Paul Debongnie ; ou, *Paul Vanden Boeynants : sa carrière* / Noël Hirson. Voir bibliographie.

De 1966 à 1968, il est premier ministre. Le pays connaît alors de grandes difficultés économiques et financières, auxquelles le gouvernement essaie de répondre par une période de pouvoirs spéciaux. Sur la scène internationale, ce gouvernement s'est impliqué dans l'OTAN, la CEE et tente d'améliorer les relations avec le Bloc de l'Est. Il met également au frigo le dossier linguistique, qui ressurgit en 1967, avec la crise de Louvain. Suite à cette crise, son gouvernement doit remettre sa démission au roi en 1968.

En 1969, il est nommé ministre d'État par le Roi Baudouin Ier. Le reproche d'affairisme commence cependant à provoquer des réactions. De 1972 à 1979, il est Ministre de la Défense nationale, entre autres au sein du gouvernement de Leo Tindemans. D'octobre 1978 à avril 1979, il retrouve le poste de Premier Ministre au sein d'un gouvernement de transition. En 1979, il devient ensuite Vice-Premier Ministre et Ministre de la Défense nationale au sein du gouvernement de Wilfried Martens, mais il démissionne.

À partir du 8 octobre 1979 et jusqu'en 1981, il préside le PSC.

En 1986, il est condamné à trois ans de prison avec sursis et à une amende dans une affaire de fraude fiscale. Le 14 janvier 1989, il est enlevé par la bande de Patrick Haemers. Un mois plus tard, le 12 février 1989, il est libéré après le paiement d'une rançon.

En 1995, Paul Vanden Boeynants se retire de la vie politique. [...]

Gouvernement Vanden Boeynants I (19 mars 1966 - 17 juin 1968) : Coalition : PSC-CVP - PSB - Volksunie - FDF

Gouvernement Vanden Boeynants II (20 octobre 1978 - 3 avril 1979) : Coalition : PSC - CVP - PVV - PLP... »<sup>1</sup>

\*

Président du conseil d'administration du wtc-club of Brussels asbl.

\*

1986 : « Mercredi 25 juin, la 22<sup>ème</sup> chambre bis du tribunal correctionnel de Bruxelles, (...) condamne, pour faux et fraude fiscale, Paul Vanden Boeynants, à 3 ans de prison. Mais, en raison de son âge (67 ans) et des services rendus au pays (...) l'ancien premier ministre bénéficiera du sursis. »<sup>2</sup>

\*

Une biographie de Paul Vanden Boeynants : 75 années de la vie d'un Crocodile :

Article de Jean-Pierre Stroobants, paru dans Le soir daté du lundi 21 novembre 1994

« Trois quarts de siècle et toutes ses dents. Si Paul Vanden Boeynants, alias VDB, alias Le Crocodile, avait réalisé son vieux et ultime rêve en devenant bourgmestre de Bruxelles, le titre d'un 'papier' eût été tout trouvé. Comme, peut-être, le sous-titre de la biographie que deux de nos confrères, Pierre Havaux et Pierre Marlet, publient aujourd'hui<sup>3</sup>. Hélas pour l'ex-Premier ministre et pour eux, les deux auteurs ont dû se contenter d'un plus banal 'VDB de 1919 à nos jours': le rêve bruxellois a définitivement chaviré.

Havaux et Marlet ont peut-être hésité à parler d'une 'crapule sympathique' : c'est pourtant ainsi que plusieurs de leurs témoins dépeignent un homme dont André Cools affirmait qu'il était, au PSC, le seul à ne pas être hypocrite. Cools qui le dépeignait aussi comme un 'Dr Jekyll et Mister Hyde' lorsque le rouleau compresseur de la justice écrasa une réputation que, jusque-là, seule la rumeur avait écornée : VDB fraudeur prenait le pas sur VDB le sauveur belge, VDB le ministre d'État, VDB le président de parti aux 36 années de carrière parlementaire. Ressurgissaient alors les images de l'affairiste, de 'Polle Panch' (Pol Boudin), du dirigeant soupçonné de collusions avec ses amis marchands d'armes ou promoteurs...

VDB est-il donc le symbole de moeurs d'un autre âge qui ont conduit au creusement du fossé entre politiques et citoyens ? Le raisonnement est sans doute excessif mais, comme le relèvent les auteurs, les mythes s'en accommodent fort bien. Ils ajoutent : Quand on se construit une légende, on ne sait pas où elle s'arrête... Et il est pénible d'assumer la transformation des carrosses en citrouilles.

D'où la question : est-ce donc une fée ou une sorcière qui s'est penchée sur le berceau de Paul Vanden Boeynants, né en 1919, fils unique d'un boucher et d'une gouvernante ? Le coup de baguette magique qui allait transformer une vie de petit Forestois très moyen en rêve américain reste, en tout cas, inégalé en Belgique.

Recourant aux archives, aux interviews et aux déclarations d'un VDB qu'ils ont convaincu de collaborer en l'invitant à trancher entre ses images de bienfaiteur et de crapule, les deux journalistes nous offrent un récit où la saveur et le pétitement prennent le pas sur l'art littéraire. Les témoignages qu'ils ont recueillis fourmillent, en tout cas, de ces anecdotes qui tracent le contour d'un bon livre politique.

<sup>1</sup> Wikipédia.

<sup>2</sup> *Le Soir : 100 ans d'actualités*, op. cit., p. 412.

<sup>3</sup> *Sur la piste du crocodile* / Pierre Havaux et Pierre Marlet. – Bruxelles : éditions de la Longue Vue, 1994.

*Sans a priori et conscients qu'ils avaient face à eux un comédien habile, les deux compères évitent les deux pièges dans lesquels sont tombés certains de leurs prédécesseurs : l'hagiographie et le règlement de comptes. D'où l'intérêt d'un travail qui, à défaut d'apporter toutes les réponses, pose quelques bonnes questions. »*

\*

### VDB comme Ville De Bruxelles :

Article de Michelle Lamensch, paru dans le journal Le Soir daté du lundi 15 janvier 2001

*« Paul Vanden Boeynants a été inhumé samedi en terre bruxelloise. Le crocodile a ainsi retrouvé 'sa' ville. Parce qu'il faut rappeler que ce 'Brusseleir' fut l'un des premiers maîtres d'oeuvre de la 'bruxellisation', terme qui hante, depuis, les traités d'urbanisme et de sociologie.*

*Ministre de la Défense nationale, VDB avait mené la démilitarisation des casernes au profit du logement. Mais, au cours de ces mêmes années '70, échevin des (grands) travaux publics bruxellois, il aura également 'rayé de la carte' les derniers habitants du quartier Nord pour favoriser la réalisation du Manhattan Center et de sa cinquantaine de tours de bureaux.*

*Initiée à cette époque, l'implantation du gigantesque centre administratif et d'affaires ne fut poursuivie que dans les années '90 par les héritiers des promoteurs.*

*C'est aussi 'Monsieur Paul' qui signa l'un des premiers 'furoncles' du paysage urbain bruxellois en autorisant la construction de la tour ITT. En surplomb du site abbatial et boisé de La Cambre, l'édifice devait être entièrement translucide. Il a soulevé la colère des défenseurs du patrimoine et contribué au développement des comités d'habitants naissants.*

*Bourgmestre de Bruxelles VDB ne le fut jamais. Mais il trôna sous les ors de la salle du conseil. Alliant le sens des affaires à celui de la politique, le conseiller communal assumait également, durant douze ans, la présidence de la Foire internationale de Bruxelles, un mandat traditionnellement réservé au maire de la capitale.*

*En séance du conseil communal, VDB laissait s'exprimer tout le monde. De temps en temps, il souriait ou s'indignait sous cape. Puis, quand le débat paraissait épuisé, il prenait la parole, s'enflammant tout autant pour l'implantation d'un feu rouge que pour la conception d'un nouveau plan d'aménagement de la ville. Et il s'ingéniait, à l'occasion, à justifier les importants investissements publics sollicités aux édiles pour le développement de 'ses' infrastructures du Heysel par cette expression qui lui était familière: 'Ce qui est bon pour la foire est bon pour la ville...'. »*

#### **\*Van Halteren Pierre-Eugène.**

P. Van Halteren est né à Bruxelles le 24 février 1911, est décédé le 23 septembre 2009.

Ingénieur issu de l'ULB, il fut nommé notaire en 1936 et devint président de la Chambre des notaires. Durant la Seconde Guerre mondiale, il est enrôlé par son ami Pierre Hauman dans le réseau de renseignements Tégal, qui sera démantelé fin 1943.

Président de l'Association des Boys-Scouts de Belgique, directeur de l'École de voile pour les jeunes officiers de cavalerie de réserve, il dirigea le centre nautique des Glénans en Bretagne, école de voile célèbre, créée en 1947 par Hélène et Philippe Viannay, résistants français, autour de l'archipel des Glénans en Bretagne sud. Les Glénans avaient alors été fondés en faveur des anciens résistants.

Pierre van Halteren fut également désigné en 1944 en qualité de haut commissaire adjoint à la défense de la population civile du Luxembourg.

Devenu membre de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, il entra en 1961 au Conseil communal de Bruxelles et devint successivement échevin de l'Assistance publique et, en 1970, échevin de l'Instruction publique, des Beaux-Arts et des Œuvres sociales.

Il fut nommé, par arrêté royal du 30 août 1975, treizième bourgmestre de Bruxelles-ville.<sup>1</sup>

Membre constituant du conseil d'administration du world trade center club of Brussels asbl.

\*

*« Pierre Van Halteren est né à Bruxelles le 24 février 1911. Il descend d'une famille bruxelloise issue des Lignages de Bruxelles. Il fait des études d'ingénieur à l'Université libre de Bruxelles. Il devient notaire en 1936 puis président de la Chambre des Notaires. Il entre dans la Résistance pendant la deuxième guerre mondiale. Après le conflit, il prend la direction du Centre Nautique des Glénans en Bretagne, fondé par d'anciens résistants. En 1944, il est nommé en qualité de Haut Commissaire-adjoint à la défense de la population civile du*

<sup>1</sup> D'après Wikipédia.

Luxembourg. Membre de la Commission d'Assistance publique de Bruxelles, il entre au Conseil communal en 1963. Par la suite, il occupe successivement les échelons de l'Assistance publique et de l'Instruction publique. En 1975, il succède à Lucien Cooremans comme bourgmestre de la Ville de Bruxelles. Il doit faire face aux mutations de la société en matière de mobilité. La ville est en effet confrontée à l'augmentation de la circulation automobile. Dans les années 1970, la capitale se dote d'un plan de circulation dans le pentagone préservant le centre historique. Zones piétonnes et pistes cyclables voient le jour. Le réseau de transport en commun se développe considérablement en vue de l'acheminement des habitants des communes voisines venant travailler dans les immeubles-tours abritant de nombreux bureaux. Pierre Van Halteren achève son mandat à l'issue des élections de 1982, mais reste conseiller communal. Il s'éteint le 23 septembre 2009. »<sup>1</sup>

\*

L'ex-bourgmestre de Bruxelles Pierre Van Halteren est décédé - Les obsèques de l'ex-bourgmestre auront lieu le mardi 6 octobre prochain, à 10h30, au crématorium d'Uccle :

Article paru dans La Libre Belgique du 29 septembre 2009

« On a appris jeudi le décès de l'ancien bourgmestre de la Ville de Bruxelles Pierre Van Halteren. Le mandataire libéral a marqué la vie politique de la Ville à travers les différentes fonctions qu'il y a exercées durant plus de 20 ans. Pierre Van Halteren était le treizième bourgmestre de la Ville de Bruxelles. Il a assumé cette charge de 1975 à 1983. Il avait succédé au libéral Lucien Cooremans, demeuré à la tête de la ville durant près de 20 ans, et précédé le socialiste Hervé Brouhon.

Devenu membre de la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, il était entré au conseil communal de Bruxelles en 1961, devenant successivement échevin de l'Assistance publique et, en 1970, échevin de l'Instruction publique, des Beaux-Arts et des Œuvres sociales. Ingénieur issu de l'ULB, Pierre Van Halteren fut par ailleurs nommé notaire en 1936 avant de devenir président de la Chambre des notaires.

Président de l'Association des Boys-Scouts de Belgique, directeur de l'École de voile pour les jeunes officiers de cavalerie de réserve, il a dirigé le centre nautique des Glénans en Bretagne, école de voile créée en 1947 par les résistants français, autour de l'archipel des Glénans, en Bretagne.

Les obsèques de l'ex-bourgmestre auront lieu le mardi 6 octobre prochain, à 10h30, au crématorium d'Uccle, a-t-on appris auprès du groupe MR de la Ville de Bruxelles. »

**\*Vastapane Aldo.<sup>2</sup> \*Vastapane Philippe. \*Alva.**

« Le baron Aldo Vastapane alias Monsieur Martini-Belgique, est un homme d'affaires connu pour avoir multiplié les investissements dans l'automobile (importateur Simca et Mercedes-Benz), l'immobilier (le Manhattan, Interparking, la Maison du Cygne à Bruxelles), les free shops (Skysshops) ou encore, en 2006, à la demande d'Albert Frère, avoir racheté un élevage de 32.000 têtes de bétail dans le Katanga. Il préside le Conseil d'administration de la SA Belgian Sky Shops et la commission Tourism & Events au sein de l'IPAC (International Public Affairs Centre), et assume les fonctions de président honoraire de la Chambre de Commerce belge-italienne. Il est anobli en 2006 par le roi Albert II de Belgique. Le baron Aldo Vastapane réside dans une propriété au Rœulx dans la province du Hainaut (Belgique)<sup>3</sup>. »<sup>4</sup>

\*

Vastapane, un touche-à-tout :

Article de Vincent Slits, paru dans La Libre Belgique, en date du 9 avril 2002.

« L'automobile, l'industrie du luxe, l'immobilier ou le transport aérien: l'homme d'affaires Aldo Vastapane a plus d'une corde à son arc. Portrait.

Aldo Vastapane est donc le nouveau propriétaire de Sobelair. Belge d'origine italienne, Aldo Vastapane est né à Molenbeek-Saint-Jean le 1er février 1926. Très vite, il se lance dans les affaires: à 25 ans, il crée les Etablissements Vastapane qui, à l'époque, gèrent différentes marques de vins et spiritueux, suivant ainsi les traces de son père, fondateur de la société Martini & Rossi Belgique. Ensuite, Aldo Vastapane s'intéresse au secteur automobile: il a ainsi occupé le poste d'administrateur délégué de l'importateur Simca Belgique avant de revendre cette société à Simca France. Juste après, il crée I.M.A Belgique, importateur pour notre pays de la marque Mercedes. Une tâche qu'il occupe jusqu'au milieu des années 70.

<sup>1</sup> Site de la ville de Bruxelles, archives : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm>

<sup>2</sup> Voir aussi : Paul Debongnie, *Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires* (voir bibliographie).

<sup>3</sup> D'après l'article de Weekend dont nous reproduisons un extrait, il est domicilié à Genève : « Maar officieel woont hij in het fiscaalvriendelijke Genève. »

<sup>4</sup> Wikipédia, ébauche d'article (novembre 2012).



*Touche-à-tout, Aldo Vastapane s'intéresse également au secteur immobilier, dans lequel il a fait une grande partie de sa fortune: on le retrouvera notamment dans le projet 'Manhattan', projet immobilier de bureaux dans le Quartier Nord de Bruxelles.*

*L'homme est également à la tête de la Générale des restaurants, une société derrière laquelle on retrouve le prestigieux restaurant bruxellois 'La Maison du Cygne'. Dans l'univers du luxe, Aldo Vastapane a aussi été à partir de 1982 l'importateur pour la Belgique de la marque italienne Gucci, avant que cette activité ne soit reprise par la maison-mère.*

*Très tôt, Aldo Vastapane se familiarisa avec l'univers du transport aérien et des aéroports. Ainsi dès 1958, il obtient l'exploitation du premier Duty Free Shop à Bruxelles-National. Il occupe d'ailleurs toujours aujourd'hui le fauteuil de président du conseil d'administration de Belgian Sky Shops. Il obtiendra la concession d'autres 'Free Shop' à travers le monde, et notamment à Athènes, Kinshasa, Marseille ou Atlanta. A Zaventem, Aldo Vastapane est également co-actionnaire d'Interparking. Créatif, enthousiaste, Aldo Vastapane est, dit-on, capable de très bien s'entourer. On le dit proche d'Albert Frère. Les deux hommes ont fait des affaires ensemble, notamment au travers du holding Distripar (Belgian Sky Shops, Planet Parfum,...). Aldo Vastapane a également assumé un mandat d'administrateur au sein du conseil d'administration de GBL, l'une des sociétés du magnat carolo. 'Vastapane, c'est du solide, pas du risky business', résumait un observateur. »*

\*

*Publié le Vendredi 2 Décembre 2011 à 05h56*

*« ... Dans La Nouvelle Gazette du Centre du vendredi 2 décembre, Aldo Vastapane affirme n'avoir jamais entretenu que des "relations d'affaires" avec le couple aujourd'hui royal mais qui n'était que princier à l'époque...»<sup>1</sup>*

\*

### **Het crisisadvies van steenrijke vastgoedmagnaat Aldo Vastapane (86)**

Artikel door Frank Dereymaeker & Sonia Verschuere, in Weekend dd. 3 en 4 november 2012.

*« Hij heeft de Belgen leren Martini drinken en was de exclusieve importeur van automerken Simca en Mercedes-Benz. Maar fortuin maakt de steenrijke Belgische zakenman Aldo Vastapane met zijn grote liefde : vastgoed. Van zijn goede vriend, wijlen Paul Vanden Boeynants, verkreeg de baron het monopolie over de taxfreeshops op Zaventem. En in de jaren 60 toverde hij samen met de betonbaronnen Charly De Pauw en Ado Blaton de Brusselse Noordwijk om tot een klein Manhattan (...) Hoewel zijn zoon Philippe het beheer van zijn zakenimperium – ondergebracht in de vennootschap Alva – heeft overgenomen, houdt Vastapane nog een oogje in het zeil. Want over de investeringen wil hij steeds zijn zegje hebben. (...) Het gros van de activiteiten van Alva ligt dan ook in de vastgoedsector. Behalve een belang van 10 % in de Brusselse projectontwikkelaar Atenor, bestaat het imperium uit projecten in de VS, Zuid-Afrika en België. Zo verhuurt hij 78 luxueuse appartementen aan de Zavel. En hij heeft samen met de beruchte zakenman Georges Forrest een veeteeltbedrijf (Grelka) in Congo (...). »*

### **\*Verbruggen Robert, notaire.**

Justice : Une grande famille bruxelloise se dispute des centaines de millions d'euros –

Guerre ouverte pour un héritage :

Article de Frédéric Delepierre, paru dans Le Soir daté du samedi 31 mai 2008

*« Depuis 2002, la famille Verbruggen se déchire à coups d'actions en justice. Nouvel épisode : l'Enregistrement porte plainte. La guerre. Autour d'un héritage. Une bagarre familiale, comme il en existe tant dès qu'il est question de gros sous. Et dans le cas présent, il en est question puisque la succession litigieuse est évaluée entre 150 et 400 millions d'euros. La fortune de la famille Verbruggen, digne représentante de la haute bourgeoisie catholique active notamment dans le notariat, le barreau ou encore l'immobilier et la finance. Dans ses actifs, la famille a notamment possédé le Jolly hôtel du Sablon, à Bruxelles, la galerie Sablon shopping garden ou encore un holding financier.*

*Le 12 avril 2002, Robert Verbruggen, notaire à Bruxelles et frère du ténor du barreau le baron Emile Verbruggen, décède, laissant derrière lui un important héritage comprenant notamment des actions de quatre sociétés placées dans le coffre d'une banque au Luxembourg.*

*Selon les déclarations de l'un des fils de feu Robert Verbruggen, Luc, 'mes cinq frères et sœurs m'ont alors proposé de faire disparaître les titres. Un geste que moi et mon frère Jack avons refusé de poser.' Les quatre*

<sup>1</sup> [www.laGazette.be](http://www.laGazette.be).

sœurs et le frère vont, toujours selon Luc Verbruggen, manipuler leur mère pour que celle-ci déclare que les titres lui appartiennent et les leur donne. 'Sur le conseil de leurs avocats, ils vont déposer une fausse déclaration de succession pour valeur de 6 millions de francs belges (150.000 euros) seulement au lieu de 6 milliards voire 14 milliards.' Soit les fameux 150 à 400 millions d'euros.

En réaction, les deux autres frères, Luc et Jack, déposent, eux, une déclaration de succession 'provisoire' reprenant tous les actifs dont les actions.

À l'époque, la receveuse de l'enregistrement ne s'étonnera pas de la différence très importante entre les deux déclarations. Aucun contrôle ne sera demandé. Alors que, si les chiffres se vérifient, l'Etat pourrait être lésé de plusieurs dizaines de millions d'euros en droits de succession et amendes fiscales. Luc et Jack déposent une plainte pour faux, usage de faux et détournement.

L'affaire est confiée à la juge d'instruction Verstreken. 'Elle a mené une enquête remarquable, estime André-Philippe Vandermale, le nouvel avocat de Luc Verbruggen. Elle a recueilli tous les éléments suffisants pour démontrer qu'il y a bien eu faux, usage de faux et détournement successoral. Mais, contre toute attente, elle va considérer qu'il n'y a rien dans son dossier et va estimer qu'il y a un non-lieu.' Le parquet va la suivre.

Pourtant, ce mercredi, la chambre du conseil de Bruxelles s'est prononcée sur les suites à donner au dossier. Elle a rouvert les débats. Car un élément neuf est venu s'y greffer. Une plainte pour faux et usage de faux a, en effet, été déposée entre les mains du procureur du Roi de Bruxelles, par la direction de l'Enregistrement, section droit de succession. La chambre du conseil ne rendra donc son ordonnance que plus tard... »

\*

Justice : Les juges décortiqueront la succession Verbruggen fin septembre –

Seize milliards dans un prétoire :

Article de Stéphane Detaille, paru dans Le Soir daté du mardi 10 août 2010

« (...) Il faut dire que le plaignant, en faisant l'exégèse de son dossier, avait mis au jour des faits troublants. En découvrant, notamment, que la juge d'instruction qui pilotait l'enquête à ses débuts avait – de façon ahurissante – escamoté trois pièces essentielles du dossier : ces documents, saisis lors d'une perquisition, attestaient sans contestation possible qu'un avocat de la partie adverse avait aidé ses clients à mettre en place un procédé frauduleux dans le cadre du présumé détournement successoral.

Pourquoi la juge d'instruction avait-elle agi de la sorte ? S'était-elle conformée à une instruction de sa hiérarchie ? Une enquête est ouverte : en janvier dernier, Luc Verbruggen a déposé plainte contre la magistrate qu'il accuse d'avoir 'fait disparaître l'arme du crime du dossier répressif'.

Après s'être longtemps battu seul, le plaignant est aujourd'hui entouré d'un trio d'avocats : (...). Et il marque des points : ce 6 août, il a obtenu de l'avocat général près la cour d'appel de Bruxelles de pouvoir introduire dans le cadre de la procédure pénale en cours les trois fameux documents escamotés, en 2004, par la juge d'instruction. Il en avait une retranscription. Et il possède – aussi ! – une copie de l'apostille dans laquelle la magistrate demande aux enquêteurs 'de retirer du dossier deux PV et certaines de leurs annexes (NDLR : les lettres litigieuses de l'avocat) et d'établir deux nouveaux PV reprenant les données des deux PV retirés sauf ce qui concerne le contenu des annexes également retirées'. Bref : de commettre des faux. (...)

12 avril 2002 : Décès du notaire honoraire Robert Verbruggen.

20 décembre 2002 : Les prévenus font établir une déclaration de succession qui ne mentionne qu'une partie infinitésimale de la fortune du défunt. Elle ne dit notamment rien des actions que le notaire possède dans les sociétés Saprotel, Gespafina et la SA Gérance des biens. Par la suite, les prévenus défendront la thèse selon laquelle ces actions étaient en fait la propriété de Claire Gram, épouse de Robert Verbruggen, qui leur a par la suite cédé ces actifs à la faveur de deux donations faites devant un notaire néerlandais.

13 mai 2003 : Perquisition chez deux prévenus. Saisie de diverses preuves dont trois lettres qui prouvent qu'un des avocats des prévenus a inspiré les procédés frauduleux mis en oeuvre dans le cadre du présumé détournement successoral.

28 juin 2004 : La juge d'instruction en charge du dossier escamote les lettres litigieuses.

31 décembre 2005 : Décès de Claire Gram. Les prévenus déposent une déclaration de succession dont l'enquête estime qu'elle est pareillement fausse.

4 novembre 2008 : Christiane, Chantal, Monique, Liliane et Marc Verbruggen sont renvoyés en correctionnelle pour faux, usages de faux, abus de confiance, escroquerie, délit continu. »

\*

Dix ans de guérilla fratricide autour d'un coffre-fort :

Article de Stéphane Detaille, paru dans Le Soir daté du jeudi 7 avril 2011

« Verbruggen contre Verbruggen : le plantureux héritage d'un notaire a atomisé une grande famille bruxelloise. (...) Ils s'appellent tous Verbruggen. Qui sont les gentils ? Qui sont les méchants ? Peut-être Dieu, dans la foi

duquel ils furent tous élevés, reconnaîtra-t-il les siens. La Justice, elle, s'échine encore à faire le tri. Pas une mince affaire : une bonne vingtaine de procédures sont toujours pendantes devant les tribunaux. Ils sont sur tous les fronts : pénal, civil, commerce.

Ils ne s'entendent, à vrai dire, que sur ce constat : c'est une triste, une pitoyable, une lamentable affaire. 'Jusqu'au début de ces malheureux événements, soupire Luc, le cadet, je pensais que nous étions une famille catholique soudée pour la vie.' Mais voilà : l'héritage des parents a atomisé la tribu – sept enfants – qui, depuis, s'épuise dans une guérilla sans merci où haine et rancœurs sourdent sous le vernis de la plus parfaite éducation.

L'enjeu ? Le patrimoine de leurs parents : Claire Gram et Robert Verbruggen qui fut en son temps le plus gros notaire de Bruxelles – il aurait, au cours de sa carrière, passé quelque 33.000 actes, la plupart avec les grands promoteurs immobiliers du pays. Un héritage croquignolet ? Faramineux, selon Luc qui, ruiné, vit depuis des années avec une allocation mensuelle de 500 euros versée par le CPAS. Le pactole, selon ses estimations, pèserait entre 300 et 500 millions d'euros. 'Luc rêve en rose, soupire Marc. Il n'a jamais eu le sens des réalités. Quand il était gamin, il voulait devenir pape. Pas curé, non : pape.'

Deux des frères – Luc et Jack – font sécession dès la fin des années '90. Luc Verbruggen accuse Marc de lui avoir dérobé, dès 1996, tous les actifs et tous les droits d'actionnaire qu'il détenait dans les sociétés du Groupe Verbruggen Frères dont ils étaient les cofondateurs. Puis, à la mort de leur père, en avril 2002, il accusera Marc et ses quatre sœurs – 'les cinq', comme il les appelle – d'avoir ourdi 'un plan machiavélique' pour l'exclure à 99 % de la succession de ses parents.

Au décès de Robert Verbruggen, 'les cinq' font une déclaration de succession dont l'actif net se monte royalement à 117.457,4 euros... Soit, dit Luc, une partie infinitésimale du patrimoine effectivement légué par le défunt : la déclaration ne pipe pas un mot des actions que Robert Verbruggen détenait, selon lui, dans trois sociétés patrimoniales à caractère immobilier – les SA Gérance de Biens, Gespafina et Saprotel – où il avait logé la quasi-totalité de sa fortune. 'Les cinq', eux, n'ont jamais cessé d'affirmer que ces actions ont de tout temps appartenu à leur mère qui, à sa mort en décembre 2005, leur aurait cédé ces actifs à la faveur d'une double donation effectuée devant un notaire aux Pays-Bas. 'Maman, dit Monique, gérait sa tribu fermement. En trente ans, elle s'était constitué un portefeuille immobilier en passant près de 300 actes authentiques – reliés, ça fait plus de 1.500 pages – qui ont produit des plus-values.'

Luc, lui, n'en démord pas : leur père, dit-il, était l'unique propriétaire de ces sociétés dont les parts se trouvent toujours – le cadet fit d'emblée opposition à la donation – dans des coffres que Robert Verbruggen avait ouverts à son nom à la KB-Lux. 'La manœuvre des cinq autres, affirme-t-il, avait pour premier objectif d'éluider les droits de succession et de nous priver, Jack et moi, de nos droits d'héritiers réservataires.'

'Les cinq' racontent une autre histoire. Celle de deux moutons noirs prioritairement soucieux de tondre les autres – les blancs. L'un s'appelle Jack, l'autre Luc. 'La vie professionnelle de Jack était loin d'être satisfaisante, dit Marc. Luc, lui, a dû faire face dans les années 90 à la faillite d'une vingtaine de sociétés qu'il avait constituées ou gérées. Il est criblé de dettes.'

Monique raconte comment, le jour même du décès de leur père, Luc se serait tenu debout à côté du cercueil, un document dépassant ostensiblement de la poche de son veston : une requête unilatérale rédigée, le matin même, avec ses avocats, pour obtenir d'un juge qu'il les désigne, Jack et lui-même, comme administrateurs provisoires des trois sociétés familiales – une désignation que la cour d'appel mettra par la suite à néant.

'Leur attitude a choqué maman', dit Monique. Claire Gram aurait alors chargé son avocat de préparer sa succession. Elle savait, dit Marc, que des saisies, sur la part de Luc, avaient été notifiées au notaire en charge de la succession de son époux. 'Elle était atterrée par le montant d'une des saisies : un montant de 180 millions FB en principal, à majorer des intérêts, pour la seule banque Fortis. Elle s'attendait aussi à ce que d'autres saisies, au nom de Jack, soient signifiées.'

Claire Gram aurait décidé de donner, de son vivant, à chacun des cinq 'gentils', les parts qui leur revenaient. Jack et Luc ne devaient percevoir les leurs qu'après le décès de leur mère : des parts inférieures à celles des cinq autres puisque Claire Gram les avait déshérités de la quotité disponible pour 'ingratitude graves'.

Au bout du compte, personne ne verra la couleur des titres constituant ces donations : les actions en justice introduites par Luc et Jack Verbruggen – désormais brouillés, eux aussi – ont bloqué l'héritage. 'Luc, dit Marc, a fait cavalier seul. Il crie au voleur pour mieux voler. Il sait qu'il peut légalement prétendre à tout l'héritage s'il arrive à prouver qu'on se serait arrogé sa part.'

Et ça fait beaucoup d'argent ? 'Le tout ne représente même pas le total des dettes accumulées par Luc, coupe Marc. Tous les montants qu'il cite sont sans rapport avec la réalité. Il évalue des champs de patates au prix du terrain à bâtir. La SA Gérance de Biens est lourdement endettée. Les sociétés Gespafina et Saprotel ne sont pas florissantes. Le produit de la vente du Joly Hôtel, au Sablon, a servi à éponger des dettes.'

Luc, lui, continue de reprocher 'aux cinq' de mentir sur la propriété des parts des sociétés et de nier l'existence de la société Fidelec, un holding de droit suisse qui, dit-il, a recueilli, en décembre 2001 le produit de la vente du Joly Hôtel : 1.186.000.000 FB..

Dans la guérilla juridique féroce qu'il livre au reste de la fratrie, Luc va patiemment marquer des points. Après avoir, c'est vrai, essuyé plusieurs revers : la plainte pénale avec constitution de partie civile qu'il avait déposée contre 'les cinq' avait même été enterrée lorsque, le 16 mai 2006, la chambre du conseil avait prononcé un non-lieu, mettant le couvercle sur un dossier que le parquet regarde aujourd'hui comme 'une priorité extrême'.

C'est une évidence : le vent, depuis, a tourné. Peut-être parce qu'entre-temps, l'administration fiscale avait commencé à s'intéresser de près à l'affaire : l'Etat finira d'ailleurs par se constituer partie civile, estimant qu'il a été grugé d'un joli paquet de droits de succession. Un allié de poids pour Luc Verbruggen qui, en vrai pitbull, n'a jamais lâché son os.

La Justice a été contrainte de rouvrir les débats. Le 27 mai 2008, la chambre des mises en accusation décidera de renvoyer 'les cinq' devant le tribunal correctionnel. Qui, le 27 janvier dernier, les a condamnés pour faux, fraude et vol à cinq mois de prison avec sursis.

Un jugement qui n'a satisfait personne : toutes les parties, fisc compris, ont résolu de faire appel. 'Les cinq' parce qu'on les dit coupables d'un délit qu'ils prétendent n'avoir pas commis. Luc parce qu'il ne peut se satisfaire, dit-il, de 'cette demi-victoire' : le jugement estime que la fraude a porté sur 1.350 actions seulement alors qu'il répète, lui, que les détournements ont concerné la totalité des titres des S.A. Gérance de Biens, Gespafina et Saprotel et le bon milliard de FB qui serait échu, dit-il, à la SA Fidelec.

Luc n'a obtenu du tribunal aucun des montants exorbitants qu'il réclamait des cinq autres. Mais ce jugement lui a ouvert la voie d'importants dédommagements : dans une citation en référé, il réclame désormais du tribunal civil qu'il condamne, en ordre principal, ses frères et sœurs à lui verser un montant provisionnel de 10 millions d'euros, à titre d'avance sur ses actions en dédommagement devant les juridictions de fond. La saga continue.

12 avril 2002 : Décès du notaire honoraire Robert Verbruggen.

31 décembre 2005 : Décès de Claire Gram, son épouse.

16 mai 2006 : La plainte pénale avec constitution de partie civile que Luc Verbruggen a déposée contre cinq de ses sept frères et sœurs fait l'objet d'un non-lieu devant la chambre du conseil. La justice rouvrira les débats quand l'administration se constituera à son tour partie civile.

27 mai 2008 : La chambre des mises en accusation décide de renvoyer 5 des 6 frères et sœurs devant le tribunal correctionnel pour faux, escroquerie et abus de confiance.

27 janvier 2011 : Le tribunal correctionnel de Bruxelles condamne Christiane, Chantal, Monique, Marc et Liliane Verbruggen à cinq mois de prison avec sursis.

Toutes les parties ont fait appel de ce jugement. La saga juridique reprendra le 10 mai prochain, devant la cour d'appel de Bruxelles... »

\*

#### Condamnés pour vol d'héritage :

Article de Jean-Pierre Borloo, paru dans Le Soir daté du jeudi 27 janvier 2011

« Tribunal correctionnel de Bruxelles : Les enfants de la riche famille Verbruggen se disputaient depuis des années pour une question d'héritage mal réparti. Luc et Jack ont eu raison de se dire lésés lors du partage des biens, et notamment d'actions et de titres placés dans un coffre au Luxembourg. Une plainte avait été déposée pour faux et usage de faux et pour abus de confiance. Jeudi matin, le tribunal correctionnel de Bruxelles a condamné les cinq frères et sœurs Verbruggen pour les faux. Il a cependant retenu des vols, au lieu de l'abus de confiance, pour une partie des actions et des titres de deux sociétés. (...) »

\*

Justice : Le jugement de janvier n'a satisfait aucun des membres de la famille déchirée autour d'un héritage fabuleux – Pactole de 400 millions : les Verbruggen en appel :

Article de Stéphane Detaille, paru dans Le Soir daté du lundi 9 mai 2011

« L'affaire Verbruggen ne quitte décidément guère les prétoires : ce mardi 10 mai, elle reviendra devant la cour d'appel de Bruxelles, toutes les parties contestant le jugement du tribunal correctionnel qui, le 27 janvier dernier, a condamné cinq des enfants de feu le notaire Robert Verbruggen à cinq mois de prison avec sursis pour vol, faux en écriture et fraude fiscale.

Selon ses propres mots, ce jugement n'a constitué qu'une demi-victoire pour Luc Verbruggen, le cadet de cette famille de sept enfants, qui mène depuis des années une véritable guérilla judiciaire contre ses frères et sœurs qui ont, dit-il, ourdi 'un plan machiavélique' pour l'exclure de la faramineuse succession de ses parents : un pactole dont le montant est sujet – et pour cause ! – à controverse mais que Luc Verbruggen estime lui-même à quelque 400 millions d'euros.

*Le jugement rendu en janvier dernier estime que la fraude a porté sur 1.350 actions seulement alors que Luc Verbruggen répète, lui, que les détournements ont concerné la totalité des titres des SA Gérance de Biens, Gespafina et Saprotel – trois sociétés patrimoniales à caractère immobilier dans lesquelles le notaire Verbruggen avait logé l'essentiel de sa fortune – et le bon milliard de FB qui serait échu, dit-il, à la SA Fidelec, une quatrième société dont le reste de la fratrie a contesté jusqu'à l'existence. (...)*

*Luc Verbruggen a donc fait appel de ce jugement. Comme toutes les autres parties à la cause, d'ailleurs : le ministère public, l'Etat belge – le fisc estime avoir été frustré d'un joli paquet de droits de succession – et 'les cinq' eux-mêmes qui continuent de clamer leur innocence (...). L'empoignade devant la cour d'appel promet d'être chaude. Notamment parce que Luc Verbruggen sollicitera du tribunal qu'il accède, avant dire droit, à trois demandes. (...)*

*Les deux premières reviennent à obtenir du tribunal qu'il exclue deux avocats de la partie adverse : l'un parce qu'il aurait été 'le cerveau du détournement des actifs', l'autre parce qu'il aurait été 'le cerveau du retrait de l'arme du crime du dossier répressif'.*

*L'arme du crime ? C'est ainsi que Luc Verbruggen désigne les documents qui, dit-il, attestaient 'sans contestation possible' qu'un avocat de la partie adverse avait aidé ses clients à mettre en place un procédé frauduleux dans le cadre du présumé détournement successoral.*

*Saisis lors d'une perquisition, ces documents avaient, de façon ahurissante, disparu du dossier répressif en 2004, à l'insu de la partie civile. Luc Verbruggen possède une copie de l'apostille dans laquelle la juge d'instruction alors chargée de l'affaire demande – pourquoi ? – à ses enquêteurs 'de retirer du dossier deux PV et certaines de leurs annexes (NDLR : les lettres litigieuses de l'avocat) et d'établir deux nouveaux PV reprenant les données des deux PV retirés sauf ce qui concerne le contenu des annexes également retirées'.*

*En août dernier, Luc Verbruggen avait obtenu de l'avocat général près la cour d'appel de Bruxelles de pouvoir introduire les documents escamotés dans le cadre de la procédure pénale en cours. En première instance, cependant, le tribunal avait estimé qu'il convenait d'écarter ces pièces des débats : le juge s'était rangé aux arguments de la défense selon laquelle ces documents ne pouvaient être produits car ils sont couverts par le secret professionnel 'qui s'étend à la correspondance de l'avocat'.*

*Pour Luc Verbruggen, 'la correspondance entre un avocat et son client perd son caractère confidentiel quand elle a pour but des délits comme le vol à l'aide de faux en écriture'. Il tentera donc – et c'est sa troisième demande – d'obtenir de la cour d'appel de pouvoir plaider sur les documents escamotés en 2004.*

*Et, sur le fond, il demandera à la cour qu'elle condamne définitivement 'les cinq' pour avoir détourné et omis de déclarer les actifs qui constituaient la succession des parents Verbruggen : 100 % des titres des quatre sociétés patrimoniales créées par leur père et 1.186.000.000 FB appartenant à la SA Fidelec depuis décembre 2001. »*

\*

Justice - Le procès Verbruggen reprendra dans un an :

Article paru dans Le Soir daté du 11 mai 2011

*« La cour d'appel de Bruxelles a fixé cinq dates d'audience en mai 2012 pour le procès Verbruggen contre Verbruggen (...). Cinq frères et sœurs y seront prévenus d'avoir rédigé un faux testament de leur père, le richissime notaire Robert Verbruggen. Côté partie civile, leurs deux frères, Jack et Luc, qui avaient été déshérités, les accusent de ne pas avoir déclaré de nombreuses actions de leur père dans sa succession. Les cinq prévenus avaient été condamnés en première instance, en janvier 2011 à 5 mois de prison avec sursis et à 11.000 euros d'amende pour faux et vol. »*

\*

Héritage détourné: acquittement demandé :

Article paru dans La Capitale, en date du mercredi 16 mai 2012

*“Devant la cour d'appel, l'avocat général, Jean-François Godbille, a requis mercredi l'acquittement des cinq prévenus de la famille Verbruggen. Ils sont poursuivis pour détournement d'héritage de leur père. (...)*

*'On ne peut pas prouver les spoliations prétendues', a affirmé le ministère public. 'Or, il est indispensable de prouver que tous les biens, comprenons les titres des sociétés immobilières, appartenaient bien à Robert Verbruggen et non à son épouse au moment des donations'. Selon l'avocat général, le premier juge s'était, à tort, basé sur des présomptions fiscales pour établir que certaines actions appartenaient bien à Robert Verbruggen, et non à son épouse, et conclure au vol. Le procès se poursuivra lundi. »*

**\*Violence. \*Non-violence. \*Objection de conscience et quartier Nord. \*Objection de conscience.**

“...qu’il vive sous un régime capitaliste ou communiste,  
le non-violent sera toujours prêt à combattre l’injustice.  
Pour lui, la résistance au mal est non seulement un droit, mais un devoir...”<sup>1</sup>

“Loin donc que le non-violent exile les fins hors de l’histoire  
et déserte le plan des moyens qu’il laisserait à leur impureté,  
il s’exerce à les joindre dans une action  
qui serait intimement une spiritualité et une technique...”<sup>2</sup>

Coup de béret de la Protection civile  
en respectueux hommage à M. Pépinster,  
fonctionnaire au Ministère de l’Intérieur

Qu’un conseiller communal en arrive à accuser son bourgmestre de ‘génocide’ indique le climat de violence subtile, ouverte ou psychologique, dans lequel la libération du sol s’est effectuée à de très nombreuses reprises. Pressions multiples, intimidations, menaces plus ou moins déguisées, démolitions (d’une partie) d’immeuble(s) habité(s), par ‘inadvertance’ ou ouvertement ‘quand les enfants sont à l’école’, ‘présences’ policières, contrôles des documents d’identité, ou des permis de séjour, ou des permis de travail, coupure de l’éclairage public dans des îlots encore habités, jargon administratif et judiciaire, internement psychiatrique, déplacement de milliers de personnes aux capacités de défense plus que réduites, au profit d’une opération qui se doit d’être juteuse, refus de location par xénophobie ou racisme... le dossier 1975 fourmille d’exemples.

Au nom de l’utilité publique, violence a été commise à l’égard de milliers de personnes d’âges divers et a provoqué des traumatismes, psychologiques et psychosomatiques, indéniables. La préface au dossier de 1974/1975 (notre Livre 1) écrite par Roger Leblanc le rappelait éloquemment. Aux yeux de pas mal de défenseurs des habitants du quartier Nord, mus ou non par des motivations religieuses, il y avait là une situation manifeste d’injustice criante.

Parallèlement, dans ces années-là marquées

- par les combats pacifiques du pasteur Martin Luther King et d’autres, en vue d’obtenir l’émancipation des américains noirs et l’égalité des droits, lutte menée inlassablement dans la ligne directe de Gandhi, apôtre de la non-violence,
- par les guerres d’indépendance, notamment la guerre du Vietnam, par l’invasion de la Tchécoslovaquie, par la contestation radicale de mai ‘68, par la résurgence de régimes dictatoriaux un peu partout dans le monde, soutenus souvent par un des deux états qui se partageaient le monde par le biais de la ‘guerre froide’ et une folle course aux armements, notamment nucléaires,
- par les assassinats de ceux qui, à tort ou à raison, incarnaient l’espoir pour des millions de personnes un peu partout dans le monde : John F. et Robert Kennedy, Martin Luther King, et bien d’autres...

la non-violence du Mahatma indien attirait certains jeunes qui refusaient d’effectuer leur service militaire obligatoire et s’engageaient dans des luttes contre toute forme d’injustice, par des moyens pacifiques, par appel à la conscience des ‘opresseurs’ et de l’opinion publique, tandis que le mouvement hippie se répandait comme la drogue et les ‘touristes’ au pied de l’Himalaya.

En Belgique, après avoir été emprisonnés, après avoir travaillé dans les mines avec les prisonniers de guerre allemands, puis avec les ouvriers immigrés importés, les objecteurs de conscience<sup>3</sup> avaient

<sup>1</sup> *Je ne tuerai pas : plaidoyer d’un objecteur de conscience* / Jacques Le Jeune. - Bruxelles : édition de la Réconciliation, 1956.

<sup>2</sup> *Histoire et vérité* / Paul Ricoeur. - Paris : Seuil, 1955. - p. 242.

<sup>3</sup> « Il résulte d’une réponse du ministre de l’Intérieur (...) que 136 objecteurs de conscience ont été reconnus depuis l’application de la loi du 3 juin 1964. » (*Le Soir : 100 ans d’actualités*, op. cit. p. 331).

enfin acquis le droit d'être reconnu et la possibilité d'effectuer un service civil (pour une durée deux fois plus longue que celle du service militaire (12 mois x 2) ; une alternative consistait à s'engager dans un organisme de coopération et partir dans un pays en développement.

Intégrés à la Protection civile dépendant du ministère de l'Intérieur, les objecteurs de conscience ont pu, par la suite, demander à sortir des casernes et être successivement affectés pendant six mois à des tâches d'utilité publique au sein d'a.s.b.l. reconnues, survivant tant bien que mal grâce à une rémunération ridicule inférieure au SMIG. C'est ainsi que certains objecteurs demandèrent à effectuer leur service civil au sein de l'Entraide sociale saint-Roch, et devinrent, pour la plupart, souvent pendant deux ans, des 'adjoints' de l'assistante sociale chargée du SSL.

Car, est-ce par paresse ? Est-ce par compréhension ? Est-ce pour ne pas avoir d'ennuis avec ces objecteurs turbulents ? Est-ce par application d'instructions venant de plus haut ? Toujours est-il que le fonctionnaire du ministère de l'intérieur chargé d'affecter les objecteurs francophones à des tâches d'utilité publique se montrait très réceptif à leurs desideratas. Et il prolongeait sur demande l'affectation.

Merci à vous et chapeau bas, monsieur Pépinster.

#### **\*Voss Fred.**

Demaret interrogé, le promoteur Voss se livre à la police :

Article de Serge Dumont et Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du jeudi 28 mai 1998

« ... Au terme de deux ans de cavale en Espagne puis en Israël, Fred Voss, ex-roi de l'immobilier bruxellois, s'est livré mercredi aux enquêteurs de la PJ et de la troisième section de recherche criminelle de la gendarmerie (3ème SRC).

Voss, qui a régné en maître dans les années 80 et 90 sur le marché immobilier de la capitale, avant de subir une faillite retentissante le 15 avril 1994, a été accueilli à bras ouverts par la justice.

De 1987 à 1994, lorsqu'il était au sommet de sa puissance, l'homme d'affaires 'pesait' deux milliards de FB. Il fréquentait la 'jet-set' et dirigeait notamment les 'Bains-Baden', une discothèque fort prisée par la jeunesse dorée et les revendeurs de stupéfiants. En outre, Voss était au centre de 'juteuses' opérations immobilières dans lesquelles le nom de l'ex-bourgmestre Michel Demaret apparaissait régulièrement. Après sa faillite, l'agent immobilier, grand consommateur de cocaïne, a commencé une cure de désintoxication à Tenerife avant de se réfugier en Israël.

Entre-temps, à Bruxelles, le tribunal correctionnel l'a condamné par défaut à un an de prison ferme pour usage de stupéfiants. L'ancien 'roi de Bruxelles' - son surnom au début des années '90, dit en savoir énormément sur la période de folie qui a transformé le paysage immobilier de la capitale et sur la manière dont certains édiles communaux prélevaient, précise-t-il, leur dîme au passage.

Lorsqu'il se trouvait en Israël, Voss affirmait d'ailleurs qu'à l'époque, la délivrance par la ville de Bruxelles de permis de bâtir concernant des projets immobiliers importants (construction d'immeubles de bureaux et d'hôtels) se négociait directement dans le cabinet mayoral de Michel Demaret. Selon Voss toujours, les dépôts d'argent s'effectuaient sur des comptes à l'étranger.

Michel Demaret nous a affirmé, mercredi, ne pas connaître Fred Voss, n'avoir jamais été confronté à lui et ne disposer d'aucun compte bancaire à l'étranger (...) L'ancien bourgmestre nous a également affirmé qu'il subissait, ces jours-ci, plusieurs interrogatoires policiers qui portent, entre autres, sur le mode de passation des marchés publics à Bruxelles-ville. »

#### **\*Vyghen Carine.**

« Carine Vyghen a choisi : elle présente ce mardi son projet communal avec le MR.

Petit tremblement de terre politique à la Ville de Bruxelles. C'était pressenti, c'est désormais confirmé : Carine Vyghen, échevine socialiste des Affaires sociales, défendra un projet commun avec le MR pour le scrutin communal d'octobre. Elle en présentera le contenu ce mardi en compagnie de la tête de liste libérale, Marion Lemesre, et du président du FDF local, Alain Nimegeers. Déçue de n'avoir été placée qu'en quatrième position sur la liste PS, en rupture de ban, Carine Vyghen opte donc, en guise de revanche, pour la dissidence. »<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, mardi 25 avril 2006.

« L'ex-échevine Carine Vyghen est décédée

Carine Vyghen, 49 ans, vient de nous quitter brusquement. Figure populaire de Neder-over-Heembeek, ennemie déclarée des sectes et championne des voix de préférence, elle fit des études à l'ULB avant d'être engagée à l'agence Belga.

Sportive (elle participa au marathon de New York en 1989), elle se lança dans la politique sous la bannière PS et devint en 1994 échevine aux affaires sociales. A ce poste, elle créa plusieurs centres de contact.

Elue 'femme politique bruxelloise de l'année' en 2001 par les lecteurs de *Vlan*, elle connut en 2002 la disgrâce (on lui reprochait son franc-parler) au sein du collège de Bruxelles-Ville, qui lui retira sa compétence 'finances'. En 2005, mécontente de sa situation au PS, elle passait au MR.

Carine Vyghen laisse un mari et deux filles. »<sup>1</sup>

\*

« Des centaines de personnes ont dit adieu à Carine Vyghen

Plusieurs centaines de personnes ont suivi les funérailles de la députée régionale et conseillère communale Carine Vyghen, décédée le 28 décembre dernier. Parmi la foule, de nombreux représentants politiques communaux et régionaux de tout bord. 'J'aimerais tellement qu'elle m'interpelle à nouveau', glissait notamment l'échevin de la Ville de Bruxelles, Christian Ceux (CDH), son voisin sur les bancs du conseil communal depuis une vingtaine d'années, mais aussi au sein de Neder-over-Heembeek, une partie de la commune où elle vivait et 'pour laquelle elle s'était toujours battue'.

Très émue, la chef de file du MR bruxellois, Marion Lemesre, a pris la parole pour parler de celle qui était devenue son amie comme d' 'une pierre précieuse' qui ne la quittera pas. Au lendemain des élections communales, a-t-elle expliqué, Carine Vyghen lui avait apporté 'son énergie et sa force de caractère'. 'Femme de combat et de conviction, elle avait toujours une bonne question et personne ne pouvait l'empêcher de la poser', a notamment expliqué Marion Lemesre en parlant de Carine Vyghen comme d'une 'vraie femme de terrain' ... ».<sup>2</sup>

\*

« Une minute de silence pour Carine Vyghen

Le conseil communal de la Ville de Bruxelles a observé une minute de silence à la mémoire de la conseillère communale MR Carine Vyghen. Celle qui fut échevine notamment des Affaires sociales entre 1994 et 2006 est décédée le 28 décembre dernier, à l'âge de 49 ans, des suites d'une hémorragie cérébrale. »<sup>3</sup>

\*

« Carine Vyghen, née le 8 décembre 1958 et décédée le 28 décembre 2007 fut une femme politique belge francophone, membre du Mouvement réformateur, ex-membre du PS. (...)

Après des études de Journalisme et Communication sociale à l'ULB, Carine VYGHEN est journaliste sportive à l'Agence Belga jusqu'en 2000 et adhère ensuite au Parti socialiste.

Dans les années '80, elle créera les associations La Bretelle et Le Comité du Quartier de la rue des Faïnes, suite à l'affaire Shell ou 400.000 litres d'hydrocarbures se sont retrouvés dans le canal. En janvier 1989, elle est élue conseillère communale à Bruxelles et en septembre 1993, elle devient échevine des Affaires sociales. Elle est réélue en 1994 et 2000. De 1994 à 2006, elle deviendra échevine des Affaires sociales et de l'Emploi. C'est alors qu'elle crée l'asbl Diogenes d'aide aux sans-abri. En 2006, elle quittera le PS et rejoindra le Mouvement réformateur. Elue en 2004 députée régionale bruxelloise, elle siègera au Parlement jusqu'à son décès inopiné suite à une hémorragie méningée. Le 8 décembre 2008 fut créé un Fonds Carine Vyghen<sup>4</sup> pour le don d'organes à l'Hôpital Erasme. »<sup>5</sup>

### **\*Weustenraad Léon.**

Léon Weustenraad est né en 1925 et décédé en 1993. Conseiller communal socialiste, il approuve en 1966, comme tous les autres membres du Conseil communal schaarbeekois, le PPA 'Manhattan'. Echevin des travaux publics dans une coalition avec le FDF, il devra procéder à sa réalisation, et notamment à la première phase : expropriations et déguerpissements. Nous renvoyons à notre Livre 1. Il deviendra un 'vieux' compagnon de Roger Nols et le suivra dans différentes formations politiques de manière à maintenir le nolsisme au pouvoir. Devenu bourgmestre de Schaerbeek en

<sup>1</sup> Le Soir, samedi 29 décembre 2007.

<sup>2</sup> Le Soir, jeudi 10 janvier 2008.

<sup>3</sup> Le Soir, lundi 14 janvier 2008.

<sup>4</sup> Voir [www.fonds-carinevyghen.net](http://www.fonds-carinevyghen.net).

<sup>5</sup> Wikipédia.



1989, il crée la surprise en prônant le dialogue entre les différentes tendances politiques locales et une pacification entre les différentes communautés établies sur le territoire. Homme de parole, il démissionne en 1992 et décède en 1993.<sup>1</sup>

\*

Amer, le bourgmestre de Schaerbeek s'en va – Les deux clans du collège s'affrontent :

Article de Daniel Couvreur, dans Le Soir daté du vendredi 26 mai 1989

*« Le 28 juin, Schaerbeek tourne une page. Celle des tentatives de dialogue. Le bourgmestre Léon Weustenraad s'éclipse et s'explique. La chienlit qui n'est pas passée place Colignon lui reste en travers de la gorge. Les charognards de la scandalite le scandalisent précisément. Surtout lorsqu'on met en exergue des paroles du sinistre Dr Joseph Goebels.*

*Le bourgmestre Léon Weustenraad de Schaerbeek n'a pas apprécié le premier numéro du périodique 'Nols'. Il aurait préféré s'épargner une telle lecture à quelques semaines de son départ de la tête de la commune. Cette gazette, estime-t-il, ternit un peu plus l'image d'une commune déjà déconsidérée, ponctuée par un triste point final une politique d'ouverture, raie d'un trait deux années d'efforts accomplis par un bourgmestre qui n'a cessé de prôner le dialogue.*

*- Elle me met mal à l'aise. C'est une provocation inopportune. Je ne peux pas accepter ses références. Et je suis inquiet pour l'avenir de la politique que j'ai tentée de mettre sur pied. Avec la Région, nous sommes parvenus à mettre Schaerbeek dans ce projet d'intégration et de cohabitation. J'aimerais que l'on poursuive ce travail, après mon départ.*

*Car Léon Weustenraad va partir. Il le dit, sans hésitation. Je présenterai ma démission au Roi le dernier jour ouvrable du mois. Le 28 juin. Je redeviendrai simple conseiller communal. Je ne fais que respecter les engagements que j'ai pris il y a deux ans, lorsque je suis devenu bourgmestre de Schaerbeek. Je suis une personne loyale. Je tiens parole. (...)*

*Ce n'est pas une surprise. Depuis des mois, le bourgmestre de Schaerbeek n'a cessé de répéter aux observateurs qu'il céderait sa place avant le 1<sup>er</sup> juillet 1991. C'est en mai 1989 que la majorité de Schaerbeek (le groupe Nols et les libéraux) réglait la succession d'un Roger Nols malade : le pouvoir serait partagé entre Léon Weustenraad, le vieux compagnon de route de Roger Nols, et Francis Duriau. De juin 1989 à juin 1991 pour le premier et le reste de la législature pour le second.*

*Mais s'il tiendra parole, ce ne sera pas de gaieté de coeur. Honnêtement, je regrette l'engagement que j'ai pris. Je n'aurais jamais dû accepter ce mayorat alterné. Ce n'est pas une bonne formule. Ça ne vous laisse pas le temps d'achever ce que vous avez commencé. Le problème, c'est que j'ai signé cet engagement. On peut évidemment me demander pourquoi je l'ai fait à l'époque. La réponse est simple : cet accord permettait de sauver la cohésion de la majorité.*

*Cette cohésion de la majorité est tout aussi aléatoire aujourd'hui. C'est peut-être pour cette raison que Roger Nols, si l'on en croit Léon Weustenraad, lors d'une réunion du groupe de la majorité, le 5 juin dernier, a proposé de retarder la démission du bourgmestre de quelques mois.*

*- Cette réunion a tourné court, dit le bourgmestre. On a très vite considéré que cette proposition venait de moi. Cela devenait un procès d'intention. On a critiqué ma gestion. J'ai claqué la porte. J'ai dit qu'ils pouvaient continuer cette réunion sans moi.*

*Il est évident qu'il règne un malaise, au sein du collège. En outre, rien n'est prêt pour préparer la succession. Léon Weustenraad l'avoue : Il n'y a pour l'instant aucune coordination entre moi et Francis Duriau. (...)*

*Mais il n'y a pas que ça. L'arrivée de M. Duriau risque d'attiser davantage les tensions du collège ou de faire l'objet de marchandages. Sa nomination doit se faire par le Roi sur proposition de la majorité communale. Or, l'échevin sans attribution Jean-Pierre Van Gorp déclare déjà publiquement qu'il n'acceptera de signer la lettre de présentation au Roi qu'à condition que le futur bourgmestre poursuive sa politique en matière de jeunesse. Rien ne dit non plus que d'autres échevins ou membres de la majorité ne feront pas monter les enchères.*

*Bien sûr, il suffit à Francis Duriau d'obtenir 14 signatures sur 28 (le conseil de Schaerbeek compte 47 membres) pour valider cette présentation. Il les atteindra sans problème. Mais chaque signature manquante de la majorité sera une brèche supplémentaire dans l'unité lézardée de la majorité.*

*Par ailleurs, l'opposition au conseil communal, tout comme la Région bruxelloise, appréciait les tentatives de dialogue de Léon Weustenraad. Elles redoutent l'arrivée de ce successeur qui a la réputation d'être un politicien plus musclé. Les observateurs ont par exemple noté qu'il est en bonne place dans le périodique Nols, aux côtés de*

<sup>1</sup> D'après notamment Wikipédia.

la vieille garde composée des échevins Claude Paulet, Jean-Paul Bosquet, Christian Germain ou Jacques Nimal. A contrario, M. Weustenraad brillait par son absence dans la gazette.

Rien ne dit enfin que la passation des pouvoirs sera rapide. Car entre l'acte de démission du M. Weustenraad et celui de la nomination de M. Duriau, plusieurs semaines (ou plusieurs mois) peuvent s'écouler. Et c'est à l'ancien bourgmestre d'assurer l'intérim. (...)

Les vieux démons s'emparent une nouvelle fois du collège de Schaerbeek. À une grosse semaine du départ (théorique) de Léon Weustenraad de la tête de la commune, le collège s'est une nouvelle fois divisé sur l'intégration des immigrés, ce mardi.

Ce dossier, qui gangrène depuis plus d'un an la cohésion collégiale, renvoie aujourd'hui dos à dos les deux clans du collège. D'un côté, les progressistes, qui souhaitent travailler avec la Région et développer la politique d'intégration. De l'autre, le carré (ils sont quatre) des nolsistes, purs et durs.

C'est le vote des conventions avec les associations s'occupant d'intégration qui a divisé le collège en deux. Ces associations, rappelons-le, sont les partenaires obligés de la commune. C'est à celles-ci que sont destinés les 6,5 millions [de FB] de subsides régionaux obtenus à ce jour par Schaerbeek.

Résultat du vote ? Quatre pour : le bourgmestre Léon Weustenraad, Bernard Guillaume, Edward De Jaegher et Jean-Pierre Van Gorp. Quatre contre (le carré nolsiste) : Claude Paulet, Jean-Paul Bosquet, Jacques Nimal et Christian Germain. Et deux abstentions : Philippe Op De Beeck et Jean-Marie Charels. Bref, aucune majorité ne s'est dégagée.

Pas de signature des conventions, donc. Et un collège plus divisé que jamais ainsi qu'une politique d'intégration, laborieusement mise en place par le bourgmestre, une nouvelle fois en panne. L'intégration est-elle jetée aux orties à Schaerbeek ? Pas nécessairement. Ce qu'a reproché la vieille garde nolsiste, ce n'est pas tellement de devoir signer ces conventions avec les associations. C'est plutôt de ne pas devoir les signer toutes. Manquaient en effet, parmi les signataires, le CPAS et ses partenaires.

Reste à savoir pourquoi celles-ci manquaient. Et là, les supputations vont bon train. On peut y voir la main de Francis Duriau, le futur bourgmestre. C'est lui qui dirige le CPAS. Veut-il retarder le vote et empêcher que le bourgmestre sortant, démissionnaire le 30 juin, parachève sa politique d'intégration ? S'agit-il d'un simple retard qui ne préjuge en rien de l'avenir ? Est-ce un camouflet à la politique de M. Weustenraad ? Ce dernier ne cherche-t-il pas à faire le forcing avant de partir ? En principe, le collège doit encore se réunir d'ici le 30 juin. On saura alors si l'intégration des immigrés à Schaerbeek n'aura été qu'une chimère... »

\*

L'ancien bourgmestre Léon Weustenraad est mort, samedi : Schaerbeek perd un humaniste :

Article de François Robert, dans Le Soir daté du lundi 20 septembre 1993.

« En trois ans de mayorat, Léon Weustenraad aura su rétablir le dialogue avec toutes les forces politiques de sa commune. L'ancien bourgmestre Léon Weustenraad, victime d'une sévère attaque cardiaque mercredi, s'est éteint dans la nuit de vendredi à samedi, à l'hôpital Paul Brien de Schaerbeek. Il aurait fêté ses 68 ans en novembre.

Depuis son admission à la clinique, les médecins s'attendaient au pire et le pire est arrivé. Léon Weustenraad, comme à l'ordinaire, s'était rendu à la maison communale pour une réunion de routine, mercredi matin. C'est en sortant de celle-ci qu'il fut pris d'un malaise. Une heure plus tard, il était transféré à Paul Brien, tandis que les médecins tentaient l'impossible pour le sauver. Son état, demeuré stationnaire pendant deux jours, ne laissait cependant que peu d'espoir. Il est décédé samedi, vers 2 heures du matin. Schaerbeek perd un grand humaniste et un ami des arts. Un homme de dialogue aussi, respectueux des autres et de sa parole (c'est rare en politique). S'il n'est resté bourgmestre que 3 ans (89-92), Léon Weustenraad a profondément modifié la vie politique de Schaerbeek. Il était né le 22 novembre 1925. Après ses études de droit il partit pour le Congo.

Sa carrière politique a démarré en 1965, lorsqu'il fut élu conseiller communal de Schaerbeek. Socialiste, il s'est cependant rallié, comme tel, à Roger Nols en 1970. Commença alors une longue collaboration entre les deux hommes.

En janvier 1971, il devint échevin des Travaux publics, poste qu'il occupa jusqu'en 1988. En 1976, il passa au FDF, à la grande époque du parti fédéraliste. Le charisme de Roger Nols le poussa à le suivre dans le groupe Nols (Nouvelles orientations pour les libertés schaerbeekois). (...)

Durant les années '80, marquées par la dérive anti-immigrés de plus en plus affirmée de Roger Nols, Léon Weustenraad sut se démarquer des excès et de la surenchère. En 1988, il changea d'attribution et s'occupa des beaux-arts qu'il affectionnait tant.

*Malade, Roger Nols fut contraint de céder sa place en 1989. Sa succession se discuta au sein du groupe. Léon Weustenraad, son vieux compagnon de route, serait bourgmestre les 30 premiers mois (jusqu'au 30 juin 1992) pour remettre ensuite son écharpe à Francis Duriau.*

*Léon Weustenraad entama son mayorat dans les pires conditions qui soient. Schaerbeek était vouée aux gémonies par la Région bruxelloise, l'opposition se déchaînait et la majorité, divisée entre faucons (héritiers inconditionnels du nolsisme) et colombes, étalait en public ses dissensions.*

*- Je veux rasséréner l'atmosphère, déclarait-il à l'époque. Il faut rétablir le dialogue avec la tutelle. Il faut travailler avec l'opposition de façon constructive.*

*Léon Weustenraad a réussi son pari. En trois ans, il a négocié le difficile passage vers l'après-nolsisme. Cela ne s'est pas fait sans mal. Il a subi les critiques des faucons qui lui reprochaient ses 'faiblesses' (son ouverture envers l'opposition). Son oeuvre politique ? Le rétablissement du dialogue, rompu depuis 20 ans dans sa commune. (...)*

*Léon Weustenraad n'était pas un 'homme à poigne'. Ce n'était pas l'homme des coups de gueule. Il ne s'emportait jamais, ne frappait pas du poing sur la table. Incapable de faire du mal, c'était une personne affable qui respectait les différences. Il laissait parler, mais défendait aussi ses valeurs humanistes avec beaucoup d'humour.*

*En 1992, il céda son mayorat en pleine tourmente politique, pour redevenir simple conseiller. Il craignait pourtant que son successeur, Francis Duriau, ne renoue avec le nolsisme. Ce ne fut pas le cas. Léon Weustenraad avait changé Schaerbeek de façon irréversible.*

*- Je suis satisfait de la politique menée par Francis Duriau, nous déclarait-il voici quelques semaines.*

*Mais plus que tout, Léon Weustenraad restera aux yeux des Schaerbeekois l'ami des arts. C'est un domaine où il a excellé, brillé même. Peu avant 1988, il rénove la salle du musée de l'Hôtel de Ville, pour en faire une des plus belles galeries d'art du pays. Et lorsqu'il devint échevin des Beaux-Arts (compétence qu'il a gardée durant tout son mayorat), Schaerbeek a retrouvé une vocation artistique qu'elle avait perdue depuis des lustres. Aucune autre commune bruxelloise n'a connu, depuis lors, une vie culturelle aussi riche que Schaerbeek. Avec un formidable enthousiasme qu'il communiquait à tous ses collaborateurs, il a réalisé de superbes expositions. Celle sur le sculpteur et peintre Franz Van Hoof, qui débute aujourd'hui, sera sa dernière pierre au magnifique édifice. »*

#### **\*Williot Gaston.**

Gaston Williot naît en 1905. Rédacteur en chef du journal La Dernière Heure, proche du parti libéral dont il est membre, il devient échevin puis bourgmestre de Schaerbeek (de 1963 à 1970). Il préside donc l'assemblée communale quand elle adopte le PPA Manhattan<sup>1</sup>.

Il fut également membre du conseil de l'Agglomération de Bruxelles. Il meurt en 1990.<sup>2</sup>

#### **\*Wirtz Jacques. \*Wirtz Martin. \*Wirtz Peter. \*Wirtz international<sup>3</sup>. \*Wirtz Tuinarchitectuur.**

Jacques Wirtz est né à Schoten, près d'Anvers, en 1924. Il étudie l'architecture paysagiste à l'école d'horticulture de Vilvoorde. Il lance sa propre entreprise en 1950, en tant que concepteur de jardins et paysagiste. Il s'agit de la plus grande entreprise belge dans ce domaine. Ses fils Martin (né en 1963) et Peter (né en 1961) l'ont rejoint en 1990.

Il fut notamment chargé de concevoir le jardin du pavillon belge à l'Expo d'Osaka en 1970, de redessiner le Jardin du Carrousel dans le jardin des Tuileries de Paris, un projet de longue haleine qui

<sup>1</sup> « M. Hannes : Pourquoi crier ainsi ? Il n'y a pas de public. (sourires).

Le président [Gaston Williot] : Si cela continue, la foule va s'agiter. (rires) (...)

M. Nimal : Vous auriez pu nous prévenir ; nous aurions apporté notre oreiller (rires).

Le président : Je demande au conseil de prendre son mal en patience. (rires) (...).

M. Vanderlinden (échevin) : Ne vous fatiguez pas ; il n'y a pas de monde dans la salle !

M. Nols : Peut-être, mais je crois que s'il y avait dans la salle quelques personnes qui sauraient que vous allez investir 340 millions [de FB] sans qu'on sache à quoi ils vont servir, vous ne seriez pas fier le 11 octobre de l'année prochaine... (...)

M. Vanderlinden (Echevin) : Monsieur le président, je viens de faire une regrettable constatation : pendant de nombreuses années, j'ai cru que M. Nols était un homme intelligent... » (Bulletin du conseil communal de Schaerbeek, séance du 4 juillet 1969. Discussion 'publique' relative à une convention avec le groupe De Pauw en vue de construire trois tours du W.T.C. sur le territoire de la commune de Schaerbeek).

<sup>2</sup> D'après Wikipédia.

<sup>3</sup> Voir le site [www.wirtznv.be](http://www.wirtznv.be).

a débuté en 1990 et a été achevée en 2004. Le Président Mitterrand l'a également chargé de redessiner les jardins du Palais de l'Élysée (1992).

On trouve sa signature sur le campus de l'Université d'Anvers (1978), au Bremweide Park d'Anvers (1978), au Grand-duché, au Royaume-Uni ou en Inde (Khajuraho, site d'environ 8 miles carrés (21 km<sup>2</sup>) aux 80 temples hindous)...

En 2006, il a reçu la Médaille d'Or de l'Académie royale flamande des Sciences et des Arts.<sup>1</sup>

**\*Wooncode. \*Code du logement en Flandre. \*Code de l'habitat.**

La Chambre confrontée à un débat touchant aux libertés individuelles -

Quand le droit au logement devient apartheid... :

Article de Martine Dubuisson et Olivier Alsteens, paru dans Le Soir du jeudi 17 juin 1993

*«Le droit du sol est la législation préférée des Flamands... Au point que certains textes étudiés au Vlaamse Raad négligent les libertés les plus élémentaires. Herman Suykerbuyk, C.V.P., et Etienne Van Vaerenbergh, VU, y ont déposé une proposition visant à limiter le droit d'établissement dans les communes flamandes. Le candidat à l'inscription devrait, aux termes de cette proposition, fournir la preuve d'un lien d'ordre social avec la population de la commune (un lien familial d'au moins deux ans) ou d'un lien d'ordre économique (avoir un travail dans la commune visée ou à moins de 3 km).*

*Ces mesures sont valables pour les Flamands aussi. En théorie du moins, car on imagine mal une commune du Brabant flamand refuser un Limbourgeois ou un Ostendais décidant d'y élire domicile. Mais la proposition Suykerbuyk est aussi anticonstitutionnelle. Le Conseil d'Etat a rendu un avis en ce sens, estimant qu'elle va à l'encontre de l'article 7 de la Constitution relatif à la liberté individuelle. Elle s'oppose aussi à une série de traités européens et internationaux... »*

\*

Depuis cet article de presse paru en 1993, l'arsenal juridique de la Flandre s'est enrichi de dispositions destinées à limiter dans cette région l'accès au logement (privé et social, locatif ou non) à toute personne suspectée de ne pas appartenir à l'identité flamande ou de n'avoir pas la volonté de 's'intégrer'. C'est le 'wooncode' qu'on peut traduire par Code de l'habitat.

Insuffisant encore aux yeux de certains, la presse a rapporté les pressions dont sont l'objet des propriétaires et des sociétés immobilières pour qu'ils ne vendent ou louent les biens qu'à des candidats 'sûrs'.

\*

Flandre : L'Europe torpille le "wooncode" :

Article de Martin Buxant, paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 09 décembre 2006

*« C'est un imbroglio belgo-belge dont la Commission européenne se serait bien passée. Il n'empêche, sollicitée par les autorités wallonnes en décembre 2005, l'Europe est dans l'obligation de réagir à la modification du "code flamand du logement" (prononcez "wooncode"). Rappel, celui-ci prévoit que les futurs locataires des logements sociaux en Flandre apprennent le néerlandais sous peine de ne pouvoir souscrire à un bail locatif.*

*Les experts européens ont, donc, finalisé leur analyse. Et ils s'apprêtent à remettre gravement en cause ledit "wooncode", selon les informations obtenues par "La Libre". S'appuyant sur le "principe d'égalité de traitement", l'Europe rappellera que "les discriminations ostensibles, fondées sur la nationalité, mais encore toute forme dissimulée de discrimination qui aboutit au même résultat" est prohibée. Et "tel est le cas d'une mesure qui prévoit une distinction fondée sur le critère de la langue pour l'octroi d'un avantage social, en ce que celui-ci risque de jouer au détriment des ressortissants d'autres Etats membres de l'Union". (...)*

*Cet avis juridique européen demeure toutefois susceptible d'être modifié aux stades ultérieurs de la procédure. "Imposer aux ressortissants des autres Etats membres l'obligation d'être disposés à apprendre le néerlandais pour bénéficier d'une résidence sur le territoire national est une condition qui n'est pas exigée aux nationaux", souligne l'Europe. Celle-ci se montre particulièrement sourcilleuse de préserver la stricte égalité de traitement entre les ressortissants des Vingt-cinq Etats membres.*

*Et "la condition d'être disposés à apprendre le néerlandais risque de jouer en défaveur des ressortissants des autres Etats membres". Par conséquent, "cela pourrait constituer une discrimination indirecte en raison de la nationalité"... (...)*

<sup>1</sup> D'après Wikipédia.

Pour analyser le "wooncode" et statuer sur la plainte des Wallons, les autorités européennes ont formulé des questions à l'adresse du ministre flamand responsable du dossier, le VLD Marino Keulen. A plusieurs reprises, le ministre wallon André Antoine (CDH) a exigé de pouvoir prendre connaissance de cette réponse des autorités flamandes. Mais il s'est heurté à des refus secs de la part du gouvernement flamand...

Voici ce qu'a répondu la Flandre pour justifier son "wooncode". Invoquant deux arrêts de la Cour européenne de justice, les autorités flamandes estiment que "la mesure n'est pas discriminatoire", est "proportionnée" et qu'elle poursuit "un objectif légitime (l'intégration)" justifié par "des raisons impérieuses d'intérêt général". Pour sa défense, la Flandre cite notamment "l'amélioration de la qualité de vie" dans le logement social. Il est impossible d'organiser la cohabitation des habitants de logements sociaux si ceux-ci ne s'efforcent pas au moins d'acquérir une connaissance élémentaire de la langue néerlandaise, fait valoir l'Exécutif flamand.

Ces arguments "d'intérêt général" et "d'intégration" devraient également être déclarés invalides par l'Europe. Car "l'apprentissage du néerlandais comme moyen d'intégration des habitants non néerlandophones à la vie de la région ne peut en aucun cas constituer un objectif légitime digne de protection et pouvant être justifié par des raisons impérieuses d'intérêt général", selon les experts européens. Deux arrêts de la Cour européenne de justice sont cités par les autorités flamandes pour étayer leur défense. Mais "l'affaire Groener" et "l'affaire Haim" ne peuvent être invoquées pour défendre le "wooncode" : les cas de figure sont trop différents.

Voici donc l'Europe devenue l'alliée des adversaires de la modification du "code flamand du logement". »

\*

La Flandre instaure une discrimination fondée sur la langue :

Article paru dans la Tribune de Bruxelles, n° 201 daté du jeudi 14 décembre 2006

« Mercredi dernier, le Parlement flamand a adopté le "Wooncode", projet de décret instituant un nouveau code flamand du logement. Le problème c'est qu'il instaure notamment l'obligation d'apprendre la langue de Vondel pour pouvoir disposer d'un logement social. Une véritable petite révolution en la matière qui introduit une discrimination fondée sur la langue. Le droit au logement n'est-il pas un droit fondamental pour tous, sans conditions, inscrit dans la constitution ? Toujours est-il que la mesure est largement controversée et jugée discriminatoire par les francophones au rang desquels le ministre wallon du Logement, André Antoine et la secrétaire d'Etat bruxelloise en charge de cette matière, Françoise Dupuis. Quant au ministre flamand compétent Marino Keulen, il justifie ces dispositions par un objectif d'amélioration de la communication, vecteur d'intégration de populations déracinées devant déboucher sur une meilleure qualité de vie. Quoi qu'il en soit, la majorité flamande a voté en faveur de ce projet de décret, le Vlaams Belang s'est abstenu. Par contre, Groen! a voté contre, redoutant que certaines dispositions du code ne mettent à mal le droit au logement. Le parti considère qu'elles avantagent la classe moyenne au détriment des plus défavorisés. (...) Pour Françoise Dupuis, la secrétaire d'Etat bruxelloise en charge du Logement, ce décret flamand "va créer une désagréable instabilité et, surtout, il pénalisera les gens en situation difficile". Elle a précisé que, dans la capitale, c'est une approche inverse qui est adoptée : l'aide à l'apprentissage via une offre d'alphabétisation car les gens sont prêts à apprendre !

Pour l'heure, la Commission européenne est en train d'analyser la compatibilité de ces dispositions avec le droit communautaire. Elle entend notamment vérifier si les dispositions du nouveau code flamand du logement constituent ou non une discrimination indirecte en raison de la nationalité, laquelle serait contraire aux règles européennes sur la libre circulation à l'intérieur de l'Union européenne. Les services de la Commission ont déjà des doutes quant à la conformité d'une telle condition basée sur l'apprentissage d'une langue avec le principe de la libre circulation des travailleurs. A suivre... »

\*

Wooncode : le gouvernement wallon en justice :

Article paru dans Le Soir en date du jeudi 7 juin 2007

« Le gouvernement wallon a décidé de saisir la Cour constitutionnelle contre la réforme du Code flamand du logement (Wooncode). Il se joint de la sorte au recours introduit le mois passé par le gouvernement de la Communauté française. Ce décret voté au mois de décembre 2006 par le parlement flamand impose aux candidats à un logement social en Flandre de suivre des cours de néerlandais. Selon les deux gouvernements francophones, cette disposition ne respecte pas le principe des facilités linguistiques et contrevient à l'article 23 de la Constitution consacrant le droit au logement. Les Wallons craignent en outre qu'une restriction des conditions d'accès à un logement social en Flandre ne déplace la demande vers la Wallonie. »

\*

## Le Wooncode choque ONU et Europe :

Article de Michelle Lamensch et Martine Vandemeulebroucke, Le Soir du jeudi 13 mars 2008

« Communautaire - Le code du logement flamand dans le collimateur international.

La Flandre enrage d'être accusée de 'discrimination linguistique' pour son code du logement. Pourtant, elle avait été prévenue. L'accès au logement social et l'achat de terrain réservés aux seuls néerlandophones sont dénoncés par l'ONU et l'Europe.

L'ONU mardi, la Commission européenne mercredi : à une semaine de la formation du gouvernement Leterme I<sup>er</sup>, ces instances internationales dénoncent des discriminations fondées sur la langue, en Flandre. En cause, le 'wooncode', ce code du logement flamand qui restreint l'accès des logements sociaux aux locataires parlant le néerlandais et à ceux qui s'engagent à l'apprendre. Zaventem est aussi dénoncée pour ne vendre ses terrains qu'à des néerlandophones.

Dans son dernier rapport, le Comité des Nations unies pour l'élimination de la discrimination raciale se dit 'préoccupé par l'adoption par le gouvernement flamand en décembre 2006 d'un décret restreignant l'accès aux logements sociaux aux personnes qui parlent ou qui ont pris l'engagement d'apprendre le néerlandais'. Il demande donc à la Belgique de 'veiller à ce que les exigences linguistiques ne conduisent pas à une discrimination indirecte exercée en raison de l'origine nationale ou ethnique'. Le Comité se rallie à la demande du Conseil de l'Europe à la Belgique de ratifier la convention cadre sur la protection des minorités.

Mercredi, la pression internationale s'est encore accentuée. Saisie en 2005 par le ministre wallon du Logement, André Antoine (CDH), qui voyait dans le 'wooncode' une 'atteinte au droit fondamental au logement', la Commission européenne a déclaré, suite à la relance de M. Antoine, que l'exécutif européen examinait la compatibilité de ce code (et celle du règlement de Zaventem) avec la directive européenne sur la liberté de mouvement des citoyens 'qui n'accepte pas de discriminations'. Sur ces deux mesures prises en Flandre, a conclu la Commission, 'la Belgique va devoir donner des explications'.

Mercredi, au parlement flamand – où tous les partis, hors Groen, ont fait part de leur incompréhension face au rapport des Nations unies –, le gouvernement nordiste a promis de répondre 'rapidement' aux critiques de l'ONU. L'initiateur du 'wooncode', le ministre du Logement, Marino Keulen (Open VLD), a répété qu'il n'avait été guidé que par un souci d' 'intégration sociale'. Applaudi par le SP.A, le CD&V, la N-VA et Groen, il a imputé au Vlaams Belang l' 'image négative' de la Flandre à l'étranger. Plusieurs intervenants ont une nouvelle fois reproché aux organisations internationales de récolter leurs informations sur la Flandre dans la seule presse francophone belge. Mais Groen a rappelé ses mises en garde contre les risques juridiques induits par des exigences linguistiques.

Diverses instances fédérales ont jusqu'ici examiné le 'wooncode'. Le Conseil d'Etat a estimé qu'il ne portait pas atteinte à la liberté de l'emploi des langues car il se limite à une obligation de moyens dans le chef des locataires. Amené à émettre un avis dans la procédure de conflit d'intérêts, initiée par le gouvernement wallon, le Sénat n'y est pas parvenu, faute de consensus politique. La Cour constitutionnelle a rejeté un recours en suspension du code, introduite par le gouvernement wallon. Motif ? Il ne porte pas atteinte à l'usage des langues. Le recours en annulation est pendant. Il contient une demande de question préjudicielle à la Cour de justice des Communautés européennes qui doit examiner la compatibilité du code avec le principe fondateur de l'Europe qu'est la libre circulation des personnes.

Mercredi, le président du FDF, Olivier Maingain, a déclaré : 'Avant d'envisager toute nouvelle réforme de l'Etat, les partis démocratiques francophones et les démocrates flamands doivent exiger que le gouvernement et le parlement flamands s'engagent à respecter la convention-cadre sur la protection des minorités nationales et toute autre convention internationale garantissant les droits fondamentaux.'

Tout cela, alors que la Semaine d'actions contre le racisme démarre. Un racisme devenu plus complexe. Le Mrax (Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie) constate ainsi l'émergence d'attitudes de rejet entre Flamands et francophones, qui donnent lieu à des plaintes. L'association n'exclut pas d'y répondre. »

\*

Quelques dossiers qui interpellent/émeuvent/fâchent les institutions internationales :

Le « Wooncode » Le coup de latte des Nations unies et de la Commission européenne :

articles parus dans Le Soir daté du mercredi 2 avril 2008

« En 2006, Marino Keulen, ministre flamand des Affaires intérieures, a fait adopter un décret (dit Wooncode) aux termes duquel l'accès aux logements sociaux en Flandre sera désormais réservé aux gens parlant le néerlandais ou qui font l'effort de l'apprendre – un effort à prouver. Validé par le Conseil d'Etat et la Cour constitutionnelle, ce décret 'préoccupe' le Comité des Nations unies pour l'élimination de la discrimination raciale qui, en mars, a invité le pays à 'veiller à ce que les exigences linguistiques ne conduisent pas à une

discrimination indirecte exercée en raison de l'origine nationale ou ethnique'. Cet avis a été appuyé par la Commission européenne. (...)

*À Zaventem, des terrains communaux à vendre aux seuls Flamands.*

À l'initiative du député-échevin Eric Van Rompuy (CD&V), Zaventem a décidé, en 2006, de réserver la vente d'une série de terrains communaux aux personnes qui 1. résident dans la commune, y sont nés, y travaillent ou y ont des enfants ; 2. parlent le néerlandais ou font l'effort de l'apprendre. Comme avec le 'Wooncode', la connaissance du flamand n'est pas à prouver ; il faut prouver qu'un effort est consenti pour l'apprendre. L'affaire interpelle l'ONU et la Commission européenne ; celle-ci est en train d'analyser la compatibilité du règlement de Zaventem avec la directive sur la liberté de mouvement des citoyens. (...)

À quatre reprises, le Conseil de l'Europe a enquêté en Belgique.

Interpellé tantôt par des francophones, tantôt par des Flamands, le Conseil de l'Europe a dépêché à plusieurs reprises des « rapporteurs » chargés d'enquêter sur le sort que la Belgique réserve à ses minorités linguistiques. Après les Suisses Columberg (1998) et Nabholz-Haideger (2002), le Letton Cilevics (2003), il y eut, en 2005, la Roumaine Cliveti. Dans les quatre cas, au-delà de l'objet précis de leurs investigations, ils ont engagé le pays à ratifier la Convention-cadre pour la protection des minorités linguistiques (qui, notamment, aboutirait à bétonner et élargir notre régime de facilités). La Belgique ratifia le texte en 2001. La Flandre s'y refuse. (...)

*L'accueil dans les hôpitaux de Bruxelles et de la périphérie : satisfaisant ?*

Des élus flamands ont saisi le Conseil de l'Europe pour lui faire admettre que les hôpitaux bruxellois n'étaient pas toujours en mesure d'accueillir le patient néerlandophone. Par deux fois, le Conseil de l'Europe est venu vérifier (Cilevics en 2003, Cliveti en 2005). Les francophones ont obtenu que l'enquête s'élargisse aux services d'urgence de la périphérie, pas toujours capables selon eux d'accueillir le francophone dans sa langue. Chaud polémique. Le Conseil de l'Europe a engagé les hôpitaux bruxellois à 'mieux assurer le bilinguisme'. Pour la périphérie, on a (en vain) engagé la Flandre à reconnaître l'existence d'une 'minorité nationale' sur son sol.

(...) Les trois bourgmestres non nommés : le Conseil de l'Europe s'interroge.

En novembre 2007, Marino Keulen a annoncé qu'il refusait de désigner au poste de bourgmestre les trois maïeurs (francophones) de Crainhem, Linkebeek et Wezembeek-Oppem. Pourquoi ? À l'occasion des communales de 2006, ces trois bourgmestres ont envoyé des convocations électorales rédigées en français aux francophones, rédigées en néerlandais aux Flamands. Cela heurte les décrets flamands imposant le néerlandais dans les communications entre l'administration communale et les administrés, sauf demande expresse de recevoir ses documents en français. Le Conseil de l'Europe a été saisi de l'affaire. (...)

*Les écoles en périphérie : condamnation en... 1968 par la Cour européenne des droits de l'homme.*

Les écoles francophones des communes à facilités de la périphérie sont réservées aux francophones résidant dans ces communes. Elles ne peuvent accueillir un élève francophone habitant ailleurs, par exemple une commune flamande sans facilités. En revanche, les écoles flamandes de ces mêmes communes à facilités peuvent inscrire un Flamand n'habitant pas la commune. Pour ce régime discriminatoire, le pays s'est fait condamner en 1968 par la Cour européenne des Droits de l'homme (...). Un coup de latte sans effet. Une plainte a été récemment déposée devant nos juridictions. L'affaire est pendante, en Cassation.

*L'instance au-dessus de la mêlée*

La Cour de justice des Communautés européennes ne distribue pas de bons ou de mauvais points à l'une ou l'autre région d'Europe. Elle a pour vocation de se situer au-dessus de la mêlée des États et des Régions qui constituent le paysage communautaire. Sa raison d'être est de garantir l'uniformité du droit communautaire dans tous les États membres. Son mode de fonctionnement : rendre des arrêts pour interpréter les lois issues des traités, de la Commission européenne, du Parlement et du Conseil européens.

Par ailleurs, elle juge aussi les litiges pouvant intervenir entre des États membres ou entre la Commission européenne et un État membre. Et, comme dans le cas présent, les juridictions nationales peuvent demander un éclairage à la CEJ notamment pour rappeler l'orientation voulue par l'Union européenne. »

\*

Recours contre le Wooncode rejeté :

Article paru dans Le Soir, en date du jeudi 10 juillet 2008

« La Cour constitutionnelle a rejeté en grande partie le recours en annulation du gouvernement de la Communauté française contre certains articles du Code du logement flamand (Wooncode). Elle précise cependant que l' 'obligation d'avoir la volonté d'apprendre le néerlandais' et les sanctions qui s'y attachent ne s'appliquent pas aux candidats locataires et locataires d'un logement social situé dans les communes de la périphérie bruxelloise qui entendent bénéficier des facilités linguistiques. »

**\*Zaventem. \*Saventem. \*Aéroport national. \*Bruxelles-national. \*Zone aéroportuaire.**

Localité du Brabant flamand, où a été aménagé l'aéroport national appelé Bruxelles-National, source de nombreuses nuisances sonores dus au survol, dangereux, de la Région bruxelloise densément peuplée d'un million et demi de personnes (habitants, visiteurs et navetteurs). Problème<sup>1</sup> pendant depuis des dizaines d'années...

\*

« L'aéroport de Bruxelles national est situé à Zaventem, à moins de 15 minutes en voiture de la ville à laquelle il est aussi relié par un train spécial... »<sup>2</sup>

**\*Zones**

**\*ZAC. \*Z.A.C.<sup>3</sup> \*Zone d'aménagement concerté<sup>4</sup>. \*Zones d'aménagement concerté.**

**\* Zone d'activités. \*Zones d'activités :** « ... destinées principalement aux bureaux. »<sup>5</sup>

**\*Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. \*Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public :** « ... destinées aux installations affectées à une mission d'intérêt général. »<sup>6</sup>

**\*Zone d'habitat. \*Zones d'habitat :** « ...destinées principalement au logement. »<sup>7</sup>

**\*Zone d'habitation à prédominance résidentielle. \*Zones d'habitation à prédominance résidentielle.**

« Zones d'habitation à prédominance résidentielle

1.1. Ces zones sont affectées aux logements.

1.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou [...] dont la superficie de plancher [...] ne dépasse pas, par immeuble, 250 m<sup>2</sup>. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.

1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>.

Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré. (...) Dans ces zones,

- Seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant [...];
- La nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- La continuité du logement est assurée... »<sup>8</sup>

**\*Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. \*ZICHEE. \*Z.I.C.H.E.E.**

**\*Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.**

« Zone dont le caractère culturel, historique, esthétique ou d'embellissement présente des qualités particulières et doit être préservé. Ces zones sont définies par le PRAS. Les demandes de permis relatives à un bien situé en

<sup>1</sup> Voir aussi dans ce glossaire : Survol de Bruxelles par des avions.

<sup>2</sup> *Bruxelles /* conception et réalisation de Encres couleurs, communication d'entreprises ; préface de Charles Picqué. Page 15. Brochure non datée [1993 ?]. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Ne pas confondre avec Zone avancée pour cycliste (ZAC).

<sup>4</sup> Voir : [www.demainbruxelles.be](http://www.demainbruxelles.be) : plan de développement international de Bruxelles.

<sup>5</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PRAS.

<sup>6</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PRAS.

<sup>7</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PRAS.

<sup>8</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PRAS.



ZICHEE sont soumises à l'avis de la commission de concertation dès lors que la demande modifie les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public. »<sup>1</sup>

**\*Zone d'intérêt régional. \*ZIR. \*Z.I.R. \*Zones d'intérêt régional.**

« Il y a 14 ZIR (...) à Bruxelles, prévues dans le Pras (...), la bible urbanistique de Bruxelles. Cinq sont en chantier (Gaucheret, Hélicopter, Tour et Taxis, Josaphat, Porte de la Ville). La plupart de ces ZIR font l'objet de PPAS à procédure longue (dossier de base puis plan définitif). (...)

La procédure des ZIR implique deux enquêtes publiques. Cela permet un débat démocratique.

Si on ne peut modifier le Pras, on peut revoir des modalités d'une ZIR, à la lumière d'une étude d'incidences. (...) Mettre du bureau à tel endroit n'implique pas d'y mettre que du bureau... »<sup>2</sup>

**\*Zone de bâtisse. \*Zones de bâtisse :** « ... comportant les bâtiments ».<sup>3</sup>

**\*Zone de cours et jardins. \*Zones de cours et jardins :** « zones de végétation, pelouse, plans d'eau, jeux pour enfants, piscines... »<sup>4</sup>

**\*Zone de mixité. \*Zones de mixité :** « ... destinées au logement avec plus de souplesse pour l'implantation des commerces, des bureaux et des petites entreprises. »<sup>5</sup>

**\*Zone de recul. \*Zones de recul :** « zones non constructibles et plantées, entre les maisons et la rue »<sup>6</sup>

**\*Zone de voirie. \*Zones de voirie :** « zones destinées à la construction des routes, sentiers, pistes cyclables... »<sup>7</sup>

**\*Zone verte. \*Zones vertes :** « ...destinées principalement au développement de la nature et des plans d'eau, les constructions y sont limitées. ».<sup>1</sup>

<sup>1</sup> *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, février 2012. – P. 29.

<sup>2</sup> Le Soir, mercredi 18 février 2004.

<sup>3</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PPAS.

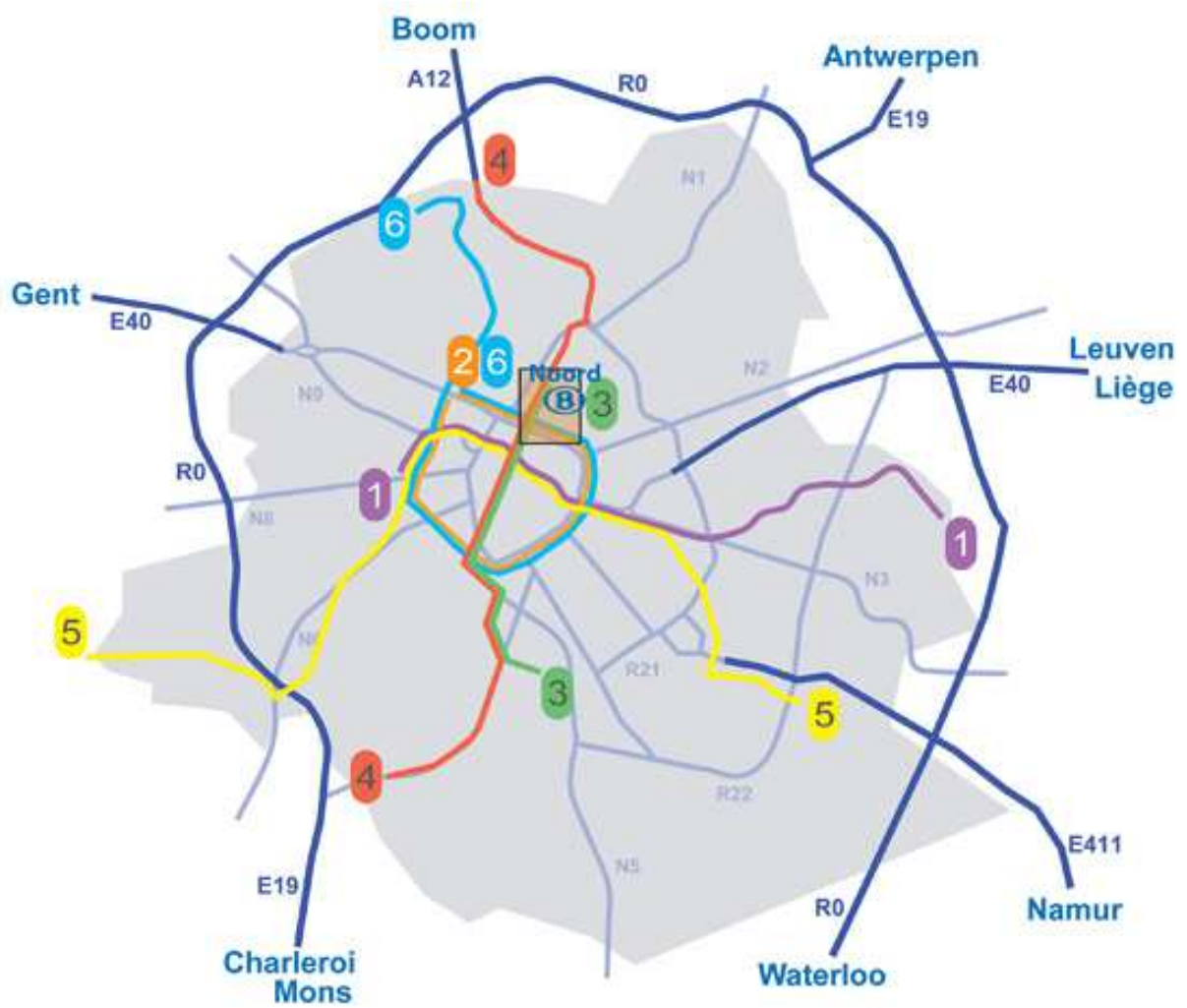
<sup>4</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PPAS.

<sup>5</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PRAS.

<sup>6</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PPAS.

<sup>7</sup> Dépliant de la Région de Bruxelles-Capitale : *Plans et règlements en Région bruxelloise*. Editeur responsable : Philippe Thiéry. – Février 2012. – Ce sont les définitions extraites du PPAS.

Deux cartes significatives reprises au  
Bereikbaarheidsgids gebouwen : Vlaamse overheid : Mobiel Vlaanderen.





## 2. Sites existants, projets, projets avortés, réalisations, bluff du futur :

Petit inventaire du quartier Nord partiellement rebâti, ... et d'ailleurs...

**\*Aérium. \*Louise 120. \*120 Louise. \*Avenue Louise 120.**

Le Louise 120 fait peau neuve :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du 14 juillet 2012.

« L'immeuble se pose en précurseur dans le respect de l'environnement. 'C'est une première en région bruxelloise'. Voilà comment Julien Claude-Bouilly, du groupe AERIUM, qualifie la rénovation de l'immeuble Louise 120, présentée comme un modèle en terme de respect des normes énergétiques et environnementales. Datant des années 70, ce bâtiment, essentiellement composé de bureaux, était inauguré vendredi. Plusieurs acteurs sont à l'origine du projet : le groupe AERIUM en tant que maître d'ouvrage, le bureau d'architecture A2M, l'entreprise générale Democo et la banque ING, qui a financé à hauteur de 50 % le chantier de l'immeuble. D'une superficie totale de 3 500 m<sup>2</sup>, le bâtiment répond aujourd'hui à des normes strictes sur les plans énergétique et environnemental. Premièrement, la rénovation s'est faite en conformité avec les normes passives. "Cela signifie que ce lieu permet de réaliser des économies d'énergie. Concrètement, on utilise 90 % d'électricité en moins et on réduit notre consommation de chauffage de moitié. Ce bâtiment utilise 11 kWh/m<sup>2</sup> quand l'ancien bâtiment en utilisait 300", explique Julien Claude-Bouilly. En outre, la bâtisse de huit étages a également reçu la certification "BREEAM very good" qui témoigne de performances environnementales de qualité.

Mais les performances énergétiques vont souvent de pair avec des coûts importants. "Cette rénovation permet de démontrer avec succès qu'il est possible de rénover un immeuble au standard passif pour un coût modéré", se défend Sebastian Moreno-Vacca, architecte au sein d'A2M et spécialiste des constructions respectant les normes passives. Selon AERIUM, propriétaire du bâtiment, le coût total de rénovation s'élève à 875 euros/m<sup>2</sup>. "Un coût 20 % inférieur au pris du marché pour des rénovations complètes", assure Sebastian Moreno-Vacca.

Le groupe AERIUM, par l'intermédiaire de Julien Claude-Bouilly, se dit "particulièrement fier de cette réalisation qui souligne nos compétences pour repositionner stratégiquement les actifs immobiliers tout en alliant la maîtrise budgétaire et le respect des nouvelles directives en matière environnementale". Une fierté partagée par Evelyne Huytebroeck, ministre bruxelloise de l'Environnement, de l'Energie et de la Rénovation urbaine (Ecolo). Dans un communiqué, la ministre qualifie l'immeuble Louise 120 de "très belle réussite qui démontre que rénover selon le standard passif est techniquement faisable et financièrement accessible. Cette réalisation montre que le secteur de la construction est d'autant plus prêt pour 2015."

A partir de cette date, tout permis d'urbanisme (logement, bureaux, école) devra respecter les normes passives. »

**\*Abatan<sup>1</sup>. \*Abatan 2000. \*Abattoir d'Anderlecht. \*Abattoirs. \*Halle alimentaire. \*Halles alimentaires. \*Caves de Cureghem.**

« ... Autre projet : Abatan. Il s'agit de financer la construction d'une halle alimentaire de 1.000 m<sup>2</sup> aux abattoirs d'Anderlecht, pour sédentariser les marchands ambulants. Le tout construit selon des critères de haute performance environnementale... »<sup>2</sup>

\*

« ... Actuellement, 37 projets sont en cours sur les rives du canal, uniquement sur la partie Feder dont (...) le projet Abatan, qui entend créer un pôle alimentaire à Anderlecht... »<sup>3</sup>

\*

« ... l'amont du canal n'est pas en reste. Des projets de développement existent aussi pour cette partie sud, comme celui des abattoirs d'Anderlecht. "Nous allons donner l'occasion à nos marchands de s'installer dans un hall alimentaire, où ils peuvent mieux servir leur clientèle, déclare Joris Tiebout, administrateur délégué d'Abatan. Entre-temps, c'est environ 12 000 m<sup>2</sup> de superficie et on a environ 50 nouveaux marchands qui se

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, l'article : Port de Bruxelles.

<sup>2</sup> Le Soir, 16 octobre 2010.

<sup>3</sup> Le Soir, 11 janvier 2011.

trouvent déjà sur le site, mais qui seront organisés d'une toute autre façon." Ce projet de développement ne cherche pas ici à attirer de nouveaux habitants. Les nouvelles halles devraient sortir de terre d'ici septembre 2013. »<sup>1</sup>

\*

« ... Voici les projets phares en cours de réalisation ou projetés.

*Abatan* : Sa conception est pratiquement achevée et les premiers projets concrets devraient voir le jour dès 2012. *Abatan* sera le 'ventre de Bruxelles'. Sur le site réaménagé des Abattoirs, c'est tout un complexe de d'activités économiques orientées sur l'alimentation qui se met en place, avec l'aide de la Région. (...) Le projet *Abatan* reçoit lui aussi l'argent européen (construction d'une halle alimentaire de 1.000 m<sup>2</sup>, pour sédentariser les marchands ambulants). Le tout selon des critères de haute performance environnementale... »<sup>2</sup>

« ... Sur le site réaménagé des abattoirs, c'est tout un pôle culinaire régional et national, ouvert sur le quartier, accessible aux particuliers, qui se met en place, avec l'aide de la Région. Ce projet de développement ne cherche pas, ici, à attirer de nouveaux habitants. Livraison prévue : 2013. Coût : € 24 millions. »<sup>3</sup>

\*

### 'Le ventre de Bruxelles' :

Article de Marie De Schrijver, paru dans *Le Soir* en date du jeudi 15 mars 2012

*'Anderlecht. Les Abattoirs au centre d'un ambitieux projet baptisé Abatan 2020. Le premier chantier démarrera à l'automne 2012 et prévoit la création d'une halle alimentaire à l'horizon 2014. Le futur des Abattoirs d'Anderlecht a été imaginé par le bureau d'études Org, dans un projet baptisé 'Abatan 2020'.*

*Les Abattoirs d'Anderlecht, nouveau 'ventre de Bruxelles' ? C'est l'ambition du projet présenté par le gérant, Abatan, visant un renouveau complet du site de près de 12 hectares qui accueille chaque semaine, de vendredi à dimanche, quelque 100.000 visiteurs. Ventre, référence à la nourriture, mais aussi au centre névralgique que veut devenir le lieu. Limitrophes au Pentagone, les Abattoirs s'intégreront dans le prolongement du centre-ville, notamment via l'axe Porte de Ninove-Heyvaert. Le projet de développement, baptisé 'Abatan 2020' devrait connaître son premier coup de pioche en octobre 2012, avec la construction d'une halle alimentaire (à l'angle Ropsy Chaudron – chaussée de Mons).*

*La halle. Cet espace de près de 23.000 m<sup>2</sup> accueillera également des espaces commerciaux, du logement (20 appartements), un espace public et un parking. Ce premier volet coûtera la bagatelle de 18 millions d'euros (2,5 millions seront destinés à l'assainissement du sol), dont 6 subsidiés par les fonds européens Feder, et 0,8 par la Région bruxelloise via le programme Greenfields. Fin espérée : avril 2014. Une partie des marchands ambulants aujourd'hui présents lors des jours de marché s'installera durablement dans cette halle.*

*Les autres volets d'Abatan 2020, ni planifiés avec précision ni financés au jour d'aujourd'hui, pourront en partie prétendre à des subsides des nombreux acteurs impliqués et seront, pour le reste, financés par la société Abatan elle-même.*

*Le Noma. Cet entrepôt devrait accueillir la « black box », auditorium pouvant accueillir de l'événementiel et relié aux Caves de Cureghem.*

*L'abattoir compact. L'abattage restera une activité importante du site (230.000/an). Datant de 1987, les abattoirs exigent une mise aux normes. Le projet prévoit la construction d'un 'abattoir compact', de 10.000 m<sup>2</sup>, envisagé pour 2020, en plusieurs phases.*

*Le marché couvert. Datant de 1900, classé, il sera restauré.*

*La Plaine. Cet espace découvert de 60.000 m<sup>2</sup>, aujourd'hui morcelé, deviendra continu.*

*Le projet intégrera des partenariats et un développement commun avec les acteurs voisins, tant les parcelles (ex-)Renault que le campus de la haute école Erasme. Une large concertation sera menée avec tous les acteurs, en ce compris les riverains ou encore la Stib et la commune, sollicitée pour une modification du Plan particulier d'affectation du sol. »*

\*

<sup>1</sup> RTBF, 19 janvier 2011.

<sup>2</sup> Le Soir, 20 janvier 2011.

<sup>3</sup> Le Vif/l'Express, 5 août 2011.

### *Le ventre de Bruxelles se creuse :*

*Article de Guy Bernard paru dans La Dernière Heure, en date du 14 mars 2012*

« Anderlecht. À échéance 2020, les abattoirs se mueront en “plaine de Bruxelles”. Halle alimentaire unique, à Cureghem, dès le mitan de 2014. Forts d'un chiffre d'affaires 2011 de 9,3 millions, les abattoirs d'Anderlecht tiennent bien debout. N'empêche : une manne des fonds Feder (6 millions) en amorce une mue complète.

“Notre rêve? Une grande plaine de Bruxelles de 60.000 m<sup>2</sup> !”, s'emballait, hier, Joris Tiebout, CEO d'Abatan en présentant le colossal masterplan baptisé Abatan 2020. “Nous voulons délocaliser les échoppes qui sont devant le marché couvert.”

Érigé fin XIX<sup>ème</sup> et partiellement classé, le site de 10,5 hectares se réorganisera et intensifiera ses activités. Comment ? Ladite grande plaine se déploiera autour du marché couvert - 700 marchands, 40.400 m<sup>2</sup> d'étals et plus de 100.000 visiteurs, chaque week-end. Moyennant ces six millions d'euros qui, en douze ans, seront redistribués aux commerçants. Une halle alimentaire donnera, en outre, du volume aux métiers de la SA. L'on y recasera, selon des modèles tantôt new yorkais, tantôt barcelonais, les fruits et légumes, à côté de la chaussée de Mons et de la halle classée... et toujours pas rénovée.

Au programme de ce beau bébé dont tous espèrent une première pierre dès octobre 2012 et une ouverture au mitan 2014, 2.900 m<sup>2</sup> pour le marché de viandes, 3.600 m<sup>2</sup> pour les fruits et légumes, une zone publique de 2.200 m<sup>2</sup>, 6.000 m<sup>2</sup> de commerces, 2.700 m<sup>2</sup> dévolus à 21 appartements, etc. Lovée sur l'ancien tracé de la Senne, cette halle toute fraîche, à l'architecture intégrée, avalera 18 millions. Dont 2,5, rien que pour dépolluer le sol. D'où, du reste, l'espérance d'une aide spécifique de 0,8 million.

Pensé de façon globale, le masterplan du Ventre de Bruxelles s'attaque sciemment à la redynamisation de Cureghem. Par le biais de percées ouvrant les abattoirs et du côté porte de Ninove et du côté Biestebroek, projetant, par là, une promenade (verte par endroits) de choix. Par le biais, aussi, d'une réelle “ouverture vers la ville”, tout à la fois de cette “culture de la nourriture” que de celle de l'esprit - l'Erasmushogeschool.

Les 20.000 m<sup>2</sup> de l'abattoir, eux, seront réduits de moitié et redistribués en une superficie “urbaine et compacte”, tandis que les Caves de Cureghem paraissent promises à une extension, prioritaire pour son propriétaire. Prudence ! Rien n'est encore fait. Ne fût-ce que parce que le PPAS doit être adapté. Mais comme l'entité joue le jeu de ce morceau de ville... »

\*

### *L'ambitieux projet des Abattoirs :*

*Article de Julien Semninckx, paru dans Vlan, en date du 28 mars 2012.*

Un nouveau Pentagone à l'Ouest de Bruxelles. Tel est l'ambitieux projet d'Abatan qui gère, depuis 1983, le site des abattoirs d'Anderlecht.

Créés à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, en bordure de la rue Ropsy-Chaudron et non loin de la gare du Midi, les abattoirs d'Anderlecht procèdent toujours à l'abattage d'animaux. Le site a cependant diversifié ses activités avec ses marchés du week-end drainant plus de 100.000 visiteurs sur trois jours. Il y a aussi les Caves de Cureghem accueillant soirées privées, congrès et salons.

Bientôt, il y aura un nouveau marché aux denrées alimentaires. ‘La construction de cette halle alimentaire de 11.000 m<sup>2</sup> devrait débiter cette année (...) Elle sera couverte et hypermoderne, inspirée des marchés de quartier de l'Europe du Sud et conforme aux normes hygiéniques de plus en plus exigeantes. Outre les zones de circulation pour les piétons et les équipements logistiques, elle pourra héberger une quarantaine de marchands de viandes, fruits et légumes’.

Côté chaussée de Mons, un espace ouvert sera aménagé avec création d'une vingtaine de logements. La halle alimentaire devrait être opérationnelle vers mi-2014. Le coût des différentes constructions, y compris l'assainissement du sol, est estimé à un peu plus de 18 millions d'€. »

\*

### *Première en Belgique : une ferme urbaine à Bruxelles :*

*Article de Corentin Di Prima, paru dans Le Soir, en date du mardi 17 juillet 2012.*

« C'est une première à Bruxelles, et même en Belgique : une ferme urbaine d'envergure va voir le jour sur la toiture d'un bâtiment des abattoirs d'Anderlecht. (...) une étude des facultés universitaires de Saint-Louis et du bureau d'études Greenlop évalue à 1.303,2 hectares, soit l'équivalent de 1.793 terrains de foot, la surface de terrains et toitures qui pourraient accueillir des activités agricoles en Région bruxelloise. À la clé, toujours selon l'étude, la création possible de 7.755 emplois, principalement destinés aux Bruxellois, jeunes peu qualifiés, qui représentent une large part des 20 % de chômeurs que compte la Région-Capitale.

Ce premier projet de ferme urbaine s'étendra sur 3000 m<sup>2</sup>. Il sera subsidié par la Région bruxelloise et le fonds européen Feder à hauteur d'1,4 millions d'euros. Il devrait permettre la création de 7 à 10 emplois. Un projet qui s'inscrit dans la réorganisation des activités sur le site des abattoirs d'Anderlecht et notamment son ouverture sur le quartier Cureghem. Un axe pour cette zone des abattoirs : en faire 'le ventre de Bruxelles' (Le projet de développement, baptisé 'Abatan 2020' devrait connaître son premier coup de pioche en octobre 2012.

À l'instar du projet de potager urbain développé par l'asbl Le début des Haricots, sur le toit de la bibliothèque royale de Bruxelles, il s'agit ici également de poser les fondations d'un circuit de consommation plus court, produit par des locaux, moins énergivore et polluant (moins de transports) : la ferme alimentera un nouveau restaurant, ainsi qu'un magasin, où les Bruxellois pourront acheter les produits.

'N'en déplaise aux sceptiques, l'agriculture et l'alimentation représentent un véritable potentiel d'emplois en Région bruxelloise', insiste Evelyne Huytebroeck, Ministre également en charge des fonds Feder. 'Nous avons la capacité de reproduire dans notre capitale les projets fructueux menés au Canada, aux Etats-Unis ou aux Pays-Bas. Le projet de ferme urbaine allie activité économique verte, rentable et alimentation durable. De plus, ce projet démontre qu'il est possible d'optimiser l'utilisation des toitures d'immeubles en pleine ville, notamment dans les zones à vocation économique. Il s'agit là d'une orientation pertinente vu l'essor démographique et la nécessaire densification de la Région : chaque m<sup>2</sup> du territoire doit être utilisé à bon escient', estime-t-elle.

Cette première ferme urbaine à Bruxelles devrait être opérationnelle mi-2014. »

\*

« ... Anderlecht. – Abattoirs. Les abattoirs d'Anderlecht se transformeront en « Abatan 2020 », un projet imaginé par le bureau d'études Org. La halle principale de 23.000 m<sup>2</sup> accueillera des commerces, un espace public, un parking et une vingtaine d'appartements. Ce premier volet coûtera la bagatelle de 18 millions d'euros (2,5 millions seront destinés à l'assainissement du sol), dont 6 subsidiés par les fonds européens Feder, et 0,8 par la Région bruxelloise via le programme Greenfields. Fin espérée : avril 2014. Une partie des marchands ambulants aujourd'hui présents lors des jours de marché s'installera durablement dans cette halle. »<sup>1</sup>

#### **\*Admiral building. \*Résidence Amiral. \*Amiral building.**

« Rue Picard, en face de Tours et Taxis, superbe immeuble neuf avec façade d'époque conservée. Cette résidence se compose de 13 appartements 1 et 2 chambres chacun offrant terrasses ou jardins. Les acquéreurs bénéficieront de toutes les facilités : écoles, parcs, banques, commerces, transports en commun, une accessibilité aisée aux grands axes qui garantissent un confort de vie appréciable. »<sup>2</sup>

\*

Les dix locations de bureaux les plus importantes réalisées en 2007 à Bruxelles : (...) 2. L'Admiral Building<sup>3</sup> (Nord), 18.000 m<sup>2</sup>. (...) Toutes ces transactions ont été négociées à des prix variant entre 150 et 200 euros le m<sup>2</sup> et par an. »<sup>4</sup>

#### **\*Agoraspace<sup>5</sup>.**

#### **\*Amelinckx. \*Etrimo. Étrimo.**

« Ce n'est que progressivement, à partir de 1968 et au cours des années 1970 surtout, (...) que l'opposition aux conceptions fonctionnalistes et aux grands ensembles va se développer et s'étendre à des couches sociales plus larges de la petite et moyenne bourgeoisie urbaine – alors que ces classes moyennes urbaines avaient bien accepté quelques années plus tôt les blocs de logements de type Etrimo et Amelinckx qui leur étaient destinés. »<sup>6</sup>

#### **\*Amelinckx<sup>7</sup> s.a.**

Immeubles de logements 'semi-sociaux' pour candidats acquéreurs, soit avenue de l'Héliport à Bruxelles, soit place Solvay (rues Gaucheret et du Progrès), à Schaerbeek.

<sup>1</sup> Le Soir, 26 avril 2012.

<sup>2</sup> Site de R&G invest, IPI, rue du Luxembourg 16 B, 1000 Bruxelles. Situé au n° 46 de la rue Picard, l'immeuble ancien est en cours de rénovation, avec maintien et restauration de la façade. Des offres de vente d'un appartement à 1 chambre proposent le prix de € 151.750 (voir en mai 2011, les agences logic.immo.be, immovlan.be ou zimmo.be).

<sup>3</sup> La Résidence Amiral est situé rue Picard à Molenbeek, face à Tour et Taxis.

<sup>4</sup> Le Soir, 20 décembre 2007.

<sup>5</sup> Voir, dans ce même titre, l'article : Parc Gaucheret.

<sup>6</sup> Christian Vandermotten, in *L'Expo 58, un tournant dans l'histoire de Bruxelles*. Voir bibliographie.

<sup>7</sup> Voir notre Livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 3, points 2 et 3.

« ... A côté de la construction de logements sociaux et publics, il faut citer aussi l'importante initiative privée de la SA Amelinckx (plus ou moins 1.051 logements). Les premiers blocs Amelinckx ont été construits le long de l'avenue de l'Héliport (726 logements). L'autre projet est situé sur le territoire de Schaerbeek (à la gare du Nord) entre la place Gaucheret, l'avenue<sup>1</sup> Rogier et la rue du Progrès (325 logements). Les deux buildings ont été construits sur un socle pour piétons. (...)»<sup>2</sup>

**\*Amelinckx-Héliport : \*Centre culturel : \*Piscine :**

Extraits de notre Livre 1<sup>3</sup> :

Page 339 : « ...A Bruxelles, la ville promet l'aménagement rapide d'une plaine de jeux, à proximité de l'héliport. De plus, le 23 juin [1972], le conseil communal adoptera la convention de vente de terrains de l'avenue de l'Héliport pour une valeur de 51 millions à la s.a. Amelinckx.<sup>4</sup> « Le conseil communal a approuvé une convention à passer avec le même promoteur pour la suite de l'opération – soit, en tout, 5 autres immeubles, à implanter entre le quai de Willebroeck et l'avenue de l'Héliport et ayant 16 étages (...). La convention prévoit deux phases : les blocs 2 et 3 d'une part (...) et les blocs 4, 5 et 6... »<sup>5</sup> ... »

\*

Page 517 : « ... Le premier bâtiment d'Amelinckx n'est encore occupé que par quelques propriétaires... »<sup>6</sup>

\*

Page 567 : « ... La circulation piétonnière pourrait se faire aux trois niveaux d'un socle sur lequel reposent les immeubles-tours, implantés l'un derrière l'autre. Ce socle comprendra des équipements collectifs et des magasins. De plus, le constructeur est tenu, par un cahier de charges précis, de l'agrémenter de surfaces dallées et de jardins. Ceux-ci comprendront de nombreuses plantations, de « 40 cm à 2 m de haut : rosiers, azalées, rhododendrons, acacias, plantes grimpantes, etc. Dans l'ensemble, ces zones vertes comprendront trois arbres par 50 m<sup>2</sup>, un buisson et 4 plantes par m<sup>2</sup>. Une pièce d'eau et une fontaine décorative compléteront l'ensemble. »<sup>7</sup>

Par ailleurs, la ville aménagerait à ses frais des plaines de jeux pour tout petits avec bacs à sable, rampe pour tricycles et patins à roulettes, jeux divers. Sont prévus également une plaine de jeux pour adolescents et, pour les personnes âgées, un coin de repos équipé d'un jeu de boules et d'une pergola.

Bien plus, toujours à charge de la ville, seraient aménagés une place publique couverte, des galeries commerçantes, des plantations multiples, une piscine<sup>8</sup> ou une salle de sports couverte, des locaux socioculturels et le gros-œuvre de la nouvelle église Saint-Roch d'une capacité de 400 places, ainsi que ses locaux annexes. Enfin une école de 14 classes, une salle de fête et 2 cours de récréation. »

Bluff du futur bien entendu, à part l'école Saint-Roch reconstruite à proximité du boulevard Bolivar, et sans socle.

\*

Page 575 : « ... Annonçant le feu vert de la deuxième phase de construction de logements semi-sociaux d'Amelinckx, un grand quotidien bruxellois rappelait l'infrastructure qui se logerait dans le socle, et notamment un petit centre commercial, et peut-être, une salle omnisports<sup>9</sup>. Quand il s'agissait de présenter les maquettes au conseil communal, à la presse ou au comité de contact, les choses étaient plus catégoriques. L'hésitation portait sur une alternative : soit une salle omnisports, soit une piscine. Le lundi 11 mars 1974, le conseil

<sup>1</sup> Rue Rogier, pour être exact. Ces données, intéressantes, reflètent la situation étudiée jusqu'en 1992 et ne peuvent être considérées comme le reflet du nombre de logements réellement construits in fine sur les 53 ha condamnés. *Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, l'article : Logement, et plus spécialement : Relogement.*

<sup>2</sup> *Quartier Nord : le relogement des expulsés.* – Op.cit. p. 17. – Voir bibliographie et/ou notre livre 4.

<sup>3</sup> Plus de renseignements, voir notamment les pages 565 et suivantes de notre Livre 1.

<sup>4</sup> Cf. La Libre Belgique, 24/25 juin 1972.

<sup>5</sup> Le Soir, 7 juillet 1972. Le Gouverneur du Brabant prorogera le délai d'approbation de cette convention d'une période de six mois prenant cours le 27 juillet 72 (cf. La Libre Belgique, 5 décembre 1972, et Le Soir, 6.12.72).

<sup>6</sup> Lettre d'Albert Martens, datée du 2 avril 1974.

<sup>7</sup> D'après les coupures de presse de l'époque.

<sup>8</sup> « ... une piscine couverte d'au moins 25 mètres sur 12 mètres 50, chauffée à 24 ° », précisait la presse de l'époque.

<sup>9</sup> Cf. Le Soir, 7 juillet 1972.



communal de Bruxelles marque son accord de principe sur l'avant-projet d'un complexe omnisports, en remplacement des installations sportives du Palais du Midi<sup>1</sup>. (...)

Apparemment toutefois, l'emplacement choisi ne serait pas le socle du complexe 'Héliport' mais se situerait en dehors du P.P.A., entre la place de l'Yser (petite Ceinture) et le quai du Batelage, au pied du premier immeuble d'Amelinckx.<sup>2</sup> Ces nouvelles installations comprendraient une vaste salle polyvalente (de 45x33 m), des tribunes fixes et mobiles accessibles à 2.000 personnes, une salle de gymnastique ou de 'power-training' (18x18 m), deux salles de tennis de table, des vestiaires, des remises pour matériel, locaux sanitaires, taverne, buffet, boutiques, bureaux, et un endroit couvert de parking.

L'ensemble nécessiterait un investissement de 107 millions environ. Un subside de l'Etat serait demandé mais l'accord de l'autorité de tutelle ne serait pas attendu pour aller de l'avant vu l'urgence qu'il y a de remplacer les installations sportives de l'ancien palais du Midi remis entre les mains des rois de la pioche. Est-ce à dire que le socle du complexe 'Héliport' contiendra le second élément de l'alternative, soit une piscine ? Voilà qui est douteux !<sup>3</sup> »

Bien entendu, il n'en est rien...

\*

Page 576 : « ... Des locaux socioculturels devraient également trouver place dans le socle du complexe de l'Héliport, si l'on s'en réfère aux premières présentations de l'échevin des travaux publics.

Assez paradoxalement, le conseil communal du 7 janvier 1974 approuvera la construction d'un centre culturel, non pas à l'avenue de l'Héliport, mais en bordure du P.P.A., à l'Allée verte n° 16, près de la rue Masui. Ce centre culturel, de trois étages sur socle, comprendra une salle de fêtes polyvalente (300 à 400 personnes), une salle de conférences pour 80 auditeurs, des bibliothèques pour adultes et pour enfants, deux salles de sports, des locaux de remise. Des subsides des autorités supérieures seront demandés vu le coût énorme de la construction : 89.330.000 FB... »<sup>4</sup>

\*

Page 577 : « ... Le cahier des charges du 'complexe Héliport' était à ce point draconien que, par deux fois, aucune offre de prix ne sera remise. La ville de Bruxelles sera contrainte de le revoir et de l'alléger, en prenant à son compte la construction et l'aménagement du coûteux socle, tout en prévoyant des installations socioculturelles à d'autres endroits. (...).

La s.a. Entreprises Amelinckx fut, en son temps, une des principales concurrentes de la société Etrimo dont la carrière se termina par un concordat judiciaire. On a dit qu'elle avait décidé de construire à Bruxelles l'immeuble de 65 mètres, puis les cinq immeubles de 40 mètres qui forment l'ensemble 'Héliport', pour une question de prestige.... »

\*\*

**\*Amelinckx-Progrès<sup>5</sup>. \*Amelinckx-Progrès-Nord. \*Résidence Nord. \*Immeuble Progrès.**

### **Extraits de notre Livre 1 :**

Page 339 : « En effet, au cours du conseil communal de Schaerbeek, le 15 juin [1972], un projet de convention avec la s.a. Amelinckx fut approuvé<sup>6</sup> : elle prévoit la construction de deux tours sur l'îlot - à évacuer et à démolir - compris entre les rues du Progrès, Rogier, Gaucheret et le prolongement du tunnel de la rue de Quatrecht, délimité d'ailleurs par un bâtiment massif appartenant à la société coopérative des locataires et depuis longtemps inoccupé ! Il s'agissait du fameux projet de logements sociaux sur lequel le bourgmestre Nols insistait tant au cours des entrevues accordées à l'A.R.A.U.

M. Bollen « *critiqua notamment l'établissement de logements sociaux dans des immeubles de 24 étages.* »<sup>7</sup> En outre, cet ancien échevin des travaux social-chrétien « *s'est inquiété de savoir si une étude de marché préalable a été faite (...) et quel serait le prix des appartements en tenant compte des nombreux aménagements non*

<sup>1</sup> Cf. La Libre Belgique, 13 mars 1974, ou Le Soir et Het Laatste Nieuws du 12 mars 1974.

<sup>2</sup> Cf. Le Soir, 20 mars 1974.

<sup>3</sup> [Sauf erreur, il n'y a absolument rien de tout cela. Edition 2012].

<sup>4</sup> Bluff du futur ?...

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Immeuble Progrès.

<sup>6</sup> A l'unanimité moins 4 abstentions : Bollen, Annaert (P.S.C.-C.V.P.), Léonard et Chaerels (P.L.P.-P.V.V.).

<sup>7</sup> Le Soir, 17 juin 1972.

prévus dans le prix de base et enfin, surtout, à combien peut être évaluée la perte que devra subir la commune. M. Bollen devait toutefois préciser qu'il était **conscient de la nécessité de relancer le quartier du Nord...** »<sup>1</sup>

La réponse de l'échevin Weustenraad (P.S.B.) laisse clairement entendre que le projet n'est nullement destiné à accueillir les expulsés : « ... parmi les besoins que devait couvrir le quartier, s'inscrivait naturellement la construction d'appartements **semi-sociaux**, et que si la perte pouvait être évaluée à 25 millions<sup>2</sup>, elle serait compensée par un **apport de population et une rentabilité supérieure de l'impôt foncier...** »<sup>3</sup> »

\*

Page 343 : « ... c'est en bordure de ce terrain libéré<sup>4</sup> que la commune de Schaerbeek entend libérer un nouvel îlot habité : l'ensemble de ce dernier îlot doit être mis à la disposition de la s.a. Amelinckx pour décembre 1975. »

\*

Page 365 : « ... Entre-temps, le 22 décembre [1972], à la séance du conseil communal, les élus de Schaerbeek votent à l'unanimité un addendum au projet de convention entre la commune et la s.a. Amelinckx pour édifier dans le quartier Nord 644 logements semi-sociaux. Selon cet ajout, la deuxième partie des 322 appartements à construire sera vendue à une valeur terrain de 1.100 FB le m<sup>2</sup> au lieu de 900 FB, comme prévu initialement. L'application de ces nouveaux prix procurera à la commune un revenu supplémentaire de l'ordre de 5.974.000 FB<sup>5</sup>... »

\*

Page 411 : « ... Le socle piétonnier et le croisillon d'autoroutes urbaines et internationales sont les deux idées maîtresses du plan Manhattan. M. Nols, vous vous en défendez... mal : (...) Bien plus, vous affirmez vous-même que **le socle se réalise** : 'la moitié du socle est d'ores et déjà retenue par une grande entreprise qui emploie 2.200 personnes...' »<sup>6</sup> écrivez-vous naïvement à propos de l'îlot Amelinckx, qui, en vertu de la convention, aménagera dans son socle, 'gracieusement', une vaste bibliothèque communale !... »<sup>7</sup>

\*

Page 412 : « ... Le bourgmestre Nols (...) reconnaît que les logements d'Amelinckx, tous vendus bien que non encore construits, sont destinés à une population autre que celle qui est expulsée... »<sup>8</sup>

\*

Page 542 : « ... On n'a pas oublié qu'un projet d'hôtel fut élaboré pour un îlot schaarbeekois en 1969-70. Le registre des services du World Trade Center, publié par le World trade center Bruxelles s.a. rue de l'Evêque 1 à 1000 Bruxelles<sup>9</sup>, présente entre la gare du Nord et le « nouveau croisement de l'Europe » qu'est le W.T.C., un immeuble dont la légende précise qu'il s'agit d'un hôtel de 500 chambres. Or, c'est cette construction qui, par la suite, fera l'objet d'une convention entre Schaerbeek et la S.A. Amelinckx pour y construire des logements semi-sociaux... »

\*

Pages 577 et suivantes : « ... En effet, l'îlot schaarbeekois compris entre les rues du Progrès, Rogier, Gaucheret et le prolongement du tunnel de la rue de Quatrecht fut convoité jadis par le promoteur d'un hôtel. Le P.P.A. du 17 février 1967 y prévoit sur socle deux tours parallèles d'une hauteur maximale de 79 mètres. Le collège schaarbeekois ne tarda pas à négocier avec M. François Amelinckx afin de soumettre au conseil communal une convention prévoyant la construction de deux immeubles semi-sociaux, dits 'Progrès-Nord'... ». Suit une analyse de la convention avec la commune de Schaerbeek et l'abandon du projet de bibliothèque.

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 16 juin 1972.

<sup>2</sup> De FB.

<sup>3</sup> Le Soir, 17 juin 1972.

<sup>4</sup> Terrain destiné aux tours 5 et 6 du WTC.

<sup>5</sup> Le Soir, 24, 25 et 26 décembre 1972.

<sup>6</sup> Cf. La conférence de presse du bourgmestre.

<sup>7</sup> Il semble en outre que les conventions signées avec un groupe immobilier pour l'édification des 3 tours de 102 mètres et de la tour-phare (162 m.) mentionnent explicitement et le socle et les passerelles assurant la liaison avec tous les îlots voisins. Ces conventions sont approuvées le 21 juin 1973 !

<sup>8</sup> En 1973.

<sup>9</sup> Le registre du W.T.C. n'est pas daté ! Il semble avoir été rédigé en 1970. Notons encore qu'à notre connaissance la s.a. World Trade Center Brussels a seulement été constituée en 1974 et son siège fut fixé directement au boulevard Jacquain 162 ! Si la s.a. World Trade Center existait auparavant, nous ne connaissions pas de s.a. World Trade Center Bruxelles.

### Informations ultérieures :

« ... Tout a commencé en 1987. La société Amelinckx, qui avait obtenu un permis de bâtir pour le site, a fait faillite... »<sup>1</sup>

\*

### Locataires inquiets dans un Amelinckx - Insécurité diffuse rue du Progrès :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 8 février 1993

« Le 187 de la rue du Progrès, à Schaerbeek, est un immense immeuble de béton gris peuplé de 1.100 personnes. Depuis novembre, un sentiment diffus d'insécurité le ronge. Les habitants veulent réagir.

Cette tour Amelinckx a été construite en 1978. Avec ses 23 étages et ses 322 appartements, elle ressemble à une tour trop grande, surgie par erreur entre les rues du Progrès et Gaucheret. Autour, rien. Rien qu'un terrain vague, vide et froid, encadré au loin par les tours du quartier Nord, les ruines de la chaussée d'Anvers et la gare du Nord. Les soirs d'hiver ou sous le crachin, ses abords sont franchement sinistres. Et puis, le quartier n'a pas très bonne réputation.

- Ça ne va plus. Il a suffi de quelques mois pour que la situation se détériore, explique un locataire qui préfère garder l'anonymat par peur de représailles. Un locataire a transformé l'immeuble en une tour infernale. Une bande de voyous l'a envahie. On retrouve, à proximité de cet appartement, des cuillers, des feuilles d'aluminium, des seringues. Sans compter des excréments et autres déchets immondes...

D'autres témoignages confirment l'insécurité grandissante. La gérance a heureusement vite réagi. Ces dernières semaines, la gendarmerie et la police ont visité très souvent l'appartement et la gérance a obtenu du tribunal des référés l'expulsion du locataire.

- Nous avons fait pression sur le propriétaire du flat. Cette décision a été prise en concertation et d'une façon tout à fait légale, précise le cogérant, M. Pekel. Cette affaire a malheureusement créé un malaise dans l'immeuble. Il y a des personnes seules ici. Si quelqu'un vous suit, vous n'osez pas réagir. Nous essayons régulièrement d'expulser ces personnes extérieures, mais ce n'est pas facile.

Si l'application de l'ordonnance du tribunal des référés est rapide, la tranquillité reviendra dans la tour. Hélas, pour nombre de ses habitants, le mal est fait et il est source de tensions. »

\*

### Les Verts se penchent sur la grande misère du quartier Nord -

#### Une réserve d'Indiens au milieu d'une mer de béton :

Article de François Robert, dans Le Soir daté du mercredi 8 juin 1994

« On en a marre du futur lointain, dit cette brave dame qui habite l'horrible tour Amelinckx qui surplombe les sinistres arpentés des alentours de la gare du Nord. Notre quartier vit cette attente depuis 30 ans. On veut des solutions rapides et l'aménagement des terrains vagues. On vit parmi les rats et les tessons de bouteille. On s'en fout qu'il y ait des bureaux ou du logement autour de nous. Tout ce qu'on demande, c'est qu'on fasse quelque chose. On ne peut plus vivre dans cette crasse.

Le quartier Nord, 132 hectares, répartis sur Bruxelles-ville, Saint-Josse et Schaerbeek, est la caricature d'un Bruxelles sacrifié sur l'autel de la spéculation. Dans les années soixante, les promoteurs et quelques politiciens rêvaient d'y installer un Manhattan. Ils y ont dessiné un plan particulier de 50 hectares et ont fait raser des quartiers entiers. Mais la crise a ruiné les plans des spéculateurs. Et trente ans plus tard, le quartier Nord laisse une impression d'inachevé. Des pans d'habitations ont subsisté. Des projets de revitalisation (quartier Harmonie, chaussée d'Anvers) ont été partiellement réalisés, des tours ont poussé. Mais le reste ? D'immenses terrains vagues squattés le week-end par un bon millier de Polonais de moins en moins bien tolérés par la population locale.

Le quartier Nord, il y a 30 ans, comptait 13.000 habitants. Il en reste deux fois moins. Le groupe Écolo de Schaerbeek, lors d'une réunion avec les habitants lundi soir, a rappelé ces chiffres et quelques autres. Ainsi, les autorités locales ne se sont guère soucies du relogement des expulsés. La moitié des logements reconstruits sont des flats ou appartements à une chambre, alors que la population, surtout d'origine immigrée, compte beaucoup d'enfants. Le PRD en gestation ne stoppera pas la spéculation. Rien qu'à Schaerbeek, il autorisera encore jusqu'à 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires.

- Il faut, par tous les moyens, éviter les zones monofonctionnelles qui chassent les habitants, ont dit les Verts. Nous n'avons pas de plans tout faits ni des architectes, mais des principes. La population du quartier Nord est extrêmement fragilisée. Si cela continue, elle sera considérée comme une sorte de réserve d'Indiens parqués au

<sup>1</sup> Le Soir, mercredi 13 mars 1991.

*milieu d'une mer de béton. On ne dit pas 'tout au logement'. Nous sommes prêts à défendre une mixité des fonctions. Mais on s'opposera à tout projet dans le quartier Nord qui supprimera encore du logement.*

*Discours généreux. Mais qui ne fait pas l'affaire des habitants de la tour Amelinckx qui veulent des actes immédiats. Ce qu'ils reprochent aux autorités communales et principalement à Schaerbeek ? La non-gestion, durant 30 ans, d'un quartier qui s'est étiolé.*

*- C'est comme les cars de Polonais, ajoute la brave dame. On ne fait rien. Personne à la commune ne se soucie d'eux. Un millier de personnes qui mangent, boivent et font leurs besoins. Ils vivent là dans une crasse épouvantable. Il n'y a pas de sanitaires. Et nous, nous devons subir tout cela. On ne se pose même pas la question de savoir si on les accueille (et dans ce cas on prend des dispositions) ou si on les refuse. On préfère laisser faire, laisser pourrir. On s'en fout de nous. Le quartier Nord a été sacrifié. »*

\*

*« ...Tout au fond, on bute sur la place Gaucheret, avec ses jeunes beurs qui se réunissent tous les soirs sous la frondaison des arbres. Quartier-ghetto. À droite, c'est l'hôtel Président dont la blancheur immaculée paraît surréaliste, vu son environnement. Devant lui, son vaste parking (parfaitement illégal). À gauche, c'est l'alignement de la rue Gaucheret. Un cauchemar urbanistique. Une impressionnante série de maison branlantes et léprosees et à moitié vides. Au fond, une école communale. Au loin, la tour isolée Amelinckx, perdue dans son désert de caillasse, en bordure de la rue du Progrès. Bref, la zone. Illustration parfaite d'une politique de laisser-faire... »<sup>1</sup>*

\*

*« ...Un no man's land. Le quartier Nord, dans sa portion schaerbeekoise, n'est qu'un vaste terrain vague interrompu par une tour Amelinckx. Les belles tours d'acier et de verre s'arrêtent là où commence Schaerbeek. Les soeurs jumelles de Belgacom n'ont qu'un pied dans la cité des Anes. Au-delà de la gare du Nord s'étend un immense terrain vague, interrompu par l'horrible tour Amelinckx... »<sup>2</sup>*

\*

*« ... Aujourd'hui, Francis Duriau et Jean Demanze (Saint-Josse) veulent relancer le commissariat du quartier Nord. Deux emplacements sont possibles : une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble Amelinckx, sur Schaerbeek, que d'aucuns appellent la 'Tour infernale', ou trois magasins actuellement vides, à quelques dizaines de mètres de la gare du Nord, sur Saint-Josse... »<sup>3</sup>*

\*

*« ... Quant au chancre situé à côté de la tour Amelinckx, il devrait prochainement accueillir un ensemble mixte bureaux-logements... »<sup>4</sup>*

\*

*« Le terrain vague qui borde l'immeuble Amelinckx (...) sera réaménagé ... »<sup>5</sup>*

\*

## Schaerbeek - Sommeil perturbé pour 1.000 habitants de la tour Amelinckx -

### Les rails de la Stib lamentent les nuits du quartier Nord :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 8 février 2005

*« Chantier sans fin de la Stib, rue du Progrès. Le bourgmestre Bernard Clerfayt accepte de prolonger les délais, ce que conteste Christine Smeysters, son échevine de l'environnement.*

*Que de bruit ! Depuis septembre, les habitants du quartier Nord et tout particulièrement ceux de la rue du Progrès, connaissent des nuits difficiles. En cause, le chantier de la Stib à l'entrée de la trémie qui mène à la gare du Nord. Parce que la Stib ne peut arrêter son trafic de jour, les travaux s'y effectuent de nuit. Les nuisances du ballet incessant des camions, bulldozers et autres engins infernaux, conjuguées au vacarme des poseurs de rails rendent insomniaques les habitants de la cité Amelinckx (près de 1.000 personnes) de la rue du Progrès, les plus exposés. La Stib avait promis la fin des travaux pour le 31 décembre. Ce n'est manifestement pas le cas.*

*Schaerbeek, consciente du ras-le-bol des riverains, avait exigé de la Stib qu'elle ne dépasse pas le délai imparti, la menaçant de ne pas renouveler l'autorisation des travaux de nuit (déclaration confirmée lors du dernier collège de mardi). Ainsi, l'échevine schaerbeekoise de l'environnement Christine Smeysters (Ecolo) a rencontré les habitants, leur affirmant que la commune serait intransigeante face à la Stib : Les travaux de la Stib*

<sup>1</sup> Le Soir, 20 juillet 1995.

<sup>2</sup> Le Soir, 27 juin 1996.

<sup>3</sup> Le Soir, samedi 31 juillet 1999.

<sup>4</sup> Le Soir, mardi 2 avril 2002.

<sup>5</sup> Le Soir, 29 octobre 2003.

échappent à toute législation contraignante, fait remarquer Christine Smeysters. La Région (NDLR : en l'occurrence le cabinet Huytebroeck) entend revoir ce vide juridique.

Hélas, un tel chantier se maîtrise difficilement. La Stib, juste avant l'expiration du délai, a demandé une prolongation du chantier... de dix jours.

J'ai pris mes responsabilités, explique le bourgmestre Bernard Clerfayt. On nous demandait dix jours. Un délai fort court. En négociant avec la Stib des conditions plus sévères de chantier, nous courions le risque de faire durer bien plus longtemps les travaux. Alors, j'ai signé le renouvellement de l'autorisation des travaux. Et demandé à la Stib qu'elle envoie un tract d'excuse aux habitants.

L'échevine de l'environnement lui reproche amèrement cette décision (ce qui relance la guéguerre intermittente entre verts et MR schaarbeekois). Elle estime que les habitants ont été floués et fustige aussi la Stib : Elle s'excuse, mais compte-elle offrir un abonnement aux gens du quartier ? Cela suffirait-il d'ailleurs pour compenser plus de 5 mois de sommeil perturbé ? Toujours est-il que les habitants du quartier ne sont pas au bout de leurs peines. Viennent en effet de débiter les travaux de l'îlot 65 (érection d'une nouvelle tour), place Gaucheret, ainsi que la rénovation de la rue de Brabant. Deux chantiers de longue haleine... »

\*

« ... La tour de 80 mètres s'élèvera au bout du boulevard du roi Albert II. (...) Le Zénith est à l'enquête publique. (...) C'est le promoteur Codic qui mène l'opération. La société est propriétaire du terrain depuis 2002 et a tenté d'inclure sa tour dans un projet plus vaste, comme le prévoyait le P.P.A.S. (...) voté par la commune l'été dernier. Il y aura donc une tour mais aussi plus de 100 logements face à l'hôtel Président, des commerces, des activités productives, une crèche... C'est-à-dire... (...) »

La société Espace Gaucheret, constituée par Codic (...) développera 40 logements au pied de la tour Amelinckx ainsi que sept maisons individuelles. La demande de permis pour les logements devrait être introduite fin janvier. (...) »

5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives à destination de start-up verront le jour toujours au pied de la tour Amelinckx, le long de la rue du Progrès. Coût pour le Zénith, les logements et le bloc 'petites entreprises' : près de 100 millions d'euros. (...) Des commerces seront aménagés au pied des unités de logements. 'Il fallait faire revenir le commerce dans cette partie de la ville.' (...) »

Codic devra verser des charges d'urbanisme à la commune de Schaerbeek et se chargera de la construction d'une crèche côté rue Rogier ainsi que du réaménagement des trottoirs du boulevard face au Président ou encore de l'installation d'espaces de jeux... »<sup>1</sup>

\*

« ... un ensemble derrière la résidence Nord (tour Amelinckx) de la rue Rogier, comprenant un immeuble pour entreprises, deux immeubles à appartements et 7 maisons. »<sup>2</sup>

### **\*Belgique joyeuse.**

#### **Projet avorté<sup>3</sup>.**

« ... Dès que la construction des premières tours s'avère laborieuse, vers la fin des années '60, d'autres utopies se ramassent à la pelle au quartier Nord. Utopies dans la ligne urbanistique du 'Plan Manhattan'. (...) L'ASBL 'Allée verte' est une initiative de quatre amis : un architecte, une fonctionnaire, un conseiller communal... et un curé ! En 1978, ils ont diffusé auprès de plusieurs cabinets ministériels bruxellois leur projet de parc urbain : une 'Belgique joyeuse' couverte, entre le boulevard Jacquain et le centre de communication Nord, complétée par des halles abritant des activités culturelles. Le site d'une trentaine d'hectares serait parcouru par un petit chemin de fer. Le bassin Vergote serait transformé en petit Blankenberge : solarium couvert, piscine, vagues artificielles et plages de sable ! Cette dernière fantaisie n'a jamais dépassé le stade des études préliminaires. »<sup>4</sup>

### **\*Berlaymont. \*Tour Berlaymont. \*Complexe du Berlaymont.**

#### **Rue de la Loi, 200 – 1000 Bruxelles. Bâtiment en béton construit en 1967<sup>5</sup>.**

« ... Avatar monstrueux du désormais célèbre Berlaymont, le centre Monnaie est un bâtiment sur socle en forme de croix de Saint-André de 12 étages sur 5 en sous-sol. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 12 janvier 2006.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit. p. 99.

<sup>3</sup> En tant que tel. Mais certaines idées ont parcouru du chemin : quais transformés en 'plage' durant l'été, animations, projet de piscine ouverte chère à Pascal Smet...

<sup>4</sup> Michelle Lamensch, dans Le Soir daté du 22 août 1994.

<sup>5</sup> *Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise*. - Op.cit. notamment p. 10.

\*

« ...En 1991, le déménagement du Berlaymont a permis d'absorber 110.000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles. En 1992, le Parlement européen a confirmé son option sur 270.000 m<sup>2</sup> au quartier Léopold... »<sup>2</sup>

\*

« ... Dans le quartier européen, on refait le Charlemagne et le Berlaymont. Mais s'agit-il de tours ? Leur taille (57 et 55 m) et leur forme ne suggèrent pas la verticalité.

Deux autres projets se réalisent au quartier Léopold. Un grand trou, rue de la Loi, attend le futur Eurosquare (bâtiment de 30.000 m<sup>2</sup>). Le nouveau Joseph II effacera des mémoires l'ex-Britannia House. Le building actuel (19.000 m<sup>2</sup>), datant de 1966, sera dans un an rhabillé au goût du jour... »<sup>3</sup>

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) ... près du Résidence Palace dans le quartier européen (...) le géant:

17. Le Berlaymont, (fin de la rénovation prévue fin 2004), 120.000 m<sup>2</sup>... »<sup>4</sup>

\*

### Il n'y a plus d'amiante au Berlaymont :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du jeudi 29 juillet 1999

« Il n'y a plus d'amiante au Berlaymont. Chèrement payé : vingt milliards [de FB] pour un chantier. (...) Le Berlaymont était truffé d'amiante. Il a fallu des années pour l'admettre, des années pour planifier sa décontamination et des années pour gérer le chantier correctement. Le chantier s'est achevé en juin. On a extrait du bâtiment près de 12.000 tonnes contaminées par l'asbeste. Le chemin de croix de la croix du Berlaymont a pris fin. Le gigantesque bâtiment de 200.000 m<sup>2</sup> est enfin débarrassé de sa gangue cancérigène qui avait fait fuir 3.000 fonctionnaires de la Commission européenne en 1991. Le symbole de l'Europe peut reprendre du service. Le retour des eurocrates est prévu pour la fin 2001, soit exactement dix ans après son évacuation, pour cause d'amiante.

Le Berlaymont, conçu en 1965 par les architectes de Vestel, Gilson et Polak, fut érigé juste après l'incendie de l'Innovation. L'épouvantable catastrophe avait frappé les esprits. Elle devait servir de leçon et il fut décidé que l'intérieur du Berlaymont serait aspergé d'asbeste (amiante floqué), considéré à l'époque comme le pire ennemi du feu.

Passons sur les épisodes mouvementés de ce désamiantage hors normes (...) et tirons les bilans. En mai 1996, la SA Berlaymont 2000, chargée de rénover le Berlaymont, décide de revoir complètement la politique de désamiantage et de la confier à des spécialistes. La décontamination s'est faite en deux étapes. D'abord, un désamiantage 'grossier' : quelque 1.237 tonnes d'amiante floqué et 10.664 tonnes de déchets contaminés ont été extraits du Berlaymont entre mai '96 et le 1<sup>er</sup> juin '98. Ces travaux, exécutés sous le contrôle de la société spécialisée Technip TPS, se sont finalement déroulés dans des conditions satisfaisantes. Ainsi, aucun dépassement des normes de qualité de l'air dans l'atmosphère ambiante n'a été constaté en 1998. (...)

La deuxième phase, le désamiantage 'fin', s'est achevé ce 1<sup>er</sup> juin 1999. On a retiré du bâtiment... 100 kg d'amiante floqué. Chiffre dérisoire. C'est avec des chiffons humides et de petits aspirateurs qu'a été retiré gramme par gramme le poison du Berlaymont. Une dernière inspection par un bureau indépendant (BRGM/MSIS) a eu lieu durant le mois de juin '99, tout à fait satisfaisante.

Le coût total des travaux de désamiantage s'élève à 3.841 millions (€ 95 millions). Une somme impressionnante mais qui ne surprend pas les spécialistes. Avec les intérêts intercalaires, on frisera probablement les 5 milliards (€ 124 millions), confirmant l'estimation faite en juin '98. En 1995 pourtant, une première estimation tablait sur 1,37 milliard (€ 30 millions). Fameux dérapage. Rappelons que c'est l'Etat belge qui a pris en charge la totalité des frais de la décontamination, en vertu du protocole d'accord Etat belge - Berlaymont 2000 - Commission européenne, signé le 8 juillet 1997.

A cette occasion, la Commission acquit les droits d'emphytéose du Berlaymont (99 ans) pour 2 milliards (€ 49,5 millions), ce qui lui permettra de devenir propriétaire pour un franc symbolique à la fin du bail. En outre, elle accepta de payer la rénovation du bâtiment (mais pas le désamiantage, bien sûr), rénovation estimée à... 13,1 milliards (€ 322 millions). Soit 70.000 FB le m<sup>2</sup> (€ 1.735).

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. - Op. Cit. pp. 167-168.

<sup>2</sup> Le Soir, 29 mai 1993.

<sup>3</sup> Le Soir, 20 août 1997.

<sup>4</sup> Le Soir, 10 janvier 2002.

*Le chantier a débuté en décembre '98, par un puits sous le bâtiment, assurant la liaison ferroviaire Schuman-Josaphat. Les travaux de superstructure ont commencé, comme prévu, le 1er juin '99 pour le socle. Ces jours-ci, le chantier est à l'arrêt (congé du bâtiment). Le 1<sup>er</sup> août, on attaque la tour.*

*Cette rénovation, conçue par les architectes Pierre Lallemand et Steven Beckers, prendra 28 mois. Les techniques les plus modernes et les plus écologiques ont été utilisées. Le bâtiment accueillera les commissaires européens, leurs cabinets et des services connexes, soit 2.700 personnes. Ce rapatriement risque de poser un sérieux problème en 2002, quand il faudra déménager les fonctionnaires actuellement disséminés dans de nombreux bureaux de l'agglomération. Quelque 120.000 m<sup>2</sup> de bureaux seront vidés en quelques mois. Une crise immobilière en vue ? (...)*

#### *Chèrement payé : vingt milliards pour un chantier*

*Cinq milliards de FB (€ 125 millions) pour le désamiantage, 2 (€ 50 millions) pour l'emphythéose et 13 autres (€ 325 millions) pour la rénovation. Cela fait 20 milliards (€ 500 millions) pour le Berlaymont. Si Bruxelles avait disposé d'un tel budget, pas mal de chancres auraient été éradiqués. Certes, ce coûteux désamiantage et des errements politiques n'avaient pas été prévus. Il avait fallu dix ans pour ériger le bâtiment. Il en aura fallu dix encore pour le rénover.*

*La SA Berlaymont 2000, fut créée le 20 juillet 1990, quelques mois avant le départ des fonctionnaires du Berlaymont. Aujourd'hui, son actionnaire principal n'est autre que la Régie des bâtiments (l'Etat central) pour 70%. La Bacob et la CGER se partageant les 30% restants.*

*Cette société était cependant une 'coquille vide', reconnaît son administrateur délégué, le professeur Henri Vander Eycken. Pendant longtemps, de '91 à '96, c'est la Régie qui s'est chargée du Berlaymont. Et rien n'a bougé. Ensuite, le premier chantier de décontamination (...) fut un échec retentissant. La Régie avait totalement sous-estimé le désamiantage. La raison est facile à comprendre : avant, les plus gros chantiers de décontamination n'excédaient pas 20.000 m<sup>2</sup>. Le Berlaymont, c'était dix fois plus et l'amiante floqué était présent en grande quantité ! La Régie a été dépassée. Elle était incapable de gérer un tel dossier. Il faut reconnaître que [...] André Flahaut (il avait la tutelle sur la Régie) a fait preuve de beaucoup de courage politique à l'époque. Il a tout débloqué et relancé Berlaymont 2000 en janvier 1997.*

*Qui allait diriger la SA ? Henri Vander Eycken fut certes choisi pour ses compétences (économiste à l'ULB et à la VUB) mais aussi pour d'autres motifs : il était parfait bilingue, politiquement acceptable (bien qu'étiqueté SP) et il avait l'avantage d'être en fin de carrière. Bref, il ne gênait personne...*

*Par la suite, il faut reconnaître que la SA a effectivement réalisé ce qu'on lui demandait, dans des délais raisonnables. N'empêche que 20 milliards pour 200.000 m<sup>2</sup>, c'est beaucoup.*

*- C'est vrai. Mais si on enlève le désamiantage et l'achat du bâtiment, je pense que cette rénovation n'est pas excessivement coûteuse. Le nouveau Berlaymont sera un bâtiment écologique, confortable et un modèle du genre. Un défi pour le 21<sup>ème</sup> siècle. (...)*

#### *Rétroactes*

*Le Berlaymont était truffé d'amiante. Il a fallu des années pour l'admettre, des années pour planifier sa décontamination et des années pour gérer le chantier correctement.*

*1967. Les premiers fonctionnaires de la Commission s'installent dans le Berlaymont.*

*1971. Le service médical de la Commission s'inquiète de la découverte de poussières anormales en sous-sol.*

*1977. Le laboratoire AIB est chargé d'analyser la concentration d'amiante dans l'air conditionné. Résultat négatif. D'autres labos révèlent des teneurs importantes mais qui ne dépassent pas les normes.*

*1983. Une directive européenne dénonce les risques de l'exposition aux fibres d'amiante.*

*1987-89. On décontamine les soubassements du bâtiment. Les experts se consultent. Il est évident qu'il y a un grave problème d'amiante au Berlaymont.*

*1991. L'année de tous les dangers. Des experts britanniques de Cowconsult rendent un rapport alarmant : la cote d'alerte (0,25 fibre par cm<sup>3</sup>) est dépassée. Un dossier confidentiel circule selon lequel l'amiante s'est répandu partout jusque dans la climatisation. L'amiante 'tartiné' commencerait à s'effriter. Jacques Delors, président de la Commission, décide de déménager. Après 24 ans d'occupation, les trois mille fonctionnaires quittent le 'symbole de l'Europe' à la fin de l'année. La Régie des bâtiments (propriétaire du Berlaymont) manifeste son intention de décontaminer définitivement le bâtiment pour le rénover ensuite.*

*1994. L'IBGE accorde à la Régie des bâtiments un permis d'environnement pour la décontamination.*

*1995. Début '95, la Commission reconnaît le lien entre l'amiante et le déclenchement de certaines pathologies. Plaintes au pénal contre l'Etat belge et la Commission de la part de victimes présumées de l'amiante, atteintes du cancer. Elles sont regroupées dans l'AACE (Association des victimes de l'amiante des Communautés européennes). En juillet, la Régie choisit ceux qui décontamineront le Berlaymont : l'association momentanée Maurice Delens-Louis De Waele - Paramount Asbestos Removal Belgium et Hohenleitner. Un marché de 1,37*

milliard. Les travaux débutent en août. Ils doivent durer un an et demi. Le choix du procédé de désamiantage (mise à la décharge plutôt que vitrification, plus onéreuse) est contesté.

1996. En février, une énorme bâche recouvre le Berlaymont, pour confiner les opérations de décontamination et protéger la population. En avril, un vent de panique souffle suite à des fuites d'amiante dans l'atmosphère. Des experts indépendants affirment que le chantier ne se déroule pas selon les règles inscrites dans le cahier des charges. Des déchets amiantés en vrac seraient transbordés par camions. Ces dysfonctionnements poussent Berlaymont 2000 à réclamer, en mai, un rapport de la société française Technip. On apprend bientôt la faillite de la société Hohenleitner (pourtant spécialisée dans l'amiante).

1997. Le rapport de Technip (non public) a lui aussi des fuites. Il est accablant : la précédente association momentanée a très mal travaillé : techniques mal employées, défaillance dans l'encadrement, ouvertures béantes. En mai, Berlaymont 2000 reprend entièrement le contrôle de la décontamination. Exit la Régie des bâtiments. Le chantier réorganisé reprend. En novembre, le bourgmestre de Donnea ordonne les scellés sur le chantier sur base des données du rapport de Technip. Berlaymont 2000 estime que cette mesure est inutile car le chantier est maintenant irréprochable. Le bourgmestre lèvera la mesure quelques jours plus tard. Un nouvel expert, la société Batelle, est chargé de s'assurer du sérieux du chantier.

1998. Un projet d'arrêté royal voit le jour, qui interdit l'usage de l'amiante. Le rapport de la société Batelle arrive. Il est plus que rassurant : le chantier actuel offre toutes les garanties. Ce serait même un modèle du genre ! »

\*

Le Berlaymont, gâchis d'Etat - Union européenne –

Un rapport judiciaire soupèse les responsabilités à la veille de l'inauguration –

L'Etat paiera pour le Berlaymont, dont coût 629 millions d'euros pour l'Etat belge :

Articles de Martine Dubuisson, Martin Pascal, François Robert, dans Le Soir du 20 octobre 2004

« Le Berlaymont, gâchis d'Etat : Berlaymont, gouffre à millions... Un rapport d'experts met l'Etat belge en cause. La facture risque d'être lourde.

Après 13 années de travaux, le Berlaymont désamianté et rénové sera inauguré officiellement ce jeudi 21 octobre. Symbole de l'Europe à Bruxelles, le bâtiment en étoile désormais propriété de la Commission européenne a connu bien des déboires depuis son évacuation, en 1991. Retards accumulés, facture exponentielle, zizanie entre les principales sociétés concernées en ont fait le 'Berlaymonstre'. Et ont valu à la Belgique une piètre réputation en matière de gestion de chantiers.

De nombreuses actions en justice sont pendantes. L'une d'elles oppose la SA Berlaymont 2000 - détenue majoritairement par la Régie des bâtiments, donc l'Etat - à Europconstruct qui a 'pilote' les travaux. Afin de dégager les responsabilités de chacun, la justice a demandé en octobre 2003 un rapport à trois experts indépendants. En juillet dernier, ils ont remis leurs conclusions. Nous en avons obtenu une copie.

Leur analyse est accablante pour la SA Berlaymont 2000. Si la justice suit ce rapport, c'est en grande partie l'Etat qui devra supporter le coût des amendes dues à la Commission européenne (qui seront déduites du prix de vente) pour retards dans la livraison du bâtiment ; voire les indemnités réclamées par des sociétés participant au chantier. Le rapport s'interroge également sur la réelle sécurité du bâtiment et de ses occupants.

Face à cette situation, le ministre responsable de la Régie des bâtiments, Didier Reynders (MR), a l'intention, nous explique son porte-parole, de demander, à la fin des travaux, un audit ou un rapport de la Cour des comptes, afin de s'assurer que les travaux ont été réalisés dans la conformité, mais aussi de savoir pourquoi le chantier a pris un tel retard et a généré tant de dépassements financiers.

Voilà qui rejoint la demande du sénateur Alain Destexhe (MR). Il réclame aussi que la lumière soit faite. Le jeu en vaut la chandelle : selon nos estimations, le chantier du Berlaymont et ses diverses vicissitudes (surcoûts, amendes, retards, etc.) aura coûté jusqu'ici 1,382 milliard d'euros. Un peu moins de la moitié à charge de l'Etat belge. (...)

Union européenne - Un rapport judiciaire soupèse les responsabilités à la veille de l'inauguration

L'Etat paiera pour le Berlaymont : Une expertise judiciaire pointe les responsabilités de l'Etat dans les derniers travaux. Les dédommagements de retard lui incomberont certainement. (...)

Errare humanum est... perseverare diabolicum. Le dicton latin paraît avoir été inventé pour qualifier la manière dont a été gérée la rénovation du Berlaymont jusque dans sa dernière ligne droite. A la veille de l'inauguration du bâtiment restauré, un vent favorable a mis entre nos mains un rapport d'expertise judiciaire démontrant la responsabilité du maître d'oeuvre des travaux - la SA Berlaymont 2000, donc de l'Etat belge via la Régie des bâtiments qui en est l'actionnaire principal - dans l'exécution des derniers travaux nécessaires à la pleine



jouissance des lieux par la Commission européenne. Il s'en est suivi de nouveaux retards qui seront synonymes d'indemnités à verser à l'exécutif européen. Mais aussi probablement aux entreprises qui ont participé à l'exécution des travaux.

Trois experts ont été désignés le 30 octobre 2003 par le tribunal de commerce de Bruxelles siégeant en référé. L'affaire voit s'opposer Europconstruct et SA Berlaymont 2000. La première, qui ne veut pas payer les dédommagements de retard, accuse la seconde d'avoir mal géré le chantier. La mission des experts désignés consiste à étudier la faisabilité des plannings établis par Europconstruct et le bien-fondé de cette société à demander des délais supplémentaires quand, au contraire, la SA Berlaymont 2000 prétend s'en tenir au calendrier des réceptions provisoires fixé par convention le 27 mars 2003 (le 31 décembre 2003 pour la tour et le socle ; le 31 mars 2004 pour le 13<sup>ème</sup> étage et le 30 juin 2004 pour la zone multimédia).

Le rapport des experts est à plus d'un titre accablant pour la SA Berlaymont 2000.

Concernant les plans : Le moins que l'on puisse dire, c'est que l'évolution du chantier est atypique depuis le début. La production des plans A65 par Berlaymont 2000 (...) est loin d'avoir été harmonieuse. Or, de 1999 à 2002, 22.500 plans ont été prévus.

Concernant les effectifs : à suivre les experts, Europconstruct a mal jaugé ses besoins en main-d'oeuvre ; 900 personnes auraient été nécessaires pour terminer le chantier dans les échéances prévues. Pour un budget de 7 milliards de FB, 400 ouvriers n'étaient pas suffisants, estiment-ils. La société a proposé cependant de recourir à des sous-traitants, mais sa proposition n'est pas suivie. Aucune explication n'a été donnée sur ce point précis, l'on dans le rapport.

En réponse, la SA Berlaymont engage elle-même et impose ses propres corps de métiers à l'entrepreneur pilote qu'elle vide d'une partie de son autonomie. Les experts se posent dès lors la question de savoir si l'on peut réellement parler dans ces conditions en l'espèce de sous-traitants. En fait, continuent-ils, il s'agit davantage d'intervenants imposés par le maître d'ouvrage exécutant leur prestation aux risques et périls du maître d'ouvrage... Leur rémunération étonne : la SA Berlaymont 2000 indemnise préalablement ses sous-traitants, rendant la tâche de pilotage d'Europconstruct singulièrement plus ardue en lui ôtant tout moyen réel de pression.

Concernant les plannings : Europconstruct a proposé de découper le chantier en sous-chantiers. A nouveau, les experts estiment que cette proposition aurait dû être suivie. Il est également curieux de devoir constater que les budgets n'ont pas été découpés en zones ni surtout suivant les échéances des réceptions provisoires. Comment dans ces conditions pouvoir 'piloter' convenablement un projet d'une telle ampleur et d'une telle complexité ? Et de poursuivre, impitoyables : En réalité, les plannings n'ont jamais été respectés sur ce chantier. Il est encore question du caractère insatisfaisant du cahier des charges dressé par la SA Berlaymont.

Des remarques qui font dire aux experts qu'après la convention du 27 mars 2003, Europconstruct ne disposait plus des moyens nécessaires pour satisfaire aux exigences de Berlaymont 2000 en terme de délais et de qualité. L'attitude de la SA Berlaymont 2000 aurait consisté à se substituer à l'entreprise pilote sans toutefois en assumer pleinement les responsabilités. Il poursuit : Le collège est d'avis que, s'il y a effectivement des erreurs commises par Europconstruct (...), celles-ci n'ont pas de lien de cause à effet avec le retard constaté. Conséquence : il en résulte que les frais directs et/ou indirects de toute nature que Berlaymont 2000 a elle-même à supporter du fait du non-respect de ses engagements vis-à-vis de la Commission européenne ne peuvent être récupérés à charge d'Europconstruct.

Cerise sur le gâteau : les retards accumulés ont des conséquences concrètes en terme de sécurité du Berlaymont et de ses occupants. Pour tenir les délais de livraison du bâtiment début juillet, la procédure de réception provisoire a été allégée par rapport aux prescriptions des cahiers des charges et de la convention avec la Commission européenne, ajoutent les experts. Résultat : tous les contrôles n'ont pas été effectués, loin de là : 15 % seulement des 350 scénarios anti-incendie ont été testés. Selon certaines sources, 110 des 440 portes coupe-feu ne fonctionnent pas.

Les experts expriment leur étonnement vis-à-vis du contrôle de matériel de sécurité, lequel devrait être testé à 100 % pour garantir une fiabilité suffisante. Ils estiment toutefois qu'une période allant jusqu'à un an peut être nécessaire pour faire ces tests en conditions réelles.

Dont coût : 629 millions d'euros pour l'Etat belge

Le chemin de croix de la croix du Berlaymont prend fin. Jeudi, le symbole de l'Europe reprend officiellement du service. Les DG (directions générales) de la Commission sont dans la place. Le gigantesque bâtiment de 200.000 m<sup>2</sup> a été débarrassé de sa gangue cancérigène (désamiantée) et rénové à grands frais, sur le compte de l'Etat belge et de l'Union européenne.

Il s'est même, au passage, offert une double peau, histoire d'économiser l'énergie. Douteux toutefois que les économies de chauffage fassent oublier les gabegies qui ont marqué chaque étape de sa longue rénovation (14 années se sont écoulées entre l'évacuation du bâtiment et sa réoccupation).

Le Berlaymont fait figure de 'modèle' en matière de dérapage financier. Les estimations des montants dépensés varient du simple au triple : de 500 millions d'euros (chiffre de la Commission)... à 1,4 milliard (selon Alain Desthèxe, coauteur du célèbre Livre blanc sur le Berlaymont). Soit entre 2.500 et 7.000 euros le m<sup>2</sup>, ce qui est très très cher pour une rénovation. Une chose est sûre : si l'on avait rasé le bâtiment et reconstruit du neuf, cela aurait coûté bien moins cher.

Pour la Commission, la rénovation proprement dite du bâtiment revient à 553 millions d'euros. C'est cette somme qui sera remboursée à partir de 2005 en 27 annuités à l'Etat belge, le bâtiment ayant été racheté par l'Union.

Pour l'Etat belge, l'ardoise s'annonce salée. Nous avons sorti notre calculette et effectué notre propre estimation, en tenant compte aussi des coûts de relogement des fonctionnaires pendant 14. En voici le détail.

Acquisition du droit d'emphytéose du Berlaymont (99 ans) : 50 millions d'euros. Seront pris en charge par l'Union européenne.

Désamiantage : 131 millions d'euros (estimation de départ : 30 millions d'euros). Chiffres fournis par Alain Desthèxe, non contestés. Ils ont été entièrement pris en charge par l'Etat belge.

Rénovation proprement dite : 503 millions d'euros, qui seront pris en charge par l'Union européenne.

Surcoûts de la rénovation et plaintes : 130 millions d'euros, payés par l'Etat belge.

**Sous-total** : 814 millions d'euros.

Cette estimation ne concerne que les frais occasionnés sur le bâtiment. Il faut aussi faire intervenir le coût de relogement des fonctionnaires pendant près de 14 ans.

Coût de relogement : 568 millions, pris en charge par l'Etat belge. De cette somme, il faut cependant soustraire le prix du loyer que la Commission a continué à payer à l'Etat belge pour le Berlaymont durant ces 14 années. Un loyer indexé qui s'élevait à 15 millions d'euros par an en janvier 2004 (200 millions sur 14 ans).

**Total cumulé** : 814 millions + 568 millions = 1,382 milliard d'euros.

Facture pour l'Etat belge : 368 millions pour le relogement + 130 millions de surcoûts de la rénovation + 131 millions pour le désamiantage. Soit 629 millions d'euros.

Facture de l'Union européenne : 50 millions pour l'acquisition + 503 millions pour la rénovation + 200 millions de loyers. Soit 753 millions d'euros.

#### Repères

SA Berlaymont 2000. Cette société anonyme créée pour procéder à la rénovation du bâtiment est composée à 70 % par la Régie des bâtiments, les 30 % restants étant partagés équitablement par les banques Fortis et Dexia. La SA Berlaymont 2000 cumule les rôles de maître d'oeuvre et d'architecte.

Europconstruct. Trois sociétés se sont unies sous cette dénomination. La SA Bouygues Belgium, la SA Strabag Benelux et la société de droit allemand Strabag Hoch-Und Ingenieurbau AG dont le siège social est établi à Cologne.

Tutelle. Au début des années '90, c'est le CVP Jean-Luc Dehaene qui a la tutelle du Berlaymont en tant que vice-Premier ministre et ministre des Communications. Puis se sont succédé le socialiste André Flahaux, le VLD Rik Daems et le MR Didier Reynders.

Cession. En octobre 2002, l'Etat belge signe l'acte de vente du Berlaymont à la Commission européenne. La livraison du bâtiment fera l'objet d'une nouvelle convention entre la SA Berlaymont 2000 et Europconstruct. Un nouveau calendrier des réceptions provisoires sera alors fixé.

Historique. La saga du 'Berlaymonstre' a régulièrement agité les landers belges et européens. Le bâtiment est évacué en avril 1991 pour cause de présence d'amiante. Mais il est laissé à l'abandon pendant quatre ans. Les travaux de désamiantage n'auront lieu qu'en septembre 1995 et dureront jusqu'en juillet 1999. Les travaux de rénovation suivront. Paradoxalement, les années précédant cette date n'ont pas été mises à profit pour réaliser des plans reflétant exactement la situation du bâtiment. Il s'ensuit que le plan directeur réalisé par la SA Berlaymont 2000 n'est pas tout à fait correct. Les plans d'exécution qui s'en inspireront exigeront des corrections permanentes. D'où perte de temps et d'argent. »

\*

Union européenne - La Commission inaugure officiellement ses nouveaux bureaux, ce jeudi - Le Berlaymont, saga à rebondissements : Une audace architecturale surprenante pour l'époque. Des coûts financiers qui donnent le vertige.

Et le long épisode du désamiantage. Histoire du bâtiment-symbole de l'Europe :

Article de François Robert et Pascal Martin, paru dans Le Soir du jeudi 21 octobre 2004

*« Près de 14 ans après avoir quitté le Berlaymont, la Commission européenne retrouve, ce mercredi, un bâtiment flambant neuf. Si fonctionnel et performant soit-il, ce symbole quadragénaire de l'Europe a connu autant de vicissitudes que l'institution de soubresauts politiques. Ce qui n'est pas peu dire...*

*La saga du Berlaymont commença en 1959 quand le couvent des religieuses du Berlaymont céda à l'État pour 3 millions d'euros (112 millions de FB d'époque) son terrain de trois hectares situé au bout de la rue de la Loi. C'est là, avait décidé le gouvernement belge un an plus tôt, que devait se construire le futur 'complexe administratif des institutions des Six'. Un ensemble cohérent, doté d'une gare et dont le bâtiment phare serait le Berlaymont. Un siège provisoire néanmoins puisqu'à l'époque, la Communauté européenne était bien loin d'avoir fait son choix définitif entre Bruxelles, Strasbourg et Luxembourg.*

*L'aménagement du site et son remembrement nécessitèrent d'en raser les immeubles. Le rond-point (alors dénommé de la Loi) fut rebaptisé Robert Schuman. Les travaux débutèrent en 1960. Quant au projet de bâtiment destiné à abriter le complexe administratif, il fut confié aux architectes Lucien de Vestel, Jean Gilson, André et Jean Polak ainsi que l'ingénieur Joris Schmidt.*

*Le bâtiment de 200.000 m<sup>2</sup> était d'une audace architecturale qui étonne encore aujourd'hui. L'architecte Roger Lallemand, qui fut consulté en 1996 pour la rénovation de l'immeuble, le décrit avec admiration : Sa conception est tout à fait particulière. Pas tellement dans sa forme (un bâtiment en forme d'étoile à quatre branches) mais dans son mode de construction. Il faut imaginer une ossature centrale haute de 12 étages (45 m). Au sommet, on a construit quatre travées horizontales. Un peu comme quatre potences (d'immenses poutres) qui partiraient d'un même point. Sauf que la corde a été remplacée par des rideaux de câbles descendants (ils ne touchent pas le sol) qui soutiennent les 12 plateaux (les châssis sont attachés aux câbles). Cette structure étonnante travaille beaucoup sous l'effet de la dilatation due à la chaleur et du poids de l'édifice. C'est l'une des raisons pour lesquelles nous avons décidé, en 1996, de créer une 'double peau', qui protège la structure des ardeurs du soleil, évitant ainsi la dilatation. J'ajoute que, lors du désamiantage, les 1.300 tonnes d'amiantes enlevées ont allégé le poids des plateaux et provoqué leur relèvement de 30 cm !*

*De l'amiante, il y en a en abondance dans le bâtiment. L'incendie meurtrier de l'Inno y est pour quelque chose. Le mot d'ordre est d'employer des matériaux ignifugés pour empêcher toute propagation du feu dans le bâtiment.*

*En outre, se pose le problème du financement. L'État désargenté a donc fait traîner les choses. Il doit s'adresser au privé, qui finance. En 1963, finalement, les fondations sont creusées et en 1965 l'immeuble se construit. Mais les retards se sont accumulés tout comme les dérapages financiers.*

*En 1967, les premiers fonctionnaires de la Commission s'installent dans le Berlaymont. Le coût de l'édifice donne le vertige : 100 millions d'euros (4 milliards de FB !) Pour l'époque, c'est énorme au vu des coûts de construction. Cette somme, indexée, représente environ 500 millions d'euros !*

*Les fonctionnaires ne tardent pas à se plaindre. Rien ne fonctionne correctement, à commencer par le conditionnement d'air. En 1971, le service médical de la Commission commence à s'inquiéter sérieusement de la découverte de poussières anormales dans le sous-sol qui est vidé de ses occupants. En 1977, le laboratoire AIB est chargé d'analyser la concentration d'amiantes dans l'air conditionné. D'autres analyses révèlent de fortes teneurs en amiantes. En 1983, une directive européenne dénonce les risques d'exposition à l'amiantes. On fait alors décontaminer les soubassements. Les experts se consultent : il y a un grave problème d'asbeste au Berlaymont...*

*L'année 1991 est l'année de tous les dangers. Des experts britanniques rendent un rapport alarmant. Un dossier confidentiel circule. L'amiantes 'tartiné' commence à s'effriter. Jacques Delors, alors président de la Commission, décide de déménager. Après 24 années d'occupation, les 3.000 fonctionnaires quittent le symbole de l'Europe et l'on décide de décontaminer en profondeur le bâtiment. Le lien est établi entre certaines pathologies contractées par des fonctionnaires et l'amiantes. En 1995, le désamiantage est lancé et une énorme bâche recouvre le bâtiment. Une fois de plus, le Berlaymont essuie les plâtres. C'était la première fois qu'un bâtiment de cette taille était désamianté. Passons sur les détails, les mesures de sécurité insuffisantes ou le non-respect*

*du cahier des charges. Les comptes explosent. Les choses se calment avec la publication du rapport Batelle, qui relativise les effets sur l'environnement.*

*Dernière étape, encore moins glorieuse que les précédentes, la rénovation proprement dite du bâtiment. (...) Les bagarres continues entre Berlaymont 2000, pilote de la rénovation, et Euroconstruct qui l'a réalisée, se soldent par une ardoise astronomique pour l'État belge que nous évaluons à 629 millions d'euros. (...)*

*Le Berlaymont nouveau, c'est d'abord une fabuleuse lumière qui vous rendrait sympathique le plus décrié des antres, fût-il celui du Berlaymonstre. Qui a visité le bâtiment dans les années '80 se souvient des placards verdâtres qui tapissaient ses couloirs interminables, de cette sensation d'étouffement invitant à relire Franz Kafka. Dans ces labyrinthes infinis flottait une sorte de fog qui disputait aux ferrures des étagères la clarté des néons. Tournoyaient dans l'appel d'air de centaines de portes l'odeur du tabac froid, la crasse des moquettes et l'évaporation sèche de tonnes et de tonnes de papier où s'écrivait la chronique laborieuse d'une Europe plurielle mais pas encore nombreuse.*

*Aujourd'hui, en entrant dans le Berlaymont, quelque chose se libère en vous. Des murs ont été abattus, des baies ont été percées, des plafonds troués, la surface des bureaux type a même été légèrement agrandie... sans que l'opération ne réussisse toutefois à divertir cet alignement de batterie pour poules pondeuses qui sied aux bureaux des administrations. Sait-on que la règle des lieux veut que plus vous montez dans la hiérarchie, plus votre édicule s'étend par le jeu des cloisons, plus la ville vous est offerte ? Car, au rond-point Schuman, les responsabilités et le prestige se mesurent en nombre de fenêtres. Le prescrit est aussi intangible que les milliers de m<sup>2</sup> de vitres qui toilent le grand bâtiment amiral européen. Ici, rappelle un responsable, les seules choses qui ne bougent pas sont les fenêtres.*

*Le saint des saints européen se parcourt d'un pas étouffé par la moquette bleu roi d'Europe et se rase le long de murs jaune paille. Singulièrement, les ascenseurs qui conduisent au treizième étage, endroit où trônera le collègue des commissaires à nouveau réuni, sont exigus. Oups, je me sens mal, j'ai mal au coeur, il faut que je sorte, gémit un photographe chinois auprès de collègues rendus nerveux par une attente de plusieurs minutes dans la cage d'acier bloquée au septième. Malaise. Il y a bien sûr des mécontents. Lors de la visite de la salle de presse, il y a un mois environ, quelques journalistes apprenant que les lieux ne seraient pas équipés du système d'internet sans fil 'wifi' ont mené la vie dure au GO chargé de leur faire oublier les maintes péripéties qui ont entouré la rénovation du Berlaymont. Comment peut-on prétendre aujourd'hui lancer un outil de communication performant sans se donner le dernier cri technologique ?, avait fait un râleur. Parce qu'il faut bien que les travaux s'arrêtent un jour, s'était-il entendu répondre. Non sans sagesse.*

*Une question avait beaucoup passionné la presse ce jour-là. Les techniciens avaient-ils tenu compte des risques d'espionnage que présente un tel endroit, l'un des lieux de décision clés de la première puissance économique mondiale ? En février 2003, en pleine crise irakienne, des micros espions n'avaient-ils pas été découverts au Conseil européen, là, juste en face, sous les tonnes de marbre du Juste Lipse. Le GO ne savait pas. La question l'embêtait beaucoup. (...)*

*L'Europe, dans l'économie bruxelloise, n'a cessé, au fil des années, de gagner du poids. On estime que 10 % du produit intérieur brut de la Région est généré par l'Union. L'élargissement à 25 membres n'a fait qu'amplifier le phénomène. Les courtiers pensent qu'il alimentera, pour trois années au moins, la croissance du marché immobilier bruxellois des bureaux.*

*Les limites traditionnelles du Quartier européen sont devenues très théoriques. Il y a quelques mois, la Commission a loué le Mondrian (19.000 m<sup>2</sup>), en bordure de la Petite Ceinture. Le parc immobilier européen s'élève pour l'instant à près de 1,7 million de m<sup>2</sup> de bureaux, l'essentiel étant concentré dans le quartier Schuman, saturé.*

*Le renforcement de cette présence européenne a des conséquences dramatiques sur le coût des loyers : les fonctionnaires de l'Union ne se contentent pas de travailler à Bruxelles. Ils y mangent et dorment aussi. Dans l'est de Bruxelles, le prix de vente moyen d'un appartement neuf dépasse désormais allégrement les 2.000 euros du mètre carré. Quelque 2.500 employés européens, au fort pouvoir d'achat, sont attendus dans les trois années qui viennent. Ils s'ajouteront aux 21.000 eurocrates déjà sur place.*

*D'autres chiffres. Entre janvier et septembre 2004, note Jones Lang LaSalle, les prises d'occupation de bureaux, dans le quartier européen, s'élèvent à 90.000 m<sup>2</sup> (près de la moitié de la superficie du Berlaymont). Elles ne sont pas tant le fait des trois piliers de l'institution (la Commission, le Conseil des ministres et le Parlement) mais d'organismes qui gravitent autour : ainsi, des représentations de régions d'Allemagne, de Chypre, de Malte et de Lombardie viennent de s'installer tout récemment dans la zone.*

*A ces fonctionnaires, s'ajoutent des armées de lobbyistes : 1.400 groupes d'intérêt et représentations diverses gravitent autour des institutions. Le poids induit de l'Europe est donc bien plus élevé qu'il n'y paraît : selon le courtier Richard Ellis, il représente 3.500 diplomates, 16.500 lobbyistes, 6.000 personnes travaillant dans des institutions internationales et 10.000 autres dans les services.»*

**\*Bourse.**

*« Bourse : Ce sera un musée dédié à la bière*

*Depuis des mois, on se demandait quelle option le collègue échevinal de la Ville de Bruxelles allait retenir pour l'occupation des bureaux de la Bourse qui ont récemment été libérés et dont la Ville a repris la gestion. Tout ce qu'on savait c'est que le pouvoir communal voulait rendre les lieux à nouveau accessibles au grand public. Après qu'on ait évoqué diverses pistes, dont celle d'un musée d'art contemporain et celle d'un musée de la bière, c'est finalement bien cette dernière option qui a été retenue. Interrogé à ce sujet par Els Ampe (VLD) ce lundi au conseil communal, le bourgmestre Thielemans (PS) a confirmé qu'un accord est en discussion avec les brasseurs belges, notamment sur leur participation financière au projet. Du côté de la Ville, on voudrait inscrire ce futur nouveau musée dans le cadre d'un parcours reprenant divers musées. »<sup>1</sup>*

**\*Boudewijncomplex. \*Tour Boudewijn. \*Boudewijngebouw. \*Boudewijn gebouw. \*Boudewijn complex. \*Boudewijnlaan gebouw.**

Centre administratif de la Vlaamse gemeenschap situé sur le territoire de Bruxelles, entre d'une part les boulevards du roi Albert II et Baudouin, et d'autre part la chaussée d'Anvers. Quelque 40.000 à 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux, selon les sources.<sup>2</sup>

\*

*« ... le complexe Baudouin, vaisseau métallique de la Communauté flamande, est construit à l'angle du boulevard Jacqmain et du boulevard d'Anvers par... CDP, l'immobilière des héritiers de Charlie De Pauw... »<sup>3</sup>*

\*

*Il est « composé de trois petites tours de 10 étages reliées par un patio couvert d'une ellipse de verre, (...) construit entre 1987 et 1990 par le bureau Jaspers, Eyers & partners »<sup>4</sup>*

\*

*« ... l'administration de l'exécutif flamand étale ses 40.500 m<sup>2</sup> de surface brute sous une imposante verrière donnant accès à trois petits cubes d'aluminium anodisé de teinte argentée. »<sup>5</sup>*

\*

*« La construction du Boudewijnlaan gebouw, réalisée par la société Noord building, filiale de CDP, et achevée en janvier 1990, donne un nouvel élan au quartier. (...) Propriété de Noord building (filiale de CDP), l'immeuble de 40.500 m<sup>2</sup> est loué à la Communauté flamande... »<sup>6</sup>*

**\*Boulevard Emile Jacqmain. \*Boulevard du Roi Albert II. \*Boulevard de la Senne. \*Boulevard Jacqmain prolongé. \*Boulevard Emile Jacqmain prolongé.**

La partie prolongée au-delà des boulevards de petite ceinture s'appellera pendant plusieurs années 'Jacqmain prolongé' avant de devenir le boulevard du roi Albert II à la demande, semble-t-il, des promoteurs de l'Espace Nord, relayée par la ville de Bruxelles, acceptée par le Palais et les instances compétentes.

\*

*« Reliant la place De Brouckère aux boulevards du Jardin botanique et d'Anvers, cette artère constitue la branche ouest de la fourche qui termine au Nord l'enfilade des boulevards du Centre. Somptueux en son temps, le boulevard de la Senne (parce qu'il épouse le tracé du cours d'eau) est bordé d'immeubles de rapport, de maisons de commerce, d'hôtels de maître et de quelques habitations bourgeoises. Les styles éclectiques dominent avec une bonne représentation du Second Empire par les réalisations de Mosnier (n° 50-64). Le fonctionnalisme et l'art Déco sont également représentés par quelques immeubles typiques de l'entre-deux-guerres. Mais, même au temps où il vivait au rythme du théâtre de l'Alhambra, ce boulevard n'a jamais atteint*

<sup>1</sup> La Dernière Heure, 28 février 2012.

<sup>2</sup> Voir notamment Le Soir daté du 18 juin 1996. Voir **aussi, dans ce même titre, l'article** : Tour SNCI.

<sup>3</sup> Le Soir du 9 juin 1993.

<sup>4</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles.* - Op.Cit. p. 94.

<sup>5</sup> Le Soir, 15 janvier 1993.

<sup>6</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

le prestige de la portion Anspach-Max. L'Alhambra ainsi que deux immeubles récompensés lors du premier concours ont disparu, les grands quotidiens belges qui avaient fait leur quartier général ont à peu près tous quitté les lieux, des lieux qui n'existent presque plus qu'au passé tandis qu'au-delà de la petite ceinture, le même boulevard Jacqmain vit à l'heure futuriste de Manhattan. »<sup>1</sup>

\*

« ... Le boulevard Jacqmain fut créé lors des grands travaux du voûtement de la Senne, entre 1867 et 1871. Sa dénomination initiale, boulevard de la Senne, fut modifiée en 1919 en mémoire d'Emile Jacqmain, échevin de Bruxelles déporté durant la première guerre mondiale... »<sup>2</sup>

\*

« ... Le boulevard Émile Jacqmain sera considéré comme l'axe de circulation automobile prioritaire desservant les bureaux du quartier Nord. Il fera l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les abords directs du CCN seront réservés exclusivement aux piétons, cyclistes, taxis et transports en commun, ainsi qu'à la circulation locale. (...) Ces travaux seront réalisés et financés dans le cadre de l'accord de coopération signé le 15 septembre 1993 entre l'État fédéral et la Région. (...)

L'État fédéral ne sera pas l'unique bailleur de fonds. Les riverains du boulevard Jacqmain seront également mis à contribution. Une pratique qui, si elle est relativement neuve chez nous, est fréquente dans d'autres pays. C'est pourquoi la Région a aussi approuvé une convention à conclure entre elle et les sociétés riveraines du Jacqmain, relative au réaménagement de la voirie, entre les boulevards Baudouin et Bolivar.

Le Jacqmain est situé dans le domaine public régional. La réalisation des travaux et leur financement incombent en principe à la Région de Bruxelles-capitale. Or, les riverains souhaitaient que ces travaux soient entamés dans les plus brefs délais. Ils sont même prêts à délier les cordons de la bourse pour accélérer les choses. Patrick de Pauw, la Morgan Bank, Belgacom et Batipromo vont ainsi mettre les 78 millions [de FB] nécessaires sur la table pour métamorphoser l'autoroute urbaine. Ce réaménagement figure parmi les priorités du plan d'organisation des voiries dans le quartier Nord.

L'empressement est compréhensible. Pour l'instant, le boulevard ressemble plus à un vaste terrain vague qu'à autre chose, percé d'une gigantesque artère et bordé de tours sans âme. Il est grand temps d'améliorer l'environnement. La Région ne laissera cependant pas faire n'importe quoi. Le permis d'urbanisme offre des garanties quant à l'aménagement d'un mail arboré et même de bandes cyclables.

En principe, les travaux débiteront tout prochainement : ils sont prévus pour le 16 août. La deuxième partie du boulevard, vers Schaerbeek, sera réalisée dans un deuxième temps, sur le même modèle. »<sup>3</sup>

« Il en a surpris plus d'un, le bouleversant (mais provisoire !) décor du boulevard Émile Jacqmain ! Car hier matin, une bonne centaine des érables<sup>4</sup> qui y poussaient ont passé l'arbre à gauche, descendus en règle par de meurtrières tronçonneuses. En fait, nul saccage gratuit dans cette impressionnante manœuvre. Bien au contraire, l'élagage fait [...] partie d'un plan d'aménagement d'une route aux allures d'autoroute ! Dans sa moitié se déployant jusqu'à la gare du Nord, le Jacqmain aura ainsi bientôt des odeurs de chlorophylle : un parc prendra sous peu ses quartiers dans la berme centrale. La voirie, elle aussi, sera embellie et corrigée, les trottoirs se voyant élargis, tandis que de trois bandes de circulation, on passera à deux, réduction de la vitesse en point de mire ! Enfin, les cyclistes pourront pédaler en toute quiétude sur des pistes spécialement élaborées à leur intention. (...)

Si des promeneurs durent éprouver un haut le coeur en découvrant le raffut d'hier matin, rappelons donc que tout cela entre dans le cadre d'un plan général de rafraîchissement du quartier Nord. Un plan prévu par la Région... mais subventionné, ici, par les firmes riveraines. La raison d'être de la démarche de ces sympathiques pourvoyeurs de fonds ? Essentiellement un souci de gagner un maximum de temps pour la mise en chantier des travaux dont ils étaient les premiers demandeurs. Et comme le boulevard est du domaine public régional et que (qui l'ignore ?) la Région n'a pas particulièrement la réputation de crouler sur l'or... (...) Le périmètre retravaillé se fera, d'ici six mois, plus vert qu'avant. »<sup>5</sup>

\*

<sup>1</sup> Les boulevards du Centre. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Le Soir, 10 avril 1999.

<sup>3</sup> Le Soir, 29 juillet 1994.

<sup>4</sup> Erables plantés aux frais du contribuable dans le cadre des autoroutes urbaines prévues par Jos De Saeger et consorts. Gabegie et ... respect de la nature ?...

<sup>5</sup> Le Soir, 7 décembre 1994.

## Jacqmain préféré à Albert II ! :

Article de François Robert paru dans Le Soir du 23 juillet 1998

« Débaptiser le boulevard Jacqmain prolongé en boulevard Albert II ? Le projet se heurte au manque d'enthousiasme des riverains. Les réticences ne concernent pas la famille royale. Ce sont des raisons très pragmatiques qui les poussent à maugréer. La grande artère bruxelloise va bien au-delà du pentagone. Passé le boulevard d'Anvers, elle se poursuit jusqu'à la rue Rogier – à hauteur des tours Belgacom. Longue de plusieurs centaines de mètres, cette dernière section est bordée de l'enfilade de tours de bureaux : l'espace Nord. Le boulevard fut créé lors des grands travaux du voûtement de la Senne, entre 1867 et 1871. La dénomination initiale, boulevard de la Senne, fut modifiée en 1919 en mémoire d'Emile Jacqmain, échevin de Bruxelles, déporté lors de la première guerre. C'est alors que le boulevard fut 'prolongé' au-delà du pentagone<sup>1</sup>, jusqu'à l'avenue de l'Héliport.

Pour individualiser cette partie du boulevard, Bruxelles propose aujourd'hui le nom d'Albert II. C'est nettement mieux que l'appellation 'Jacqmain prolongé', souvent utilisée mais non officielle. Le projet est bien avancé. L'initiative de la ville a brillamment passé l'examen toponymique (une commission très tatillonne examine les différentes demandes). Elle a l'accord du Palais. Sa mise en œuvre est cependant compliquée. Trois communes sont concernées (Bruxelles-ville, Saint-Josse et Schaerbeek), ce qui alourdit le parcours administratif.

Mais les riverains sont mitigés. C'est en tout cas ce que révèle l'enquête faite auprès d'eux. Interrogé, l'échevin de l'urbanisme de Saint-Josse, Jean Demannez, a dû dévoiler la Couronne : ce sont des motifs pécuniaires qui sont à l'origine du crime de lèse-majesté. Les sociétés qui ont pignon sur rue rechignent à changer leurs cartes de visite et leur papier à lettres. Ce n'est pas la première fois qu'elles réagissent ainsi : elles n'avaient guère apprécié le coûteux changement de code postal, voici deux ans, qui les avait obligées à renouveler complètement leur stock de papier à en-tête. »

\*

« Noblesse oblige ! L'Espace Nord s'offre un nouveau patronyme. Plutôt flatteur !

Dans quelques mois, la dénomination du majestueux boulevard qui sert d'artère aorte à l'Espace Nord s'appellera 'boulevard du Roi Albert II'. Les trois communes (Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek) qui se partagent l'espace public ont en effet approuvé le changement de nom.

(...) le boulevard fut prolongé au-delà du Pentagone, jusqu'à l'avenue de l'Héliport. C'est cette section (...) qui va être rebaptisée. Sa fin de course doit encore faire l'objet d'aménagements.

Il y a deux ans, Patrick De Pauw, l'un des richissimes riverains, émit l'idée de rebaptiser la prestigieuse artère. Il plaida sa cause auprès de la Ville de Bruxelles. Au début, l'idée ne fit pas l'unanimité. Plusieurs riverains se montrèrent mitigés, comme le révéla une enquête informelle menée à Saint-Josse. Plusieurs sociétés ayant pignon sur rue rechignaient à l'idée de changer leurs cartes de visite et le papier à lettres. Il est vrai qu'elles avaient déjà dû supporter, deux ans plus tôt, un coûteux changement de code postal. L'instigateur de la réforme parvint finalement à persuader ses voisins. Le projet, porté par la Ville de Bruxelles, fut alors proposé à la sourcilleuse Commission royale de toponymie et dialectologie, qui fit savoir qu'elle n'avait pas d'objections majeures à émettre. Sauf une : muer 'boulevard Albert II' en 'boulevard du Roi Albert II'. »<sup>2</sup>

\*

« Un Jacqmain flambant neuf en 2001. Les charges d'urbanisme, liées à la reconstruction du siège de la compagnie d'assurances, financeront les travaux.

Le réaménagement du boulevard Jacqmain 'prolongé' (bientôt rebaptisé Albert II), dans l'Espace Nord, est attendu depuis des lustres. La somptueuse allée s'arrête brusquement à hauteur du boulevard d'Anvers. Au-delà, dans le pentagone, c'est le bitume : rien qui ressemble même de loin à la promenade de Jacques Wirtz, rien qui réponde à la magnifique fontaine de Paul Bury. Mais cela va changer. En 2001, le boulevard sera entièrement refait. (...) Le réaménagement du boulevard Jacqmain ne fait toutefois pas l'unanimité. L'Arau (...) condamne avec virulence son financement par des charges d'urbanisme.

L'Arau part souvent en guerre contre les projets immobiliers dans le centre. Sa conception de la ville (tout pour les habitants) se heurte évidemment aux fonctions économiques de la cité. Cette fois, pourtant, son président René Schoonbrodt frappe fort : Si la ville prend l'habitude de faire financer par des privés les chantiers d'aménagement des espaces publics, cela implique une forme de privatisation de l'espace public par celui qui

<sup>1</sup> Le boulevard Jacqmain s'arrêtait à la petite ceinture. Au-delà, sur l'ancien lit de la Senne, dont le voûtement ne fut terminé dans le quartier Nord qu'en 1958, serpentait un long terrain vague. Il faut attendre les expropriations, démolitions et réalisations de l'Intercommunale B1 pour qu'un semblant d'autoroute apparaisse, relié au pentagone par un viaduc provisoire (années 1971 et suivantes. Voir notre livre 1).

<sup>2</sup> Le Soir, 10 avril 1999.

paie. Cela valorise le bien du promoteur comme la Tour Noire. Autre exemple : le boulevard Jacqmain prolongé que le promoteur CDP (Charlie De Pauw) a payé. Il valorise ses propres bureaux et se flatte d'une image de mécène de l'art urbain. A cet égard, ceux qui lui ont décerné un prix sont irresponsables et le Palais serait bien inspiré de refuser que ce boulevard porte le nom du Roi. (...)

Enfin, ajoutons que Charlie De Pauw est mort et enterré depuis longtemps et que le réaménagement du boulevard Jacqmain prolongé n'a jamais été financé par les charges d'urbanisme. »<sup>1</sup>

\*

« ... Rien que du beau monde au couronnement de l'artère royale de l'Espace Nord (ex-boulevard Jacqmain prolongé), rebaptisée depuis ce mardi 'boulevard du Roi Albert II'.

Petite précision sémantique d'abord. La dénomination assez lourde de boulevard du Roi Albert II (plutôt que boulevard Albert II) est une exigence de la commission de toponymie. Mais qu'importe, pour les richissimes riverains de l'Espace Nord : cette appellation contrôlée est la consécration d'une spectaculaire et rapide métamorphose du quartier qu'ils ont entreprise depuis 10 ans.

Il est vrai que le boulevard a eu droit à un aménagement très soigné, payé rubis sur l'ongle par ses prestigieux 'habitants'. Il affiche 60 m de large et 1,1 km de long. Il est semé de superbes œuvres d'art et il dispose en son centre d'un véritable espace vert. Ajoutons qu'il concentre 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux et qu'y travaillent quelques dizaines de milliers de personnes... »<sup>2</sup>

\*

« Il a fallu 40 ans pour construire la perspective. Bruxelles et Schaerbeek mettent un point final à la saga, avec deux P.P.A.S. en gestation.

C'est l'aménagement de l'une des plus prestigieuses perspectives bruxelloises qui s'achève. Depuis le boulevard d'Anvers jusqu'au parc Gaucheret, le boulevard du Roi Albert II (ex-boulevard Jacqmain prolongé) est désormais un ensemble majestueux et cohérent, voué pour l'essentiel au bureau. (...) Le point final de cette longue histoire bruxelloise est écrit par deux communes : Schaerbeek et Bruxelles. La cité des ânes vient en effet d'adopter le dossier de base du P.P.A.S. (...) Gaucheret, qui ferme la perspective au Nord. Quant à la ville, elle a fait voter par son conseil communal le P.P.A.S. Hélicoptère qui fixe la frontière ouest de l'artère. Ces deux plans remplissent les derniers terrains vagues, remembrement les dernières parcelles, figeant pour longtemps la perspective.

L'histoire de ce boulevard a été chaotique. Elle débute au début des années '70, quand Bruxelles croit encore à la création d'un petit Manhattan dans le quartier Nord. Charlie De Pauw, VDB et consorts font raser une partie du quartier Nord pour y mettre une forêt de bureaux. Ils ont bonne conscience. Le quartier populaire est en pleine déglungue et jugé insalubre. Les bulls ratissent large. Survient la crise. Se crée là le plus vaste terrain vague de la capitale, plaie ouverte dans le tissu urbanistique, partagé entre (...) Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek. Les seules tours WTC semblent émerger de ce no man's land sinistre. (...)

Dès les années 1980, les premières tours sortent de terre et Saint-Josse éradique son quartier chaud (rue du Marché). Bruxelles emboîte le pas. Dans les années 1990, le boulevard se hérissé de buildings et il prend petit à petit l'aspect qu'on lui connaît aujourd'hui. Ses richissimes riverains (...) acceptent de mettre la main au portefeuille pour embellir l'artère : au milieu des années 1990, Jacques Wi[e]rtz redessine la berme centrale et le site se complète de magnifiques œuvres d'art (la fontaine de Paul Bury).

Enfin (...) Schaerbeek achève la perspective, en créant (avec l'aide de la Région) le parc Gaucheret et en réurbanisant certains chancres et les derniers terrains vagues... »<sup>3</sup>

### **\*Boulevard Reyers.**

Artère importante de ce qui est devenu la deuxième ceinture, ou la grande ceinture (par rapport à la petite ceinture qui entoure le pentagone). Toute une série de boulevards ont vu fondre ou disparaître leur allée centrale plantée d'arbres, qu'empruntaient cyclistes et promeneurs, au profit de bandes de circulation automobile, tunnels et viaducs.

Le viaduc à longue portée construit au boulevard Reyers, et l'échangeur urbain dans lequel éclate l'autoroute qui mène à Louvain, Liège ou Hasselt, ont fait fuir une bonne partie des riverains de ce quartier cossu de Schaerbeek.

<sup>1</sup> Le Soir, 21 septembre 1999. Inter-Environnement Bruxelles partage l'avis de l'A.R.A.U. dans un petit article paru dans Ville et Habitants n° 254 de décembre 1995 (voir supra).

<sup>2</sup> Le Soir, 19 décembre 1999. L'investissement de ces richissimes mécènes est vite récupéré : « ...Un immeuble à bureaux se vend ou se loue mieux si son cadre est soigné. » (Le Soir, 15 avril 2005).

<sup>3</sup> Le Soir, 29 octobre 2003.



**\*Brutopia. \*Habitat groupé<sup>1</sup>. \*Cohousing.**

**Brutopia, clé de l'habitat groupé :**

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir, en date du mercredi 25 juillet 2012.

« ... Brutopia, projet d'habitat groupé à Bruxelles, sort progressivement de terre à Forest, entre l'avenue Van Volxem et la rue de Mérode. Couronné 'bâtiment exemplaire' en 2009 par la Région bruxelloise (avec à la clé un subside de 500.000 euros), le projet réunit une vingtaine de personnes. Mark Van den Dries est l'une d'elles. Et pour parler de cette expérience, il évoque celle de la 'Tréfilerie', où il habite depuis trois ans, rue Schidknecht à Laeken. En 2002, cette ancienne usine de matelas est vendue à bas prix, la Ville de Bruxelles souhaitant faire disparaître ce chancre. A l'époque, il s'agit surtout d'un achat collectif et non d'un projet de vie. L'essence du projet se résume à l'intérêt financier. Entre 2002 et 2009 le projet est monté et la construction achevée. 'Il y a eu de nombreux conflits, de par le manque de connaissance et la taille du groupe (la Tréfilerie compte une cinquantaine d'appartements). Aujourd'hui, on ne partage que le jardin, le concept n'a pas été poussé plus loin. C'est dommage. Les profils étaient très différents, dont des personnes qui n'étaient là que pour l'investissement et le profit. Mais cela a été une expérience enrichissante', conclut Mark Van den Dries.

*Les avantages.* Dès 2008, Brutopia pointe le bout de son nez. 'Un hasard, je souhaitais donner un coup de pouce à un proche désireux de s'installer à Bruxelles mais bloqué par les prix...' Les avantages de la formule sont nombreux. Financiers, lors de l'achat et la construction, mais également par après, dans le partage et l'organisation. La plus-value recherchée est, sinon, principalement humaine. L'habitat groupé, 'cohousing', appelle en effet un projet de vie où la part laissée au communautaire a son importance. 'Cela dépend des cas, toutes sortes de choses peuvent être développées : un partage des moyens de locomotion, voiture ou autre, de matériel, la gestion des communs comme les jardins et potagers, une organisation partagée comme par exemple le fait de déposer ou d'aller chercher les enfants à l'école... Je connais des exemples où même aller chercher les pistolets le dimanche est mis en commun...'

*Les difficultés.* Aujourd'hui, Mark Van den Dries accompagne une série de projets d'habitat groupé, à Bruxelles et en Flandre, auxquels il propose son expertise. Un accompagnement qui se révèle salutaire lorsqu'on découvre la complexité du concept. 'Toutes les formules sont possibles bien entendu. Mais pour un vrai projet de 'cohousing', l'aventure démarre au point zéro, tout va être décidé par le groupe.'

Une ASBL est montée, avec un conseil d'administration qui pilote et une assemblée générale qui prend les décisions. Des groupes de travail sont formés pour traiter de chaque aspect. La philosophie du projet est coulée dans une charte à laquelle adhère chaque participant. 'Chaque point fait l'objet de discussions pour arriver au consensus. A titre d'exemples, le choix entre un prix unique ou différencié du m<sup>2</sup>. Dans le second cas, il faut fixer une fourchette acceptable par tous, ainsi que des critères pour définir la fluctuation du prix, liée à la situation de l'appartement. Pour Brutopia, l'AG a fixé le prix le plus bas à 1.338 euros/m<sup>2</sup>, jusqu'à 2.692 euros pour le plus élevé. Le travail fourni à l'élaboration du projet est lui aussi pris en compte, en établissant un nombre d'heures au sein des groupes de travail. Si ces heures ne peuvent être prestées, une contrepartie financière est versée', détaille notre interlocuteur.

*Des nouveaux métiers.* Mark Van den Dries souligne l'importance des métiers amenés à se spécialiser pour répondre aux particularités de ce type de projets. Notaires et architectes sont les interlocuteurs majeurs, et un accompagnement juridique est plus que souhaité, afin de baliser la dimension collective qui façonne l'intégralité le projet. »

**\*Caserne centrale du service d'Incendie. \*Caserne Hélicopt. \*Caserne centrale du corps des Sapeurs-pompiers. \*Caserne des pompiers. \*Caserne centrale des pompiers. \*Caserne centrale Hélicopt.**

**Voir notre Livre 1<sup>2</sup>.**

<sup>1</sup> Voir aussi [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be) ou La Capitale, en date du 27 août 2012.

<sup>2</sup> Livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 2 : **La caserne des pompiers.**

**\*Centre commercial. \*Centres commerciaux. \*Just under the sky. \*Neo. \*Uplace.**

**En guise d'introduction :**

16 villes et communes du Brabant flamand se prononcent contre Uplace Machelen<sup>1</sup>

*« Les villes et communes de Aarschot, Asse, Glabbeek, Grimbergen, Huldenberg, Landen, Leuven, Londerzeel, Meise, Merchtem, Oud-Heverlee, Overijse, Steenokkerzeel, Tienen, Vilvoorde et Tielt-Winge ont approuvé la motion de l'Unizo contre Uplace. Pour l'Unizo et les autres membres de la plate-forme interrégionale pour une économie durable, c'est un signe évident que le soutien local à ce méga-projet fond comme neige au soleil.*

*La plate-forme interrégionale (Unizo, ACW et ACV-CSC Halle-Vilvoorde et Bruxelles, UCM, Bral, BBL et IEB) en profite pour rappeler qu'elle a déjà lancé l'alerte à plusieurs reprises contre les trois projets de centres commerciaux qui vont générer l'asphyxie en termes de mobilité, accompagnée de son chapelet de nuisances environnementales, et menacer la vitalité des centres urbains. Ces objections sont connues.*

*La motion de l'Unizo signale que les communes se prononcent contre la réalisation du centre commercial Uplace à Machelen. Les administrations locales se disent contre le projet parce qu'il « déstabilisera notre région et notre commune tant en matière d'environnement, que de mobilité, de qualité de vie et développement économique, il portera atteinte aux emplois dans les noyaux d'activités de notre commune. » Les 16 municipalités appellent donc le gouvernement flamand à ne pas délivrer le permis d'environnement au projet.*

*Les administrations locales se joignent ainsi aux protestations de la province du Brabant flamand, d'un grand nombre d'experts et de diverses organisations de la société civile. La plate-forme interrégionale pour une politique économique durable regroupant l'Unizo, l'ACW et l'ACV-CSC Halle-Vilvoorde et Bruxelles, l'UCM, le Bral, BBL et IEB, a déjà lancé l'alerte à plusieurs reprises en faisant savoir que de tels projets de centres commerciaux génèrent l'asphyxie en termes de mobilité, accompagnée de son chapelet de nuisances environnementales, et menaçaient la vitalité des centres urbains. Ces objections sont connues.*

*A ce stade, Uplace dispose déjà d'un permis d'urbanisme pour construire 200.000 m<sup>2</sup> de commerces, un complexe de cinéma, des bureaux et de l'horeca. Ce sera le plus grand complexe commercial du pays. Le permis d'environnement a été refusé par la Province et se trouve maintenant sur la table du ministre de l'environnement Joke Schauvliege qui doit se prononcer ce mois-ci.*

*Les 16 villes et communes qui ont accepté la motion tirent la sonnette d'alarme, parce qu'elles sont bien conscientes que les divers centres commerciaux prévus influenceront négativement la qualité de vie sur leur territoire.*

### **Les deux autres projets**

**Just Under the Sky**, un complexe commercial du groupe Equilis/Mestdagh, a obtenu récemment un certificat d'urbanisme et d'environnement pour 60 000 m<sup>2</sup> de superficie commerciale. Il est situé à 1 kilomètre à vol d'oiseau d'Uplace. Il ne dispose pas encore de son permis socioéconomique ni de ses permis d'urbanisme et d'environnement. Ce projet situé le long du canal près du Pont Van Praet, est essentiellement accessible en voitures par l'A12 qui est déjà au bord de la saturation. Il entraînera la destruction du patrimoine des entrepôts Godin et sacrifiera une zone d'industrie urbaine.

**Le projet NEO** au Heyzel englobe un centre commercial de 70 000 m<sup>2</sup>. Le gouvernement bruxellois vient d'approuver le principe d'un changement d'affectation des sols permettant l'accueil de cette méga-structure qui n'était pas autorisée sur un sol dédié à l'équipement collectif. Malgré son accessibilité métro, des milliers de parkings sont prévus pour les voitures.

*« En admettant même que les trois projets soient très lucratifs pour les investisseurs, ce qui n'est pas certain dans le contexte actuel, ils porteront de toute façon des conséquences dommageables à la qualité de vie et à la force économique des noyaux commerçants existants. Sur le plan de circulation automobile, ces méga-structures commerciales sont une catastrophe, comme le démontrent les études sur la mobilité », dit Nancy Van Espen de l'Unizo Bruxelles & Brabant flamand. « Les embouteillages sur le Ring bruxellois seront encore plus importants, les files encore plus longues. Les investissements supplémentaires nécessaires dans les transports en commun seront de toute évidence un casse-tête budgétaire et en admettant même que ces investissements soient réalisés, Uplace drainera 25 000 voitures supplémentaires par jour sur le Ring. » Vu l'incapacité du Ring à absorber ces flux qui s'ajoutent à la navette pendulaire, les automobilistes n'auront d'autres solutions que de se*

<sup>1</sup> Lettre d'Inter-Environnement Bruxelles, semaine du 8 mars 2012.

rabattre sur les voiries adjacentes au détriment de la qualité de vie des communes périphériques, de la sécurité routière et de la qualité de l'air.

#### Contacts

Joost Vandenbroele, Conseiller urbanisme au Bral, 0473/853 537.

Claire Scohier, Inter-Environnement Bruxelles, 0473/667 505.

Francine Werth, Secrétaire patronale Bruxelles à la FNUC, 0473/98 55 64.

Myriam Gérard, Secrétaire régionale ACV-CSC Bruxelles, 0497/02 69 24.

Ben Debognies, Secrétaire régional ACV Halle – Vilvoorde, 0475/841 348.

Tomas Borremans, ACW Brussel – Hal Vilvoorde, 047962 30 62.

Nancy Van Espen, Directeur Unizo Vlaams Brabant en Brussel, 0477/291 871.

Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu, 0474/40 63 94. »

### 1. \*Just under the sky<sup>1</sup>. \*Under the sky. \*Equilis. \*Projet Mestdagh.: \*Poêleries Godin. \*Godin. \*Mestdagh. \*Site industriel Godin.

« Porté par le groupe Mestdagh, filiale de l'immobilière Equilis, ce projet est bien avancé. Il propose un complexe de 40.000 m<sup>2</sup> à l'emplacement des anciennes usines de poêles Godin (4 hectares) situé quai des Usines, en contrebas du pont Van Praet. La demande de certificat d'urbanisme (pré-permis) a été déposée en novembre dernier. Elle porte sur 25.000 m<sup>2</sup> de commerces (+ 8.000 réservés à un grand complexe spécialisé non alimentaires) et des espaces Horeca et dédiés aux loisirs. Accessible via le boulevard du Lambertmont, le projet aurait un parking de 1.750 places. »<sup>2</sup>

\*

Commerce – Un 3<sup>ème</sup> larron est en concurrence avec Neo et Uplace :  
Equilis, sous le pont Van Praet :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 23 octobre 2010

« Il y a Uplace, Neo et l'outsider qu'on oublie souvent : Just under the Sky. Ce dernier projet commercial de 34.000 m<sup>2</sup>, conçu et financé par Equilis (groupe Mestdagh) est bien avancé. La demande de certificat d'urbanisme date de novembre 2008 et une lourde étude d'incidences a eu lieu. Elle débouche sur des recommandations qui sont actuellement transcrites dans la demande de certificat. Equilis espère que ce dernier serait délivré en mars 2011 et que le permis suivra 6 mois plus tard. L'inauguration du complexe est programmée pour la fin 2013. Coût du projet : € 180 millions.

Question mobilité, l'étude d'incidences montre que la construction d'un rond-point à hauteur du pont Van Praet permettrait de séparer le trafic des camions. Les conditions de circulation seraient peu affectées, sauf le vendredi soir. Ce rond-point fait l'objet d'une modification du certificat d'urbanisme. Le grand atout du projet est environnemental. Pensé par Art & Build, il est hyper-écologique (une partie de la chaleur vient de l'eau chaude provenant de l'Incinérateur). L'idée est d'obtenir la certification Bream, nec plus ultra de la construction verte. Le complexe serait orienté vers les enseignes offrant des produits verts.

D'un point de vue patrimonial, le projet se construit sur une ancienne usine. Le service des Monuments et sites a épinglé un bâtiment remarquable en bois dénommé 'la Cathédrale'. Il est dès lors intégré dans le projet.

Si Just Under the Sky évite les comités de quartier (il n'y en a pas), il devra affronter les associations (c'est le lot de tous les gros projets). Il a cependant de solides chances d'aboutir et les relations avec la Région et la Ville seraient excellentes.

Si l'on additionne les trois projets, 180.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales sont à construire au nord de Bruxelles. Est-ce trop ? Chaque Bruxellois en dispose [de] 50 m<sup>2</sup> pour 1.000 habitants, deux fois moins que la moyenne nationale. Mais les enseignes raisonnent autrement : elles viseront les emplacements les mieux situés et les premiers construits ! Alors Néo, Uplace ou Equilis ? »

\*

Bruxelles – Urbanisme : Fin de l'enquête publique :  
Article paru dans La Libre Belgique datée du 16 mai 2011

« On vous en parle depuis trois ans. Le méga projet urbanistique "Just under the sky", soumis jusqu'à lundi à enquête publique, poursuit sa route.

<sup>1</sup> Voir aussi le dossier d'InterEnvironnement Bruxelles : [www.ieb.be](http://www.ieb.be) .

<sup>2</sup> Le Soir, 12 juin 2010.

Pour rappel, situé sur le site industriel Godin (le long du canal entre le Centre des fruits et légumes et le pont Van Praet), ce projet du promoteur Equilis (filiale du groupe Mestdagh) prévoit un grand pôle de commerces et de loisirs ainsi qu'un parking couvert qui devrait contenir environ 1.750 places et deux espaces pour vélos. Non pas un "shopping center" mais un centre commercial péri-urbain.

La différence : le gain énergétique. Soit un centre semi-couvert : les six bâtiments prévus dans le projet seront semi-couverts par une toiture en vert. Les bureaux d'architecture Art&Build ont, en effet, imaginé une sorte de promenade urbaine jalonnée de surfaces commerciales.

En tout, une première grande surface commerciale de 25.000 m<sup>2</sup> sera réservée à des moyens et très petits commerces. Une autre surface, entièrement occupée à un commerce que l'on trouvera plus facilement en périphérie. Décathlon est le plus souvent cité. Enfin, 2.000 m<sup>2</sup> seront dévolus à l'horeca (au premier étage) et 1.000 m<sup>2</sup>, aux services. Enfin, 6.700 m<sup>2</sup> serviront à développer un espace de loisirs, notamment un centre de bien-être qui occupera le deuxième étage. Dans ce pôle loisirs, est également prévu un espace pour les enfants. Sur le toit, place aux événements.

Le complexe sera, par ailleurs, accessible via trois entrées : du boulevard Lambermont, du quai des Usines et dans le prolongement des espaces publics accédant au Familistère. Le développement durable est l'une des clés de voûte du projet : 10 % de l'eau chaude rejetée par l'incinérateur seront récupérés afin de chauffer le centre. Quant à l'eau du canal, elle permettra de le refroidir en été.

Coût total du projet : environ 200 millions d'euros. 1.700 emplois directs et indirects sont projetés. A noter qu'une commission de concertation est prévue pour le 24 mai.

Les promoteurs espèrent l'octroi du permis d'urbanisme en septembre. Et l'ouverture, fin 2013. »

\*

« L'avis concernant le projet de construction d'un vaste centre commercial baptisé 'Under the sky' vient d'être rendu par la commission de concertation. (...) L'instance a remis un avis favorable émaillé de très nombreuses conditions. L'avis fait 10 pages (...) Les conditions du projet (...) portent à la fois sur la préservation du patrimoine (le promoteur devra conserver et restaurer le bâtiment appelé cathédrale). Mais aussi sur l'esthétique générale, sur les affectations prévues, sur les questions de mobilité et d'environnement. »<sup>1</sup>

\*

« ... Plus en aval, il y a des projets dans les tuyaux. Sur la rive gauche, quai des Usines, faisant face au domaine royal, un pôle commercial prendra place sur les anciennes poêleries Godin.

Érigées en 1853, ces dernières reviennent à l'industriel français Jean-Baptiste Godin, que d'aucuns ont tenté vainement de classer<sup>2</sup> (c'est le premier grand site industriel de Bruxelles). Qui ne les a pas visitées ne peut avoir la moindre idée de ce qu'était le système Godin : un ensemble en autogestion, dans lequel hygiène, participation sociale et valeurs éducatives faisaient bon ménage. Les ouvriers profitèrent de l'école, de la crèche, du jardin d'agrément et de la buanderie.

Ce système a survécu jusqu'en 1968, quand l'usine est rachetée par une société de transports. Puis elle est reconvertie en hôtel d'entreprise. Sans succès. Les machines à vapeur, les fours, les wagonnets ont disparu. Bâti sur trois niveaux, autour des fonderies et de la manufacture, seul le familistère est classé, propriété du CPAS. Il est en voie de rénovation : 58 logements moyens seront disponibles.

Sur le reste du site donc, 'pas de méga-shopping center mais un centre commercial périurbain', porté par Equilis, filiale de Mestdagh, verra le jour : 'une espèce de balade urbaine jalonnée de surfaces commerciales et d'espaces de loisirs couverts par une toiture transparente. Livraison prévue : fin 2013. Coût : € 180 millions. »<sup>3</sup>

\*

### Le match des trois shoppings :

Article paru dans le journal La Capitale datée du 15 décembre 2011

« Ce jeudi, le gouvernement régional devrait se prononcer sur la demande de certificat d'urbanisme introduite par le projet Just under the sky, qui veut implanter un vaste centre commercial en bordure du canal à Van Praet. Un projet contesté parce qu'il porte atteinte au patrimoine et se situe en zone industrielle. Mais il entre aussi en concurrence avec les projets Neo, au Heysel, et Uplace à Machelen, tous deux situés à quelques kilomètres. Une concurrence jugée suicidaire par diverses associations réunies au sein d'une plateforme pour une politique économique durable. (...)

L'investissement, estimé à plus de € 130 millions, pourrait générer quelque 1.700 emplois directs et indirects. Mais les plus récentes estimations ne parlent plus que de 500 emplois. (...) La question est de savoir si ce sera une création nette. Selon Francine Werth, de l'Union des classes moyennes, ces nouveaux centres vont entrer en

<sup>1</sup> La Capitale, 29 juin 2011.

<sup>2</sup> Les poêleries, sans doute, pas l'industriel !

<sup>3</sup> Le Vif/l'Express, 5 août 2011.

concurrence avec le centre et le haut de la ville et les emplois gagnés d'un côté seront perdus de l'autre. Selon une étude menée par l'UCM, ces trois projets visent la même zone de chalandise et attirer des clients flamands serait illusoire. Car un sur deux viendrait régulièrement faire son shopping à Bruxelles. 'S'ils se réalisent tous les trois, ils vont s'entre-tuer. Ce n'est pas réaliste d'avoir trois mastodontes comme Neo et Uplace quasi côte à côte ! Un développeur estimait récemment qu'il faudrait fusionner les deux projets et l'installer au Basilix. (...)

Just under the sky, lui, veut s'installer à un endroit où il y a encore des activités, dans une zone d'industrie urbaine et il va capter une partie de la clientèle des commerces du centre et du haut de la ville. Avec la crise, les citoyens économisent et les mesures d'austérité ne font que commencer. Si les trois projets se réalisent, aucun ne sera rentable, il n'y aura pas assez de demande et ils vont s'entre-tuer'. »

\*

#### Shopping just under the sky (le site des anciennes poêleries Godin, pont Van Praet)<sup>1</sup>

« Le groupe **Mestdagh** et son bras droit immobilier, **Equilis**, ont acquis un terrain d'environ **5 hectares** sur le site des **anciennes poêleries Godin situé quai des Usines** (ville de Bruxelles), le long du canal, juste en face du domaine royal de Laeken et à hauteur du pont Van Praet. Le groupe a introduit une **demande de certificat d'urbanisme et d'environnement en 2008**, pour la réalisation d'un centre commercial de 50.000 m<sup>2</sup> assorti de 1.753 places de parking et dont il espérait l'ouverture pour 2014.

Lors de la réalisation du cahier des charges visant à étudier l'incidence environnementale du projet, celui-ci a été soumis à une première enquête publique. En **juillet 2009**, la commission de concertation a soulevé deux aspects centraux :

- Le projet tel quel **viole le PRAS** (...). Ce dernier affecte clairement la zone à de l'industrie urbaine. Ce qui signifie qu'il est susceptible d'accueillir du commerce de gros ou du grand commerce spécialisé mais pas plus de 2.000 m<sup>2</sup> de commerces complémentaires, c'est-à-dire du commerce adressé aux travailleurs occupant la zone (petite restauration, service bancaire, station-service...). Or le projet détourne l'esprit du PRAS et prévoit 12.000 m<sup>2</sup> de commerces supplémentaires au motif qu'ils sont répartis sur six bâtiments. La commission de concertation a donc demandé de limiter les commerces, hors grands commerces spécialisés, à 2.000 m<sup>2</sup> maximum pour l'ensemble du projet ;
- La commission de concertation a demandé au chargé d'étude d'**analyser une alternative prévoyant le maintien d'activités productives sur le site**. En effet, la SDRB a fait savoir qu'elle regrettait la conversion d'un site d'industrie urbaine en un pôle monofonctionnel de commerce.

L'étude d'incidence finalisée en **mai 2010** a soulevé plusieurs autres aspects :

- Le projet porte atteinte à un **symbole unique d'une architecture industrielle** jusque là préservé dans son ensemble. Le bâtiment le plus ancien, appelé l'Indiennerie, date de 1829. Selon l'étude d'incidence, l'ensemble des halles est d'un **grand intérêt patrimonial** et a préservé une bonne stabilité. Or seul le Familistère est classé à l'heure actuelle. Mais ce corps de logement, sans les lieux d'activités qui leur sont historiquement liés, perdront une grande partie de leur intérêt. En outre, le projet écrasera le Familistère par un bâtiment commercial de 300 m de long et atteignant jusqu'à 30 m de hauteur ;
- Si l'accessibilité théorique du site est relativement bonne, **l'accessibilité réelle est fortement amoindrie par les encombrements routiers**. Le projet table d'ailleurs sur 70 % d'accessibilité voiture générant des flux supplémentaires importants allant à l'encontre des objectifs régionaux de réduction de la pression automobile ;
- La **capacité de reconversion** du projet est très limitée ;
- **La zone I de proximité ne constituera que 22 % de la clientèle potentielle**. Cette part diminuerait encore en cas de réalisation du projet du Heysel ou lors de l'ouverture des commerces à Tour et Taxis ;
- Le projet **capterait environ 7 % de la clientèle du City 2** et souhaiterait capter, par une offre haut de gamme, **une partie de la clientèle du haut de la ville**.

Le **28 juin 2011**, la commission de concertation de la ville de Bruxelles remet néanmoins un avis favorable sur la demande et le **certificat d'urbanisme est délivré en août 2011** pour un centre de 56.000 m<sup>2</sup> (dont 36.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 8.000 m<sup>2</sup> d'activités productives) assorti de 1.653 places de parking. Pratiquement aucun des arguments soulevés par les nombreuses associations et comités d'habitants contre le projet ne sont retenus, tout au plus le certificat impose 8.000 m<sup>2</sup> d'activités productives (le site, certes sous-exploité, en

<sup>1</sup> Extrait de document daté de décembre 2011, intitulé *Plate-forme interrégionale pour une politique durable* distribué aux participants de la visite guidée des trois sites en compétition, à l'initiative de la CSC Bruxelles, Unizo, UCM, Bond voor beter leefmilieu, IEB, Bral, ACV, ACW... Voir article de La Libre Belgique daté du 15 décembre 2011.

contient 20.000 à l'heure actuelle et pourrait doubler, voire tripler cette densité). Fin **septembre 2011**, fort de cette base, Equilis dépose sa demande de permis d'urbanisme.

Toutefois, il s'agit d'un projet mixte nécessitant également un permis d'environnement. A ce jour, Equilis **n'a pas encore obtenu son certificat d'environnement**. Or un permis d'urbanisme seul ne vaut rien sans un permis d'environnement. Le certificat d'environnement est resté bloqué dans les méandres de la procédure : l'administration de l'environnement ne s'étant pas prononcée dans les délais, Equilis s'est vu opposer un refus tacite contre lequel il a introduit un recours devant le Collège de l'environnement, lequel a confirmé le refus tacite. Equilis a introduit un recours devant le gouvernement [bruxellois] en février 2011. Il appartient donc aujourd'hui au gouvernement de se prononcer. Le gouvernement se réunit à ce sujet (...) [le] 15 décembre 2011.

Bruxelles-Fabriques, l'ARAU, la Fonderie, Pétitions-Patrimoine, le comité Marie-Christine/Reine/Stéphanie, le comité inter-quartiers de Neder-Over-Heembeek et la plateforme interrégionale ont demandé au gouvernement de ne pas délivrer le certificat d'environnement notamment pour les motifs suivants :

- **Le projet ne tient nullement compte des effets cumulatifs du point de vue de la mobilité et de la pollution des autres projets de centres commerciaux à proximité.** Tant JUTS que Néo sont dépendants du ring de Bruxelles et de la A12 pour leur accessibilité voiture. Uplace est situé quelques kilomètres plus loin au bord du ring. Les trois projets vont générer une surcharge automobile évidente. Or cet effet cumulatif n'a pas été étudié pour les deux projets prenant place sur le territoire de Bruxelles. Il est évident qu'une étude complémentaire est nécessaire.
- **Le projet n'est pas compatible avec les objectifs de mobilité régionaux approuvés dans le cadre du plan IRIS 2 qui prévoit une réduction de 20 % de la pression automobile d'ici 2018.** Dans les périodes actives, JUTS attend 155.000 visiteurs par semaine dont 70 % viendront en voiture ! Le pont Van Praet, qui constitue une porte d'accès importante de Bruxelles pour la navette, sera encore plus saturé qu'il ne l'est aujourd'hui. Sans compter la charge ajoutée des autres projets précités<sup>1</sup>. Ce qui générera non seulement plus de circulations mais aussi plus de particules polluantes dans l'air. Et ce avec d'autant plus d'intensité que les voitures seront bloquées dans des embouteillages ;
- **JUTS rend inatteignable le respect des normes européennes en matière de dioxyde d'azote<sup>2</sup>.** En ce qui concerne la norme pour les microparticules (PM10), Bruxelles est déjà en infraction. Alors que 35 dépassements de la norme sont autorisés annuellement, ce sont 79 dépassements qui ont déjà été constatés à Haren. A Molenbeek, nous sommes à 38 dépassements. Bref : à politique inchangée, de lourdes amendes européennes pèsent sur le gouvernement bruxellois. Ce bilan négatif rend aussi utopique l'ambition de Bruxelles d'être la Capitale verte de l'Europe en 2014 ;
- **Selon le projet de schéma-directeur de Schaerbeek-formation, le territoire qui s'étend le long du canal entre JUTS et Uplace doit constituer une zone 0 émission de CO2.** Or JUTS fait partie du périmètre du schéma-directeur et devrait donc respecter ces orientations, ce qu'il est loin de faire.

Dans son avis relatif au projet Uplace, le gouvernement bruxellois a brandi les mêmes arguments contre le projet que ceux que nous mentionnons contre JUTS : 'l'absence de synergie avec les projets avoisinants planifiés', 'l'absence d'analyse des effets cumulés de la mobilité générée par les projets', 'le développement de Schaerbeek-formation sera freiné', 'l'augmentation de la congestion, du bruit et des émissions polluantes', 'la charge supplémentaire de véhicules sur un ring déjà saturé', 'le projet est en contradiction avec le plan gouvernemental bruxellois de diminuer la pression automobile de 20 % d'ici 2018', 'l'augmentation des émissions de NO2<sup>3</sup>'. Or ce qui vaut pour l'un, vaut pour l'autre. »

\*

#### Un bus anti-centres commerciaux :

Article paru dans La Libre Belgique datée du 15 décembre 2011

“ Une sortie en bus pour exposer les dangers de trois projets commerciaux. Les plans Neo, Uplace et Just Under the Sky, sujet de la controverse.

Deux heures de balade en bus pour convaincre un public très diversifié (journalistes, étudiants, citoyens...) sur les inconvénients de trois projets de centre commerciaux. Tel était le défi que s'est lancé la plate-forme interrégionale pour un développement économique durable. (...)

<sup>1</sup> Neo et Uplace.

<sup>2</sup> (40 microgrammes NO2/m3 comme moyenne annuelle d'ici 2015).

<sup>3</sup> Note du gouvernement bruxellois du 14 juillet 2011 dans le cadre de l'enquête publique sur le projet Uplace Machelen.

Les projets concernés sont "Neo" sur le plateau du Heysel, le projet "Uplace" à Machelen (Flandre) et le projet "Just Under the Sky" sur le site Godin (Bruxelles). Trente minutes en voiture suffisent pour visiter les trois sites, autant dire qu'ils sont extrêmement proches les uns des autres. Une proximité qui déplaît à la Plate-forme interrégionale qui lutte pour sauvegarder et développer le paysage commercial du centre de Bruxelles. Elle a donc proposé à ses voyageurs un parcours ludique afin d'exposer les avancées de ces projets. Première étape, le "mastodonte" Neo. (...) Le second projet est celui du centre commercial Uplace. (...)

Dernière étape, le shopping Just Under the Sky, un projet qui, comme le projet Néo, et toujours selon la Plate-forme, "viole" le PRAS car la zone devrait être réservée à l'industrie urbaine. De plus il "porte atteinte à un symbole unique d'une architecture industrielle", se désole Claire Scohier d'Inter-Environnement Bruxelles. Ainsi ce sont des entrepôts datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle qui seraient détruits pour laisser la place au centre commercial et son parking.

Ces projets déplaisent sur tous les points. Selon la plateforme ils seraient "source d'un trafic beaucoup plus dense, ce qui est mauvais aussi bien en termes d'embouteillages que de qualité de l'air". De plus, les centres, qui regrouperaient les grosses enseignes constitueraient une énorme concurrence pour les commerces du centre. "Les emplois créés par ces centres représenteront des emplois supprimés dans les complexes commerciaux de Bruxelles", expliquent les différents membres de la Plateforme. Et au niveau économique, "la concurrence entre les centres les amènera à leur perte". Pour le moment, aucune construction n'est encore confirmée."

\*

« Le gouvernement bruxellois a délivré vendredi un certificat d'environnement pour le projet de centre commercial "Just Under the sky" que le groupe Mestdagh souhaite implanter sur le site des anciennes poêleries Godin, le long du canal au nord de Bruxelles. (...) Le projet a rencontré une vive opposition du secteur associatif bruxellois qui souhaite voir la configuration des lieux en grande partie conservée. La Ville de Bruxelles avait récemment délivré un certificat d'urbanisme pour ce projet. Ces deux étapes permettant au promoteur d'introduire une demande de permis d'urbanisme et d'environnement. Elles ne préjugent en rien de l'accueil qui y sera réservé. »<sup>1</sup>

\*

Le shopping "Just under the sky" en attente :

Article d'Adrien Bonney, paru dans Le Soir, en date du mercredi 28 mars 2012

« Le shopping "Just under the sky" devrait voir le jour prochainement près du pont Van Praet. Mais l'ASBL Bral, le Conseil Bruxellois pour l'Environnement en Français, et plusieurs comités de quartier sont contre. D'après eux, le projet nuirait aux objectifs du gouvernement bruxellois en matière de mobilité car il attirerait du trafic supplémentaire. Equilis, le promoteur du projet, a retiré sa demande de permis ce mercredi. (...)

Les associations qui s'opposent au projet urbanistique "Just under the sky" ont brûlé symboliquement le plan régional de mobilité Iris 2 de la Région bruxelloise. Ils estiment que ce méga-centre commercial de 40.000 m<sup>2</sup> ne contribuera pas à l'objectif de réduire la pression automobile. Le rassemblement avait lieu dans le quartier nord, où se réunissait ce matin le Comité national de développement socio-économique chargé d'étudier la demande de permis déposée par Equilis. "Si ce projet est permis, le plan Iris 2 est à mettre au feu", explique Steyn Van Assche de l'ASBL Bral à Brusselnieuws.be. "Car le gouvernement a un objectif de réduire le nombre de voitures d'un cinquième d'ici 2018 mais ce projet va attirer davantage de trafic. "

Le promoteur, Equilis, qui fait partie du groupe Mestdagh, a retiré son dossier. Mais "cela n'a rien à voir avec les protestations", explique Olivier Weets d'Equilis. "Nous voulions juste compléter le dossier." En effet, si la demande de permis socio-économique a été retirée, c'est seulement pour pouvoir la réintroduire en y apportant des précisions et modifications de manière à se conformer à la vision commerciale de la Région. Pour pouvoir voir le jour, le projet devra également disposer d'un certificat d'environnement et d'un certificat d'urbanisme (qui ont déjà été accordés) ainsi qu'un permis d'urbanisme. »

**2. \*Néo. \*Neo. \*Uplace. \*European market city. \*EXCS. \*U-place**

« Uplace, icône dans le skyline flamand ou concurrent commercial direct du Heysel ?

<sup>1</sup> Agence Belga, site RTBF, vendredi 23 décembre 2011.

*Uplace préfigure-t-il le grand retour des villes nouvelles en Europe ? En tout cas, ce projet aux portes de Bruxelles (8 hectares sur la commune de Machelen<sup>1</sup>, au pied du Viaduc de Vilvorde) renoue avec les grands projets intégrés dont rêvaient Le Corbusier et consorts.*

*Qu'est-ce que Uplace ? Son promoteur Bart Verhaeghe annonce une sorte de village 'global' présentant près de 200.000 m<sup>2</sup> de surfaces constructibles où s'additionnent toutes les fonctions permettant une réelle autonomie : 25 % de bureaux (50.000 m<sup>2</sup>), 25 % de surfaces commerciales, 25 % de surfaces communautaires (dont certaines vouées au sport), 15 % de surfaces de loisirs (amusement, santé, fitness, etc.) et 10 % de surfaces hôtelières (20.000 m<sup>2</sup>).*

*Il ne manque que la fonction logement stricto sensu pour créer là un lieu de vie intégré. Cette absence de logement fait toute la différence avec le projet bruxellois Premium. L'investissement total est considérable. On parle de 600 millions d'euros. Si Uplace maintient le cap et obtient les permis, les travaux démarreraient en 2010 et le complexe pourrait ouvrir en 2013, créant 3.160 emplois. (...)*

*Au cœur du projet, une place ronde d'où irradiant, tels les rayons d'une roue, des alignements d'immeubles. Le tout dominé par une haute tour qui pourrait atteindre 100 m de haut. Le village serait voué au commerce, aux loisirs et à la culture, mais la fonction bureau ne serait pas négligeable.*

*Il n'est pas sans rappeler le projet de Canary Wharf (Londres) qui est une belle réussite de revitalisation. Il semble par ailleurs que la présence d'une importante activité économique et d'une tour ne doive pas perturber l'activité de l'aéroport, situé à moins de 2 km. Uplace est persuadé qu'il obtiendra le feu vert des autorités aéroportuaires. (...)*

*Le projet colle-t-il aux règles urbanistiques ? Le plan d'aménagement local permet de construire là du bureau (163.000 m<sup>2</sup>) dont une tour de 70 m de haut. Uplace le rencontre partiellement et des aménagements sont sans doute possibles.*

*Son concepteur Bart Verhaeghe affirme avoir fait toutes les études nécessaires (deux années de recherche) et que son concept est au point. Il correspond assez bien aux attentes des nouveaux consommateurs, toujours plus exigeants. Uplace est présenté comme un lieu de rencontre privilégié où se mêleraient toutes les générations, offrant la palette complète des activités humaines. Enfin, il est facilement accessible (ring, transports en commun).*

*Quelles sont les chances d'aboutir ? Si les termes innovation et créativité sont à la mode (Uplace en use et abuse), ce village global est tout ce qu'il y a de plus sérieux. Il risque d'être un dangereux concurrent au projet de méga centre commercial que les autorités régionales bruxelloises voudraient voir se construire sur le plateau du Heysel, près de l'Atomium. D'un point de vue économique, il est bien situé, en lisière de Bruxelles. Uplace compte visiblement attirer les Bruxellois et les détourner des centres commerciaux du centre-ville. (...)*

*Par ailleurs, la commune de Machelen est sinistrée depuis le départ de Renault Vilvorde. La faillite de la Sabena n'a rien arrangé. Ce sont des milliers d'emplois qui ont été perdus. Et l'actuelle crise du secteur des bureaux dans la zone de l'aéroport pousse sans doute les autorités communales à voir ce projet d'un bon œil. Il ne faut toutefois pas exagérer la taille du projet qui, somme toute, ne représente qu'une fois et demie en superficie constructible la taille du Berlaymont (l'épicentre de l'Union européenne) ou deux fois le projet Premium bruxellois. Mais pour la Flandre, ce projet est effectivement gigantesque.*

*Apparemment, le financement (international) du projet paraît crédible, mais il faut voir si la récente crise financière ne va pas inciter les banques à une plus grande prudence face à ce nouveau concept. Le groupe assure avoir les reins solides. Les promoteurs d'Uplace se disent capables de faire sortir le premier complexe flamand de terre en puisant dans leurs fonds propres.*

#### *Une vocation internationale*

*Ce concept est appelé à essaimer. Il ne doit pas se limiter à la petite Belgique. Le promoteur a sélectionné pas moins de 60 villes en Europe, où le projet est accueilli avec enthousiasme. Il est vrai que ce que Uplace propose, c'est de revitaliser des zones suburbaines qui, pour des tas de raisons, ont vu leur activité économique affaiblie voire détruite. Ce type de zone a le gros avantage de disposer, héritage des anciennes activités économiques, d'une bonne infrastructure en matière de transports. Les autorités locales sont forcément bien disposées à l'égard d'un pareil concept qui revitalise des sites économiquement sinistrés. Parmi les villes sélectionnées, citons Helsinki, Stockholm, Copenhague, Berlin, Vienne, Prague, Munich, Paris, Milan et Madrid. (...)*

*Mais revenons dans la petite Belgique. Le projet de Machelen sera le test décisif. Encore que. On peut se demander si la périphérie nord de Bruxelles pourra se permettre de disposer à quelques kilomètres de distance,*

---

<sup>1</sup> La commune de Machelen est située en région flamande, en bordure de la région bruxelloise limitée aux 19 ville et communes.



de deux grands centres commerciaux. Va-t-on assister à une course de vitesse entre les deux projets ? Si tel était le cas, Uplace Machelen part grand vainqueur quand on sait l'extrême lenteur de l'urbanisme bruxellois. »<sup>1</sup>

\*

Commerce : Les 2 régions s'affrontent : Guerre commerciale au nord de Bruxelles :

Article de François Robert paru dans Le Soir en daté du samedi 12 juin 2010

« Le schéma directeur commercial de Bruxelles a mis en évidence le sous-équipement du nord de la capitale. Cette étude et d'autres allant dans le même sens ne sont pas restées lettre morte. A ce jour, quatre projets sont en lice pour augmenter sensiblement l'offre 'retail' (commerciale). Trois (Heysel, Van Praet et Tour & Taxis) concernent Bruxelles. La dernière, Uplace, est flamande, mais située à quelques mètres de la frontière régionale. Comme l'ont fait remarquer les observateurs du séminaire de Hemptinne qui s'est tenu sur le thème, si le nord de Bruxelles peut accueillir une très vaste structure commerciale, elle ne peut digérer quatre projets totalisant... 220.000 m<sup>2</sup>. Il y en a forcément qui ne se feront pas. La lutte concerne surtout Le Heysel et Uplace, les deux méga-projets. On assiste à une course contre la montre dont les objectifs sont la fiabilité urbanistique (les permis) et financière.

Cette bataille commerciale reflète la forte rivalité entre Bruxelles et la Flandre. Uplace a l'appui total de cette dernière et le projet Heysel a le soutien sans faille de la Région bruxelloise. L'offensive flamande est tous azimuts comme le montre le projet B2B (Business to Business), à Willebroek : le groupe Bernaerts va commencer la construction du 'European Market City' qui doit entrer en concurrence frontale avec la Trade Mart (200.000 m<sup>2</sup>) situé sur le plateau du Heysel. Un investissement de 500 millions d'euros.

Faisons le point. Le gouvernement flamand et les communes (Vilvorde et Machelen) voient dans Uplace la réhabilitation d'un site industriel à l'abandon et pollué. Uplace a la promesse que toutes les autorisations publiques lui seront délivrées avant la fin 2011. Dans cette course, il n'y a aucun contact entre les deux Régions. Bruxelles a pourtant proposé un dialogue. 'Nous n'avons même pas reçu un accusé de réception', déclare le ministre de l'Economie Benoît Cerexhe (CDH).

Les jeux sont loin d'être faits. Si les investisseurs doivent choisir entre Bruxelles et Machelen, le Heysel a toutes ses chances. Le cabinet Cerexhe est confiant : il s'agirait d'un complexe 'novateur, spécifique et complémentaire avec l'offre déjà existante à Bruxelles'. Et de préciser que 200 enseignes ne sont toujours pas présentes à Bruxelles.

Au fond, dans cette course aux permis, ce sont les deux 'petits' qui sont les mieux positionnés. Just under the Sky doit cependant s'inquiéter des problèmes de mobilité qu'il suscite. Quant aux projets de T&T (qui a son permis en poche), il a toutes ses chances, développant surtout du commerce de proximité. Et sur les 58.000 m<sup>2</sup> de surfaces proposées et (dont la construction est phasée), le retail proprement dit ne concerne que 13.000 m<sup>2</sup>. Une goutte d'eau dans la mer commerciale. Le reste, ce sont des cinémas, de l'horeca ou du fitness.

Uplace : (...) Ce projet d'envergure de 8 hectares est situé sur la commune de Machelen, au pied du viaduc de Vilvorde. Il prévoit 200.000 m<sup>2</sup> de surfaces constructibles dont un quart de commerce. Trois mille emplois sont en jeu. L'investissement est considérable : 600 millions d'euros. Il se présente comme le rival du projet bruxellois Neo, sur le plateau du Heysel. Uplace est porté par Bart Verhaeghe, qui a fait fortune dans les bureaux. Il tente de vendre le concept d'Uplace (village où sont présentes toutes les fonctions dont le loisir) partout dans le monde. Sans avoir abouti, à notre connaissance. (...)

Neo : (...) La Ville de Bruxelles projette de construire un méga-centre commercial de 100.000 m<sup>2</sup> sur le site du Heysel, qui doit s'intégrer dans le projet Neo, à la fois un centre de congrès de 3.500 places et pôle récréatif. Le rival d'Uplace est encore balbutiant mais son principe est acquis, dicit Charles Picqué. Il faudra pourtant attendre début juillet pour que les concepteurs du projet Neo dévoilent enfin le lieu précis où devrait s'ériger la surface commerciale. Le ministre de l'Economie Benoît Cerexhe (CDH) espère le dépôt rapide d'une demande de permis d'urbanisme pour contrecarrer Uplace. »

\*

Urbanisme : Plateau du Heysel : un capitaine pour 'Neo' -

C'est le bureau néerlandais KCAP qui pilotera le projet, qui comprend un

Centre de congrès et un centre commercial :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 29 septembre 2010

« L'avenir du Heysel se précise. Le projet 'Neo', qui doit recomposer le paysage urbain du plateau, a son pilote. Et pas n'importe lequel : il s'agit du bureau d'urbanisme KCAP, basé à Rotterdam, qui a un CV long comme un

<sup>1</sup> Le Soir, 2 octobre 2008.

bras. Il dispose de huit ans, par convention, pour réaliser le projet qui doit comprendre théoriquement un centre de conventions d'au moins 3.500 places, un pôle commercial de 100.000 m<sup>2</sup>, un site récréatif garantissant une offre touristique et sportive, une salle de spectacle de 15.000 places, des espaces verts et un stade de 60.000 places.

Le projet, on le voit, n'est pas anodin. Il s'intègre, rappelle le ministre-président Charles Picqué (PS), dans le plan international de Bruxelles, présenté voici deux ans. Le Heysel y joue un rôle stratégique clef, comme Delta ou Tour & Taxis.

Le choix de KCAP ne s'est pas fait d'un jet de dés. Il a fallu 18 mois au jury, composé d'experts belges et étrangers et dirigé par Kristiaan Borret, le bouwmeester d'Anvers, pour faire son choix. KCAP dispose d'une expérience internationale assez impressionnante (on lui doit la réalisation du master plan de l'ancien site portuaire d'Hambourg et l'actuelle reconversion du village olympique, à Pékin).

Ni maquettes ni images même virtuelles, pour l'instant, explique Kees Christiaanse, qui dirige KCAP et qui pilote aussi, désormais, Neo. Il s'agit de dessiner un master plan puis de le traduire sur le terrain. Un master plan qui se veut dirigiste (volumes, espaces verts, mobilité) mais qui laisse libre cours aux architectes pour s'exprimer. Pour réussir cette mission ambitieuse, KCP s'est entouré de deux consultants prestigieux : Arup, bureau international spécialisé dans l'ingénierie, la mobilité et l'environnement, et le bureau Fakton, chargé du montage financier du projet. Dès le début 2011, les premières épures et un programme devraient être fournis à la Ville de Bruxelles. 'Il s'agira d'un projet évolutif', précise Freddy Thielemans (PS), le bourgmestre de Bruxelles. Il faudra l'adapter à certaines décisions, dont celle du choix des pays organisateurs de la Coupe de monde de football de 2018.

Si Neo semble capital pour l'avenir de Bruxelles, il fait face à un sérieux problème. Le danger est flamand : le projet UPlace, à quelques centaines de mètres de là, sur le territoire de Machelen. Il propose notamment un méga centre commercial susceptible de mettre en danger le financement de Neo. UPlace dispose déjà des permis et ses concepteurs assurent avoir le financement. Il a également le soutien politique de la Flandre. Si UPlace est nettement moins ambitieux que Neo, il le concurrence. Le programme que doit fournir KCAP début 2011 sera déterminant dans la course contre la montre entre les deux projets. »

\*

#### Economie – UPlace va-t-il couler Neo ?

Les deux projets de centres commerciaux concurrents ne sont séparés que par 3 km - :

Articles de François Robert et de Patrice Leprince, parus dans Le Soir en daté du jeudi 7 octobre 2010

« UPlace va-t-il battre Neo ? La course entre les deux projets commerciaux du nord de Bruxelles est à l'avantage du premier. La délivrance par Machelen Diegem du permis socio-économique, le 29 septembre, rend cet avantage encore plus net.

Le projet UPlace a le soutien de la Région flamande. Il veut rendre vie à une friche industrielle (après le départ des usines dont celle de Renault). Le projet se situe près du viaduc de Vilvorde et du ring de Bruxelles, au sud de la zone industrielle de Machelen-Vilvorde. Il prévoit 190.000 m<sup>2</sup> de constructions avec des espaces publi[c]s et de détente (cinémas, activités sportives, bars, restaurants), un hôtel, des bureaux et surtout un shopping center de 55.000 m<sup>2</sup>. L'architecture a été confiée au bureau Benoy, qui travaille à Londres, Newark (UK), Hong Kong, Shanghai et Abu Dhabi.

Neo, maintenant. Il émane de la Ville de Bruxelles et bénéficie du soutien de la Région bruxelloise. Il doit voir le jour sur le plateau du Heysel et propose notamment un centre de congrès, une salle de spectacle, un stade... et un centre commercial de 100.000 m<sup>2</sup>. Si l'architecte qui doit le réaliser a été désigné (le néerlandais KCAP), le projet Neo ne dispose d'aucun permis. Il implique aussi de modifier l'affectation du site, ce qui prendra du temps.

Une chose est sûre : il n'y a pas place pour deux complexes, affirme l'expert Patrick Tacq de CBRE. Il rappelle qu'il n'existe qu'un seul centre de cette taille en Belgique (Wijnegem), qui draine 9 millions de clients. 'De telles surfaces ne sont à envisager que si l'on vise une vaste zone de chalandise, dont le Brabant flamand où les revenus sont bien plus élevés que dans le nord de Bruxelles. Une installation en Région bruxelloise se défend fiscalement mais fera mal aux centres commerciaux déjà existants. L'autre problème, pour les deux projets, est l'accessibilité, très médiocre vu la saturation du ring. Celui qui l'emportera sera celui qui aboutira le premier'.  
Octroi des permis d'urbanisme : y a pas le feu !

Changer pour plus d'efficacité, tel est l'objet de l'interpellation parlementaire faite ce jour au secrétaire d'Etat en charge du service incendie (Christos Doulkeridis, Ecolo) par la députée MR Béatrice Fraiteur (...). L'objet :

*l'octroi de permis d'urbanisme dans la capitale. Dans le cadre de cette procédure, le demandeur dépose son dossier auprès de l'administration communale mais aussi auprès du Siamu, le service d'incendie et d'aide médicale urgente pour l'obtention d'un avis favorable, indispensable à l'instruction du dossier. 'Or, le service incendie n'est soumis à aucun délai et il arrive souvent que la réponse du Siamu arrive plus d'un mois après avoir été sollicitée, déplore la députée. Ce qui a pour conséquence que la demande de permis d'urbanisme est déclarée incomplète. Le maître de l'ouvrage et l'architecte sont suspendus à la décision des pompiers qui peut, selon les cas, prendre du temps.'*

*Pas question pour autant d'accabler les pompiers qui, cela va de soi, ont bien d'autres fers au feu et surtout d'autres vies à sauver. Mais Béatrice Fraiteur de souligner l'importance de la problématique urbanistique. Rappelant que lors d'une précédente interpellation, il était apparu que sur 8.000 demandes introduites chaque année, 1.800 dossiers restaient sans réponse en 2004 et 1.200 en 2005.*

*Et la députée de faire une suggestion à Christos Doukeridis afin d'accélérer la procédure. 'Pourquoi ne pas faire appel à des pompiers inaptés, proches de la retraite ou bien à des techniciens de la construction (architecte, ingénieur, chef de chantier...) détenteurs du brevet prévention ?, demande Béatrice Fraiteur qui propose également de créer un formulaire type à remplir par les demandeurs. Quitte ensuite au service de prévention de vérifier si la demande est conforme aux arrêtés royaux correspondants avant de faire la visite in situ.' (...)*

*L'annonce de la délivrance du permis socioéconomique de Uplace par Machelen n'est pas une bonne nouvelle pour Neo. Mais le ministre de l'Economie et de l'Emploi Benoît Cerexhe (CDH) reste confiant, même s'il regrette 'le manque de concertation entre les deux Régions, malgré un courrier signé par le ministre-président Charles Picqué et moi-même à Kris Peeters resté lettre morte. Nous n'avons même pas reçu un accusé de réception.' Benoît Cerexhe va examiner un éventuel recours (il dispose d'un délai d'un mois) contre le permis. 'Je suis persuadé que dès que le lieu précis de l'implantation du centre commercial au Heysel sera connu (et ce le sera au début de l'année prochaine), les investisseurs feront leur choix et il s'orientera en faveur de Neo. Mais nous devons donner un signe clair et rapide.' Selon le ministre, les investisseurs et les enseignes préféreraient le site du Heysel à celui d'Uplace ('sous un pont', précise le ministre). 'Un autre facteur qui plaide en notre faveur est le caractère bilingue de Bruxelles.'*

*Toujours est-il que ce centre commercial apparaît comme une pièce maîtresse du projet Neo. Outre son potentiel emploi (entre 1.500 et 3.000 personnes), il devrait, par les mécanismes de compensation, financer au moins partiellement les autres infrastructures. En clair, Neo apparaît aux yeux de Bruxelles comme prioritaire. 'Tout sera fait pour qu'il réussisse.' (...)*

*Si la Flandre semble unie derrière Uplace<sup>1</sup>, côté bruxellois, on ne retrouve pas la même unité en faveur de Neo. Francine Werth, de l'Union des classes moyennes, a rejoint une plateforme qui prend ses distances à l'égard de Neo. 'Je ne suis ni pour ni contre ce projet, mais je constate que Uplace a pris une sérieuse avance. Je le dis sans intention de créer un conflit communautaire. Je ne suis pas contre le Heysel. Mais je fais un constat objectif : Uplace a des garanties sérieuses de réussite. Il a l'appui de la Région flamande et dispose de conventions qui lui assurent d'obtenir dans des délais précis les permis d'urbanisme. Pour Neo, la situation est infiniment plus compliquée parce qu'il faut modifier l'affectation (on est en équipements collectifs) d'une partie du Heysel. Et il faudra faire un PRDD, lancer une enquête publique. Ça prendra un temps fou.'*

*Francine Werth déplore aussi l'absence totale de concertation entre les deux Régions, ce qui a donné naissance à deux projets concurrents, 'alors qu'ils auraient pu intelligemment se compléter. Une bonne gestion aurait dû déboucher sur une concertation et un partage des fonctions. Le Heysel aurait pu garder la vocation 'tourisme' (salle de congrès, spectacle, stade) tandis que Uplace aurait obtenu la fonction commerciale. Au lieu de cela, on détruit des outils touristiques (Mini-Europe) et on a aucune certitude que Neo voie le jour.' »*

\*

**Le projet Uplace Machelen ne fait pas que des heureux en Flandre :  
Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir en date du jeudi 23 juin 2011**

*« Alors que ce jeudi, la Ville de Bruxelles et le bureau néerlandais KCAP dévoilent, sous l'appellation Neo, leurs intentions urbanistiques pour le plateau bruxellois du Heysel, le projet Uplace du promoteur éponyme, fort du soutien de la Flandre, progresse à pas administratifs de géant. Permis socio-économique en poche, Uplace attend son sésame environnemental dans les semaines à venir et son permis de bâtir d'ici à la fin 2011 – de quoi entamer les travaux à l'aube de 2012.*

<sup>1</sup> L'unanimité de la Flandre ne sera pas aussi évidente, si ce n'est sans doute au niveau de la Vlaamse overheid. D'autres articles de presse reproduits ici en attestent, notamment : 16 villes et communes du Brabant flamand se prononcent contre Uplace Machelen (voir Lettre d'Inter-Environnement Bruxelles, datée du 8 mars 2012 – supra).

Faut-il le rappeler ? Inévitablement concurrents car situés à moins de 10 km l'un de l'autre, les deux projets ne pourront coexister ; l'un deux, au moins, ne verra pas le jour. A gauche, Neo, qui devrait proposer un centre de congrès, un stade et un shopping allant jusqu'à 100.000 m<sup>2</sup>. A droite, Uplace Machelen, qui compte s'étendre sur 190.000 m<sup>2</sup> en bordure du viaduc de Vilvorde, dont 55.000 m<sup>2</sup> consacrés au shopping, 40.000 m<sup>2</sup> de bureau, 27.000 m<sup>2</sup> dédiés aux divertissements ou encore 20.000 m<sup>2</sup> d'hôtel. Le promoteur dirigé par Lorin Parys a mandaté la banque d'affaires Morgan Stanley afin de dénicher pour ce mastodonte estimé à quelque 600 millions d'euros un partenaire investisseur. Des négociations avancées seraient en cours avec un candidat, qui aurait chargé CB Richard Ellis d'examiner la faisabilité du projet.

Si des critiques émanant de Bruxelles se sont (rapidement et logiquement) fait entendre, Uplace génère aussi son lot de contestations venues de Flandre. D'aucuns s'arrachent les cheveux à l'idée des déplacements que le projet va générer – 'Comme un Salon de l'auto quotidien' déplore l'Unizo, l'union des classes moyennes flamandes. Et puis, n'est-il pas paradoxal de voir le gouvernement flamand couvrir Uplace d'un œil bienveillant alors qu'il constatait en 2010, dans sa note 'Winkelen in Vlaanderen', que les mégashoppings en périphérie mettaient sous pression l'attractivité et la viabilité des centres-villes ? (...)

D'autres, en coulisses, manifestent un certain agacement. Un 'masterplan' pondu en 2008 par la province du Brabant flamand encourage les promoteurs à assainir les sites pollués de la zone Vilvorde-Machelen, à condition que ceux-ci prennent en charge à la fois des terrains fortement pollués et d'autres plus légèrement atteints. 'Or Uplace n'a géré que des parcelles faiblement polluées', glisse un mécontent.

Clôturée en avril, l'enquête publique portant sur le plan stratégique flamand pour la périphérie (VSGB) a elle aussi ravivé les tensions. Alors que ce plan passe par les fourches de la concertation et que Uplace attend ses permis, la Région flamande et le promoteur ont signé dès 2009 un accord 'brownfield' autorisant Uplace à développer sur son site pas moins de 55.000 m<sup>2</sup> de commerces, sachant que la zone concernée ne pourra en contenir plus de... 62.000. Autant dire que les autres propriétaires de la zone en question peuvent abandonner toute visée commerciale d'envergure.

Or des voisins proches, il y en a. Comme la filiale immobilière du groupe Alcoba qui possède 178.000 m<sup>2</sup> à un jet de pierre de là. Ou le promoteur Iret dont le terrain de 5 hectares se situe juste de l'autre côté du Ring. Ou encore le développeur BPI, détenteur d'une option sur un terrain de 2 hectares – qui pencherait plutôt pour la construction d'une tour de 18 étages sans doute dédiée au logement. Une critique que balaie Lorin Parys, rappelant qu'avant la définition de ces quotas, la Flandre a organisé 'une sorte de 'beauty contest' et que Uplace était le seul projet "retail" stable et doté de plans concrets.' »

\*

Immobilier : Le projet Neo va redessiner le plateau bruxellois : Le futur visage du Heysel : [Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du vendredi 24 juin 2011](#)

« La brume se dissipe sur l'avenir du Heysel. Voilà des mois que la Région bruxelloise a identifié ce plateau situé à l'extrémité Nord de son territoire comme l'un des piliers majeurs de son (re)développement international. Atomium, Palais des expositions, Kinopolis, Mini-Europe, Océade ou stade Roi Baudouin, ces 67 hectares ne manquent pas d'atouts et attirent bon an mal an plus de 1.500.000 visiteurs. Mais ils souffrent cruellement d'un urbanisme morcelé et hétéroclite. C'est pour cela que le bureau d'urbanisme néerlandais KCAP a été appelé à leur chevet en septembre 2010.

Neuf mois de labeur plus tard, Kees Christiaanse est venu présenter les traits principaux du futur visage du Heysel. Nom de code : 'Neo'. Région et Ville de Bruxelles positionnent enfin le Heysel sur la carte, alors que la demande de permis d'urbanisme du projet concurrent Uplace Machelen, à moins de 10 km, fait l'objet d'une enquête publique.

Programme. Fruit de l'exposition universelle de 1935, le Palais des Expositions reste globalement inchangé, de même que le Trade Mart. Sinon, c'est le chambardement. Pour avancer, Neo a (sagement) décidé de ne plus attendre de savoir si la Belgique aura les moyens de bâtir ailleurs un stade répondant aux exigences internationales. Le stade Roi Baudouin est provisoirement maintenu et pourvu d'une nouvelle façade. Qu'il reste ou non, Neo retombera sur ses pattes.

Afin d'agrandir les espaces verts, KCAP entend rassembler et densifier le bâti autour du stade. Au nom de la mixité, Neo abritera une multitude de fonctions (...). Epinglons un centre de congrès de 3.500 places qui, en complémentarité avec les 1.200 places de Square situées au centre-ville, doit maintenir Bruxelles à la 1<sup>ère</sup> place européenne des villes de congrès. Afin de concurrencer un géant comme le Sportpaleis d'Anvers, une salle de spectacles et de concerts de 15.000 places sortira de terre, Forest-National n'en comptant jamais que 8.000. Un musée est prévu – y verra-t-on atterrir le musée d'art contemporain dont Bruxelles peine à se doter ?

*Clef du futur équilibre financier à trouver, 70.000 m<sup>2</sup> seront consacrés au shopping. 'Les commerces ne seront pas rassemblés dans une sorte d'ovni compact, assure Kees Christiaanse, mais s'ouvriront majoritairement sur des rues et des places.'*

*Quant aux occupants actuels du plateau, comme Mini-Europe ou Océade, ils ne sont pas mis à la porte mais sont invités à s'intégrer au projet, moyennant des adaptations et donc, sans doute, des investissements.*

#### Mobilité.

*Le Heysel est bien desservi par les transports en commun, contrairement au site Uplace. Des infrastructures supplémentaires sont toutefois nécessaires : un dépôt de trams, la prolongation de lignes de tram afin de désenclaver le parking C (réorganisé et relié à l'Atomium grâce à un téléphérique) ou un parking souterrain de 3.600 places.*

Financement. *L'ampleur de l'ardoise (estimée) est à la hauteur du travail à accomplir : environ 900 millions d'euros. La chasse aux investisseurs privés est ouverte. Elle sera sans doute internationale, le morceau risquant d'être trop dur à avaler même pour les plus grands joueurs du marché belge. Il est probable que les infrastructures de mobilité (quelque 120 millions) soient à charge des pouvoirs publics.*

*Timing.* *KCAP a découpé le chantier en une demi-douzaine de phases. Maintenant que tout le monde regarde dans la même direction, la Région peut adapter son cadre réglementaire (plan d'affectation du sol). En parallèle, la Ville élaborera les cahiers de charges nécessaires aux concours d'architecture. L'objectif est d'introduire les premières demandes de permis à la mi-2012. Pour effectuer son shopping à l'ombre des boules de l'Atomium, il faudra attendre 2015. Au moins.*

Fiche technique : *Neo, demandez le programme ! (...)*

Congrès : *Un centre international de congrès de 3.500 places.*

*Au moins 500 chambres d'hôtel (20.000 m<sup>2</sup>).*

Commerce : *environ 70.000 m<sup>2</sup> dédiés au shopping, et 9.000 m<sup>2</sup> à l'horeca.*

Loisirs et culture : *une salle de concerts et de spectacles de 15.000 places, 16.000 m<sup>2</sup> dédiés au divertissement, 5.000 places de cinéma, plus un musée.*

Sport : *maintien provisoire du stade Roi Baudouin.*

Bureaux : *19.000 m<sup>2</sup> de bureau.*

Logement : *entre 500 et 750 nouveaux logements.*

Mobilité : *12.000 places de parking, un terminus et dépôt de trams souterrain, prolongation de lignes de tram.*

Espaces verts : *superficie agrandie pour le parc. »*

\*

#### Uplace à l'enquête publique :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du jeudi 30 juin 2011

*« La demande de permis d'urbanisme déposée par Uplace pour son projet Uplace Machelen (190.000 m<sup>2</sup> dont 55.000 de commerces) est à l'enquête publique jusqu'à la fin juillet (...). A cette occasion, un groupement d'associations (dont Inter-Environnement, la CSC, l'UCM, le Bral ou l'Unizo) sort les armes et détaille '40 raisons' pour recaler le projet et regrette que la Flandre ait signé 'un chèque en blanc' à Uplace. De son côté, la province du Brabant flamand craint que le projet, accaparant la quasi-totalité des surfaces commerciales autorisées dans la zone, n'hypothèque la reconversion d'autres terrains stratégiques dans les alentours de Vilvorde et Machelen.... »*

\*

#### Neo, un projet d'envergure internationale :

Article de Halima Benhaddou, paru dans le Vlan du jeudi 24 août 2011

*« Le nouveau plan d'aménagement du Heysel a été dévoilé. La dimension du projet est telle que c'est un véritable petit de ville qui va naître. Le projet Neo prévoit la construction d'un grand centre de congrès, d'une salle de spectacles et d'un centre commercial, mais aussi davantage d'espaces verts.*

*Voilà un défi important : la ville de Bruxelles veut faire du plateau du Heysel le nouveau pôle commercial stratégique de la capitale. Il s'agit avant tout de renforcer l'attractivité de Bruxelles auprès des décideurs étrangers. Tout a été pensé en ce sens : un centre de congrès de 3.500 places, une salle de spectacles de 15.000 places et un grand centre commercial seront construits sur le plateau. Le maintien du stade roi Baudouin n'est pour l'instant qu'une option. (...) Pour ce qui est des deux attractions touristiques phares du site, l'Océade et Mini-Europe (...), elles pourront rester, mais à certaines conditions. (...) '...la volonté est d'intégrer Océade à terme dans le site de loisirs, et Mini Europe plus que probablement ne devrait même pas bouger de place.'*

(...) La destruction des parkings à ciel ouvert paraissait inévitable, ceux-ci seront désormais souterrains (près de 3.000 places seront construites). L'idée est de permettre la création de vastes allées piétonnes et pistes cyclables. De même, un nouveau dépôt de tram sera implanté sur le site (...) 500 à 700 nouveaux logements seront construits modifiant ainsi profondément le quartier. (...)

'Le projet Neo est un défi formidable pour Bruxelles et la Belgique (...). La capitale a souvent été confrontée à des projets urbanistiques dont la gestion et la vision n'étaient pas optimales. Selon bon nombre d'acteurs internationaux de l'urbanisme et de l'architecture, il s'avère que la Belgique ne possède pas une bonne image globale concernant ses grands d'infrastructures' (...)

900 millions d'euros seront nécessaires à la réalisation de Neo dont une centaine à charge des pouvoirs publics. »

\*

### Un petit Bercy au Heysel :

Article paru dans La Libre Belgique, datée du samedi 27 août 2011

« Le projet de réaménagement du Heysel est à l'étude. Le palais 12 se mue en salle de concert, au grand regret de Forest National.

La plus grande salle de concert de la capitale verra bientôt le jour. C'est en tout cas l'ambition de la Ville de Bruxelles. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du projet Neo, un plan colossal de réaménagement du plateau du Heysel. Mais Neo connaît déjà des opposants, dont Dries Sel, le directeur général de Forest National : la salle mythique bruxelloise a récemment présenté le projet 2.0, son propre plan de réaménagement

Actuellement à l'étude, la mutation du palais 12 en salle de spectacles de 10.000 à 15.000 places pourrait se réaliser avant la fin de l'année 2012. "Nous voulons renforcer la position de Bruxelles en tant que capitale européenne, et sommes convaincus qu'elle doit avoir une telle salle", explique Julien Haxhe, porte-parole de la Ville de Bruxelles. "Beaucoup d'organisateur veulent des opportunités, mais on n'a pas encore les capacités pour faire de très grands concerts."

La réaffectation du palais 12 sera cependant provisoire. Mais ce n'est que partie remise : le projet Neo, qui verra le jour sur un horizon de 6 à 8 ans, prévoit d'installer sa propre salle de concert sur le plateau du Heysel. Un délai trop long pour Julien Haxhe. "On veut pouvoir offrir quelque chose en attendant, attirer les grands événements, pour que les offres ne nous passent plus sous le nez. Ça nous permettra aussi de tester les besoins et la demande. Le pari vaut le coup !"

L'infrastructure temporaire permettra aussi au Stade Roi Baudouin de se libérer d'un poids : initialement prévu pour accueillir des événements sportifs, le stade nécessite trop de travail et de dépenses lors des concerts (démonter les structures, replanter l'herbe, réaménager les lieux), sans compter les nuisances sonores excessives qui incommode les habitants.

La salle de spectacle sera polyvalente, puisqu'elle accueillera d'autres grands événements et bénéficiera d'une importante capacité d'accueil, non seulement en terme de spectateurs, mais aussi au niveau pratique : situé à proximité du parking C, le palais 12 offrira 10.000 places de stationnement aux spectateurs. A la différence de Forest National, qui n'en fournit que très peu, où la plupart des voitures envahissent les rues aux alentours

Le projet Neo semble imaginé sans compter sur le projet que la salle forestoise d'environ 9.000 sièges a récemment présenté en juin dernier, et qui lui ressemble à s'y méprendre. "Forest 2.0 a pour objectif la modernisation de l'infrastructure, l'ajout d'une annexe sportive, la création d'un parking et l'intégration de la gare RER de Forest-Est, le tout intégré dans le tissu urbain et régional", explique Dries Sel, directeur de Forest National. "Nous avons développé l'idée avec la commune de Forest et la Région de Bruxelles-Capitale depuis plusieurs années. Charles Piqué (PS) a clairement stipulé qu'il fallait concurrencer le Sportpaleis d'Anvers en créant une salle de plus de 20.000 places, parce qu'on passe effectivement à côté de grandes choses." Ces dernières années, le Sportpaleis d'Anvers attire en effet les événements et concerts les plus convoités, au détriment de Bruxelles.

Le concurrencer serait donc l'objectif principal de la Ville. Mais le bâtiment anversois atteindra bientôt les 23.000 places, alors que le plan du palais 12 ne prévoit que quelques sièges de plus que Forest National. "Une grande salle de Bruxelles devrait disposer d'au moins 24.000 places pour établir un rapport concurrentiel. Il n'y a pas de marché pour deux salles de capacité similaire ici. La Ville de Bruxelles développe un climat de concurrence interne en mettant en péril les perspectives d'avenir d'une salle mythique et légendaire ! C'est une attitude économiquement et politiquement irresponsable", dénonce-t-il.

De son côté, la Ville de Bruxelles ne l'entend pas de cette oreille. "Ce n'est pas de la concurrence interne, c'est de la complémentarité. Certains artistes et organisateurs voudront d'ailleurs rester à Forest National.", tempère Julien Haxhe.

La rénovation de Forest National, qui a récemment soufflé ses 40 bougies, et la venue d'un "petit Bercy" au Heysel devraient réjouir les spectateurs. Mais ces chamboulements dans l'environnement culturel de Bruxelles et les réticences d'une salle telle que Forest National risquent de faire du bruit encore quelque temps. C.Ga (st.) »

\*

Bruxelles-ville : Une maquette du Heysel sans le stade :  
Information parue dans La Libre Belgique datée du vendredi 23 septembre 2011

« Le bourgmestre de Bruxelles, Freddy Thielemans (PS), a présenté jeudi une maquette du projet Neo, le projet d'aménagement du plateau du Heysel. Selon la maquette, un complexe commercial entouré de logements se trouvera au centre du plateau. Un centre de congrès international et une grande salle de spectacles seront également construits à proximité. La maquette présentée ne comporte pas de stade de football. "Nous disposons d'une deuxième maquette dans laquelle est intégrée l'option d'un grand stade national, au cas où celle-ci serait finalement retenue", a déclaré M. Thielemans. "Nous n'avons malheureusement pas pu la présenter par manque de temps." Le mayor bruxellois a également rassuré quant à l'avenir de Mini-Europe, du Kinopolis et de l'Océade. (Belga) »

\*

Projet Neo (Heysel)<sup>1</sup>

« Le projet d'un mégacentre commercial sur le site du Heysel a été, pour la première fois, évoqué dans le **Schéma du développement commercial pour la région de Bruxelles-Capitale** mais ce dernier prévoyait toutefois que cette implantation était subordonnée à la réalisation d'une véritable valeur ajoutée par rapport au tissu commercial existant. Rappelons aussi que le même schéma privilégie la revitalisation des quartiers commerçants bruxellois existants et en particulier ceux du bas et du haut de la ville !

Le projet de supermarché est repris dans le **plan de développement international (PDI)** du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (2007).

Une étude indépendante, réalisée à la demande de la Chambre des Classes moyennes par un bureau d'études, démontre par le biais d'une enquête auprès de 1.000 ménages habitant dans la périphérie flamande de Bruxelles que, contrairement à certaines affirmations, les ménages de cette zone viennent déjà effectuer régulièrement des achats dans certains quartiers commerçants bruxellois. Il est ainsi apparu qu'en conséquence 4 noyaux commerciaux bruxellois devraient connaître une perte de clientèle : le bas de la ville, le haut de la ville, le(s) shopping center(s) de Woluwe et d'Anderlecht.

A plusieurs reprises, **le départ** des activités touristiques existantes (**Mini Europe, Océade, Kinépolis**) a été **annoncé puis reporté**.

Sur base des règles urbanistiques d'affectation du sol actuelles (PRAS), le site du Heysel est **dédié au tourisme et aux équipements collectifs** et ne peut accepter qu'un **maximum de 3.000 m<sup>2</sup> de commerces**. L'implantation d'un grand shopping center sur le site du Heysel requiert donc une modification du **PRAS**. Mais celle-ci est prévue dans le cadre de l'adoption du PRAS démographique pour épouser les contours du projet NEO.

En effet, en février 2011 le Ministre-président Charles Picqué (...) affirmait : 'Le gouvernement a décidé le 20 janvier 2011 d'ouvrir une **modification du PRAS**. L'ouverture du PRAS s'attachera principalement aux deux aspects suivants : la mise en œuvre du **PDI** et l'élaboration d'un **PRAS démographique**. [...] Cette ouverture du PRAS vise également à permettre l'implantation des fonctions préconisées par le PDI sur le **plateau du Heysel**. Cette zone a en effet été identifiée comme la plus à même d'accueillir un certain nombre de grands équipements nécessaires pour assurer le rayonnement international de Bruxelles à savoir : **un nouveau centre de congrès de minimum 3.500 places, une salle de spectacles de 15.000 places et un centre commercial qui devra tenir compte des activités récréatives présentes sur le site**. Il s'agit donc notamment d'implanter une infrastructure de congrès au-delà de la capacité actuelle du Palais des Congrès au Mont des Arts récemment rénové et rebaptisé Square. Ce secteur est, en effet, prioritaire pour Bruxelles, en raison de son potentiel de création d'emplois directs qualifiés et non qualifiés et des nombreuses retombées indirectes positives (tourisme et services annexes).'

Les demandes de permis (environnement, urbanisme et socio-économique) seront donc introduites après **la réforme du PRAS en 2012**.

<sup>1</sup> Extraits du document distribué par la plate-forme interrégionale pour une politique économique durable, décembre 2011. Op.cit.

En **juin 2011**, le concepteur KCAP a présenté la fin de phase 2 du projet. Il prévoit 70.000 m<sup>2</sup> de commerces de détail ainsi que 9.000 m<sup>2</sup> de commerces alimentaires, le tout défini comme un 'quartier commerçant' plutôt que comme un shoppingcenter. Mais quelle différence pour l'impact en termes de mobilité et de concurrence aux autres noyaux commerçants ? Pour libérer l'espace en surface, le bureau prévoit plus de 10.000 places de parking en sous-sol, soit 8.000 places de parking en plus que le site actuel. On apprend en outre que le centre commercial de 70.000 m<sup>2</sup> devrait être terminé pour 2015. Coût estimé de l'opération totale : 900 millions d'euros.

Les **appels à concours** pour le centre commercial et le centre de congrès seront lancés en **janvier 2012**.

### Uplace Machelen (près du viaduc de Vilvorde)

« Le Masterplan stratégique de reconversion de Vilvorde-Machelen (rapport final de juillet 2008) n'est pas favorable à un projet de centre commercial dans la zone de Vilvorde-Machelen, bien au contraire :

'Une analyse, basée sur l'état de la question à l'étranger, confronté aux constatations et conclusions d'études récentes en Belgique (enquête planologique sur la distribution en province du Brabant flamand, 2006, et ULB, 2004) mène aux conclusions suivantes :

- (1) – les alternatives visant du retail, du shopping et des bureaux internationaux entrent en concurrence avec les centres urbains moyens en raison de leur rayonnement régional et ne sont donc pas souhaitables ;
- (2) – les caractéristiques du centre de Vilvoorde montrent qu'un impact négatif important doit être attendu à court ou moyen terme si un centre commercial régional était implanté dans la zone Vilvorde-Machelen.'

La **signature du Brownfieldconvenant avec Uplace le 5 juin 2009** (et le gouvernement flamand précédent, où le VLD était dans la majorité) règle un accord pour un projet de 192.000 m<sup>2</sup> : 27.000 m<sup>2</sup> de loisirs, 20.000 m<sup>2</sup> d'hôtels, 55.000 m<sup>2</sup> de commerce, 50.000 m<sup>2</sup> d' 'espace public', 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le protocole d'accord comprend des dispositions claires en matière de répartition des tâches (par ex : le raccordement du Ring et l'avenue de la Woluwe sera exécuté et financé par la Région flamande), le timing et le financement ('Uplace paie 12.000.000 €, le gouvernement flamand le reste'.)

Le **12 janvier 2010**, l'**inspection des Finances (IF)** rend un **avis défavorable** sur le Brownfieldconvenant : 'L'estimation financière n'est pas disponible. Il n'y a pas de budget annexé. Il déplore que l'écart entre le document et les protocoles d'accord en matière de mobilité.'

Le **11 juin 2010**, adoption d'un addendum au Brownfieldconvenant par lequel **la province du Brabant flamand se désengage de l'accord** pour des raisons juridiques. Le protocole n'engage plus désormais que la Région flamande, la commune de Machelen et Uplace. La Winkelsnota du gouvernement flamand est adoptée et stipule : 'Pas de commerce de détail à grande échelle. Il faut mener une politique de renforcement des centres comme pilier de la durabilité.'

Le plan stratégique flamand autour de Bruxelles (VSGB) soumis à l'enquête publique du 14 février 2010 sera très négatif sur l'impact d'Uplace. Il est clair que le projet freine tout autre développement économique dans la zone de Machelen-Vilvorde.

**En septembre 2010, le permis socio-économique est délivré.**

**En février 2011** : Uplace mandate la banque d'affaire internationale Morgan Stanley pour rechercher l'investisseur. 'Le projet de Machelen est le plus grand projet immobilier européen privé (valeur 600 millions d'euros) dans le domaine du retail et de l'entertainment.' Uplace Machelen se vend en Flandre comme 'un projet flamand' et comme 'un projet bruxellois' pour l'étranger ('Uplace Brussels'). Dans la communication publique, ils 'ne parlent pas d'un shoppingcenter ordinaire, mais d'un centre d'aventure', mais au même moment il parle 'du shopping center le plus grand du Benelux : 80.000 m<sup>2</sup>.' (Wijnegem shopping = 57.400 m<sup>2</sup>).

**En mai/juin 2011**, se tient l'**enquête publique sur le permis d'urbanisme.**

**Mi-septembre 2011, la province du Brabant-flamand refuse le permis d'environnement.** Uplace va en appel contre cette décision auprès du gouvernement flamand. Le ministre flamand de l'environnement Joke Schauvliege doit se prononcer sur le recours pour mars 2012. **Le permis d'urbanisme**, lui, est entre-temps, **délivré par le gouvernement flamand en novembre 2011.**

En novembre 2011, différentes associations, villes et communes font savoir qu'elles iront en **recours contre le permis d'urbanisme** : Unizo, la ville de Louvain, la ville de Vilvorde, Grimbergen, le Bral, BBL, Greenpeace, Inter-environnement Bruxelles...



L'argument le plus souvent pointé est celui lié à la mobilité. Les files sur le ring vont sensiblement augmenter (de 8 à 11 km), et ce, même dans l'hypothèse de l'aménagement de nouvelles bandes de circulation. Les promesses d'investissements complémentaires en transports en commun sont, compte tenu des difficultés budgétaires des pouvoirs publics, loin d'être réalisées. **Uplace engendrera un trafic supplémentaire de quelque 25.000 véhicules sur un ring déjà sursaturé.** Les communes de la périphérie flamande vont souffrir encore davantage de la circulation, la qualité de l'air et la sécurité.

En outre, les nouveaux centres commerciaux vont provoquer de **lourds dommages aux noyaux commerciaux existants de Bruxelles, Malines, Alost, Vilvorde et Leuven.** Le shopping Uplace devient, à 20 minutes de voiture, aussi grand que tout le centre commercial urbain de Leuven. A titre de comparaison : depuis l'arrivée du 'Waasland shopping center' à la périphérie de Sint Niklaas, un cinquième des commerces du centre-ville sont vides, soit le taux de vacance le plus élevé de toutes les villes flamandes.

Au sujet des investisseurs potentiels, le groupe australien Westfield a fait savoir qu'il n'était plus intéressé par Uplace. »

\*

Neo : un ensemble de 70.000 m<sup>2</sup> - Uplace : shopping de 55.000 m<sup>2</sup>

Article paru dans La Capitale, en date du 15 décembre 2011

« Ce jeudi, le gouvernement régional devrait se prononcer sur la demande de certificat d'urbanisme introduite par le projet Just under the sky, qui veut implanter un vaste centre commercial en bordure du canal à Van Praet. Un projet contesté parce qu'il porte atteinte au patrimoine et se situe en zone industrielle. Mais il entre aussi en concurrence avec les projets Neo, au Heysel, et Uplace à Machelen, tous deux situés à quelques kilomètres. Une concurrence jugée suicidaire par diverses associations réunies au sein d'une plateforme pour une politique économique durable. (...)

Le projet Neo vise à réaménager les 70 ha du plateau du Heysel avec la création d'un centre de congrès (3.500 places), d'une grande salle de spectacles (10.000 à 15.000 places), la construction de 750 logements et d'un ensemble commercial. Ce centre commercial qui pourrait faire jusqu'à 70.000 m<sup>2</sup>, a été prévu à front de l'avenue Houba de Strooper. Le bureau d'étude hollandais KCAP le conçoit comme un 'quartier de shopping' avec des magasins tournés vers la rue. Il s'agira de 70.000 m<sup>2</sup> de commerces de détail et de 9.000 m<sup>2</sup> de commerces alimentaires. Il sera complété, au-dessus et à côté, d'espaces de bureaux (20.000 m<sup>2</sup> environ) qui pourraient accueillir des associations sportives, comme le COIB et l'Union belge de football, par exemple.

On notera encore la création d'un ou deux hôtels et un pôle divertissements, avec les cinémas Kinopolis, des cafés, des restaurants, le planétarium. Océade et Mini-Europe pourraient rester mais en devant sans doute déménager de leur emplacement actuel. La question du stade n'est pas tranchée. Question parking, les promoteurs du centre commercial estiment que 70 % de ses futurs visiteurs s'y rendront en voiture. Le projet prévoit plus de 10.000 places en sous-sol avec suppression des quelques 2.000 places en surface actuelles.

Le coût total de l'opération [est] estimé à 900 millions d'euros. L'idée étant que le centre commercial devrait permettre de financer l'érection du centre de congrès. Des appels à concours pour le centre commercial et le centre de congrès, première étape du projet, seront lancés en janvier 2012. Les demandes de permis seront introduites après la réforme du Pras prévue en 2012. La ville et la Région espèrent que le centre commercial sera terminé pour 2015.

Le projet Uplace est prévu à la sortie de Bruxelles à Machelen, presque en dessous du viaduc de Vilvorde. Ce projet prévoit 55.000 m<sup>2</sup> de commerces. Il est présenté comme un 'shopping d'expérience' ou encore comme le futur 'plus grand shopping center du Benelux'. Et il espère attirer notamment de nouvelles marques pas encore disponibles sur le marché belge. Ce projet veut proposer aussi des espaces publics (jardins suspendus, squares et places, rues) et des activités de détente (activités sportives et de divertissement, plaine de jeux couverte, bowling, fitness, spa, cinéma et théâtre, studios de radio et télévision, restaurants et bars). Il se complèterait d'espaces de bureaux dans une tour et d'un hôtel de standing international.

Uplace compte recevoir quelque 25.000 visiteurs par jour en moyenne. Côté mobilité, Uplace devrait s'accompagner de la création d'une nouvelle sortie de l'autoroute, et espère bénéficier d'une nouvelle ligne de tram qui relierait Tervueren, Zaventem et irait ensuite à Jette. Il espère également bénéficier d'une gare RER à Machelen mais la SNCB n'a pas encore donné son feu vert.

*Ce projet, toujours à la recherche d'investisseurs, est le plus avancé des trois. Le permis d'environnement a déjà été délivré mais suite au recours d'Unizo, de la ville de Louvain, de Vilvorde et de la province de Brabant flamand, le gouvernement flamand va devoir statuer sur le sort de ce permis, ce qu'il devrait faire en janvier prochain. La Région bruxelloise ne s'y est pas opposée mais elle avait posé une série de questions ayant trait aux questions de mobilité et de complémentarité avec l'offre commerciale déjà existante.*

*'S'ils se réalisent tous les trois, ils vont s'entretuer'*

*'Ce n'est pas réaliste d'avoir deux mastodontes comme Neo et Uplace quasi côte à côte ! Un développeur estimait récemment qu'il faudrait fusionner les deux projets et l'installer au Basilix. Pour Neo, l'accumulation des activités va entraîner des bouchons et des nuisances pour les habitants du Verregat ou de la Cité modèle. Le projet Uplace est juste à côté du ring mais avec 25.000 visiteurs attendus par jour, cela formera quatre kilomètres de files et une heure d'embouteillage en plus. Il n'a aucune complémentarité avec les commerces locaux de Vilvorde et Machelen. Ce projet nuira au centre-ville de Bruxelles, Louvain ou Vilvorde.*

*Just under the sky, lui, veut s'installer à un endroit où il y a encore des activités, dans une zone d'industrie urbaine et il va capter une partie de la clientèle des commerces du centre et du haut de la ville. Avec la crise, les citoyens économisent et les mesures d'austérité ne font que commencer. Si les trois projets se réalisent, aucun ne sera rentable, il n'y aura pas assez de demande et ils vont s'entretuer.'*

*Les promoteurs de ces trois projets mettent en avant la création de centaine d'emplois. Le seul qui avance un chiffre précis est Just under the sky qui a parlé de 1.700 emplois directs et indirects mais qui, dernièrement, ne parle déjà plus que de 500 emplois. La question est de savoir si ce sera une création nette.*

*Selon Francine Werth, de l'Union des classes moyennes, ces nouveaux centres vont entrer en concurrence avec le centre et le haut de la ville et les emplois gagnés d'un côté seront perdus de l'autre. Selon une étude menée par l'UCM, ces trois projets visent la même zone de chalandise et attirer des clients flamands serait illusoire. Car un sur deux viendrait déjà régulièrement faire son shopping à Bruxelles. »*

\*

*« Feu vert pour le projet Neo au Heysel*

*Le gouvernement bruxellois a trouvé un accord sur le Pras (Plan Régional d'Affectation du Sol) et donné son feu vert pour le centre Neo, un vaste complexe d'activités économiques au Heysel.*

*Le gouvernement bruxellois a débloqué ce jeudi le projet Neo, dans les cartons du gouvernement depuis un bon bout de temps*

*Le futur centre Neo doit accueillir, sur l'actuel plateau du Heysel, un vaste complexe d'activités économiques. Concrètement, le site va accueillir un centre de congrès de 3.500 places, une salle de concert de 15.000 places (sur le site de l'actuel Palais 12), une zone de loisir de 15.000 m<sup>2</sup>, des espaces verts, 750 logements et trois zones commerciales de 70.000 m<sup>2</sup>. A noter également, la façade du stade de football sera rénovée. Enfin, le parking de surface disparaît au profit d'un sous-terrain. Le projet devrait créer 3.000 emplois directs. »<sup>1</sup>*

\*

**Bruxelles-Ville : coup de gueule : Rejet de la motion pour les 'victimes' de Neo :**

**Article paru dans La Dernière Heure, le 14 février 2012**

*« Le sport et le loisir sont sacrifiés, dénoncent en chœur MR et Open-VLD. (...) Ce sont, cette fois, les libéraux bruxellois qui sont sortis du bois, dénonçant les menaces qui planent sur Océade et Mini-Europe, dont le bail prend fin à la fin du mois d'août 2013 et que l'administrateur du projet Neo, Henri Dinneur, s'est déclaré prêt à "intégrer depuis 2010". Dès lors, Marion Lemesre, Alain Courtois et Els Ampe ont déposé une motion, lors du conseil communal d'hier, afin d'obtenir de la part du Conseil des garanties quant à la pérennisation de ces lieux touristiques qui, rappellent-ils, drainent chaque année 600.000 visiteurs, comptent 250 employés, et paient 500.000 € de taxes et d'impôts à la Ville de Bruxelles. Ils réclament également "une séance d'information sur l'état d'avancement du projet Néo tant au niveau des affectations du sol dans le cadre du PRAS démographique élaboré par le gouvernement bruxellois que de son montage financier". En cause : l'inquiétude du MR sur le sort des activités sportives sur le plateau du Heysel, durant la durée des travaux, entre 5 et 8 ans.*

*Concrètement ? L'inquiétude grandit au sein du club de l'Excelsior Athlétisme qui perd son lieu d'entraînement, ses vestiaires et sa buvette, du club sportif pour handicapés ASCTR, qui perd sa salle, son vestiaire et sa buvette. Le club de tir à l'arc du Grand Serment Royal des Archers de Saint Sébastien perd également ses locaux, son terrain de compétition et sa buvette, sans oublier le club de pétanque qui perd ses infrastructures ou le club de hockey qui perd, lui, son terrain synthétique. Et de souligner, in fine, le manque de solutions apportées par la*

<sup>1</sup> Le Soir, 2 février 2012.

Ville pour répondre à ce problème de survie des clubs. Après un houleux débat, cette motion a finalement été rejetée par la majorité. »

\*

« Neo peut sortir de terre

Le gouvernement bruxellois est finalement parvenu à un accord sur le Pras, le Plan régional d'affectation du sol. Une nouvelle, parmi d'autres, se dégage : le feu vert pour le pôle économique Neo, figurant depuis longtemps dans les cartons de la ville de Bruxelles. Dans ses modifications, le Pras pose plusieurs conditions à la réalisation de Neo. Grosso modo, le projet initial a été retenu. En termes de mobilité, le gouvernement insiste sur l'élargissement de l'offre en transports publics et l'aménagement des voiries. Un rond-point et un tunnel sont inscrits à l'agenda, rencontrant les demandes des riverains. De plus, Neo sera intégré au parcours de la promenade verte.

Économiquement parlant, les surfaces commerciales prévues sont limitées à 72.000 m<sup>2</sup>. Le Pras prévoit 7.500 emplois pour la construction du site et 2.075 pour l'exploitation des surfaces privées, soit un peu moins que les 3.000 prévus. Enfin, 750 logements sont inscrits à l'agenda – la modification du Pras vise essentiellement à répondre au boom démographique. Neo contiendra aussi un centre de congrès de 3.500 places. Au niveau culturel, est prévue l'érection d'une salle de spectacle de 15.000 places. »<sup>1</sup>

\*

Urbanisme. MR et VLD dénoncent le réaménagement du Heysel, jugé trop dense.

Neo : « Arrêtons le Monopoly » :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du 14 février 2012

« ... 'Nous ne savons pas ce que nous allons devenir. » L'inquiétude du GSRB, le club de tir à l'arc du plateau du Heysel est palpable. A l'instar de celles de l'Union belge ou du COIB, leur infrastructure n'est pas reprise sur les plans fournis par l'architecte du projet Neo, KCAP. 'Nous avons simplement eu une réunion de présentation, explique Dominique Peeters, présidente du club. Sur plan, nous n'apparaissions plus. Tous les terrains de sport sont ouverts et il n'y a pas de vestiaire à proximité des terrains ou de buvettes. Or, c'est notre ressource principale. Tous les clubs présents sur le plateau sont inquiets.'

Zone actuellement dédiée au sport et à la détente, le Heysel compte des clubs de foot, de rugby, de hockey, de tennis, de pétanque et un club qui favorise la pratique du sport chez les personnes handicapées. En tout, près de 120.000 personnes utilisent ces infrastructures chaque semaine. Dans les plans de Neo, si les terrains existent bien, aucun bâtiment n'est gardé. Un oubli ? 'Ils ne connaissent pas le terrain, complète la présidente. Notre bâtiment date de 2003 et a coûté 2,5 millions d'euros à la Ville. Ils ne vont quand même pas le raser. Et s'ils le font, ils doivent nous reloger. Ce sont les conditions de notre bail. Mais nous n'avons aucune réponse. Le pire est de vivre dans l'incertitude.'

Pour le groupe MR-VLD, les clubs sportifs ainsi qu'Océade et Mini-Europe, sont les victimes du projet Neo. 'On ne déplace pas un club de sport comme on déplace une frieterie, s'emporte Alain Courtois, tête de liste MR. Il faut que la Ville arrête de jouer au Monopoly avec ce plateau. Et que dit l'échevin des sports dans ce dossier ? Aurait-il disparu ? Ici, on attaque le sport. Quant au stade Roi Baudouin, on ne sait pas s'il sera rénové ou détruit.' Pour le MR et le VLD, le projet manque de transparence. 'La Ville délègue à une société anonyme, EXCS, explique Marion Lemesre (MR), conseillère communale. On a l'impression que Henri Dineur (responsable EXCS pour le projet Neo) a tous les pouvoirs et décide de tout pour le Heysel. Il n'y a aucune concertation ni avec les habitants ni avec les clubs sportifs. De plus, le projet est trop dense. Nous allons faire une autre proposition avec seulement 25.000 m<sup>2</sup> de commerces et des immeubles résidentiels en harmonie avec les gabarits existants.'

En marge. Une motion pour Mini-Europe et Océade

Ce lundi, le conseil communal de la Ville de Bruxelles ressemblait à la piscine à vagues d'Océade. La motion déposée par les deux conseillères communales de l'opposition, Marion Lemesre (MR) et Els Ampe (VLD), souhaitant le maintien de Mini-Europe et d'Océade dans le projet Neo en renouvelant leurs baux jusque 2033, a fait débat. Pour le moment, les deux parcs sont en sursis. En théorie, le 31 août 2013, ils devront fermer leurs portes. Du coup, se pose la question des préavis en cas de licenciement. Si le directeur, Thierry Meeùs décidé de licencier son personnel au fur et à mesure, les plus anciens auraient déjà dû recevoir leur préavis. S'il décide de procéder à un licenciement massif, alors il devra rentrer en procédure Renault et là, le préavis peut être moins long mais il devra payer une prime. 'Je souhaite tenir mon personnel informé de toutes les étapes de discussion', précise Thierry Meeùs. »

<sup>1</sup> Le Soir, 3 février 2012.

\*

U-Place : un "obstacle grave" pour la sécurité aérienne :  
 Article de Dirk Vanoverbeke, paru dans *Le Soir*, en date du jeudi 16 février 2012

« La Direction générale du Transport aérien (DGTA) juge que la hauteur de la tour prévue dans les plans des promoteurs de Uplace pose un sérieux problème. Avec 94 mètres de haut, la tour poserait de "sérieux problèmes". (...)

Uplace est, avec Neo, sur le plateau du Heysel, et Just under The Sky (au pont Van Praet), l'un des trois mégacentres commerciaux qui rêvent de s'implanter au Nord de Bruxelles. Implanté à Vilvorde, sous le viaduc, c'est le seul projet flamand en lice. C'est aussi celui qui est le plus avancé. D'une superficie de 190.000 m<sup>2</sup>, il proposera, dès son ouverture programmée en 2015, des magasins (55.000 m<sup>2</sup>), des bureaux (40.000 m<sup>2</sup>), des espaces de loisir, un cinéma, des studios de télévision et un parc d'attractions. Le gouvernement flamand a déjà accordé le permis de bâtir. Il lui reste à délivrer (à la mi-mars) le permis d'environnement. Ce nouveau concept commercial a ses détracteurs : les communes de Grimbergen, Louvain et Vilvorde ont introduit un recours au Conseil d'Etat ; l'union des classes moyennes flamande (Unizo), la province du Brabant flamand et toutes les associations environnementales s'opposent à un projet qui générera 4 kilomètres de bouchons supplémentaires par jour et risque, selon eux, de porter un coup très rude aux petits commerçants locaux.

Groen, qui vient de lancer une pétition sur Internet contre le projet, critique aussi le coût que devra supporter la Flandre. Hermes Sanctorum, député vert, a interpellé mardi, en commission, le ministre-président Kris Peeters sur l'impact financier de UPlace sur les finances flamandes. Le député a présenté un document de la Cour des comptes recensant les frais supportés par la Flandre. Les travaux d'infrastructure pèsent le plus lourd (près de 200 millions d'euros à charge du budget flamand) : création de ronds-points, d'entrée et de sortie du ring pour permettre l'accès au centre..., travaux d'assainissement des sols (1,7 million), financement d'un centre de management pour renforcer le centre commercial (220.000 euros), création de lignes de bus vers Uplace depuis Vilvorde et Zaventem (2,55 millions d'euros par an à partir de 2015). Au total, et en tenant compte de la participation financière de Uplace, le coût de l'opération pour le Trésor flamand s'élève à 190 millions. Au bas mot. Kris Peeters a concédé que les coûts avaient été sous-estimés. Hermes Sanctorum s'interroge : 'Alors que le gouvernement flamand cherche à débusquer 500 millions dans le cadre de son prochain réajustement budgétaire, est-il censé de dépenser une telle somme pour un projet aussi contesté ?'

94 mètres de haut : "Sérieux problème"

La Direction générale du Transport aérien (DGTA) juge que la hauteur de la tour prévue dans les plans des promoteurs d'Uplace pose un sérieux problème. Le secrétaire d'Etat à la Mobilité Melchior Wathelet a écrit au ministre flamand Philippe Muyters (N-VA) qui a accordé le permis de bâtir à Uplace pour l'interroger sur les raisons pour lesquelles il n'a pas demandé l'avis pourtant obligatoire de la DGTA. 'Inadmissible', selon Wathelet.

- La hauteur de la tour met en péril l'équilibre périlleux des routes aériennes, en contraignant une partie du trafic à se reporter sur Bruxelles.
- Second problème : la tour constitue un obstacle pour certains équipements de guidage électronique, en faussant les faisceaux et les ondes sur certaines pistes d'atterrissage.

Mauvaise nouvelle pour les partisans de ce centre commercial, qui serait le plus grand du Benelux.»<sup>1</sup>

\*

« ... D'autres projets visant haut sont attendus en Belgique. Ils ne concernent pas tous du logement. Citons, entre autres, la tour des Finances à Liège (118 mètres) ou encore le projet controversé de l'hôtel de standing (94 mètres) de Uplace à Machelen (...). Cette dernière tour étant tellement élevée qu'elle gênerait le décollage des avions depuis l'aéroport de Bruxelles-National. »<sup>2</sup>

\*

<sup>1</sup> Voir aussi les articles : Une pétition contre Uplace, dans La Capitale du 7 février 2012, Des tours qui gênent le ciel : les tours d'Uplace auront des répercussions sur le trafic aérien, qui se reportera sur Bruxelles, dans La Dernière Heure du 16 février 2012, Projet commercial, trafic aérien : La tour flamande qui exaspère M. Wathelet, article de Raphaël Meulders dans La Dernière Heure du 16 février 2012.

<sup>2</sup> La Libre Belgique, 18 février 2012.

Belgocontrol<sup>1</sup> renvoyé à "ses erreurs" concernant Uplace :  
Article paru dans 7 sur 7 le 19 février 2012

« Le ministre flamand de l'Aménagement du territoire Philippe Muyters (N-VA) a rejeté dimanche sur l'opérateur du contrôle aérien Belgocontrol la responsabilité de dénouer le problème de la hauteur de la tour d'Uplace, un projet controversé de centre commercial à Machelen (Brabant flamand), près de Bruxelles. 'C'est à Belgocontrol de prendre contact avec Uplace', a dit le ministre, qui avait accordé un permis de bâtir sur base d'un avis préalable positif délivré en avril 2011 par le contrôleur aérien, qui s'est rétracté en janvier. 'S'ils commettent des erreurs, qu'ils les résolvent eux-mêmes', a lancé le ministre dans l'émission 'De Zevende Dag' (VRT). A ses yeux, le nouvel avis, qui ramène à 86 mètres la hauteur d'une tour prévue à 94,6 mètres, 'n'a aucun impact sur le permis déjà accordé'.

Belgocontrol, de son côté, avait soutenu que l'avis préalable ne constituait en rien une décision formelle. Le contrôleur aérien a démenti avoir subi des pressions, dans ce dossier controversé pour lequel le secrétaire d'Etat à la Mobilité Melchior Wathelet (cdH) a appelé à la concertation et assuré ne pas vouloir en faire un problème communautaire. (Belga) »

\*

La tour flamande qui exaspère M. Wathelet :

Article de Raphaël Meulders, dans la Libre Belgique, mis en ligne le 16 février 2012

« ... Le torchon brûle entre Melchior Wathelet, secrétaire d'Etat à la Mobilité (CDH) et le ministre de l'Aménagement du territoire flamand, Philippe Muyters (N-VA). L'objet du litige ? Une imposante tour (94 mètres de haut) faisant partie du projet "Uplace", l'immense shopping center prévu à Machelen dans les années à venir. Selon Melchior Wathelet, cette tour, située "dans la périphérie immédiate de l'aéroport de Bruxelles-National", représente un "sérieux obstacle à la navigation aérienne". Ce qui n'a pourtant pas empêché le gouvernement flamand d'accorder déjà plusieurs permis (dont celui d'urbanisme) au projet.

D'après Philippe Muyters, des contacts "informels" entre les promoteurs de Uplace (menés par Bart Verhaeghe, le président du FC Bruges), Belgocontrol et Brussels Airport Company ont ainsi conclu qu'une diminution de la hauteur de la tour à 82 mètres "ne poserait pas de problèmes" pour la navigation aérienne. Mais ces contacts informels sont totalement insuffisants, selon Melchior Wathelet. "Il faut arrêter de rire, explique-t-il. Si chaque citoyen, parce qu'il a un contact informel favorable, considère qu'il a déjà son permis d'urbanisme en poche, on va avoir un sérieux problème en Belgique". Plus grave, selon M. Wathelet, le gouvernement flamand et les promoteurs n'ont demandé aucune autorisation ou avis à la DGTA (Direction générale du trafic aérien), comme le stipule la loi (circulaire GDF-03). M. Muyters estime même qu'il n'a pas à respecter cette procédure et que les avis qu'il a reçus "suffisent". "Il dit que rien ne l'oblige à contacter la DGTA. Mais où va-t-on ? Qui est responsable de la sécurité aérienne, lui ou moi ?", bondit Melchior Wathelet qui a envoyé, le 1<sup>er</sup> février dernier, une lettre "ni méchante, ni destructrice" au ministre flamand sur le sujet. Philippe Muyters, "qui n'a jamais répondu au courrier", a fait savoir, via différents médias, qu'il maintenait sa position.

Du coup, Melchior Wathelet va réagir. "Je suis en train d'analyser les initiatives juridiques à prendre pour faire respecter la sécurité aérienne. C'est inquiétant, on prend en otage l'aéroport de Bruxelles-National. On ne peut laisser construire des obstacles autour des couloirs aériens", poursuit-il.

Ce n'est pas la première fois que le projet Uplace rentre dans la controverse. Pour rappel, le gouvernement flamand possède un accord de "Brownfieldconvenant", dénoncé par Groen !, avec les promoteurs. D'après le député Hermes Sanctorum (Groen !), le projet devrait, en outre, coûter des "dizaines de millions" d'euros au contribuable flamand. "Kris Peeters l'a encore reconnu ce mardi", explique-t-il. »

\*

<sup>1</sup> « La sécurité du trafic aérien : notre mission.

Belgocontrol est une entreprise publique autonome dont la mission est d'assurer la sécurité du trafic aérien dans l'espace aérien dont la Belgique est responsable. Cette mission, Belgocontrol la remplit en optimisant les coûts et la ponctualité, en augmentant la capacité et en assurant à la circulation aérienne un développement durable. Belgocontrol fournit les services essentiels à une gestion et un contrôle du trafic aérien en toute sécurité :

ATM - Air Traffic Management : gestion et contrôle du trafic aérien, Technologie : infrastructure et systèmes de traitement de données ATM, de Communication, Navigation, Surveillance et Météo, AIS et Météo : services d'informations aéronautiques et météorologiques. » (cité à partir du site : [www.belgocontrol.be](http://www.belgocontrol.be) .)

La tour d'Uplace ne présente plus de danger :

Article paru dans 7 sur 7, en date du 9 mars 2012 (source Belga)

« La tour du promoteur Uplace, phare du projet de méga-centre commercial envisagé à Machelen (Brabant flamand), au nord de Bruxelles, ne semble plus poser de problème pour les avions de l'aéroport de Bruxelles-Zaventem, écrivent vendredi "De Standaard" et "De Morgen". La direction générale de l'aéronautique a en effet rendu un avis positif pour cette tour de bureaux. Le ministre flamand Philippe Muyters (N-VA) avait octroyé un permis de bâtir à Uplace sur base d'un avis positif de Belgocontrol, l'organe de contrôle du trafic aérien. Le secrétaire d'Etat à la Mobilité Melchior Wathelet (cdH) avait cependant avancé un avis contraire de Belgocontrol sur de possibles risques pour le transport aérien. »

\*

« ... Neo, le projet emblématique. Le plateau du Heysel va être totalement réaménagé. C'est un des gros enjeux de la Région. Pour un développement à l'international, la Ville de Bruxelles et le gouvernement régional ont imaginé la construction d'un centre commercial de 70.000 m<sup>2</sup>, d'un centre de congrès de 3.500 places, d'une salle de concert de 15.000 personnes, d'une zone de loisir et d'espaces verts pour un investissement de 900 millions d'euros. Le bureau néerlandais KCAP est en charge du dossier. En plus de ces infrastructures, la Ville souhaite la construction de 750 logements répartis sur 4 tours. En principe, logements sociaux, moyens et privés se mélangeront pour créer une mixité sociale. Début des travaux vers 2015. »<sup>1</sup>

\*

Projet Neo : la deuxième phase est lancée :

Article paru dans La Capitale, en date du mardi 8 mai 2012

« La ville de Bruxelles et la Région lancent la deuxième phase du projet Neo. Le conseil communal (...) a décidé lundi de lancer les deux marchés publics qui constituent la deuxième phase du projet (...) après la désignation de l'urbaniste en chef (KCAP) et la réalisation du modèle urbanistique de base (master plan). Cette deuxième phase consiste dans le lancement des deux principaux marchés publics du projet Neo, permettant de réaliser les fonctions principales du programme repris dans le master plan. (...) Ce programme envisage l'aménagement, sur le site du Heysel, d'un centre de congrès de 5.000 places en plénière et des salles annexes de dimension inférieure ; un complexe hôtelier de haut standing et centre commercial, un pôle récréatif et de loisir, une offre touristique et des infrastructures sportives pour tous, sans oublier des logements. »

\*

« Du **15 mai au 13 juillet** se déroule l'enquête publique sur les modifications du Plan Régional d'Affectation du Sol ou PRAS "démographique". Le but annoncé de ces modifications est de répondre à certains objectifs du Plan de Développement International (PDI) et au défi démographique. Les changements proposés visent à favoriser l'implantation de la fonction logement, notamment via la transformation de certaines zones d'industries urbaines et zones d'activités portuaires et de transport en **zones d'entreprises en milieu urbain**. Les modifications apportées dans le cadre du PDI concernent le plateau du Heysel qui deviendrait une zone d'intérêt régional dont le programme permettrait la réalisation du **projet NEO** et le pôle Delta qui verrait ses affectations changées pour pouvoir y accueillir un centre hospitalier (CHIREC) et un quartier mixte.

Le rapport d'incidences est consultable [sur le site de l'AATL](#). »<sup>2</sup>

\*

Bruxelles disposera d'une salle polyvalente de 15.000 places en 2013 :

Article de Joan Condijs, paru dans Le Soir en date du mercredi 20 juin 2012.

« La Ville de Bruxelles a présenté ce mercredi le projet de transformation du palais 12 (...) des expositions en salle polyvalente dont la capacité maximale théorique atteindra 20.000 personnes mais sera limitée à 15.000 places pour assurer une sécurité maximale, selon les autorités.

Les travaux débiteront le 1<sup>er</sup> juillet prochain et devraient durer jusqu'au deuxième trimestre 2013. Une inauguration est espérée en avril. Le coût de cette transformation s'élève à 15 millions d'euros, financés sur fonds propres de la Foire internationale, un bras de la Ville de Bruxelles qui gère le parc des expositions. Selon les promoteurs du projet, des premières options de réservation de la salle auraient déjà été prises pour 2013. Dont certains grands noms de la scène musicale internationale.

La salle sera modulable grâce à des tribunes amovibles qui permettront d'adapter la capacité (2.500 à 15.000 places) en fonction du type d'événement (congrès, concerts, spectacles, événements sportifs). Le bourgmestre de Bruxelles, Freddy Thielemans (PS), et l'échevin du Tourisme, Philippe Close (PS) ont dévoilé, ce mercredi, les

<sup>1</sup> Le Soir, 26 avril 2012.

<sup>2</sup> Site de l'Arau (mai 2012) : [www.arau.org](http://www.arau.org).

premières esquisses de la salle et rencontreront en soirée les promoteurs de spectacle afin de leur présenter ce nouveau lieu qui replace la capitale sur la carte internationale des grands concerts et des événements sportifs (indoor) d'envergure planétaire. »

\*

Uplace vs Neo : la bataille juridique s'engage :

Centres commerciaux - Deux recours contre le projet Neo

Article de Corentin Di Prima, paru dans Le Soir, en date du samedi 14 juillet 2012

« Uplace, le mégaprojet immobilier prévu à Machelen, en Flandre, en bordure de Bruxelles, a déposé un recours en annulation au Conseil d'État contre son frère ennemi bruxellois, Neo (750 logements, 70.000 m<sup>2</sup> de commerces, une zone de loisirs de 15.000 m<sup>2</sup>, un centre de congrès de 3.500 places), dont l'érection est prévue sur le plateau du Heysel, à 7 km de là. Les promoteurs du projet flamand préparent également une plainte à la Commission européenne pour concurrence déloyale. C'est le Morgen qui l'a révélé vendredi.

Depuis des mois, les deux projets sont à couteaux tirés. La Région bruxelloise a déposé un recours en annulation au Conseil d'État contre le plan de développement stratégique flamand pour la périphérie de Bruxelles, dans lequel s'inscrit Uplace. Les Bruxellois reprochent notamment aux Flamands de ne pas prendre en compte l'impact de ce projet de 192.000 m<sup>2</sup> (dont 55.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux) sur la mobilité dans et autour de la capitale. En Flandre, même, les opposants au projet se multiplient, y compris au sein du gouvernement flamand, où le SP.A s'est opposé à la délivrance du permis d'environnement par la ministre CD&V Joke Schauvliege.

Nouvel acte ce vendredi, donc. Mais qu'est-il reproché à Neo ? 'Les marchés publics lancés par la Ville de Bruxelles imposent des critères très stricts. Ainsi, seules quelques entreprises en Europe pourront y répondre. C'est de la concurrence déloyale', estime Lorin Parys, directeur des opérations de Uplace. Selon lui, 'en imposant ces critères, la Ville de Bruxelles tente de rattraper le retard de cinq ans de Neo par rapport à Uplace.'

Du côté de la Ville de Bruxelles, on refuse de polémiquer : 'Nous avons toute confiance en la validité juridique des marchés publics que nous avons lancés fin juin. Les consortiums sont en train de rentrer leurs candidatures. Les choix des promoteurs devraient intervenir d'ici la fin de l'année, selon le calendrier prévu.'

Polémique - Grouwels : 'Picqué fait cavalier seul'

La ministre bruxelloise de la Mobilité, Brigitte Grouwels (CD&V), s'est désolidarisée du recours en annulation déposé par la Région bruxelloise contre le Plan d'équipement du territoire pour la périphérie flamande. 'Ce n'est pas une décision du gouvernement, affirme-t-elle. 'Lorsque Charles Picqué l'a introduit, il a fait cavalier seul. Je le regrette profondément. Au lieu de se livrer à une compétition juridique, les Régions bruxelloise et flamande devraient se mettre autour de la table.' »

\*

Polémique – Bruxelles : "Picqué l'a joué solo", dénonce Grouwels :

Article paru dans La Dernière Heure, en date du 14 juillet 2012.

« À lire le communiqué de la ministre bruxelloise Brigitte Grouwels, on devine son énervement. En cause ? Le recours introduit au mois de mars par Charles Picqué, le chef du gouvernement bruxellois contre le Plan d'équipement du territoire pour la périphérie flamande (qui comprend le projet de méga-centre commercial Uplace et l'optimisation du Ring) auprès du Conseil d'État.

La ministre CD&V a tenu à mettre les pendules à l'heure, en précisant que Picqué avait agi seul et sans concertation avec son équipe gouvernementale. Se désolidarisant de cette décision, la ministre Grouwels dit regretter que le ministre-Président de la Région bruxelloise n'ait pas soumis le dossier au gouvernement. "Il s'agit d'un dossier influençant les relations entre les Régions. Au lieu de se livrer à une compétition juridique, les Régions flamande et bruxelloise devraient se mettre autour de la table", conclut-elle. »

\*

« Je suis certain que UPlace verra le jour » :

Article de Vanessa Lhuillier paru dans Le Soir, en date du vendredi 26 octobre 2012.

« Le Conseil d'Etat rejette les recours suspensifs.

UPlace, ce projet de méga-centre commercial à Vilvorde, possède toujours une longueur d'avance par rapport aux projets bruxellois de Neo au Heysel et de Just under the sky (JUTS) au pont Van Praet. Les promoteurs flamands disposent du permis d'urbanisme, d'environnement et du socio-économique. Plusieurs recours au Conseil d'Etat avaient été introduits par des associations de commerçants, de protections de l'environnement et des villes. Le Conseil d'Etat s'est en partie prononcé et refuse la suspension des permis. 'Le Conseil d'Etat doit encore se prononcer sur le fond mais nous sommes vraiment très confiants, explique Lorin Parys, directeur des

opérations de UPlace. Si le Conseil veut modifier certaines choses, le gouvernement flamand le fera immédiatement. Je suis certain que UPlace verra le jour.'

Ce promoteur ne peut envisager que le travail qu'il mène depuis 2007 tombe à l'eau. En effet, pour concevoir ce centre commercial nouvelle génération de 190.000 m<sup>2</sup>, de nombreuses enquêtes marketing ont été menées auprès de la clientèle potentielle du centre. 'Les études montrent qu'aujourd'hui, le consommateur veut vivre une expérience de shopping, commente Lorin Parys. Les centres commerciaux rivalisent avec les loisirs. Il faut donc créer une émotion, une unicité.'

Les dirigeants de UPlace ont également commandé une étude analysant les envies de 1.600 personnes. Elles devaient simplement décrire leur centre commercial idéal. Ensuite, ils ont étudié leur mode de consommation. Ils les ont suivies pendant une semaine, mis des caméras chez eux pour comprendre leurs besoins. Après deux ans, ils ont réussi à établir quatre profils différents. Ils ont ainsi pu établir des ailes dans UPlace ayant des thèmes afin d'attirer le maximum de clients.

C'est ainsi qu'on retrouvera en plus des 81.000 m<sup>2</sup> de commerces, un hôtel de 180 chambres, 5 bâtiments de bureaux, un cinéma, une salle de théâtre et de conférence, 40.000 m<sup>2</sup> d'espaces publics et surtout 6.000 places de parking. Pas de quoi décourager le chaland de prendre sa voiture pour aller faire ses courses. 'Nous pensons qu'environ 50 % des travailleurs viendront en transports en commun et 75 % des clients accéderont à UPlace en voiture, décrit Lorin Parys. Notre but est d'avoir un accès facile. C'est pour cela que nous avons travaillé avec le gouvernement flamand et De Lijn pour avoir des aménagements.' Les travaux d'infrastructures coûteront environ 190 millions à la Flandre.

Même si UPlace a une longueur d'avance, Lorin Parys garde un œil sur Bruxelles et ses deux projets qui font également l'objet de recours. 'J'adore la compétition et tout le monde doit jouer avec les mêmes règles.' »

\*

Neo sous le feu de la critique :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du samedi 10 novembre 2012.

« (...) Alors qu'il est le projet le plus complet et le moins avancé, Neo est aussi celui qui déchaîne les passions. Henri Dineur, directeur de la société EXCS qui gère le projet de réaménagement du Heysel, en a fait les frais lors des Midis de l'urbanisme organisés par l'Arau. Venu présenter son projet, il a dû répondre à de nombreuses critiques émanant de la société civile.

Pour rappel, Neo est un projet mixte situé sur le plateau du Heysel. Il comprend une salle de spectacle de 15.000 places, la construction d'un centre de congrès de 3.500 personnes, un centre commercial de 70.000 m<sup>2</sup>, 15.000 m<sup>2</sup> dédiés aux loisirs, un hôtel, des espaces verts, des terrains de sport et 750 logements.

' Nous avons une approche de ville compacte, explique Henri Dineur. Les espaces verts sont également valorisés. Nous avons à présent, lancé le concours concernant le logement, les commerces et les loisirs.' 'Et Mini-Europe ?' demande un participant. 'Si elle veut faire partie de l'aventure, elle doit rentrer un projet, précise Henri Dineur. Nous ne sommes pas opposés à son maintien mais je peux vous dire que les candidats retenus sont des groupes qui ont déjà développé de vrais grands projets de loisirs à l'étranger.'

Pour les riverains présents dans la salle, la mobilité, les nuisances liées au stade ainsi que l'intégration de 750 familles dans le quartier inquiètent. 'Vous allez également tuer le petit commerce, renchérit une travailleuse sociale de la Cité Modèle de Laeken. En plus, vous n'avez jamais fait d'enquête auprès des habitants.' 'Mais si, nous avons organisé plusieurs réunions d'information, se défend Henri Dineur. Et puis, nous n'allons pas tuer le commerce. Au contraire. Cela va dynamiser le quartier, attirer une autre clientèle. Dans cette opération, personne ne fait de grosse plus value. Tout l'argent sera réinvesti dans des politiques d'intérêt général. On se plaint que le secteur public ne bouge pas et quand il fait quelque chose, il est critiqué. Nous allons tout de même créer environ 3.700 emplois qui profiteront aux Bruxellois.'

Avec la nouvelle majorité à la Ville de Bruxelles, le projet risque aussi d'être modifié, le MR n'étant pas d'accord avec les affectations actuelles. En tout cas, Henri Dineur espère que les architectes seront désignés d'ici un an. »

\*

**\*Centre d'information de la construction : \*C.I.Co : \*CICo :**

Projet avorté.<sup>1</sup>

« ... Dès que la construction des premières tours s'avère laborieuse, vers la fin des années '60, d'autres utopies se ramassent à la pelle au quartier Nord. Utopies dans la ligne urbanistique du 'Plan Manhattan'. (...) En 1969, il est par exemple question d'ériger deux tours cylindriques en forme de roues dentées, entre la chaussée d'Anvers, l'avenue de l'Héliport, la rue Demol et le parvis Saint-Roch, pour y installer un centre international

<sup>1</sup> Voir notre Livre 1, partie 3, titre 1, chapitre 1, page 537.



*d'information pour la construction et un hôtel de luxe. Les immeubles gênants sont évacués et rasés en pure perte puisque le projet tombe dans l'oubli... »<sup>1</sup>*

**\*C.C.N.<sup>2</sup> : \*Centre de communications Nord : \*CCN : \*Centre de communication du Nord :**

Rue du Progrès 80.<sup>3</sup> Le CCN a été construit en deux étapes : la partie souterraine et basse est construite en 1975 (plus de 5 milliards de FB<sup>4</sup> voir 8 milliards de FB) puis rehaussé entre 1992 et 1995.

En 2008, Belgocontrol a vendu à Axa Belgium s.a. la part dont elle était propriétaire, soit une superficie de 19.900 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.386 m<sup>2</sup> d'archives et 145 emplacements de parking, soit l'essentiel du socle de l'immeuble (étages 1 à 5).

Les autres propriétaires sont la Région de Bruxelles-Capitale (soit 60 %), la Poste et la S.N.C.B (5 %). La part d'Axa Belgium est couverte par des baux à long terme (jusqu'en 2014) signés par la Région de Bruxelles et par la Régie des bâtiments de l'Etat fédéral.

La surélévation du CCN en 1994 classe le bâtiment en 'ouvrage à ossature métallique'.<sup>5</sup>

\*

*« ... On a dépensé huit milliards [de FB] pour la construction du C.C.N. à la gare du Nord. On apprend aujourd'hui que le T.G.V. s'arrêtera à la gare du Midi... »<sup>6</sup>*

\*

*« La Région bruxelloise (...) a décidé de regrouper ses mille fonctionnaires sur le CCN (nouveau nom de la gare du Nord : le centre de communication nord, honni par les Bruxellois) qui sera rehaussé de quatre étages à cet effet, et dont on espère qu'ainsi il sera enfin le nœud vital de communications voulu par son concepteur. Car, depuis sa construction voici une quinzaine d'années, son activité commerciale est restée un échec et ses couloirs déserts, ses passerelles et ses rampes d'accès en béton attireraient moins de clients et de promeneurs que de clochards et de délinquants. »<sup>7</sup>*

\*

*« ... Quant au CCN (au-dessus de la gare du Nord), on vient d'inaugurer les quatre derniers étages destinés à recevoir les fonctionnaires régionaux... »<sup>8</sup>*

\*

*« Achevé en 1983, le CCN couvrait, jusque fin 1994, 100.000 m<sup>2</sup> utilisés, entre autres, par la S.N.C.B. et la S.T.I.B. Quatre nouveaux étages (35.000 m<sup>2</sup>) abritant l'administration de Bruxelles-Capitale, ont été construits récemment... »<sup>9</sup>*

\*

En 2008, Belgocontrol<sup>10</sup> aurait vendu à Axa Belgium s.a. la part dont elle était propriétaire, soit une superficie de 19.900 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.386 m<sup>2</sup> d'archives et 145 emplacements de parking, soit l'essentiel du socle de l'immeuble (étages 1 à 5).

Les autres propriétaires sont la Région de Bruxelles-Capitale (soit 60 %), la Poste et la S.N.C.B (5 %). La part d'Axa Belgium est couverte par des baux à long terme (jusqu'en 2014) signés par la Région de Bruxelles et par la Régie des bâtiments de l'Etat fédéral.

\*

<sup>1</sup> Michelle Lamensch, dans Le Soir daté du 22 août 1994. Voir aussi notre Livre 1 pour plus de détails sur les projets avortés.

<sup>2</sup> Voir aussi notre livre 1. 3<sup>ème</sup> partie. Titre 2. Chapitre 1. 3. Le C.C.N.

<sup>3</sup> Voir aussi notre Livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 1, point 3.

<sup>4</sup> Propos de Patrick De Pauw, repris dans Le Soir, 15 février 1988.

<sup>5</sup> Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise. Voir bibliographie. Page 47.

<sup>6</sup> Le Soir, 5 septembre 1988.

<sup>7</sup> Article de Pascale Carrier, dans le Vlan daté du 9 juin 1993.

<sup>8</sup> Le Soir, daté du 28 janvier 1995.

<sup>9</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

<sup>10</sup> « La sécurité du trafic aérien : notre mission. \*Belgocontrol est une entreprise publique autonome dont la mission est d'assurer la sécurité du trafic aérien dans l'espace aérien dont la Belgique est responsable. Cette mission, Belgocontrol la remplit en optimisant les coûts et la ponctualité, en augmentant la capacité et en assurant à la circulation aérienne un développement durable. Belgocontrol fournit les services essentiels à une gestion et un contrôle du trafic aérien en toute sécurité : ATM - Air Traffic Management : gestion et contrôle du trafic aérien, Technologie : infrastructure et systèmes de traitement de données ATM, de Communication, Navigation, Surveillance et Météo, AIS et Météo : services d'informations aéronautiques et météorologiques. » (extrait du site [www.belgocontrol.be](http://www.belgocontrol.be)). Mais que venait faire Belgocontrol dans cette propriété du CCN ?

« ... Norbert de Cooman constate que le MRBC<sup>1</sup> fonctionne pour l'instant à deux vitesses et à deux niveaux. 'Cela résulte, entre autres, de la double implantation : CCN et City center. Le CCN, avec ses couloirs sombres remplis d'armoires d'archives, n'est plus un endroit adapté pour une administration transparente et moderne. (...) Nous devons évoluer vers un espace basé sur le bureau partagé et l'open space. La modernisation ne se situe cependant pas seulement au niveau de l'architecture.' (...) »<sup>2</sup>

#### **\*Centre de santé Hélicopt.**

Ce centre occupe l'ancien immeuble sis avenue de l'Héliport 19 et abrite de Service communal de promotion de la Santé à l'école, de la Ville de Bruxelles. L'immeuble mitoyen (17) a également été préservé de la casse et accueille une annexe de l'école fondamentale Nicolay, également du réseau de la Ville de Bruxelles.

#### **\*Centre olympique européen.**

##### **Projet avorté.**

« ...Projet du comité olympique fédéral belge qui veut construire un immense centre olympique européen au quartier Nord, composé d'un palais des sports, de commerces, de bureaux et d'équipements connexes, qui occuperait 320 m sur 200 m au sol et ferait disparaître une partie de l'avenue de l'Héliport, un tronçon du boulevard Bolivar ainsi que deux îlots. (...) Le (...) centre olympique s'installerait sur un espace vert, le parc Maximilien, dont la ville de Bruxelles termine l'aménagement et dont le quartier a besoin, sur un îlot où la société \*Marlboro a obtenu un bail emphytéotique (...) et sur un îlot choisi comme zone prioritaire de rénovation par la société de développement régional.(...) »

Rejeter immédiatement ('Mais nous n'en sommes pas saisis officiellement' dit-on à la ville de Bruxelles) le projet de centre olympique qui peut sans doute trouver place ailleurs à Bruxelles...»<sup>3</sup>

#### **\*Centre Polaris. \*Polaris center.\*Musée polaire. \*Hubert Alain. \*Belgica. \*CNBRA. \*C.N.B.R.A. \*Fondation polaire internationale.**

Le Belgica à Tour et Taxis ? :

Article de Ricardo Gutierrez, paru dans Le Soir daté du lundi 22 mai 2006

« Océanographie. L'épave serait la pièce maîtresse du futur musée polaire d'Alain Hubert sur le site de Tour et Taxis, à Bruxelles. C'est le nouveau rêve de l'explorateur Alain Hubert : renflouer le 'Belgica' pour en faire la pièce maîtresse du futur Musée polaire international, sur le site de Tour et Taxis, à Bruxelles... La nouvelle nous est confiée suite aux informations du Belang van Limburg, samedi, sur la localisation de l'épave, au fond d'un fjord norvégien, au large de Brurvika.

C'est là, près de la 'capitale culturelle du nord de la Norvège', Harstad, que gît sur sa quille, par 22 mètres de fond, le célèbre trois-mâts commandé par Adrien de Gerlache, entre 1897 et 1899, lors de la première grande expédition scientifique en Antarctique... Rebaptisé 'Isfjord' et reconverti dans le transport du charbon, le 'Belgica' allait sombrer le 19 mai 1940, victime collatérale des bombardements allemands sur Halstad. L'armée britannique avait réquisitionné la barge, en avril 1940, pour y stocker des explosifs.

Les caisses de coton-poudre remplissent toujours les cales de l'épave, localisée par des plongeurs dès 1990. Elle est répertoriée par les amateurs, depuis près d'un an, qui la décrivent comme étant en 'assez mauvais état'.

Membre du Comité national belge pour la recherche antarctique (CNBRA), le géologue Tony Van Autenboer estime qu'il est urgent de sortir le bateau de l'eau'. Le climatologue André Berger partage son enthousiasme... 'Mais nous n'avons pas un radis, au CNBRA, pour soutenir de tels projets'.

Gaston de Gerlache, fils de l'illustre explorateur, se veut pragmatique : 'J'ai été stupéfait par les récentes photos sous-marines de l'épave... Ce patrimoine national mériterait d'être préservé. Mais il faut en mesurer la faisabilité. Des contacts vont être pris avec la Force navale dont l'expérience en déminage peut s'avérer décisive pour renflouer une épave bourrée d'explosifs'.

'Les eaux des fjords sont pures et favorisent la conservation des épaves, commente Bernard de Gerlache, petit-fils d'Adrien. Peut-être est-ce notre chance, même si une évaluation technique et financière s'impose'.

Alain Hubert, lui, imagine déjà le 'Belgica' dans le musée polaire qu'il envisageait, initialement, d'installer sur l'ex-site de l'Ecole des Vétérinaires, à Cureghem : 'Nous penchons désormais pour une localisation à Tour et

<sup>1</sup> Le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>2</sup> Iris info n° 53, juin 2012.

<sup>3</sup> Jean-Claude Vantroyen, dans Le Soir daté du jeudi 23 juin 1988. Voir aussi Le Soir daté du 15 février 1988.

Taxis, avec 40.000 m<sup>2</sup> disponibles'... Plus qu'il n'en faut pour caser les 32 mètres de long sur les 6,5 mètres de large du 'Belgica'. »

\*

Océanographie - Tour et Taxis plutôt que l'ancienne école vétérinaire d'Anderlecht –  
Musée polaire, le champagne est au frais :

Article de Patrice Leprince, Robert François, paru dans Le Soir daté du mardi 23 mai 2006

« Au sud de la capitale, c'est le coup de froid. Annoncé depuis des mois sur le site de l'ancienne école des Vétérinaires, à Anderlecht, le futur Musée polaire international mettrait aujourd'hui le cap sur Tour et Taxis (...). 'La décision n'a pas encore été prise, tempère d'entrée l'explorateur Alain Hubert. Nous sommes actuellement en négociation.' »

La Belgica va-t-elle jeter les amarres à la rue Picard ? Douteux que l'homonymie avec Bertrand Piccard (autre grand voyageur mais en ballon) ait joué un rôle. Par contre, le site phare de Tour et Taxis paraît être une meilleure carte de visite que le site anderlechtois. Apparemment, l'emplacement du musée polaire serait l'ancienne gare maritime du site dont elle n'occuperait toutefois pas la totalité des superficies. Au cabinet du ministre-président Charles Picqué, on confirme que des pourparlers sont en cours tout en précisant que rien n'est officialisé ni signé. 'On ne met pas la charrue avant les bœufs. Ce que nous pouvons dire ? Nous jugeons ce projet très intéressant. Il entre dans le cadre des affectations possibles de la zone et particulièrement de la gare maritime. Reste à voir s'il peut s'intégrer dans le projet d'aménagement du site qui sera défini par le plan directeur qui est à l'étude. Mais nous avons demandé aux auteurs de projet d'intégrer cette donnée dans leurs travaux.'

En tout cas, l'installation d'un musée polaire ne soulève aucun problème urbanistique : cette ZIR (zone d'intérêt régional) peut parfaitement accueillir des équipements collectifs tels qu'un musée. Par ailleurs, Robelco, le propriétaire de Tour et Taxis, confirme lui aussi être en rapport avec Alain Hubert. Cette immense friche de 55 hectares au cœur de la ville attend toujours un plan d'aménagement cohérent. Elle n'est que très partiellement utilisée par l'école de cirque, le superbe entrepôt royal (qui affiche complet) et le grand hangar qui abrite d'importantes manifestations temporaires.

Après trois années de dispute entre la Ville et la Région et un PPAS (plan particulier d'aménagement du sol) lors de la précédente législature, l'équipe Picqué a décidé de tout reprendre à zéro. En avril dernier, le gouvernement régional a désigné deux bureaux d'études (MSA & Ateliers Lion) pour élaborer un schéma directeur. Ils ont six mois pour remettre leur rapport. Un comité d'accompagnement doit les suivre à la trace. Il s'agirait d'une exploitation très mixte du site, avec un espace vert, du logement, des bureaux, des entrepôts et des espaces collectifs. Objectivement, on n'imagine guère un accueil... glacial du projet. (...)

Du côté anderlechtois, on dit regretter un éventuel ancrage du musée à Tour et Taxis plutôt qu'au cœur de Cureghem. 'Mais il est difficile de rivaliser avec un tel site', admet le bourgmestre Jacques Simonet. Reste la question de l'avenir de l'immeuble racheté par la Fondation polaire sur le site anderlechtois. 'Si l'installation à Tour et Taxis est retenue, ce qui ne m'a pas été signifié officiellement, ils ne souhaiteront sans doute pas le garder dans leur portefeuille', poursuit le maieur. Qui, beau joueur, propose même ses services. 'Si Alain Hubert souhaite trouver des investisseurs, je pourrais le mettre en contact avec ceux qui s'étaient montrés intéressés à l'époque de la vente. L'idée étant de garder une affectation culturelle plutôt que de faire du logement ou du bureau'. »

\*

Le Belgica au Musée polaire :

Article de Ricardo Gutierrez, paru dans Le Soir daté du mardi 23 mai 2006

« Le bateau qui a servi à la première expédition scientifique en Antarctique pourrait être exposé. Un musée polaire verra bientôt le jour à Bruxelles, vraisemblablement sur le site de Tour et Taxis. Son concepteur ? L'explorateur Alain Hubert, qui, en 1997, a traversé l'Antarctique à pied, à ski et à la voile, avec son compère Dixie Dansercoer.

Les Belges et l'Antarctique, c'est une longue histoire d'amour. À la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, Adrien de Gerlache y réalisait à bord du 'Belgica' la première expédition scientifique. Aujourd'hui Alain Hubert rêve d'exposer ce mythique bateau de 32 mètres de long sur 6,5 mètres de large... »

\*

« Alain Hubert, le président de la Fondation polaire internationale, à l'origine de la nouvelle station polaire belge Princesse Elisabeth, qui sera construite cet hiver en Antarctique (...): '(...) Notre prochain grand projet concerne directement le site de Tour et Taxis. C'est là que nous allons construire notre grand centre d'information et d'éducation sur les régions polaires et les changements climatiques : le Polaris. Cet immeuble

en forme d'iceberg tabulaire reposant sur une pièce d'eau est le fruit d'un concours international. Pour nous, il est clair qu'avec nos partenaires, dont la Ville et la Région, c'est à Tour et Taxis que le Polaris sera érigé. (...) »<sup>1</sup>

\*

« Alain Hubert, célèbre pour sa traversée de l'Antarctique à skis, caresse un nouveau projet. Celui de créer un observatoire des changements climatiques à Bruxelles. Il a acheté un des bâtiments des anciens locaux classés de l'école de vétérinaire de Cureghem. Et ce sont les bien connus Luc et François Schuiten qui ont été choisis pour aménager ces 3.500 m<sup>2</sup>. Le projet s'articulera autour d'une carotte glacière géante, comme celle qu'on creuse dans la glace pour retrouver les traces des climats très anciens. Le long de cette carotte, les visiteurs découvriront les différents aspects de la recherche polaire. Le but de la fondation est de rendre compréhensibles au public les raisons du changement climatique. »<sup>2</sup>

\*

« La Fondation polaire internationale, en anglais : \*International polar foundation (IPF), est une organisation scientifique basée à Bruxelles, créée en 2002 par trois personnalités belges, l'explorateur Alain Hubert et les professeurs André Berger, climatologue de l'U.C.L. et Hugo Declerq, président du Comité national belge de recherche en Antarctique et glaciologue de l'U.L.B. Passionné par les sciences, le prince héritier Philippe de Belgique est le président d'honneur de la Fondation Polaire Internationale. Partant de ses travaux d'étude et de recherche scientifique aux pôles, le principal objectif de la fondation est l'information et la sensibilisation du public et des autorités au sujet des changements climatiques et de leurs conséquences.

Dans ce but, la fondation publie des dossiers pédagogiques et des cd-roms destinés aux enseignants et à leurs élèves et leur propose le site Internet éducatif EducaPoles.

Une bande dessinée, réalisée en collaboration avec l'Université de Genève et du WWF Suisse, intitulée 'La migration des ibanes' est destinée à faire comprendre au jeune public la complexité des interactions entre le climat et les dégradations de l'environnement au travers de ses effets sur la faune et la flore, mais aussi sur l'économie et la vie des populations humaines.

Différentes conférences et séminaires à destination du grand public sont organisés. (...)

Le centre polaire Polaris dont l'ouverture à Bruxelles est prévue pour l'année 2008 sera un musée du climat, du développement durable et de l'exploration polaire, une bibliothèque et un centre didactique. »<sup>3</sup>

#### **\*Centre sportif.**

Projet avorté.<sup>4</sup>

« ... Sur le territoire de Bruxelles : des bureaux derrière la Communauté flamande ; un énorme centre sportif entre les tours du World trade center et le canal de Willebroeck... »<sup>5</sup>

**\*CGER. \*Caisse générale d'épargne et de retraite. \*Immeuble Chambon. \*Bâtiment Chambon. \*C.G.E.R. \*Complexe Chambon. \*Chambon Alexandre.<sup>6</sup> \*Allfin.**

<sup>1</sup> Le Soir, 8 octobre 2007.

<sup>2</sup> Site internet. [info@polarfoundation.org](mailto:info@polarfoundation.org) - <http://www.internationalpolarfoundation>.

<sup>3</sup> D'après Wikipédia. Apparemment, le centre n'est toujours pas créé (janvier 2012).

<sup>4</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : **Centre olympique européen**.

<sup>5</sup> Le Soir, daté des 15 février 1988.

<sup>6</sup> « Alfred Chambon, né en 1884 et décédé en 1973 à Bruxelles, (...) était un des trois fils d'Alban Chambon (1847-1928), architecte-décorateur français émigré en Belgique en 1868. Après s'être formé de 1901 à 1904 à l'Académie royale des beaux-arts de Bruxelles, il participa dès 1905 à l'activité du bureau fondé par son père - où ses frères Fernand et Gaston étaient déjà actifs dès 1898 - et en reprit les activités en 1925.

Outre ses activités de bâtisseur, il dessina de nombreux projets de meubles où le métal - cuivre, acier - et la pierre travaillée s'insèrent au bois. Son goût pour le rehaussement de métal et surtout de cuivre se retrouve dans la façade de son extension de la Caisse d'Épargne. (...)

1912 : immeuble 'Briant', place Georges Brugmann 6 à 9-9a

1930 à 1934 : bâtiment 'Boiteux' de la CGER, rue des Boiteux 1b (...)

1925 : immeuble à appartements, rue Emile Claus 5 (...)

1947-1953 : bâtiment 'Chambon' de la CGER, rue du Fossé aux Loups 48... » (Wikipédia).

### Chambon suscite de l'intérêt :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir, en date du jeudi 28 octobre 2010.

« (...) 'Entre 15 et 20 candidats ont marqué leur intérêt, souligne le courtier BNP Paribas Real Estate, en charge du dossier. Essentiellement des acteurs locaux, à savoir de grandes sociétés de promotion, cotées ou non, parfois en association avec des partenaires étrangers.'

Pour rappel, BNP Paribas Fortis a décidé début septembre de se séparer de ce complexe qui occupe tout l'îlot coïncé entre les rues du Fossé aux Loups et des Boiteux, à deux pas de De Brouckère. A savoir 5 immeubles bâtis entre 1893 et 1986, comprenant le siège historique de la CGER et totalisant 77.112 m<sup>2</sup>, estimés à 80 millions d'euros.

Les offres concrètes ne sont pas attendues avant la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011. »

\*

### Allfin s'offre l'ex-siège de la CGER :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir en date du vendredi 18 mars 2011.

« Immobilier Transaction majeure sur le marché bruxellois

'Oui, pour l'instant, les dossiers pleuvent chez Allfin', résume Nicolas Billen, en charge de la communication pour le promoteur belge. Juste après avoir acquis le dernier terrain en jachère du quartier européen à Bruxelles (Van Maerlant), voilà qu'Allfin met la main sur un îlot entier du cœur de la capitale, au nez et à la barbe d'une bonne partie des promoteurs de la place.

C'est que le dossier est emblématique et stratégique : le complexe Chambon totalise quelque 77.000 m<sup>2</sup>, encerclés par les rues du Fossé aux Loups, d'Argent, des Boiteux et du Marais. A un jet de pierre de la Grand-Place. Bâti entre 1893 et 1986, l'ensemble de 5 bâtiments a vu plusieurs architectes se pencher à son chevet, dont Alban Chambon. Siège historique de la CGER, il a été mis en vente en septembre dernier par BNP Paribas Fortis, qui l'occupera jusqu'à la fin 2012.

L'accord est intervenu ce mercredi. Encore secret, le montant de cette transaction majeure est nettement inférieur aux premières estimations qui avaient circulé (de 70 à 80 millions d'euros). 'Nous n'avons eu que quelques mois pour effectuer des simulations, poursuit Nicolas Billen. A priori, le site sera réaffecté à plusieurs fonctions : bureau, hôtellerie et résidentiel. Les bâtiments de caractères seront préservés et mis en valeur, les plus ingrats devraient être démolis. Mais nous sommes très tôt dans le processus, nous allons commencer les études avec des urbanistes.'

Très central, cet îlot a paradoxalement vécu dans un certain oubli. 'Nous avons l'intention de redynamiser le site en travaillant l'axe entre la Monnaie et la place des Martyrs. Par des dégagements, il faut y recréer de petites places, introduire des activités de ville'. »

\*

### Des logements au Chambon :

C'est un des projets sélectionnés par la Région pour transformer du bureau en logement

Article paru dans La Dernière Heure en date du 1<sup>er</sup> décembre 2011

« On connaît la chanson : crise oblige, il y a de plus en plus d'immeubles de bureaux vides à Bruxelles. Par contre, boom démographique oblige, les logements risquent la pénurie. Ainsi, convertir des bureaux en logements semble être une solution idéale pour épargner du terrain à bâtir et réhabiliter des immeubles désaffectés en plus d'introduire un peu de mixité dans des quartiers administratifs... Pour s'en convaincre, le secrétaire d'État au Logement, Christos Doulkeridis (Écolo), et Charles Picqué (PS), en charge de l'Aménagement du territoire, ont lancé aux promoteurs et aux architectes un appel à projets en juin dernier.

Ainsi, huit projets sur onze ont été sélectionnés. Sept d'entre eux portent sur la création de logements familiaux. Une bonne chose pour le secrétaire d'État au Logement, qui veut éviter que les familles, "souvent aux revenus moyens, ne quittent la Région, ce qui a bien entendu des conséquences sur la fiscalité".

Ces huit projets représentent un total de 450 logements. Ils bénéficieront d'une aide régionale à hauteur de 100 €/m<sup>2</sup>, libérable en tranches successives, en fonction de l'état d'avancement du projet jusqu'à la vente ou à la prise en gestion par une Agence immobilière sociale pour une durée minimale de neuf ans.

Parmi les projets, on retiendra la reconversion du bâtiment Chambon - l'ancien siège de la CGER -, rue Fossé aux Loups. Nonante appartements seront créés dans ce luxueux immeuble. Si le Chambon n'est pas classé, les architectes ont néanmoins été soucieux de conserver nombre de ses trésors patrimoniaux.

C'est qu'on ne sait plus que faire des bureaux vides. La vacance totale du parc bruxellois s'élevait fin 2010 à plus de 1,2 million de m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, elle a encore augmenté et les perspectives à moyen terme ne sont pas plus favorables. En effet, la Régie des Bâtiments, principal occupant des derniers grands immeubles récents (Nord,

Midi,...), a annoncé qu'elle comptait réduire de 30 % les superficies prises en location (2,9 millions de m<sup>2</sup>) en introduisant le bureau flexible et partagé. »

\*

*Feu vert au projet pour l'ex-siège de la CGER*

La commission de concertation de la ville de Bruxelles vient de donner son feu vert au projet de la société Cluster Chambon visant à rénover et reconstruire sur l'ex-siège social de la CGER un ensemble de logements (224 appartements et 1358 chambres d'étudiants), 19.674 m<sup>2</sup> de bureaux et un commerce au rez-de-chaussée avec 199 emplacements de parking en sous-sol.

Dans un avis majoritaire, elle impose diverses conditions comme notamment de préciser pour l'immeuble Chambon les éléments restaurés et préservés en ce qui concerne la monumentale porte d'entrée en cuivre rouge de la salle des guichets, l'inscription gravée dans la façade (Caisse générale d'épargne et de retraite), les trois escaliers en pierre, les armoires de rangement, les portes dessinées par l'architecte combinant différents matériaux et la salle des coffres. »<sup>1</sup>

**\*Charle-Albert. \*Château Charle-Albert. \*Vlaamse Huis.**

« Le fonctionnaire délégué a délivré ce vendredi 26 novembre 2011 le permis d'urbanisme permettant la rénovation du château Charle-Albert dans le respect de ses caractéristiques d'origine.

La commune de Watermael-Boitsfort s'est opposée depuis fort longtemps à la construction de bureaux à l'arrière du château et a obtenu, en 2008, une victoire déterminante dans ce dossier : l'annulation de la Zone d'Intérêt Régional (Z.I.R.) n°9 'Charle-Albert' du plan régional d'affectation du sol par le Conseil d'Etat. En sa séance du 11 janvier dernier, le Collège des Bourgmestre et Echevins a remis un avis favorable au projet de restauration du château et des jardins introduit par la S.A. CODIC en 2009. Il n'y aura pas de construction complémentaire d'un immeuble de bureaux à l'arrière du château. Si le projet abouti, le château Charle-Albert et son site, à l'état de ruine depuis presque 30 ans, retrouvera son lustre d'antan.

Le château Charle Albert, joyaux du style architectural de la néo-renaissance flamande, a été érigé en 1869. Le château a subi deux incendies dans les années 1980 et sera classé en 1988 suite à la mobilisation des amoureux du patrimoine. Il est, depuis 1990, propriété de la S.A. CODIC qui l'a, jusqu'aujourd'hui, laissé à l'état de ruine.

Par le passé, certains projets de rénovation avaient vu le jour. Mais chacun de ces projets prévoyait que la rénovation du château serait accompagnée de la construction d'importantes surfaces de bureaux, ce qui a conduit la commune à s'opposer à leur réalisation. En effet, la construction de bureaux à l'arrière du château dénaturerait incontestablement le site classé et poserait d'importants problèmes de mobilité. Par ailleurs, l'impact environnemental de nouvelles constructions aurait été important dans cette zone à la lisière de la forêt de Soignes et partiellement concernée par les prescriptions de la directive Natura 2000.

En 2008, la commune a obtenu une victoire déterminante dans ce dossier. En effet, le 20 novembre 2008, le Conseil d'Etat a annulé la Zone d'Intérêt Régional n°9 'Charle Albert' prévue au Plan régional d'affectation du sol. Dès 2001, la Commune a introduit un recours contre cette décision du gouvernement bruxellois. Cette Z.I.R., taillée sur mesure, permettait en effet de ne pas devoir comptabiliser le site dans le maillage de bureaux existants (dont la densité était déjà trop élevée) et donc de pouvoir affecter les 1.000 m<sup>2</sup> du château au bureau et de construire 3.500 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires à cet endroit. La S.A. CODIC avait usé de toute sa force de persuasion pour obtenir cette Z.I.R., arguant qu'une rénovation du château sans nouvelles constructions n'était pas financièrement tenable, malgré des subsides publics très importants obtenus en 2003 pour la restauration du château proprement dit.

Dès que l'arrêt du Conseil d'Etat est tombé, la S.A. CODIC, propriétaire du château a réétudié le projet et a introduit en 2009 une demande visant à la rénovation du château, sans construction de bureaux à l'arrière. Ce projet prévoit la restauration du château et des jardins dans le respect de l'architecture originelle en vue de réaliser 1.100 m<sup>2</sup> de bureaux et rendre son éclat à son écrin paysagé et naturel.

C'est sur ce projet qu'en sa séance du 11 janvier 2010, le Collège des Bourgmestre et Echevins avait remis un avis favorable. La délivrance du permis d'urbanisme, intervenue ce 26 novembre 2010 est donc une étape majeure. Une fois rénové, le château Charle-Albert et son site, à l'état de ruine depuis presque 30 ans, retrouveront leur lustre d'antan. »<sup>2</sup>

\*

<sup>1</sup> La Capitale, 16 juillet 2012.

<sup>2</sup> [www.leblogdesechevines.be](http://www.leblogdesechevines.be), 29 novembre 2010.

Watermael-Boitsfort : Patrimoine : Le Charle-Albert va ressusciter :  
Article de Philippe Farcy, paru dans La Libre Belgique en date du 31 mars 2012.

« Un investisseur espagnol rénove le château en bureaux et habitat.

Après 22 ans de tergiversations, de projets, de contre-projets, de combat des défenseurs du patrimoine contre la puissance de l'argent et d'autres luttes pour défendre ce parc de 1,6 hectare posté à côté de l'école Saint-Hubert à Boitsfort, le domaine du château Charle-Albert va enfin sortir de l'horrible ornière dans laquelle il se trouvait.

Le château avait été construit par l'architecte Charle-Albert (1821-1889) entre 1869 et 1887, comme l'écrit Linda Van Sandvoort dans le dictionnaire de l'architecture paru au Fond Mercator. Charle-Albert donna le nom de "Vlaamse Huis" à cette bâtisse qui se voulait un fer de lance de la tradition et de l'éclectisme tout en montrant que cet art total de style néo-Renaissance flamande pouvait parfaitement s'accommoder des dernières nouveautés du confort. Le nom flamand a disparu au fil du temps pour ne retenir que celui de l'architecte.

Plus tard, le bien entra dans la famille du premier ministre van Zeeland dont la descendance le gardera intact jusqu'au début des années 1980. Le ministre y vécut de 1933 à 1973. Mais le château ne trouva pas preneur à temps. Les squatteurs profitèrent de son abandon, puis on vit passer par là les flammes ravageuses de l'incurie avec la quasi-bénédiction des pouvoirs publics locaux et régionaux qui n'avaient rien à cirer d'un tel mastodonte considéré comme tant d'autres édifices éclectiques comme impur et laid.

Malgré tout, la Région classa la maison en août 1988 : trop tard. A partir de 1992, le groupe immobilier Codic se pencha sur le mourant et projeta des choses incommodes pour les pouvoirs publics. En mars 2005, l'affaire semblait prendre belle tournure mais l'ajout d'un bâtiment trop profond et trop haut pour implanter des bureaux fit monter aux barricades les acharnés du patrimoine autant que la direction de l'école voisine. Codic aura tenu 22 ans la barre de ce vaisseau perdu jusqu'à prendre conscience que son métier était ailleurs.

Un miracle advint en cette année 2012 car un investisseur espagnol a décidé de racheter le lot, de préserver le parc classé en partie en Natura 2000 et de reconstruire le château à l'identique. Il n'y aménagera que très peu de bureaux et en fera sa résidence bruxelloise. Il s'agit d'un habitant de Majorque, Don Luis Fidalgo. Plus de 4 millions d'euros sont prévus pour relever la bâtisse d'ici 2014.

80 % des frais seraient soutenus par la Région, ce qui semble extravagant et curieux. Au nom de quoi l'argent public est-il ici accordé pour un projet privé qui n'est pas classé comme patrimoine majeur ? »

**\*Cinéac centre.**

Voir notre article: Grand hôtel.

**\*Cité administrative de l'Etat<sup>1</sup> > \*Belair. \*Pechère René. \*Pacheco. \*PPAS Pacheco.**

16 hectares. 150.000 à 225.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Construite entre 1955 et 1980.

« L'ensemble de la cité administrative de l'Etat a été conçu à la fin des années 1950 par une équipe d'architectes comportant Léon Stynen, le groupe Alpha, Marcel Lambrichs, Gustave Ricquier et Hugo Van Kuyck. Léon Stynen, en désaccord avec la marche du projet, quitta l'équipe en 1959.

L'ensemble se situe à l'arrière de la colonne du Congrès et remplace un quartier qui avait été partiellement tracé au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle par Jean-Pierre Cluysenaar.

La cité administrative de l'Etat regroupe plusieurs services ministériels autrefois éparpillés dans la ville. Les jardins sur parkings sont l'œuvre de René Pechère. Plusieurs sculptures (Michel Olyff, Nat Neujean...) complètent la composition des jardins. (...) L'ensemble est relié par une passerelle<sup>2</sup> au Passage 44 et au Crédit communal. »<sup>3</sup>

\*

« Le projet initial de la cité administrative de l'Etat, avec sa tour de 40 niveaux située perpendiculairement au boulevard du Jardin botanique, ressemblait à d'autres projets européens de grande hauteur imaginés dans le courant des années 1950, tel celui de la tour Montparnasse à Paris finalement achevée une génération plus tard. Tant le projet bruxellois que parisien était axé autour d'un signal vertical contrastant avec les immeubles

<sup>1</sup> Voir aussi Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., pp. 106-114. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Tour des Finances. Bibliographie.

<sup>2</sup> On retrouve à ce niveau un des principes du plan Manhattan : des passerelles entre deux îlots qui permettent la jonction à un niveau supérieur réservé aux piétons. La passerelle, inutilisée, a été détruite récemment tandis que l'ensemble de la cité administrative de l'Etat est, depuis plusieurs années, vide et en attente de rénovation. Des travaux de démolition ont finalement commencé en 2011...

<sup>3</sup> Pierre Puttemans, in Ensembles architecturaux : en région bruxelloise. - Op.cit., p.141. Voir bibliographie.

*bas posés sur une dalle servant d'esplanade piétonnière. (...) la cité administrative de l'Etat [a été érigée] par le secteur public. »<sup>1</sup>*

Cette citation est en fait la légende d'une photo de la maquette de la Cité administrative et du siège du Crédit communal de Belgique. Deux passerelles relient ces ensembles. Il faut ici souligner d'une part la dalle dite piétonnière sous laquelle sont aménagés les parkings et qui est magnifiquement transformée en jardin public malheureusement désert, et d'autre part les deux passerelles dites aussi piétonnières qui enjambent le boulevard, bien visibles sur la photographie publiée dans le même ouvrage à la page 136 (vue aérienne prise en juin 1978). A la page 137, les auteurs publient une photo plus petite prise en juillet 1972 depuis la rue Montagne de l'Oratoire. Ils font observer que la cité administrative de l'Etat est

*« un des derniers grands projets nés d'une volonté centralisatrice de l'Etat terminé alors que la régionalisation effective de la Belgique (1980) va décentraliser une partie de son administration. »*

La remarque est pertinente. Toutefois, en choisissant de faire de Bruxelles la capitale de la Communauté flamande, et donc de la Flandre, celle-ci s'est implantée dans de nombreux quartiers du centre de la ville et dans le quartier Nord, sauvant ainsi les investisseurs privés.

\*

Immobilier - Dexia et Immobel prennent 50 % -

La Cité administrative redevient à moitié belge :

Article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir daté du mardi 13 janvier 2004

*« La Cité administrative de l'Etat, ce mastodonte de 225.000 m<sup>2</sup> de bureaux situé au cœur de Bruxelles, à proximité de la tour des Finances, avait été acquise en avril 2003 par la société néerlandaise Breevast pour 27 millions d'euros. Un montant que certains avaient trouvé très raisonnable, même en considérant que ces bâtiments, qui abritent encore 4.700 fonctionnaires, de l'Etat fédéral et, plus marginalement, de la Communauté française, sont d'un certain âge et nécessitent un désamiantage.*

*Depuis ce lundi, toutefois, Breevast n'est plus l'unique propriétaire. Dexia Banque et Immobel sont entrés dans l'actionnariat, chacun à 25 %, avec, précisent les deux nouveaux actionnaires belges, pour objectif de participer, ensemble avec Breevast, au redéploiement du complexe. Le montant de la transaction n'a pas été dévoilé, mais Bex van der Schans, de Breevast, explique la vente de 50 % de la Cité administrative par l'importance du projet : 'Pour une opération de cette taille, et vu sa complexité, il était important de s'adjoindre des partenaires locaux', dit-il.*

*Chez Immobel, où l'on suit la Cité administrative depuis longtemps puisque la société avait soumissionné en son temps, on explique son intérêt pour le projet par le défi urbanistique qu'il représente. Proche de la colonne du Congrès, au centre de la ville, c'est un site particulier. Il y a beaucoup d'éléments à mettre en valeur, observe Thérèse Dhaenens (Immobel).*

*(...) Sur le projet en lui-même, les partenaires restent très discrets. Il est encore trop tôt pour en parler, poursuit Thérèse Dhaenens. Ce que Breevast a établi pour l'instant, c'est l'étude de la situation existante (les servitudes, les surfaces occupées, etc.). Mais il faudra encore de nombreuses réunions avec la ville et la région bruxelloise, et attendre le PPAS (plan particulier d'aménagement du sol) avant d'aboutir, ajoute Thérèse Dhaenens. »*

\*

Le nouveau visage de la cité administrative de Bruxelles, dessiné par le bureau Jaspers & Evers, a été dévoilé sur plans au palais des festivals, à Cannes.

*« Notre confrère de Trends, Philippe Coulée, a pris connaissance à Cannes, au Palais des festivals (Mipim), des plans pour la cité administrative de Bruxelles sur le stand du bureau d'architectes Jaspers & Evers. C'est la première fois que les promoteurs-proprétaires, Breevast et Immobel, en divulguent les contours. 'Ce n'est encore qu'un plan masse sur base du schéma directeur, et il nous faut porter les dossiers à terme, avec le long chemin administratif que l'on connaît', a néanmoins temporisé le patron du bureau d'architectes Jean-Michel Jaspers à notre confrère du Trends.*

*Ce projet majeur de quelque 150.000 m<sup>2</sup> réunira sur l'ancien site de la cité administrative bureaux, logements mais aussi hôtel et commerces. Ces derniers seront abrités dans une tour aussi haute que celle des Finances (120 mètres) et dont les contours reprennent une idée originale de l'artiste Arne Quinze. Des équipements publics sont également au programme, dont un escalier monumental qui reliera le haut au bas de la ville. »<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> *Bruxelles, ses bureaux, ses employés.* - Op.cit., p. 150. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Le Soir, 16 mars 2010.



\*

Une double tour étonnante : La nouvelle cité administrative va en surprendre plus d'un :

Article paru dans le journal La Capitale, datée du 17 mars 2010

« Ce matin, le projet pour la cité administrative concocté par les bureaux Jaspers, Eyers & Partners avec Archi 2000 et Arne Quinze est présenté au salon Mipim à Cannes. Le moins qu'on puisse dire est qu'il ne passe pas inaperçu, avec cette double haute tour qui prendrait place entre la sortie du parking Pacheco et le bas de la rue Montagne de l'Oratoire. Une double grande tour, aux étages parfois un peu décalés. On peut déjà dire que ce projet pour la Cité administrative ne laissera pas indifférent. Alors que la tour des Finances a été rénovée par les propriétaires, le promoteur hollandais Breevast et Immobel, et que le chantier de la cité administrative est actuellement à l'arrêt du côté de la rue Royale et de la rue de Ligne, les bureaux Jaspers, Eyers & Partners avec Archi 2000 de Philippe Verdussen et avec Arne Quinze présentent ce matin au Mipim, (...) le salon immobilier de Cannes, ce qui doit être construit à front du boulevard Pacheco. Dès hier sur le site internet du 'Vif l'Express', on pouvait voir des images de ce qui sera proposé. (...) Une tour qui devrait avoisiner la hauteur (120 mètres) de la tour des Finances, à l'autre bout du site. Et notamment accueillir les commerces qui sont prévus à front du boulevard Pacheco.

Rappelons que le site de la cité administrative représente quelque 16 hectares. Avec une partie importante (un peu moins de 80.000 m<sup>2</sup>) restera affectée aux bureaux. Mais le site comprendra aussi quelque 500 logements sans oublier 9.000 m<sup>2</sup> de commerces, une salle de sports, une crèche et un restaurant. Le tout devrait se compléter d'un vaste escalier qui permettra, mieux qu'actuellement, de lier le bas de la ville (côté Rogier et rue Neuve) à la partie haute (côté Botanique et rue Royale). Le parking Pacheco devrait être maintenu, sinon agrandi et les jardins de la cité administrative dessinés par le célèbre paysagiste bruxellois René Pechère seront réinstallés.

Prochainement, les travaux devraient reprendre. À la fois au bâtiment DF (à droite de la colonne du Congrès) et au bâtiment C, côté rue de Ligne. Leur structure sera maintenue mais les façades sont annoncées plus jolies, plus écologiques et plus contemporaines. La fin est prévue en 2012.

En chiffres :

150.000 m<sup>2</sup> : c'est la surface bâtie que totalise le site de la cité administrative (...) 16 hectares ;

500 nouveaux logements : le plan d'aménagement prévoit (...) quelque 50.000 m<sup>2</sup> (...);

80.000 m<sup>2</sup> : la surface de bureaux (...) restera la plus développée sur le site ;

120 mètres : (...) hauteur approximative d'une des deux tours proposées (...)

Du côté de la Ville de Bruxelles, les réactions diffèrent. Car le projet est très sérieux et sera introduit prochainement auprès des autorités. Chez le bourgmestre Freddy Thielemans (PS), on dit préférer 'ne pas s'exprimer sur un dossier sur lequel on doit rendre un avis plus tard'.

Mais l'échevin de l'Urbanisme Christian Ceux n'a pas cette coquetterie. 'Ce qu'il y a de positif, c'est qu'ils ont essayé de réfléchir', estime l'édile cdH. 'L'implantation du volume est assez originale et la proportion de logements demandée par la Région est quasiment respectée'. (...) Et de citer plusieurs éléments qui devront être étudiés ou approfondis. 'Il faudra étudier l'incidence du vent qui est souvent gênant quand on est un piéton et qu'on passe au pied d'une tour.' Il estime aussi que le projet tel que présenté prévoit trop de parking, 2.500 places au lieu des 2.000 demandées par le plan d'aménagement. Il cite aussi le nécessaire rapport à faire sur l'incidence d'une telle tour sur le paysage, ou encore les problèmes d'ombre qu'elle peut poser et les conséquences pour la circulation cycliste. Enfin, le mandataire de la Ville estime qu'il y a encore un aspect qui pourrait être amélioré. 'La lisibilité! Pour l'espace public, il faut bien marquer les différences entre ce qui est bureaux, logements et les passages réservés aux piétons ou aux cyclistes.' »

\*

Une cité administrative décomposée :

Article de Charlotte Mikolajczak, paru dans La Libre Belgique datée du 18 mars 2010

« Si le projet dessiné par Arne Quinze est réalisé, il fera parler de lui bien au-delà des frontières. Sur la table, des immeubles 'déconstruits'. Au Mipim à Cannes (...) Les propriétaires de l'ex-Cité administrative de l'Etat - Breevast et Immobel - et leurs architectes - les bureaux SAQ d'Arne Quinze, Jaspers-Eyers et Archi 2000 - ont profité du Mipim pour dévoiler le renouveau de ce site de 16 hectares en plein cœur de Bruxelles. Quelque chose d'assez surprenant et interpellant d'un point de vue conceptuel, rebaptisé 'Belair'.

Certes, les permis sont loin d'être acquis et rien ne dit que c'est cette image qui sera réalisée. Mais les opérateurs de ce projet semblent avoir suffisamment répondu aux desiderata de la Région et de la Ville pour que le résultat, d'ici quelques années, soit vraiment approchant. 'C'est une interprétation architecturée du schéma directeur finalisé en juin 2007', indique Philippe Provost, administrateur de Breevast. 'Et du futur PPAS

que nous anticipons', poursuit Gaëtan Piret, CEO d'Immobel. Entre autres, en termes de répartition des fonctions : 35 % des surfaces bâties doivent en effet être accordées à du logement.

(...) La Cité, bâtie entre 1958 et 1985 entre le haut et le bas de la ville sur la jonction Nord-Midi, (...) que d'aucuns ont appelé le 'Kremlin des fonctionnaires' ne va pas perdre totalement de son style moderniste, pas plus que son jardin-terrace panoramique dessiné par René Pechère, qui sera reconstruit à l'identique. 'L'important était d'humaniser ce site, de le rendre à la ville, de l'ouvrir au public et d'y mélanger les occupants, explique Arne Quinze, architecte concepteur du projet. Mais en même temps d'en faire un exemple architectural qu'on serait fier de montrer'. C'est de l'imposante tour des Finances, qui fait partie du paysage direct du site, qu'il est parti et dont, au fur et à mesure, il se désolidarise. Sur toute sa longueur, le site va graduellement perdre de la hauteur. Mais en même temps, de la rigidité et de la monotonie. D'où ces bâtiments comme 'déconstruits', 'perçus comme dans un halo', dont les étages se superposent de manière décalée, offrant dans la foulée de belles terrasses. Les façades vont suivre la même philosophie : rideau de verre réfléchissant pour la tour, bleutées pour les immeubles de bureaux le long de la rue Royale et pour finir totalement transparentes. En termes de fonctions, c'est pareil : bureaux d'un côté, hôtel et appartements de luxe au centre, dans le bâtiment le plus emblématique, et logements plus classiques au-delà de la Colonne du Congrès.

Les superficies sont globalement arrêtées (...) : de l'ordre de 50.000 m<sup>2</sup> de logements, ce qui, soit dit en passant, autoriserait les développeurs à augmenter la taille du projet des 140.000 m<sup>2</sup> initiaux à plus de 150.000 m<sup>2</sup> ; un hôtel de 120 à 140 chambres sur quelque 12.000 m<sup>2</sup> ; des bureaux sur 68.000 m<sup>2</sup> ; un centre de congrès et des services sur 11.000 m<sup>2</sup>, des magasins, restos, bars et espaces culturels dans le socle côté boulevard Pacheco sur plus de 5.000 m<sup>2</sup>. 'Le socle côté Pacheco va revivre, poursuit Arne Quinze. Les trottoirs seront élargis afin de réduire la pression automobile.<sup>1</sup>

'La mixité est le premier grand défi de ce projet, complète Philippe Verdussen (Archi 2000). La perméabilité est le second. Le site bénéficiera de trois accès : par la place du Congrès, par l'esplanade via le jardin Pechère et par la rue Montagne de l'Oratoire. Trois accès qui se traduiront en trois espaces publics qu'on rend à la ville et aux habitants. 'Dont l'espace central sera une place d'eau ; pas une pièce, ni un bassin, mais un miroir d'eau de quelques centimètres, comme celui réalisé à Bordeaux et dans d'autres villes.

Pour l'heure, seuls les bureaux et 10.000 m<sup>2</sup> de logements ont acquis leur permis. Les bureaux côté rue Royale sont désamiantés. Les travaux de rénovation débiteront quand les développeurs auront trouvé un occupant. Le reste du projet suivra son cours. Ce qui se comptera en années. »

\*

Bruxelles se redessine à Cannes : la cité administrative se réveille :  
Article de Mathieu Benoît, paru dans Le Soir, daté du jeudi 18 mars 2010

« Cannes. De notre envoyé spécial

Un des plus vastes vaisseaux fantômes du centre de Bruxelles va revenir à la vie – et de quelle manière ! Laissée des années durant à l'abandon, la Cité administrative a enfin retrouvé un avenir. Le propriétaire des lieux, la société RAC formée par les promoteurs Breevast et Immobel, a profité de la tenue du marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) à Cannes pour lever, pour la première fois ce mercredi, le voile sur son projet. L'enjeu est de taille : dans ses 140.000 m<sup>2</sup>, la Cité nouvelle, rebaptisée Belair, proposera des bureaux, bien sûr, mais aussi du logement, un hôtel et des commerces.

Le destin de la Cité a toujours été mouvementé. Voués à rassembler les grandes administrations de l'Etat, ses premiers bâtiments sont sortis de terre dès 1958. Il faudra cependant attendre 1985 pour que le chantier s'achève. Las !, quelques années plus tard, la fédéralisation de la Belgique entraîne une décentralisation des services. Surnommé 'le Kremlin des fonctionnaires', le gigantesque ensemble moderniste se vide peu à peu. En 2003, l'Etat le vend au privé.

Afin de déterminer les grandes lignes du projet, RAC fait appel à l'artiste belge Arne Quinze et son studio SAQ. A lui d'élaborer le 'master plan' global, qui sera ensuite concrétisé en collaboration avec les bureaux d'architecture Jaspers-Eyers & Partners et Archi 2000. 'Pour moi, il était extrêmement important de développer un projet avant tout humain, ouvert, avec de grandes places publiques', témoigne Arne Quinze. 'L'objectif premier est de refaire de la Cité un morceau de ville avec mixité, enchaîne Philippe Verdussen, patron du bureau Archi 2000. Il fallait en finir avec cette rigidité un peu stalinienne et rendre le site perméable. A l'heure actuelle,

<sup>1</sup> A découvrir tous ces projets, une impression de 'déjà vu' se renforce. Il suffit de relire ce que nous promettaient les concepteurs et promoteurs des Manhattan center et World trade center : une ville dans la ville avec des bureaux, des logements, des hôtels, des centres de congrès, des commerces, des loisirs... Et un petit socle en plus !

il constitue une sorte de rempart infranchissable entre haut et bas de la ville. Via de larges escaliers, nous allons tenter de reconnecter la rue Royale au boulevard Pacheco, qui sera réduit pour ne plus ressembler à une autoroute.' (...)

Des bâtiments existants, un seul, déclaré inapte à la reconversion, mordra la poussière. Les deux autres, parallèles à la rue Royale, seront rénovés de fond en comble afin d'accueillir bureaux et logements. Trois nouvelles tours verront également le jour, dans un geste architectural audacieux, faisant penser à un empilement de blocs posés en porte-à-faux. 'L'ensemble forme une boucle partant de la tour des Finances, détaille Philippe Verdussen. D'une forme assez rigoureuse, voire austère, l'architecture est au fur et à mesure démantelée, afin d'aboutir à quelque chose de plus organique.' Les architectes commencent à jouer avec la peau de verre, en variant les tonalités ; les reculs de terrasses prennent ensuite le relais et cassent l'uniformité ; les trois tours, enfin, se font de plus en plus déstructurées et gagnent en hauteur afin d'assurer la liaison avec la tour des Finances.

Pour les bâtiments existants, les permis ont été délivrés en septembre 2009. Pour les autres, il faudra attendre le train administratif. En 2007, la Région bruxelloise a coulé ses attentes et exigences générales dans un schéma directeur. Dans ce cadre, la Ville de Bruxelles élabore un plan particulier d'affectation du sol, chargé d'affiner destinations et gabarits. 'Notre master plan est une interprétation du schéma régional, insistent les promoteurs. Nous comptons travailler de concert avec la Ville.' Pour l'heure, il est trop tôt pour parler délais. 'C'est un projet de longue haleine : il a fallu sept ans entre la vente et la présentation de la maquette !' Le désamiantage des bâtiments s'achève ; le début de leur métamorphose dépend à présent de la commercialisation des futurs bureaux. (...)

La Région a fixé l'exigence suivante :

minimum 35 % de la surface globale du projet devra être affectée au logement.

69.000 m<sup>2</sup> : superficie totale dévolue aux bureaux, sur deux bâtiments (D&F et C).

47.700 m<sup>2</sup> : espace réservé aux logements. Quelque 7.200 m<sup>2</sup> sont prévus dans le bâtiment C existant, le reste trouvant place dans les nouvelles tours.

11.000 m<sup>2</sup> : la taille de l'hôtel d'environ 120 chambres prévu dans la plus haute tour.

8.000 m<sup>2</sup> : le projet prévoit 5.000 m<sup>2</sup> de commerces et 3.000 autres affectés à la fonction 'service'... »

\*

« Le mauvais pari immobilier de l'Etat

Octobre 2000. Le gouvernement fédéral décide de se séparer de certains de ses bâtiments, dont la tour des Finances et la Cité administrative à Bruxelles ou la tour Albert à Charleroi. La vente de ces bijoux de famille rapportera, entre 2000 et 2004, 840 millions d'euros. Mais c'est sans compter la nécessité de... relouer certains de ces locaux pour accueillir les fonctionnaires. La perte, alors, se chiffre à 847 millions d'euros. »<sup>1</sup>

\*

Urbanisme - Le PPAS Pacheco passé au crible :

La ville fait plaisir aux promoteurs, dit l'ARAU :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du 12 octobre 2010.

« Inhumaine et fonctionnaliste, en rupture totale avec le tissu urbain... a-t-on dit à propos de la Cité administrative. Issue en droite ligne de l'architecture des années 1960 et bâtie sur une dalle (qui abrite un parking), elle fut conçue comme une Brasilia à la sauce bruxelloise, son nom traduisant exactement sa fonction. A noter que pour la réaliser, il fallut raser le quartier populaire des Bas Fonds. Ce qui ne dérangerait pas grand monde à l'époque. À peine construite, elle commença à se vider de ses fonctionnaires fédéraux sur l'autel de la régionalisation. Dès les années 1990, elle était pratiquement déserte, jugée en outre obsolète. Début de notre millénaire, elle tomba dans l'abandon et l'État fédéral s'empressa de la revendre en deux lots : la Cité proprement dite et la tour des Finances. Cette dernière a été désossée et reconstruite, à front du boulevard du Botanique.

Et la Cité administrative ? Elle a fait l'objet d'un schéma directeur dont le principe fondamental était de remettre du logement. Suivit l'élaboration du PPAS (plan particulier d'aménagement du sol) rebaptisé Pacheco pour faire oublier le passé. Il arrive aujourd'hui à son terme : il propose de mettre sur la dalle 150.000 m<sup>2</sup> de constructions neuves, soit approximativement la volumétrie actuelle. Sur ces superficies, 70.000 m<sup>2</sup> sont dévolus au bureau et 59.000 m<sup>2</sup> au logement. Le reste se partage entre les commerces (8.000 m<sup>2</sup>) et des équipements (une école, une crèche et un poste de pompiers<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Le Soir, 5 octobre 2010.

<sup>2</sup> Déjà existant...

Apparemment, on va vers un mieux, puisque l'on évite la mono-fonctionnalité de la Cité administrative. Mais ce n'est pas l'avis de l'Arau, (Atelier de recherche et d'action urbaines) qui a épluché le projet. Il estime que la Ville de Bruxelles est en train 'de répéter les mêmes erreurs tout en servant les promoteurs sur un plateau d'argent'. Le PPAS Pacheco passe en concertation ce mercredi.

'Ce PPAS est mauvais parce qu'il part sur une mauvaise base : il garde la dalle, explique Isabelle Pauthier de l'Arau. Il conserve la philosophie moderniste et fonctionnaliste du site et on la truffe des projets du propriétaire actuel, le consortium Immobil-Breevast'. L'Arau constate en effet que la Ville a déjà accordé en 2009, bien avant la finalisation du PPAS, deux permis d'urbanisme relatifs à des bureaux à construire. Attitude d'autant plus coupable aux yeux de l'Arau, que le PPAS prévoit une demande de permis d'urbanisme global sur l'ensemble du site (comme cela s'est fait pour Tour et Taxis). 'Bref, on a tout fait à l'envers... et fait plaisir aux promoteurs'.

Quant aux logements, l'Arau affirme que la Ville a abandonné l'option logement social. Ne subsistera que du logement conventionné et libre.

Autre motif d'inquiétude : le plan prévoit que les futures implantations 'devront s'inspirer de la trame urbaine historique du lieu'. L'Arau craint que 'le fonctionnalisme qui a mené à la bruxellisation soit à nouveau la règle à Pacheco'. Il est vrai que les projets actuels sont à l'opposé des vues de l'Arau qui proposait il y a peu un escalier monumental partant de la Colonne du Congrès vers le boulevard Pacheco, pour casser la coupure créée par le boulevard.

Enfin, l'Arau regrette la densification du site. Ainsi, la future tour de logements côté Pacheco, ferait 30.000 m<sup>2</sup> et 90 m de haut. 'Une vue de l'esprit du promoteur, commente Isabelle Pauthier. Une pile de tartines, sans doute pour refléter l'identité bruxelloise...'

Suppression de la tour, meilleure localisation des logements (le long du boulevard) dont le nombre doit être augmenté, création d'un escalier et moins de parkings sous la dalle... Les idées de l'Arau vont-elles triompher mercredi ? Douteux. À part des modifications cosmétiques, le PPAS Pacheco passera tel quel. 'Dommage, dit l'Arau. Bruxelles avait l'occasion de réparer les erreurs du passé. Coincés en bout de dalle, tous ces logements ne bénéficieront pas de la vue sur les jardins Pechère'. »

\*

« Dans un peu moins de trois ans, la police fédérale s'installera sur le site de la Cité administrative : 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux, stands de tir, laboratoires et centre de crise. Le bail liant les propriétaires (Breevast et Immobil) et l'État (la Régie des bâtiments) a été signé le 15 décembre dernier et concerne le bâtiment longeant l'esplanade et la rue Royale. Le site, rebaptisé 'Belair', accueillera aussi 40.000 m<sup>2</sup> de logements, 11.000 m<sup>2</sup> d'hôtel (120 chambres) et 8.000 m<sup>2</sup> de commerces et services, dans trois tours à l'architecture audacieuse. »<sup>1</sup>

\*

### Urbanisme - La police fédérale déménagera vers la Cité administrative en décembre 2013 : trois ans de chantier pour faire revivre la Cité :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du 8 février 2011

« Après des années de solitude et d'abandon, le balai des grues a enfin repris sur le site de la Cité administrative. Depuis novembre, les géants de métal s'attaquent au démantèlement des façades ; le tempo s'est accéléré à la fin de l'année. C'est que le 1<sup>er</sup> décembre 2013 constitue une solide échéance : la police fédérale prendra possession de ses quartiers, soit 65.000 m<sup>2</sup> réservés aux bureaux, mais aussi aux stands de tir, aux laboratoires ou au centre de crise. Le bail liant les propriétaires (Breevast et Immobil) et l'État (Régie des bâtiments) a été signé le 15 décembre dernier et concerne le bâtiment D&F, ce vaste paquebot longeant l'esplanade et la rue Royale.

La fin de 2013 ne verra pas que l'arrivée du pôle de bureaux. L'esplanade aura retrouvé une seconde jeunesse et les jardins Pechère auront été reconstitués à l'identique.

Sont aussi prévus 72 logements dans le bâtiment C, à la croisée des rues de Ligne et de la Montagne de l'Oratoire. 'Nous avons la volonté de démarrer la suite du programme le plus rapidement possible', commente Philippe Provost, l'administrateur de Breevast.

Une suite ambitieuse puisque le site, rebaptisé 'Belair', est supposé accueillir, outre les 70.000 m<sup>2</sup> de bureaux, quelque 40.000 m<sup>2</sup> de logements supplémentaires, 11.000 m<sup>2</sup> dédiés à un hôtel de 120 chambres et environ 8.000 m<sup>2</sup> de commerces et services. Le tout dans trois tours à l'architecture audacieuse, sorte d'empilement de blocs en porte-à-faux signé Arne Quinze et rappelant le travail du célèbre bureau suisse Herzog & de Meuron. Reste à voir si les intentions du masterplan défini par les promoteurs rencontreront les volontés de la Ville de Bruxelles, occupée à l'élaboration de son plan particulier d'affectation du sol.

<sup>1</sup> La Cité administrative entame sa renaissance, in Le Soir daté du mardi 8 février 2011, signé n.c.

*Quoi qu'il en soit, voilà une belle renaissance pour un site qui a joué de malchance. Si les premiers bâtiments du 'Kremlin des fonctionnaires' sont sortis de terre en 1958, il a fallu attendre 1985 pour que le chantier s'achève. Coup du sort, à peine quelques années plus tard, la fédéralisation de la Belgique entraîne une décentralisation des services administratifs. Le mastodonte se vide au fur et à mesure, pour être vendu une bouchée de pain en 2003. Il aura fallu dix ans pour que les lieux reprennent vie. »*

\*

Polémique – La place du Congrès ne sera plus jamais la même :  
Article paru dans la Tribune de Bruxelles, n° 466, du 2 au 8 octobre 2012.

*« La "redynamisation" du quartier autour de la Colonne du Congrès est à l'étude depuis treize longues années. Le PPAS (...) a finalement été adopté la semaine dernière au conseil communal. Toutefois, les critiques sont toujours aussi virulentes qu'au premier jour. Pour beaucoup, ce projet, qui prévoit la construction de 70.000 m<sup>2</sup> dévolus aux bureaux, 59.000 m<sup>2</sup> au logement, 8.000 m<sup>2</sup> aux commerces, rappelle surtout les plus sombres années de la bruxellisation. L'Arauc, le Bral, les Monuments & Sites ainsi que plusieurs associations de quartier dénoncent en chœur un projet dicté par "la volonté des promoteurs immobiliers. Il dénaturera complètement l'un des rares panoramas historiques de Bruxelles."*

*L'esplanade du Congrès sera réduite de 22 mètres de chaque côté. "Ce ne sera plus qu'un long couloir, déplore Robert Leach, un riverain qui a interpellé les élus. Les bâtiments de la place du Congrès sont tous classés et ont été construits en fonction de cette place là, de son implantation particulière et de la perspective qu'elle offre sur la ville, qui en est en fait son essence." L'opposition n'est pas en reste. Le MR évoque "un nouveau furoncle" prêt à défigurer la cité pendant qu'Ecolo s'interroge : "Avec 1,5 million de m<sup>2</sup> vides, est-il utile de construire autant de bureaux ?" »*

**\*Cité L'Olivier<sup>1</sup>. \*L'Olivier. \*Olivier.**

rue L'Olivier 16-44, à Schaerbeek.

*« Plongeant vers la rue Josaphat, (...) la rue (...) L'Olivier (...) tient (...) son nom d'un valeureux militaire, qui, né en 1792 à Bruxelles, servit successivement dans les armées de la République française, des Pays-Bas et de la Belgique ; il mourut en 1842 à Liège (...).*

*Au début du siècle, la rue L'Olivier et la rue Van Dijck avaient le triste privilège de renfermer les impasses les plus insalubres de la commune. En 1868, l'administration avait enjoint à un propriétaire, le sieur Dever, de procéder aux indispensables travaux d'assainissement. Il n'en fit rien, aussi la suppression des impasses fut-elle décidée en 1869. Ce n'est qu'en 1899 que la démolition commença. »<sup>2</sup>*

\*

Quant à la cité L'Olivier,

*« Il s'agit d'une des premières opérations menées par le Foyer schaarbeekois (...) inaugurée le 16 juillet 1905. Sa construction s'inscrivait dans le cadre d'une campagne d'assainissement. Elle fut en effet élevée à l'emplacement des impasses Dever et Gossey dont la suppression avait été décidée en 1899 (...)*

*Deux blocs d'habitations de 5 niveaux sont séparés par un large passage cocher débouchant sur une cour pavée, fermée par un immeuble de 6 travées et de même gabarit. A l'origine, la cour intérieure comportait des éléments de végétation et une pièce d'eau centrale. Les façades donnant sur la cour sont animées par des loggias avec balustrades en fer forgé (...) L'ensemble<sup>3</sup> vient d'être complètement rénové. »<sup>4</sup>*

\*

Dégel entre direction et locataires - La cité de L'Olivier plus conviviale :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 10 janvier 1998

*« Pénétrer dans la cité de L'Olivier, dans le bas de Schaerbeek, c'est faire un bond dans le passé. Un passé de misère, de révolte ouvrière. Celui d'Emile Zola, de Germinal. Ce cliché s'impose avec évidence. Il colle à la peau de ce foyer de logements sociaux comme la suie de charbon colle au visage du mineur.*

*Le complexe de la rue L'Olivier n'a pas le charme de son équivalent de la rue Haute, par exemple, dans les Marolles. Située dans le quartier Josaphat, cette cité surgit brutalement au bout d'une courette d'un autre âge. Il suffirait pourtant de peu de choses pour égayer le site. En outre, ces derniers temps, la convivialité n'était plus précisément la vertu première de l'immeuble. Le climat était tendu. Les relations entre la direction et les*

<sup>1</sup> Voir notamment une photo de « La cour intérieure et les habitants de la cité L'Olivier, quelques années après sa création. » à la page 53 du livre de Christian Dessouroux, *Espaces partagés...* – Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> *Schaerbeek en cartes postales*. Op.cit. -Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Dû à l'architecte Henri Jacobs.

<sup>4</sup> Yves Jacmin, in *Ensembles architecturaux : en région bruxelloise*. – Op.cit. p. 107. Voir bibliographie.

locataires s'étaient en effet détériorées, suite à plusieurs incidents et menaces d'expulsion. Il fallait donc faire d'urgence quelque chose, pour renouer le dialogue.

C'est alors qu'est intervenue l'ASBL Amos, qui travaille rue L'Olivier avec des jeunes du quartier. Grâce à la médiation d'Amos, la direction et les locataires se sont retrouvés à la même table. Ils ont décidé de mettre sur pied un local communautaire et d'humaniser la cour d'entrée.

Le projet prévoit un espace de rencontres pour les habitants de la cité, toutes générations confondues. Dans ce local communautaire, on trouverait pour les plus jeunes une pièce aménagée en ludothèque, avec livres et jeux. Pour les ados, une buvette et éventuellement une TV et une vidéo. Pour les adultes, une salle de réunions. Vu le manque d'espace, le même local servirait alternativement aux adultes et aux jeunes, suivant un horaire précis.

Le projet se complète par un rafraîchissement de la cour intérieure, dont les murs ont été victimes de graffitis. Des panneaux avec des personnages de dessins animés seraient accrochés. On y trouverait aussi le plan de la cité lors de son inauguration, fourni par les responsables du Foyer schaarbeekois.

C'est la Fondation Roi Baudouin (action 'Jeune, acteur dans son quartier'), qui doit subsidier le projet, intitulé 'Embellissement de la Cité de L'Olivier'. Les 500.000 FB d'aides doivent permettre à l'ASBL Amos d'acheter le matériel et de gérer le local communautaire, cédé gratuitement par le Foyer schaarbeekois. En principe, le local serait inauguré en avril et sera le prétexte d'une fête. »

\*

« La cité L'Olivier fut l'une des premières réalisations marquantes du Foyer schaarbeekois. Elle fut inaugurée en 1905. L'ensemble a fait l'objet tout récemment d'une importante rénovation. Conçue par l'architecte Henri Jacobs, elle illustre les programmes de logements sociaux plurifamiliaux et fonctionnels qui vont être édifiés, en particulier aux limites orientales de la commune. L'ensemble se compose de cinq immeubles doubles autour d'une cour commune sur laquelle donnent les balcons-terrasses de chaque logement. Les toitures plates étaient à la disposition des locataires pour le séchage du linge...»<sup>1</sup>

#### **\*Cité modèle.<sup>2</sup> \*Cité-modèle.**

« Braem Renaat (1910), Coolens Victor (1907), Groupe l'Equerre (1932), Panis René (1910), Groupe Structures (1949), Van Doosselaere<sup>3</sup> Jean (1919)

La cité modèle '58', 1955-1974. Îlot formé par la chaussée Romaine, les avenues des Citronniers et de l'Arbre ballon. Cette réalisation devait symboliser les idées progressistes belges en matière de logement social à l'occasion de l'exposition universelle de Bruxelles 1958. Elle s'inspire des principes développés par Le Corbusier lors de son étude de la Cité radieuse ou encore des principes émis dans la 'Charte d'Athènes'.

Première application des procédés de préfabrication lourde en Belgique.

Le plan initial a été cependant modifié et toutes les infrastructures socioculturelles et commerciales n'ont pas été réalisées. La chaufferie collective n'est plus en service. »<sup>4</sup>

\*

« Conçue à partir de 1955 par une équipe d'architectes savamment dosée selon des critères régionaux et philosophiques, cet ensemble de près de 1.500 logements s'inspire largement des principes de la Charte d'Athènes. Le chantier fut le lieu d'expérimentation de nouveaux matériaux et d'industrialisation du bâtiment (préfabrication lourde selon les procédés français Baret et Cauvert). La réalisation, qui aurait dû être achevée par l'Etat belge pour l'exposition de 1958, fut terminée une dizaine d'années plus tard par le Foyer laekenois, alors présidé par l'architecte Fernand Brunfaut. Les architectes sont Renaat Braem (ancien de l'atelier de Le Corbusier), Victor Coolens, le groupe L'Equerre, René Panis, le groupe Structures et Jean Van Doosselaere. »<sup>5</sup>

\*

« Le modernisme et ses excès

Construite comme une démonstration de la ville du futur, la Cité modèle renvoie la ville existante au rang des réalisations périmées. Elle propose un modèle radicalement neuf. Ici, îlots et rues sont remplacés par un vaste parc public au sein duquel sont dressés les immeubles collectifs. Ceux-ci font figure de grandes sculptures tournées vers le soleil, aériennes, comme détachées de la terre, de ce terrain maudit de la spéculation foncière.

<sup>1</sup> Schaerbeek / Yves Jacqmin. - Bruxelles : CFC-éditions, 2009. - (Guides des communes de la Région bruxelloise). - p. 22.

<sup>2</sup> Voir aussi : Espaces partagés..., op.cit.

<sup>3</sup> Concepteur notamment de l'audacieuse Flèche du génie présentée à l'Exposition universelle de Bruxelles ; elle soutenait une passerelle empruntée par les visiteurs qui admiraient la Belgique en miniature sous leurs pieds.

<sup>4</sup> Guide d'architecture moderne : Bruxelles et environs : 1890-1990. - Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>5</sup> Pierre Puttemans, in Ensembles architecturaux en région bruxelloise. - Op.cit., p. 137. Voir bibliographie.

*Dans la cité modèle, il n'est plus question de propriété. La ville-cité se réduit à deux termes : l'immeuble composé de logements rationalisés à l'extrême et le parc pourvu de nombreux équipements collectifs : complexe sportif, salle de cinéma, espace culturel, salle de réunion, voire église.*

*Comme le veut l'utopie égalitaire du modernisme, les classes sociales ont disparu. La Cité modèle ne prévoit qu'un seul type de logement : un logement universel pour le nouvel homme universel !*

*Les années 50-60 seront les seules à voir s'appliquer un peu partout dans le monde cette même utopie architecturale : l'Unité d'Habitations à Marseille, la Cité modèle à Bruxelles, le Hansa Viertel à Berlin, Roehampton en Angleterre, le Bijlmer à Amsterdam... La liste de ces réalisations est longue.*

*Et leur nombre, à lui seul, témoigne de l'optimisme de cette époque : un monde meilleur semblait possible et les architectes en détenaient les clés.*

#### *La quête du logement idéal*

*La Cité modèle veut offrir aux habitants tous les avantages d'une vraie ville, mais aussi une vie saine et proche de la nature. Aspirations contradictoires ou idéal révélateur de toute une génération ?*

*Rêver la ville, c'est à l'époque rapprocher les habitants des services dont ils ont besoin : commerces, soins de santé, culture, bibliothèque, école, sport, cultes, cafés, restaurants, centre 'civique', etc.*

*Mais c'est la désillusion !*

*Pour des raisons budgétaires, seuls un centre social et quelques services strictement nécessaires à la vie quotidienne – supermarché, bureau de poste et station-service – verront le jour. Et la nature dont on avait tant rêvé se réduira à quelques espaces verts dessinés au pied des immeubles.*

*En dépit de ces restrictions budgétaires et de la standardisation de la construction, les appartements sont dotés du 'confort moderne'. Chauffage central, cuisine équipée et salle de bains offrent aux habitants une vraie qualité de vie.*

*Très lumineux, la plupart des logements offrent une vue panoramique de la ville (mais aussi de l'autoroute, autre image de la ville des années 1960). Dans certains immeubles, les locataires accèdent à leur appartement par la coursive. Ce qui favorise les échanges entre voisins. »<sup>1</sup>*

\*

*Au Groupe Structures, Bruxelles doit « son premier ensemble inspiré directement des principes de la charte d'Athènes, la Cité modèle du Heysel, réalisée en étroite collaboration avec Renaat Braem et le groupe liégeois L'Equerre, entre 1960 et 1972, année d'achèvement des quatre derniers immeubles.*

*Véritable morceau de ville de douze immeubles-tours de logements sociaux du Foyer laekenois disposés dans un vaste parc de 17 hectares, le projet devait également comprendre divers équipements commerciaux et socioculturels. Seul le centre culturel – rebaptisé depuis peu Cité culture – a en fait vu le jour 'dans une île d'ordre et de clarté consciencieusement articulée face au chaos des rues environnantes tracées au hasard et remplies de bâtiments incohérents'. »<sup>2</sup>*

\*

*« ...La Cité modèle est un 'énorme machin' composé de 12 immeubles plantés sur un terrain de 17 hectares. Là vivent environ 4.600 habitants. Le centre de contact se composait au départ d'une animatrice, d'une préposée à l'entretien du local et d'un assistant social. Le public, souvent âgé, s'y rendait pour boire un verre ou obtenir des informations sur toutes sortes de sujet : pensions, allocations de chômage, indemnités de handicapés, etc. Les activités culturelles n'étaient pas oubliées : documentaires, conférences, quelques visites et même l'une ou l'autre excursion.*

*Un quart de siècle plus tard, la vocation du centre de contact n'a fondamentalement pas changé. Ce qui n'empêche pas une évolution. D'autres activités se sont en effet greffées avec le temps dont le rattrapage scolaire, ce qui permet aux jeunes de fréquenter un lieu où on ne les voyait pas. Un restaurant social a également vu le jour (dix tables, soit 40 personnes). Des cours de gymnastique, une permanence juridique, des soins de pédicure, des ateliers créatifs complètent le tableau... »<sup>3</sup>*

\*

<sup>1</sup> *Le logement social au musée ?* – Op.cit., pp. 85 et svtes. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles.* Op.cit., pp. 84-85. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Le Soir, 11 février 1998.

Logement : Une cité en constante mutation –

Le site était censé accueillir les bureaux des exposants lors de l'Expo 58 –

La Cité Modèle a 50 ans. La rénovation de l'ensemble moderniste débutera en 2009 :

Article de Gilles Quoistiaux, paru dans Le Soir en date du jeudi 17 avril 2008

« L'Expo 58 fête ses 50 ans. La Cité Modèle aussi. Enfin presque. Conçue pour accueillir temporairement les bureaux des exposants, l'œuvre moderniste de l'architecte Renaat Braem ne sera pas achevée dans les temps. Les premiers immeubles sortent de terre en 1959. Les premiers locataires sociaux débarquent en 1963. Près d'un demi-siècle plus tard, la Cité Modèle a pris quelques rides. Un ambitieux plan de rénovation des douze immeubles composant l'ensemble architectural est programmé par le Foyer laekenois, la société de logement gérant le millier d'appartements répartis sur le site. Un plan s'étalant sur 15 ans. La première phase est quasiment bouclée.

'Le dossier d'adjudication concernant la rénovation de 300 logements et la construction de 142 logements neufs sera finalisé d'ici 15 jours', assure Patrick Van Schoenbeek, directeur du Foyer laekenois. Un budget d'environ 27 millions d'euros permettra de financer cette première phase, dont les travaux devraient débuter en 2009. Pour la suite, Patrick Van Schoenbeek espère que le financement suivra. Dans la foulée de la rénovation complète de l'espace, son rêve est d'implanter un restaurant social sur la place Haute, le centre névralgique de la Cité. (...)

Histoire de compléter un site, qui n'a jamais pu être construit comme l'aurait rêvé Renaat Braem ? Dans les plans initiaux, la Cité Modèle, sorte de ville miniature, devait renfermer une galerie commerçante, une église, un centre culturel...

Seul ce dernier, qui accueille aujourd'hui 'Cité-culture', est finalement érigé. Gérard Dekeuleneer, coordinateur de l'ASBL depuis cinq ans, assume l'héritage de Braem, un disciple de Le Corbusier. Mais il plaide pour qu'on l'adapte aux réalités actuelles : 'L'architecte avait une belle vision de l'espace, dit-il. Mais il a conçu une cité trop refermée sur elle-même. Les immeubles qui font face à la ville forment une véritable barrière. Aujourd'hui, il faut ouvrir cet espace vers l'extérieur.'

À commencer par le jardin s'étalant devant le centre culturel, réalisé par Gilles Clément. Le concepteur du parc Citroën à Paris a été chargé de réaménager les 17 hectares de la cité, largement dominés par les espaces verts. Ces projets de réaménagements devraient rendre tout son lustre à un site passablement élimé. À l'époque de leur construction, les logements étaient pourtant considérés comme haut de gamme. Avec le chauffage central, l'eau chaude et une cuisine équipée, les premiers locataires sociaux – essentiellement des fonctionnaires – bénéficiaient de tout le confort moderne. Une soixantaine de ces pionniers occupe encore les lieux. (...)

Luxe, calme et volupté : un modèle de vie ?

En bruit de fond, le ronronnement du ring. Un cri d'enfant. Un ballon de foot qui frappe une grille. Pas de quoi troubler le calme qui semble régner sur la Cité Modèle. À mille lieues des clichés circulant sur les cités de logements sociaux. 'Ici, c'est pas les HLM français, murmure timidement Yassine, depuis le banc de touche du terrain de football. C'est un chouette endroit. On a grandi ici. On est chez nous.'

Principal sujet de mécontentement ? L'état du terrain en béton, jugé dangereux par les Zidane en herbe, bien encadrés par les animateurs de la maison de jeunes gérées par l'ASBL Bravvo.

Ils quadrillent le quartier, comme les agents de prévention et de sécurité (APS). Mostafa Regragui et Daunau Lobela parlent de 'convivialité', de 'dialogue' et de 'sérénité'. Le long des interminables coursives qui parcourent le site, le 'bonjour' est de rigueur.

Un véritable petit Eldorado ? Presque. Les APS reconnaissent que la délinquance et la drogue n'épargnent pas la cité. 'Mais surtout, les gens sont dépressifs', constate Mostafa Regragui...»

\*

La Cité Modèle fête ses cinquante ans :

Article paru dans Le Soir daté du 19 septembre 2008

« La Cité Modèle souffle ses 50 bougies. Pour lancer la quinzaine de festivités consacrée à cet anniversaire, le Foyer Laekenois, gestionnaire du site, inaugure ce samedi une exposition retraçant l'histoire de cet ensemble architectural moderniste.

Conçue par Renaat Braem, la Cité Modèle était censée à l'origine accueillir les délégations des pays participants à l'Expo 58. Las, lorsque l'exposition universelle ouvre ses portes, les bâtiments ne sont pas totalement achevés. Les premiers locataires sociaux n'occuperont les lieux qu'en 1963.

Ils sont aujourd'hui plus de 2.000 répartis dans les 1.029 logements qui parsèment le site laekenois. Un site bientôt en chantier, puisque le projet de réhabilitation piloté par le Foyer Laekenois devrait débuter en 2009. Un budget de 38 millions d'euros a été dégagé par la région bruxelloise, dans le cadre du plan logement, pour rénover 138 appartements et en construire 142.



'Cette première tranche de travaux est en cours d'adjudication, précise Saïd El Hammoudi, président du Foyer Laekenois. Nous attendons la décision de la tutelle pour la fin du mois, avant de commencer les travaux début janvier.'

D'ici là, les habitants pourront profiter du nouveau jardin-escalier dessiné par l'architecte paysagiste Gilles Clément, et du centre culturel new-look, qui seront inaugurés le 3 octobre prochain. La coupole plantée au-dessus de l'espace existant accueillera le Centre des Jeunes baptisé 'Averroès' et la Maison des Enfants. (...) »

### **\*City Atrium.<sup>1</sup>**

Complexe construit (2002-2004) en lieu et place du Centre international Rogier, derrière la tour Rogier, entre le chemin de fer et la rue du Progrès entièrement rénovée par la Région. Selon les sources, sa superficie varie entre 44.000 et 60.000 m<sup>2</sup>.

Le raz de marée de bureaux atteint la rue du Progrès, à Saint-Josse :

Le Centre Rogier livré à la pioche :

Article de François Robert, dans Le Soir daté du jeudi 17 décembre 1992

« Les couronnes des Vikings ont étouffé les regrets. L'Expo Rogier Center qui abrita la foire du livre cède la place aux bureaux du City Atrium. Newton, Descartes ou Einstein ne sont plus que des souvenirs. Les masses démolissent étage par étage ce qui fut l'Expo Rogier Center, rue du Progrès à Saint-Josse. Les six salles aux noms prestigieux qui abritèrent la Foire du livre ou le Salon de la maison idéale vont à la casse. À la place s'érigera, dans un peu plus de deux ans, un complexe de bureaux de 60.000 m<sup>2</sup>. Le City Atrium. (...) »

En 1989 (...) Lotimo tomba sous le contrôle du groupe suédois Convector. Les Vikings investissaient la place ! Leurs couronnes étouffaient les regrets. Après avoir fait une étude de marketing, les Suédois firent une croix sur les expositions. Le Heysel, remarquablement situé, pratiquait une concurrence déloyale. Par contre, encouragés par le redémarrage des projets du groupe De Pauw dans le quartier Nord, ils misèrent sur le bureau, comme l'autorise le plan de secteur. (...) Le projet mirifique connu malgré tout de sérieux problèmes financiers et les travaux furent sans cesse reportés. Le bâtiment sombra rapidement à l'état de chancre, et fut même occasionnellement squatté par des marginaux. C'est finalement avec deux ans de retard que City Atrium se concrétise, à l'occasion du rachat de Lotimo par la banque suédoise Gottabank, survenu en mai. Pour l'instant, Lotimo est propriétaire de la totalité de l'ex-Expo Rogier Center, à l'exception des quelques magasins au rez-de-chaussée dont il négocie le rachat. Il a confié la réalisation du projet à la société suédoise Residentia.

Les travaux sont menés en deux phases : on démolit d'abord, on reconstruit ensuite. C'est le bureau d'architectes anversoises ELD (Erau, Lievens et Douglas) qui a dessiné le projet. Il reprend les gabarits d'origine (une obligation du permis de bâtir). Le nouveau complexe affichera 11 étages et sera coiffé, côté gare, par une coupole en verre culminant à 55 m au-dessus du sol. Elle rappellera celle du Botanique. Pour le reste, la structure du City Atrium respectera celle des anciens bâtiments. (...) »

La démolition a commencé voici deux mois déjà, mais elle est restée longtemps invisible parce qu'elle ne concernait que les façades côté chemin de fer. Les travaux s'effectuent lentement : les voies ferrées ne sont qu'à un mètre des bâtiments. Depuis quelques jours, on défonce l'ancien parking du centre à la masse et avec des grues-pelleteuses. Cette première phase sera terminée en janvier. La partie centrale subira ensuite le même sort. Durée des travaux : six mois. Enfin, on passera à la construction de City Atrium. Deux années seront nécessaires pour l'achever. Le montant de l'investissement est à la mesure du projet : immense. Cinq milliards, [de FB] tout compris!

Dès hier, les démolitions ont entraîné la fermeture de la rue du Progrès, à hauteur de la rue Bertulot. Les automobilistes qui veulent rejoindre la gare du Nord par la place Rogier sont dès lors détournés via le boulevard Jacquain par la rue de la Bienfaisance. La fermeture durera le temps de la démolition... »

\*

« La société Lotimo s'apprête à relancer la commercialisation de deux gros projets de bureaux au quartier Nord. Il s'agit d'un immeuble de 51.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces rue du Progrès (...) Dans la même rue, juste en face, existe aussi un projet de trois tours<sup>2</sup> de près de 100 m de haut, en association avec la société japonaise Kajima (estimation : 4 milliards [de FB]). »

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, les articles : Tour Rogier ; et : City Towers.

<sup>2</sup> Actuelle tour Boréal. Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, l'article : Tour Boréal.

A l'arrière de la tour Martini, l'Expo Rogier center a été complètement arasé, mais la reconstruction se fait attendre. Lotimo, une société appartenant à des Suédois, a tenté en vain de vendre un projet à la Communauté flamande qui a préféré s'installer au North gate [IV], boulevard Emile Jacqmain. Absorbé pendant deux ans par le concours d'architecture organisé par le gouvernement flamand, Lotimo n'a pas prospecté d'autres clients. Aujourd'hui les opérateurs immobiliers estiment qu'il est temps de remettre en route les bétonneuses. 'D'ici 2 ou 3 ans, la demande en bureaux va reprendre, explique Colin Douglas, gérant du projet pour ELD partnership. Les prix de la construction sont au plus bas, ainsi que les taux d'intérêt. Si nous voulons être prêts pour la reprise, c'est maintenant qu'il faut commencer les chantiers.'

Rue du Progrès, entre la gare et la rue Bertulot, Lotimo a prévu un immeuble qui peut être érigé en trois phases. Baptisé City atrium, le projet prévoit un parking de 387 voitures, 2.500 m<sup>2</sup> de commerce et des bureaux répartis sur 9 niveaux. Les commerces assureront au rez une animation. L'axe commercial de la rue Neuve sera ainsi prolongé et agrémentera le cheminement entre le centre-ville et la gare. Lotimo commencera le chantier dès que le premier candidat locataire ou propriétaire se fera connaître<sup>1</sup>.<sup>2</sup>

\*

« City Atrium aurait dû combler le vide créé par la démolition de l'Expo Rogier Center, qui accueillait la Foire du livre. Mais ce complexe de 47.000 m<sup>2</sup> de bureaux refuse de sortir de terre. La dent creuse, qui bute sur les voies de la gare du Nord, gêne ses voisins de la place Rogier et de l'Espace Nord...

Ce projet a été porté par la vague suédoise lorsque le marché de l'immobilier bruxellois flambait. La société Residentia fut chargée de développer le futur complexe (11 étages, soit le gabarit de l'ex-Centre Rogier). Le permis de bâtir fut accordé en 1990 par Saint-Josse. Les Suédois espéraient construire rapidement, les locataires pressentis étant les fonctionnaires de la Communauté flamande. Ils se sont fourvoyés : Moeder Vlaanderen a jeté son dévolu sur le complexe Hendrik Conscience, situé sur le boulevard Jacqmain.

Faute d'habitants, le projet City Atrium est resté en panne, alors que les abords de la gare du Nord ont connu une rapide mutation. L'Espace Nord est né (700.000 m<sup>2</sup> de bureaux), les bars de la rue du Marché ont été rasés et le boulevard Jacqmain a été entièrement redessiné. Codic, De Pauw et Burco en furent les principaux artisans. La Région, de son côté, a refait la rue du Progrès. Seules ombres au tableau : les peep-shows de la rue du Progrès et la dent creuse de City Atrium.

En 1993, Residentia obtenait pourtant la confirmation de son permis. Depuis lors, le chantier a démarré à la vitesse de l'escargot, dans le but évident de maintenir la validité du permis. En automne 1997, Residentia annonçait des travaux importants imminents (2 milliards [de FB]). Mais rien ne s'est concrétisé. C'est alors que Patrick De Pauw (dont l'Espace Nord est un peu la chasse gardée) et Burco ont bouleversé la donne en rachetant discrètement le terrain, ce mois de mars.

Cette transaction signifie la renaissance du projet City Atrium. CDP et Burco ont les reins solides. Ils n'ont pas racheté le site pour le plaisir de contempler chaque matin quelques arpents de cailloux. Leurs architectes travaillent à améliorer le look du futur complexe. Ils étudient deux stratégies : un nouveau permis ou la modification superficielle des plans actuels. »<sup>3</sup>

\*

« ... D'autres grands projets sont sur le point de se concrétiser, à Saint-Josse : la reconstruction de la tour Rogier (projet 4,9 milliards [de FB]) et celui de l'ex-City Atrium (à la place des anciens salons d'exposition Rogier), pour lequel le groupe CDP associé à Codic a demandé une modification de permis... »<sup>4</sup>

\*

« Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...)

1. City Atrium, 43.000 m<sup>2</sup> (rue de Brabant, le long du chemin de fer, entre la place Rogier et la gare du Nord)... »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Lotimo a tant attendu que le chantier n'a jamais commencé. C'est un autre promoteur (le groupe De Pauw) qui a érigé un complexe dont le moins qu'on puisse dire c'est que le rez apporte vraiment peu d'animation ; mais il a réussi, lui, à trouver des locataires en la personne de l'Etat fédéral, notamment le service de délivrance des plaques d'immatriculation (DIV), ce qui amène du monde dans la rue du Progrès, ou ce que Wikimapia appelle les 'Service publique fédérale [sic] Mobilité et transport', et 'Service publique fédérale [resic] Economie'.

<sup>2</sup> La Lanterne, 6 mars 1996. La légende du croquis qui accompagne l'article précise : « L'architecte Dirk Bigare a dessiné un immeuble classique aux couleurs claires, pourvu d'un atrium central : c'est le City Atrium ».

<sup>3</sup> Le Soir daté du 16 mai 1998.

<sup>4</sup> Le Soir, 28 juillet 1998.

\*

Terrain et immeuble appartenant à l'Immobilière des Croisades (groupe De Pauw + Burco) furent revendus au fonds allemand CGI en 2002 :

« Transactions feutrées dans l'Espace Nord. Le quartier d'affaires (plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux) vit de nouveaux développements. Le City Atrium (qui longe le chemin de fer), en construction, vient d'être acquis par un fonds allemand pour € 150 millions. (...) Pour l'instant, c'est en bordure du chemin de fer (sur Saint-Josse) que les choses se précisent. Dans la plus grande discrétion, voici une dizaine de jours, CDP et Burco ont vendu l'immobilière des Croisades (qui détient le City Atrium) au fonds allemand CGI. Le transfert des actions est prévu pour le mois de décembre. Ce projet en cours (achèvement prévu pour la fin 2003) prévoit 44.000 m<sup>2</sup> de bureaux avec un rez de commerces<sup>2</sup> et des parkings à l'arrière (côté rails) sur deux niveaux... »<sup>3</sup>

Le bâtiment est loué par l'Etat fédéral (Transport, mobilité, notamment la DIV, les affaires économiques).

**\*City center. \*Bon marché.**

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...)

2. City Center (31.500 m<sup>2</sup>) dans l'ancien Bon Marché, boulevard du Botanique... »<sup>4</sup>

\*

**Le City Center affiche complet**

« Fortis real estate a signé en toute fin d'année 2005, un bail avec Fortis Insurance Belgium pour les 12.200 m<sup>2</sup> de bureaux (de quoi accueillir environ 700 personnes) qui étaient encore disponibles dans l'immeuble du City Center à Bruxelles, bâtiment rénové de l'ex-Bon marché, jouxtant le centre commercial City 2.

Le besoin en bureaux de Fortis Insurance Belgium résulte de la fusion à intervenir en 2006 entre Fortis AG et les Assurances de Fortis Banque. Fortis Insurance Belgium rejoint ainsi la Région de Bruxelles-Capitale et la Communauté Française<sup>5</sup> qui avaient conclu précédemment des baux de longue durée en 2001 et 2005 pour l'occupation de plus de 18.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans cet immeuble. »<sup>6</sup>

**\*Complexe de logements achetés par le CPAS de Bruxelles (chaussée d'Anvers/rue du Peuple). \*CPAS de Bruxelles. \*Logements Batipromo vendus au CPAS de Bruxelles. \*C.P.A.S.**

Bruxelles-ville : Charges d'urbanisme : Logements neufs au Nord :  
Article de François Robert paru dans Le Soir daté du vendredi 31 octobre 1997

« Le quartier Nord poursuit sa rapide métamorphose. Chaussée d'Anvers, de nouveaux logements viennent d'être inaugurés par Yvan Mayeur, président du CPAS de Bruxelles-Ville. Ils font partie des charges d'urbanisme (du logement) imposées par la Ville de Bruxelles. Il s'agit de 24 appartements et 3 commerces au rez (35-39) dont la taille moyenne est de 85 m<sup>2</sup>. Ils ont été construits par Batipromo (groupe De Pauw) en compensation aux immeubles à bureaux North Gate I, II et III et Graaf de Ferraris, situés sur le boulevard Jacquain (...).

A première vue, ils ressemblent comme deux gouttes d'eau aux immeubles sociaux déjà construits au début de la chaussée pour le compte du Foyer laekenois : mêmes gabarits, même allure et même architecture. Pourtant, il ne s'agit pas d'immeubles sociaux et les loyers pratiqués pour un deux chambres évoluent entre 15 et 19.000 FB.

Ce complexe de logements appartient aujourd'hui au CPAS de Bruxelles-Ville, le Foyer laekenois ayant renoncé à l'acquérir. Le CPAS a fait là une excellente affaire : 22.000 FB le m<sup>2</sup>, soit à peu près la moitié du coût normal pour des habitations de ce type et de cette qualité. Il en a profité pour installer une antenne sociale où travaillent deux travailleurs sociaux. Ils doivent aider les familles et les personnes du quartier à surmonter des situations critiques.

<sup>1</sup> Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>2</sup> Où sont-ils cachés ?

<sup>3</sup> Le Soir, 8 octobre 2002.

<sup>4</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>5</sup> Il s'agit notamment de l'administration générale de l'enseignement et de la recherche scientifique de ce qui est devenu la Fédération Wallonie-Bruxelles, ex-Communauté française de Belgique. On y trouve également Serfinac, filiale du groupe AG Insurance.

<sup>6</sup> La Libre Belgique, mis en ligne le 3 janvier 2006.

Yvan Mayeur s'est montré satisfait de cette opération immobilière, qui n'a duré 'que' deux ans. Le CPAS, a-t-il expliqué, est soumis à des délais de procédures extrêmement longs 'de sorte qu'une activité frénétique peut par moment donner l'image d'une quasi-immobilité'.... »

**\*Complexe de logements de la société anonyme du logement de l'Agglomération bruxelloise. \*Salab. \*Complexe de la rue du Travail. \*Rue du Travail.**

Dans les années 1925-1928, 19 maisons ouvrières sont construites pour les dockers. Elles forment un ensemble architectural rue du Travail.

En 1974, leur propriétaire, la SALAB (ou Société anonyme du logement de l'Agglomération bruxelloise) en prévoit la démolition pour reconstruire un nouveau complexe de 5 étages, soit 80 appartements à une chambre, 12 appartements à 3 chambres et 10 appartements à 4 chambres<sup>1</sup>.

En 1975, un arrêté d'insalubrité frappe les habitations et en chasse les occupants.

Le projet connaîtra bien des rebondissements décrits avec précision par Vanden Eede et Martens<sup>2</sup> pour aboutir à une rénovation lourde qui s'achève en 1985, les façades principales étant restaurées en 1991 ! Une seule ancienne habitante y sera relogée en 1988.

**\*Complexe de logements sociaux de la société 'Les logements de l'agglomération bruxelloise'.**

**Projet avorté ? Projet en cours ?**

\*

« 200 logements sociaux seront édifiés par la société 'Les logements de l'agglomération bruxelloise', avenue de l'Héliport et quai de Willebroeck. Ces bâtiments de onze niveaux seront surmontés d'une toiture à la mansard. »<sup>3</sup>

\*

« ...La Région prévoit, de son côté, de développer une offre de 180 logements dont 90 sociaux sur un terrain appartenant à la Ville à l'angle de la rue Bolivar et de l'allée Verte... »<sup>4</sup>

**\*Complexe de logements sociaux à Saint-Josse-ten-Noode.**

**Projet avorté.**

**\*Complexe de logements sociaux du Foyer bruxellois. \*Foyer bruxellois.**<sup>5</sup>

Phase 1 (réalisée) : Chaussée d'Anvers, rue Willem Demol, rue Rogier.

Phase 2 (terrains) : chaussée d'Anvers, rue Rogier, rue Glibert, et rue Glibert – avenue de l'Héliport.

« En 1972, 1973 et 1974, des discussions ont lieu pour la construction par le Foyer bruxellois de logements sociaux le long de la chaussée d'Anvers (...). La superficie de la zone est d'à peu près 1 ha. Le projet concerne la construction de 507 nouveaux logements sociaux en deux phases : 202 pendant la première phase<sup>6</sup>, 305 durant la seconde phase<sup>7</sup>.

Le projet basé sur les prescriptions d'urbanisme, imposées par le plan particulier d'aménagement (PPA), prévoit la construction de 11 étages d'appartements dont deux sont compris dans le socle de 6 m de haut. Cette esplanade sera reliée au moyen d'une passerelle :

- À la galerie commerciale de la tour RTT, située à l'arrière des bâtiments de la première phase ;
- Aux complexes du Foyer laekenois, situés devant les futurs bâtiments du Foyer bruxellois.

Les immeubles sont pourvus de deux niveaux de parking. (...)

Les travaux de la première phase débutent le 18 avril 1977.

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir nos Livres 1 et 4.

<sup>2</sup> Voir notre Livre 4, pages 64 et suivantes de l'étude : *Quartier Nord : le relogement des expulsés.* – Op.cit.

<sup>3</sup> Ville et Habitant, n° 33 du 15 décembre 1980.

<sup>4</sup> *Un quartier de moins en moins Manhattan* : article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mercredi 25 mars 2009. S'agit-il de l'îlot North star (groupe GDF Suez + Insula 1 et 2 ?

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Logement, et plus spécialement: Foyer bruxellois.

<sup>6</sup> Îlot RTT, rue Willem Demol, Rogier et chaussée d'Anvers.

<sup>7</sup> Îlots compris entre la chaussée d'Anvers, rues Rogier et Glibert et l'avenue de l'Héliport (îlots actuellement occupés partiellement du côté du boulevard du roi Albert II par le commissariat de police et l'Hôtel Husa Président Park.

1977. Le 10 avril, les travaux sont terminés. L'occupation des premiers logements a lieu au cours du second semestre. (...)

Habitants ayant quitté la zone : Aucune idée. Le terrain était abandonné depuis longtemps. »<sup>1</sup>

Selon la même source, en 1991, l'immeuble accueillait 462 habitants (soit une densité de 2,28). Il n'y a pas de socle à proprement dit, et aucune passerelle telle que préconisée par le PPA de 1967.

Quant à la seconde phase qui concernait 305 logements, 40 ans plus tard, on l'attend toujours. Les terrains servent de parking à la police et un espace de verdure privatif s'étend derrière l'hôtel Husa.

**\*Complexe de logements sociaux du Foyer laekenois. \*Foyer laekenois<sup>2</sup>. \*Batipromo**

« ... Je sais que nos immeubles sont des blockhaus et que leur conception est discutable... »<sup>3</sup>

Adresse	Année *	logements	studios	1 chambre	2 chambres	3 ou 4 ch
<i>Complexe Hélicoptère-Anvers</i>						
av. de l'Héliport 31	1975	104	31	19	36	18
av. de l'Héliport 33	1974	104	31	19	36	18
av. de l'Héliport 35	1974	104	31	19	36	18
ch. d'Anvers 150	1978	120	50	38	16	16
ch. d'Anvers 152	1974	88	24	17	32	15
ch. d'Anvers 154	1975	81	23	16	28	14
<b>sous-total</b>		<b>601</b>	<b>190</b>	<b>128</b>	<b>184</b>	<b>99</b>
<i>Complexe Anvers-Orban</i>	1992	98	0	23	65	10
rue Frère-Orban 2 ch. d'Anvers 9 à 27b (Batipromo)						
<i>Complexe Anvers-Faubourg</i>	1996	38	0	9	12	17
rue du Faubourg 2/8 ch. d'Anvers 46 à 50 (Batipromo)						
<b>sous-total Batipromo</b>		<b>136</b>		<b>32</b>	<b>77</b>	<b>27</b>
<b>Total</b>		<b>737</b>	<b>190</b>	<b>160</b>	<b>261</b>	<b>126</b>
* L'année de construction montre éloquentement qu'aucune personne invitée à 'déguerpir' durant les premières années de libération du sol n'a pas pu y trouver un logement de remplacement. <sup>4</sup>						

Complexe Anvers-Héliport :

« En 1966, on parle de construire 7 immeubles à appartements. En septembre, ce nombre est porté à 8 d'une capacité de 1.100 logements, ramenée à 706 un mois plus tard. Les lieux d'implantation et la hauteur des bâtiments varient aussi continuellement. Six immeubles à appartements comportant 601 logements seront finalement construits. »<sup>5</sup>

Complexes Batipromo : Anvers-Orban (98 logements) et Anvers-Faubourg (38 logements) :

« ... un PPA fut établi en 1989 par lequel Batipromo, propriétaire du terrain (CDP et Bâtiments et Ponts), s'est engagé à construire 18 % des 120.000 m<sup>2</sup> en logements et commerces. Les bureaux occuperont donc à peu près 100.000 m<sup>2</sup>. Ce programme s'est divisé en deux phases. La première intègre les 98 logements inaugurés hier. Pour les construire, on a élaboré un projet mixte privé/public, financé par la Région, au terme duquel les logements sont acquis clé sur porte par le Foyer laekenois.

Esthétiquement, cet ensemble d'immeubles est une belle réussite. Il est tellement bien construit que le promeneur non averti ne soupçonne pas sa vocation sociale. Une attention particulière a été apportée au choix

<sup>1</sup> Vanden Eede et Martens, op.cit., p. 57 à 60.

<sup>2</sup> Voir aussi dans ce même titre, l'article : Logement, et plus spécialement : Foyer laekenois.

<sup>3</sup> Propos du directeur de la société des logements sociaux Foyer laekenois, dans Le Soir daté du 11 avril 1995.

<sup>4</sup> Tableau établi d'après le site du Foyer laekenois (septembre 2012). Le tableau publié par Vanden Eede et Martens, page 52 de l'édition française, est très légèrement différent quant à la répartition. Voir notre livre 4.

<sup>5</sup> Ibidem, p. 52.

des matériaux. Le complexe abrite 10 appartements de 3 chambres, 65 appartements de 2 chambres et 23 appartements d'une chambre, avec des superficies de 110, 75 et 63 m<sup>2</sup>. (...)

Sur nos 601 logements du Foyer de la chaussée d'Anvers et de l'avenue de l'Héliport, nous abritons 40 % de non-Belges.... »<sup>1</sup>

\*

Nouveau complexe de logements au quartier Nord :  
Article<sup>2</sup> d'Annick Merckx paru dans La Lanterne, octobre 1994 (date incertaine)

« Les compensations (pour la construction de bureaux) suivent leurs cours : le coin chaussée d'Anvers-rue du Faubourg<sup>3</sup> sera doté, fin'96, de 4.000 m<sup>2</sup> d'habitation supplémentaires.

Tandis que les buildings continuent à pousser comme des champignons dans le quartier Nord en voie d'assainissement (devenu d'ailleurs, Espace Nord), les compensations en logements font les unes après les autres leur apparition. Ainsi on vient de lancer la seconde phase de logements situés à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue du Faubourg, financés par la Région à des prix hors marché, réalisés par Batipromo et dont le Foyer laekenois est propriétaire. 33 appartements répartis sur 4.030 m<sup>2</sup> devraient être opérationnels dans les deux ans.

On le sait, le quartier Nord façon Manhattan s'achève petit à petit : les chantiers se multiplient, les immeubles poussent, la faune bigarrée s'égaille dans la nature. Il n'empêche que les bureaux sont largement majoritaires dans le quartier et que les logements sont principalement sociaux. Sociaux ne veut d'ailleurs plus dire cage à lapins, dans les nouvelles conceptions : les premiers logements construits en '92 en sont témoins. Ceux qui vont compléter cette petite centaine d'habitations sont de la même veine : 33 appartements, répartis sur 4.030 m<sup>2</sup> et se décomposant en 5 appartements de 4 chambres, 9 appartements de 3 chambres, 11 appartements de 2 chambres (dont 4 pour handicapés), et 8 appartements de 1 chambre. La construction comporte un rez+4 côté chaussée d'Anvers et +3 sur la rue du Faubourg. La façade a été composée en utilisant terrasses et changements de plans pour éviter toute répétition monotone. Et les rez sont pourvus de jardins privatifs.

Ces 33 appartements devraient être fin prêts d'ici deux ans<sup>4</sup> et entreront dans le giron du Foyer laekenois, qui les attribuera en fonction de la liste d'attente (1.620 candidats en attente), sans qu'il soit fait [quelque] dérogation<sup>5</sup>, a-t-on souligné. On remarquera qu'à la demande du ministre du logement bruxellois, on a fait attention à réaliser des logements pour grandes familles, une denrée extrêmement rare dans le logement social, d'ailleurs. (...)

<sup>1</sup> Le Soir, jeudi 29 octobre 1992.

<sup>2</sup> La petite photo de l'immeuble est accompagnée d'une légende : « A terme, le nouveau complexe, à taille humaine, de logements sociaux ».

<sup>3</sup> L'immeuble forme un double angle avec la rue du Faubourg : côté foyer Harmonie d'une part, côté (nouveau) parvis Saint-Roch d'autre part. Une partie du rez-de-chaussée commercial est actuellement occupée par une pharmacie.

En face, de l'autre côté de la chaussée d'Anvers, les autres bâtiments construits par Batipromo et rachetés par le Foyer laekenois (entre le Boudewijnggebouw d'une part, la petite place publique et le passage entre les North gate et le complexe dénommé Graaf de Ferraris d'autre part).

<sup>4</sup> Fin 1996 si tout va bien, soit 20 ans après la décision du conseil communal de tout raser, 18 ans après les premières expulsions.

<sup>5</sup> Tant pis pour les derniers expulsés éventuels. Pour ceux qui ont dû déguerpir 20 ans plus tôt, il est vrai, une priorité se justifie de moins en moins !

Aperçu schématique des logements du Foyer laekenois et du CPAS (côté Harmonie) (mai 2011)								
Foyer Harmonie	1	îlot à affectations multiples dont commissariat	2	îlot à affectations multiples dont école communale	3	4	immeubles transformés en écoles North Pole + North light	boulevard Simon Bolivar
	rue de la Flèche		nouvelle église Saint-Roch					
îlot à affectations multiples dont une école + crèche		Foyer laekenois	Nouveau parvis St-Roch					
chaussée d'Anvers (une rangée d'arbres sur les trottoirs)								
Boudewijngebouw	5	Foyer laekenois	nouvelle pte place arbres	CPAS	Jardin privatif	6	WTC 3 + socle	boulevard Simon Bolivar
		no man's land	passage	no man's land				
		North gate 1 + 2 + 3		graaf de Ferraris gebouw				
boulevard du roi Albert II								
1 : rue du Faubourg ; 2. Rue Nicolay ; 3. Rue Simons ; 4 : Immeuble de logements Thomas et Piron ; 5. Rue Frère-Orban ; 6. Rue du Peuple.								

La présence de ces nouveaux logements devrait contribuer à réintroduire petit à petit la mixité des fonctions qui fait cruellement défaut au quartier Nord, où bureaux (58 %), commerces et hôtels (7,5 %), bâtiments abandonnés (4 %), entrepôts (3 %) et équipements divers (9 %) ne laissent que 18 % de logements à proprement parler. Dans le respect du plan d'aménagement de '89, la société Batipromo (le fils de Charlie De Pauw), le promoteur du projet Manhattan s'est engagée à construire logements et commerces à concurrence de 18 % des surfaces de bureaux.

Si la première phase de logements (10.600 m<sup>2</sup>) a été réalisée en échange des bureaux du North gate I, II et III, celle-ci l'est en compensation des bureaux North star<sup>1</sup>, dont les travaux ont commencé. A noter que le prix du m<sup>2</sup> des logements finis (TVA comprise, avec le terrain<sup>2</sup> est de quelque 43.000 FB/m<sup>2</sup>, soit un tiers moins cher que le prix du marché, même pour du logement social. C'est Batipromo qui endosse la différence, la Région versant 108 millions de FB pour l'ensemble.<sup>3</sup>

La 'perte' pour la première phase s'élevait à quelque 50 millions pour Batipromo et une vingtaine de millions pour l'entrepreneur, précise Patrick De Pauw. On suppose une perte semblable cette fois-ci. Mais qu'est-ce que c'est en regard des milliers de m<sup>2</sup> de bureaux que compte aujourd'hui l'Espace Nord ? »

\*

De nouveaux logements sociaux au quartier Nord en '96 :

33 appartements pour 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux :

Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 13 octobre 1994

« La lente métamorphose du quartier Nord se poursuit. Compensations des gigantesques tours construites de part et d'autre du boulevard Jacquain, les immeubles neufs du Foyer laekenois reconstituent le tissu urbain du quartier Harmonie. On vient ainsi de lancer la construction de la seconde phase de logements sociaux, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue du Faubourg. C'est la Région bruxelloise qui finance et c'est Batipromo (groupe De Pauw) qui construit. Quant au Foyer laekenois, il reçoit le bâtiment clef sur porte. La Région investit dans cette entreprise quelque 108 millions [de FB], qui font suite aux 350 millions déjà dépensés fin '92 dans la construction de la première phase (98 logements et 13 commerces, soit 10.000 m<sup>2</sup>). D'ici la fin '96, le quartier disposera de 33 appartements supplémentaires, représentant 4.000 m<sup>2</sup>. Cette fois, on a pensé aux familles

<sup>1</sup> Ou North gate IV, actuellement rebaptisé Graaf de Ferraris et occupé par la Vlaamse overheid. Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, l'article : Graaf de Ferraris.

<sup>2</sup> A qui appartient-il finalement ?

<sup>3</sup> Il s'agit de charges d'urbanisme pour le promoteur qui veut construire des surfaces de bureaux très rentables. L'effort de la Région rend en outre très délicat la question de savoir si l'opération est vraiment intéressante financièrement. Si le contribuable doit intervenir chaque fois qu'un promoteur est autorisé à construire des bureaux pour éponger une partie du coût des charges d'urbanisme ...

nombreuses (5 appartements de 4 chambres). L'immeuble comptera 5 niveaux du côté de la chaussée d'Anvers et 4 côté Faubourg. Sa finition sera soignée.

Cette construction est bienvenue. Le quartier Harmonie manque cruellement de logements décents. La liste d'attente du Foyer Laekenois (1.600 candidats) atteste de la gravité de la crise. On se souviendra en outre qu'en '92, lors de l'inauguration de la première phase, les habitants avaient critiqué l'attribution des logements sociaux par le Foyer laekenois.

Comme ce fut le cas lors de la première phase, Batipromo tient ses promesses. Les nouveaux appartements sont la compensation des bureaux du North Star<sup>1</sup> (45.000 m<sup>2</sup>), en construction. Le contrat signé avec la Région permet à celle-ci d'économiser une trentaine de millions d'investissements. Le prix de revient de ces logements s'élève à 36.000 FB le m<sup>2</sup>, contre 43.000 ailleurs. La différence est entièrement prise en charge par Batipromo. Pour la première phase, le promoteur avait déjà perdu une cinquantaine de millions. Mais il ne faudrait pas croire à une quelconque générosité d'âme de Batipromo : Patrick De Pauw ne fait qu'appliquer le PPAS élaboré en '89. Il a largement récupéré ses billes grâce à la construction du North Star. N'empêche : le contrat signé entre Batipromo et la Région est une bonne affaire pour les deux parties... »

### Foyer laekenois Anvers-Héliport

Les 601 logements du complexe Héliport<sup>2</sup> sont occupés, en 1975, par 914 personnes. 15,5 % de ces personnes habitaient le quartier condamné ; 10,9 % proviennent du quartier Nord (hors PPA), soit un total de 26,4 %.<sup>3</sup>

En 1991, les 601 logements sont occupés par 1.377 personnes (densité 2,29), dont 835 sont de nationalité belge. 15 % ont plus de 64 ans ; 38 % ont entre 0 et 24 ans<sup>4</sup>.

### Foyer laekenois Anvers-Orban

« ... Le projet de constructions neuves Batipromo concerne le périmètre situé entre la chaussée d'Anvers, le boulevard Emile Jacqmain, les tours WTC et l'arrière du bâtiment futuriste de la Communauté flamande sur la petite ceinture. (...) Le propriétaire du terrain (Batipromo, une entreprise filiale de Charlier De Pauw, soit 70 % CDP et 30 % Bâtiments et Ponts) est obligé de consacrer à la construction de logements et de commerces, 18 % de l'espace réservé aux immeubles de bureaux. Le projet établi par 'Les ateliers de Bruxelles' est la première forme d'association entre les secteurs public et privé au quartier Nord. Le projet sera réalisé en deux phases (...). Les 98 appartements de la première phase<sup>5</sup> sont à édifier par Batipromo (maître d'œuvre), payés par la Région bruxelloise (bailleur de fonds) et acquis 'clé sur porte' par (...) Le Foyer laekenois (acheteur).

1987. La Communauté flamande introduit une demande de permis de bâtir pour ériger un immeuble de bureaux au boulevard Baudouin, bien que, selon le plan de secteur, le lieu soit une zone mixte d'habitations et d'entreprises où des bureaux ne peuvent normalement pas être construits. Le complexe de bureaux y est déjà élevé en 1991. (...) Au début de 1988, la ville de Bruxelles établit le PPA 46-65<sup>6</sup> (...) et (...) prévoit 115.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 10.000 m<sup>2</sup> de logements dans une zone d'habitations et une zone d'équipements collectifs. (...) Le PPA déroge tout à fait au plan de secteur (...)»<sup>7</sup>

La pression exercée par les organisations locales des habitants et des associations bruxelloises qui leur apportent leur soutien, associée à une menace de recours devant le Conseil d'Etat, amène la Région bruxelloise à retirer l'arrêté royal d'approbation daté du 6 septembre 1988<sup>8</sup>. Un nouveau PPA est élaboré, approuvé. Il augmente de 8.000 le nombre de logements.

<sup>1</sup> Actuellement Graaf de Ferraris.

<sup>2</sup> 6 bâtiments au lieu des 7 annoncés.

<sup>3</sup> D'après Vanden Eede et Martens, op.cit, page 53 de l'édition française (Voir notre livre 4). Difficile de dire combien de familles sont reprises dans ces 'personnes'. Impossible de dire si les personnes venues d'ailleurs n'ont pas habité le quartier dans les années '70 et se sont relogées, entre-temps, en-dehors du quartier Nord au sens large.

<sup>4</sup> Ibidem, pp. 54-55.

<sup>5</sup> Anvers-Orban : soit chaussée d'Anvers, à partir de la rue Frère-Orban jusqu'au socle des tours du WTC 3 (et future 4).

<sup>6</sup> Cf. supra.

<sup>7</sup> *Quartier Nord : le relogement des expulsés*. Op.cit., pp. 141 et svtes. Disponible sur ce site.

<sup>8</sup> Cf. supra.



De part et d'autre, les menaces (recours en annulation devant le Conseil d'Etat d'un côté, arrêt des projets de restauration des immeubles des îlots proches du Foyer Harmonie d'autre part) creusent encore le fossé entre habitants et ville de Bruxelles. Les pourparlers avec Batipromo aboutissent finalement, le 9 août 1989, à la signature d'une convention entre les comités d'habitants et le groupe De Pauw, lequel, pour pouvoir construire ses 115.000 m<sup>2</sup> de bureaux, s'engage à construire en même temps 18.000 m<sup>2</sup> de logements le long de la chaussée d'Anvers, dont 9.000 m<sup>2</sup> seront des logements sociaux vendus à une société compétente qui en assurera le bon fonctionnement.

Pour rappel, de l'autre du boulevard Jacquain, à Saint-Josse, 115.000 m<sup>2</sup> de bureaux seront édifiés et 27.000 m<sup>2</sup> de logements moyens.

La première phase de logements sociaux (82 appartements portés à 98 par la suite) sera entamée et rachetée par le Foyer laekenois grâce aux fonds de la Région, après bien des négociations et l'intervention du ministre régional Didier Gosuin. Les demandes des habitants (très grands appartements en duplex avec les greniers, un jardin semi-public, les terrasses et parkings) ne sont pas rencontrées...<sup>1</sup> Malgré toutes les promesses, les habitants du quartier ne furent pas prioritaires. Quant aux quelques survivants des expulsions des années '70, il est probable qu'ils le furent encore moins<sup>2</sup>.

Foyer Laekenois (Anvers-Orban) – Batipromo				
Phase	Logements	Début du chantier	Premières occupations	Compensation
1.1.	13	mars 1991	juillet 1992	
1.2.	26		août 1992	
1.3.	59		novembre 1992	
1	98 <sup>3</sup>			Boudewijnggebouw + North gate
2	45 <sup>4</sup>			North star > Graaf de Ferraris

**\*Complexe de logements sociaux Gaucheret-Thomas. \*Projet Gaucheret-Thomas. \*Gaucheret-Thomas. \*Complexe Thomas du FS. \*Complexe Gaucheret-Thomas.**

« Le projet Thomas du Foyer schaarbeekois se situe au coin des rues Gaucheret, Thomas et du Progrès. On y construira<sup>5</sup> en deux phases :

- Phase 1 : 95 appartements et 23 parkings souterrains au coin de la rue Gaucheret et de la rue du Progrès.
- Phase 2 : 26<sup>6</sup> appartements au coin de la rue Thomas et de la rue du Progrès (...)

Le Foyer schaarbeekois acquiert fin 1973 une zone de 34 a 60 ca située à la rencontre des rues Gaucheret, Thomas et du Progrès. A côté de l'ancienne fabrique d'encre Falck-Roussel se trouvent trois maisons unifamiliales. La majeure partie du terrain (25 a) est abandonnée et appartient à la SA Bon Marché et à la société coopérative des locataires. (...)

1975 – La fabrique d'encre et les trois maisons sont abandonnées par leurs occupants au mois de juillet... »<sup>7</sup>

Les premiers appartements de la phase, construits à partir de fin février 1982, sont mis en location en janvier 1985. Quelques semaines plus tard, la phase 2 est entamée ; les appartements en seront loués dès janvier 1987 (20 ans après l'A.R. Manhattan).

#### **Nouveau projet.**

**« Le projet de logements 'Gaucheret-Thomas' suit son cours : le permis d'urbanisme a été délivré pour la construction dans cette zone, de 25 logements sociaux, sous l'égide du Foyer schaarbeekois.**

<sup>1</sup> Tous les détails dans : *Quartier Nord : le relogement des expulsés*. Op.cit.

<sup>2</sup> Ibidem, p. 152.

<sup>3</sup> 10 appartements de 3 chambres (112 m<sup>2</sup>), 29 à 2 chambres (75 m<sup>2</sup>), 23 à 1 chambre (62 m<sup>2</sup>), 13 espaces commerciaux.

<sup>4</sup> C'est ce qu'annoncent Vanden Eede et Martens ; il semble que ce soit finalement 38 voire 33.

<sup>5</sup> Le projet de départ (1973) prévoyait 140 logements, et non 121.

<sup>6</sup> Passera à 25 lors de la pose de la première pierre (octobre 2012).

<sup>7</sup> Vanden Eede et Martens, op.cit., pp.113 et suivantes. Pour plus de détails, leur étude figure dans notre Livre 4.

**Il s'agira de 19 logements à 2 chambres, de 3 à 3 chambres et de 3 à 4 chambres. Le coût total de cette opération est estimé à 1.734.000 euros. Ces logements ne seront pas du type passif, mais 'basse énergie', et leur livraison est fixée au mois de mars 2013, selon le secrétaire d'Etat au logement Christos Doukéridis (Ecolo). »<sup>1</sup>**

\*

Schaerbeek s'offre de nouveaux logements : La première pierre d'un chantier de 25 nouveaux logements sociaux a été posée à l'Avenue Philippe Thomas à Schaerbeek.

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 10 octobre 2012.

« Ce mardi 9 octobre, Christos Doukeridis, secrétaire d'Etat en charge du Logement à la Région Bruxelles-Capitale, a lancé, officiellement, le chantier d'un nouvel immeuble de 25 logements sociaux dans la commune de Schaerbeek. En effet, celui-ci avait déjà commencé il y a quelques semaines. Les travaux ont été confiés à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). "L'immeuble sera respectueux de l'environnement, et les dispositifs facilitant l'accès des personnes à mobilité réduite seront pourvus", dit Thomas Ryckalts, président de la SLRB. La commune offre les habitations spacieuses aux personnes disposant de faibles revenus. Au programme, 19 appartements de 2 chambres, 3 appartements de 3 chambres et 3 appartements de 4 chambres.

Cet événement a déplacé quelques personnalités bien connues dans la commune. Entre autres, Isabelle Durant, tête de liste Ecolo à Schaerbeek, Bernard Lanssens, Président du Foyer Schaerbeekois ainsi que le bourgmestre, Bernard Clerfayt. Ce dernier précise que "ce projet a été élaboré afin de répondre à la demande grandissante, provenant de la population, des logements sociaux et semi sociaux". En effet, la commune de Schaerbeek ne dispose que 6% de logements publics sur son territoire. On se demande alors pourquoi la Région de Bruxelles-Capitale a mis du temps à résoudre ce problème qui ne date pas d'hier. "C'est la commune elle-même qui, pendant des années n'a pas construit des logements sociaux. Car auparavant, c'est l'administration communale qui se chargeait de telles initiatives. Et comme depuis les années 80, il n'y a pas eu de nouveaux projets de ce genre, la Région a voulu remédier à ce problème en prenant en charge cette compétence. Puis, la commune a décidé de prendre ses responsabilités. A partir de 2008, elle a proposé des terrains de construction destinés à cet effet", dit M. Doukeridis. Ainsi, la région va déboursier 3.335.839 € pour la maîtrise d'ouvrage. Mais la gestion et la mise en location de ces appartements revient au Foyer Schaerbeekois. Ch. M. (St.) »

\*

Logement : 25 familles habiteront des logements basse énergie à Schaerbeek

« Ce mardi 9 octobre 2012, j'ai posé la première pierre du site 'Gaucheret', un immeuble de 25 logements sociaux basse énergie à Schaerbeek. Une nouvelle réalisation du Plan Régional du Logement. L'événement s'est déroulé en présence de Bernard Clerfayt, Bourgmestre de Schaerbeek, de Thomas Ryckalts et Fabrice Cumps, Président et Vice-Président de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et de Bernard Lanssens, Président du Foyer Schaerbeekois.

La pose de la première pierre de ce site situé avenue Philippe Thomas, 4 – îlot formé par la rue du Progrès et la rue Gaucheret – lance officiellement le chantier de 25 futurs logements sociaux. Il s'agit principalement de grands logements comprenant 19 appartements de 2 chambres, 3 appartements de 3 chambres, 3 appartements de 4 chambres. L'accessibilité est prévue pour les personnes à mobilité réduite (PMR) au niveau des parties communes de l'immeuble.

Au niveau de la performance environnementale, les logements présentent un standard 'basse énergie'. Les immeubles intègrent une ventilation à double flux avec récupération de chaleur, des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire. Une attention particulière a été apportée à la gestion durable de l'eau : dispositifs économiseurs de l'eau sur les installations sanitaires, séparateur d'hydrocarbures pour les eaux de ruissellement du parking, citernes d'eau de pluie, toitures vertes, entre autres.

Afin de lutter contre les nuisances sonores, toutes les chambres sont dirigées à l'opposé des bruits de la rue du Progrès et du chemin de fer. L'immeuble à appartements est implanté dans l'alignement de l'avenue Jean Thomas, mais est conçu de telle sorte que la luminosité et l'ensoleillement des nouveaux appartements soient préservés au maximum.

Les logements sont disposés de la manière la plus mélangée possible afin de multiplier les contacts interpersonnels. Tous les logements disposent d'un espace extérieur, soit d'un jardin (au niveau du rez-de-chaussée), soit d'une terrasse.

<sup>1</sup> La Capitale, 13 juillet 2011.

Ce projet présente de surcroît des conditions de vie aux futurs occupants très avantageuses. Il valorise et crée un habitat de qualité au niveau de l'espace, de la lumière et des conditions de cohabitation. Désormais, en Région bruxelloise, la politique du Logement est conçue comme la politique de l'habitat durable, à savoir une politique qui intègre les biens physiques que sont les logements dans une chaîne de production respectueuse de l'environnement et de l'économie des ressources.

Le montage du Plan Régional du Logement prévoit que la Région de Bruxelles-Capitale prend en charge la maîtrise d'ouvrage (via la SLRB) et finance le chantier. Le projet représente un investissement pour la Région de 3.335.839 €. Le Foyer Schaerbeekois, par ailleurs propriétaire du terrain, sera en charge de la mise en location et de la gestion des logements sociaux. La conception est confiée à l'architecte Pierre Blondel.

Le Foyer Schaerbeekois se montre très actif et est sans doute le plus concerné par le Plan régional du Logement avec 5 projets de production en cours. Au total, 120 logements en production à Schaerbeek dans le cadre du Plan logement, qui viendront s'ajouter aux 25 logements dont il est question aujourd'hui. Le Foyer Schaerbeekois se classe donc dans le peloton des Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) qui font le plus appel au Plan Régional du Logement, avec le Foyer Bruxellois (5 projets), le Foyer Anderlechtois (4 projets), la SUL (4 projets) et le Logement Molenbeekois (4 projets). »<sup>1</sup>

**\*Complexe Edinburgh. \*Edinburgh<sup>2</sup>. \*Résidence Edinburgh.**

« Du logement dans l'Espace Nord ! Après 29 ans d'attente, les bars et les tours de bureaux cèdent le pas aux habitations. (...) Subsistent en effet, sur Saint-Josse, deux îlots abandonnés longeant la rue du Progrès près de la gare du Nord. Ils sont dévolus au logement. (...) Le second (rues Mathéus, du Marché, de la Bienfaisance et Progrès) était exclusivement destiné au logement et est propriété de Patrick De Pauw. Les deux restaient désespérément vides. (...) La deuxième bonne surprise vient de l'îlot 2 (Croisades, Progrès, Mathéus, du Marché). Une bonne partie des maisons a été rasée par les bulls. Ne demeurent debout que les immeubles (dont des peep-shows et des bars) le long de la rue du Progrès. Depuis des années, la Nouvelle Immobilière du Nord (propriétaire des trois quarts du terrain) bloquait tout projet. Mais à Londres, on a finalement estimé que la guerre était perdue. Il y a deux mois, l'immobilière a vendu son bien en vente publique. C'est la Société de développement régional de Bruxelles (S.D.R.B.) qui a racheté le site, en concertation avec la commune de Saint-Josse et Patrick De Pauw. Chacun a déboursé dans la transaction une trentaine de millions [de FB], dit-on. Bref, plus rien n'empêche la commune d'invoquer l'intérêt public pour bâtir ce dernier carré... d'immeubles de logement ! Seuls 7.000 m<sup>2</sup> de bureaux<sup>3</sup> y sont autorisés, entre l'hôtel Siru et le Manhattan Center.... »<sup>4</sup>

\*

« ... Pour rebâtir complètement le quartier, il faudra alors s'attaquer aux îlots 2 (entre le Manhattan et la rue Mathéus) et 4 (au coin des rues du Progrès et des Charbonniers). La SDRB (Société de développement régional de Bruxelles), la commune et CDP ont acquis en vente publique les trois quarts des lots. On y prévoit des bureaux (4.000 m<sup>2</sup>) le long de la rue du Marché et du logement ailleurs (20.000 m<sup>2</sup>). Des négociations sont en cours pour les bureaux, qui pourraient être finalisées à la fin janvier. Ensuite, SDRB et CDP s'intéresseront au logement... »<sup>5</sup>

\*

«... En outre, rue de la Bienfaisance, il reste encore quelques centaines de m<sup>2</sup> à construire (des appartements), en collaboration avec la S.D.R.B. Terrains acquis à l'époque... grâce à d'autres charges d'urbanisme... »<sup>6</sup>

\*

« ... les conseillers communaux<sup>7</sup> ont approuvé la cession des terrains de l'îlot 2 (juste à côté de Novalis) à la SDRB (Société de développement régional de Bruxelles). On y construira une quarantaine de logements supplémentaires. »<sup>8</sup>

\*

« Les premiers habitants de la résidence 'Edinburgh', à l'angle de la rue du Marché, à Saint-Josse, sont attendus fin juin 2000. Ils auront fait la bonne affaire : ces appartements neufs conventionnés de l'Espace Nord se vendront 37.000 FB le m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Site du secrétaire d'Etat régional : [www.doulkeridis.be](http://www.doulkeridis.be), 9 octobre 2012. Voir aussi La Tribune de Bruxelles, n° 468 – 16 au 22 octobre 2012.

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Logement, et plus spécialement : Le logement conventionné.

<sup>3</sup> Le fameux bunker de l'organisation mondiale des douanes !

<sup>4</sup> Le Soir, 23 mai 1996.

<sup>5</sup> Le Soir, 3 janvier 1997.

<sup>6</sup> Le Soir, 28 juillet 1998.

<sup>7</sup> De Saint-Josse-ten-Noode.

<sup>8</sup> Le Soir, 8 mars 1999.

Mardi, la première pierre a été posée et la vente sur plan a déjà commencé. Inutile cependant de se ruer sur l'occasion : les élus seront rares car ces appartements sont réservés à certains ménages : la (...) Société de développement régional bruxellois pratique une politique qui vise à permettre aux petits et moyens revenus d'accéder à la propriété. La future résidence 'Edinburgh' entre dans cette logique. Les 46 appartements (4.250 m<sup>2</sup>) ont été financés à raison de 70 % par le privé (CDP et Burco) et 30 % par la S.D.R.B. Le montant total de l'opération s'élève à 230 millions [de FB]. Les appartements ont été dessinés par les bureaux 'A + U' et 'Jaspers & Partners'...»<sup>1</sup>

\*

« Tous vendus ! Les 46 appartements de la 'résidence Edinburgh II', inaugurés en automne 2001, rue du Progrès, derrière la gare du Nord, sont partis comme des petits pains. Il aura fallu moins de six mois pour remplir le complexe, démontrant une fois de plus le succès du logement de qualité en ville... à des prix raisonnables. (...) Près de 8.000 personnes vivent sur les 70 hectares répartis entre Saint-Josse, Bruxelles-Ville et Schaerbeek. Les nouveaux logements n'y manquent pas. Sociaux à la chaussée d'Anvers, conventionnés (résidences 'Edinburgh' I et II), libres à Schengen ou Novalis (126 logements).

Mais ce qui caractérise tous ces logements, ce sont leurs prix attrayants. Ils ont été construits grâce aux charges d'urbanisme produites par les bureaux ou grâce à d'autres mécanismes de compensation semblables. Les résidences 'Edinburgh', dessinées par l'incontournable architecte du quartier, Jaspers & Partners, sont quant à elles un projet mixte des secteurs public (SDRB) et privé (CDP Group et Burco). Les prix de vente des appartements y étaient conventionnés, c'est-à-dire que leur accès était réservé aux familles à revenus moyens, avec obligation de résidence et interdiction de vendre dans les cinq années qui suivent l'achat. »<sup>2</sup>

\*

« Edinburgh I, angle rue Matheus, 46-50 et rue du Marché 15-21, Saint-Josse-ten-Noode (1210 Bruxelles). Reconstruction d'un immeuble sur des terrains désaffectés, 46 appartements – 2001.

Maître d'ouvrage : s.a. Nord II appartements.

Architectes : association momentanée : Baudon (A+U) – Jaspers.

Partenaire privé : s.a. Immobilière des Croisades & Belgian urban renovation company & s.a. Centre international du commerce<sup>3</sup>. »<sup>4</sup>

\*

« Edinburgh 2, angle de la rue du Progrès, 15-23 et rue Matheus, 5-11, Saint-Josse-ten-Noode (1210 Bruxelles).

Reconstruction d'un complexe immobilier sur des terrains désaffectés : 46 appartements + 5 commerces. 2002.

Maître d'ouvrage : s.a. Nord II appartements. Architectes : Assar. Partenaire privé : s.a. Immobilière des Croisades & s.a. Belgian urban renovation company & s.a. Centre international de commerce. »<sup>5</sup>

### **\*Complexe mixte 'bureaux-logements' de Sibelgaz. \*Sibelgaz.**

#### **Projet avorté<sup>6</sup>.**

### **\*Complexe Novalis. \*Novalis. \*Résidence Novalis.**

« Du logement dans l'Espace Nord ! Après 29 ans d'attente, les bars et les tours de bureaux cèdent le pas aux habitations. (...) Subsistent en effet, sur Saint-Josse, deux îlots abandonnés longeant la rue du Progrès près de la gare du Nord. Ils sont dévolus au logement. Le premier était propriété de la Nouvelle Immobilière du Nord, un groupe britannique qui a tenté sans succès voici cinq ans de construire un complexe de bureaux et de magasins. Le second (...) est propriété de Patrick De Pauw. Les deux restaient désespérément vides.

C'est la construction des bureaux des immeubles Phoenix au boulevard Jacquain qui va permettre le démarrage de l'opération logement en septembre. Les immeubles Phoenix doivent abriter sur les parcelles les extensions de la Communauté flamande sur 43.000 m<sup>2</sup>. En compensation, De Pauw érigera 9.000 m<sup>2</sup> de logements moyens. Le permis vient d'être délivré... »<sup>7</sup>

\*

<sup>1</sup> Logements neufs à l'Espace Nord : article de François Robert paru dans Le Soir daté du mercredi 22 septembre 1999.

<sup>2</sup> Article de François Robert paru dans Le Soir daté du 18 février 2002, sous le titre : Saint-Josse : Ruée sur les appartements : L'Espace Nord fait le plein d'habitants.

<sup>3</sup> Groupe De Pauw.

<sup>4</sup> Site de la SDRB. On dégustera l'expression « terrains désaffectés » pour des îlots qui étaient bâtis, habités, expropriés par la commune au nom de l'utilité publique, rasés, laissés à l'abandon pendant plusieurs décennies...

<sup>5</sup> Site de la SDRB.

<sup>6</sup> Voir notre livre 2, partie 4 : notre annexe 2.4.3 : lettre du groupe Structures datée du 28 février 1977.

<sup>7</sup> Le Soir, 23 mai 1996.

« ...Sur l'îlot 3 (rues Matheus, Bienfaisance, Progrès et du Marché) vient de débiter un énorme projet de construction de 126 appartements. Il s'agit de compensations aux tours Phoenix actuellement en construction pour le compte de la Communauté flamande, boulevard Jacquain. Le terrain, acquis par CDP (De Pauw) et Codic fait 6.500 m<sup>2</sup>. Les deux sociétés construisent un immeuble carré de 4 et 5 niveaux. Il sera composé de dix unités et aura une superficie totale de 13.400 m<sup>2</sup> (plus 4.200 en sous-sol). A l'intérieur de l'îlot, il y aura un vaste jardin semi-privatif. Les appartements auront de 1 à 3 chambres. Le rez-de-chaussée sera dévolu au commerce. La fin des travaux est programmée pour l'automne 1998. Le prix de vente des appartements s'élèvera à 37.802 FB le m<sup>2</sup> hors sol. L'investissement total tourne autour du milliard [de FB]... »<sup>1</sup>

\*

« ... Entre-temps, les projets, à l'Espace Nord, se bousculent. Sur le territoire de Saint-Josse, on construit encore des bureaux. Ils vont accueillir dans quelques mois les Douanes mondiales et les fonctionnaires de la Communauté flamande. La qualité de l'espace urbain attire aussi de nouveaux habitants. La commune de Saint-Josse a imposé la construction de 160 logements dans le complexe Novalis et les ventes tournent... »<sup>2</sup>

\*

A la date du 6 février 1997, devant le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, comparaissent la société privée à responsabilité limitée Immobilière Boulevard Jacquain d'une part, l'association momentanée CDP-Codic d'autre part, en vue de fixer les statuts de copropriété du complexe Novalis A. Codic, via l'Immobilière Boulevard Jacquain, est en effet propriétaire du terrain. Cette association a établi son siège social à l'adresse de Codic, soit chaussée de La Hulpe 130 à 1170 Watermael-Boitsfort. Elle est à ce moment en cours d'inscription au registre de commerce de Bruxelles et en cours d'immatriculation auprès de la T.V.A.

En l'occurrence cette société CDP du groupe De Pauw s'appelle la s.a. Compagnie de Promotion, en abrégé C.D.P., inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le n° 553.459 et dont le siège est situé dans la tour du W.T.C. 1 soit boulevard Emile Jacquain 162<sup>3</sup>. Elle a été constituée devant le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven le 23 décembre 1991 par scission de la s.a. Compagnie de Promotion<sup>4</sup> constituée elle le 20 mai 1968 sous le nom de Immobilière Lex<sup>5</sup> dont la dernière modification, devant le notaire susnommé, a eu lieu le 23 décembre 1991 pour constater sa dissolution anticipée en vue de scission et d'adoption de la dénomination 'Deuxième compagnie de promotion' en abrégé C.D.P.

\*

«... Sofres et Sobemap viennent de réaliser une étude sur le taux de satisfaction des travailleurs de l'Espace Nord. Quelque 171 personnes ont été sondées par téléphone. Les résultats assassinent les détracteurs de l'énorme complexe de bureaux (700.000 m<sup>2</sup>) : 83% des interrogés sont satisfaits ou très satisfaits de travailler là. Rien d'étonnant dès lors que le nouvel ensemble de logements Novalis, en bordure de la zone de bureaux, attire tant d'amateurs : 70% des 126 logements sont déjà vendus alors que la fin des travaux n'est annoncée que pour l'été.

Novalis est le résultat concret et visible des compensations en logements obtenues par la commune de Saint-Josse, lors de la construction des tours Phoenix, pour le compte de la Communauté flamande, au boulevard Jacquain. Le complexe s'est érigé là où prospéraient, voici dix ans seulement, une bonne cinquantaine de bars à néons. Le terrain (l'îlot 3), acquis par Patrick De Pauw et Codic, fait 7.300 m<sup>2</sup>. Le complexe carré est haut de 4 à 5 niveaux. Il se compose de dix unités et a une superficie totale de 13.400 m<sup>2</sup> sans les sous-sols. L'ensemble dispose d'un vaste jardin semi-privatif. Les appartements vont du studio au trois-chambres. Ils se vendent à un prix très raisonnable (38.000 FB le m<sup>2</sup>). Bien que la fin des travaux soit programmée pour cet été, Novalis vient d'être officiellement inauguré.

Le soin apporté à ces appartements explique partiellement le succès des ventes. Les architectes (bureau Assar) sont parvenus à intégrer ce complexe dans un quartier voué aux grands immeubles à bureaux. En fait, Novalis a

<sup>1</sup> Le Soir, 3 janvier 1997.

<sup>2</sup> Le Soir, 18 septembre 1997.

<sup>3</sup> Aujourd'hui, boulevard du roi Albert II.

<sup>4</sup> Registre de commerce de Bruxelles 346.043.

<sup>5</sup> A l'époque le capital s'élève à 15 millions de FB (soit 1.500 actions de 10.000 FB). Charles De Pauw en détient 1.440 soit 14.400.000 FB et en est le président administrateur délégué. Les autres actionnaires détiennent chacun 10 actions, soit 100.000 FB. Il s'agit des administrateurs Marie Watelet, Albert Vanescote, Jacques Lacrosse, du commissaire Raoul Catry, de C.D.P., Terres et domaines et Immo Namur (cf. *Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires*, op.cit. Voir bibliographie).

deux visages. L'un, urbain et froid à l'extérieur, à l'image des tours qui l'environnent. L'autre, convivial et chaud à l'intérieur. Les grandes toitures arrondies en zinc, à la parisienne, attestent de la vocation résidentielle de l'ensemble. Des magasins au rez-de-chaussée doivent égayer ses franges.

Ce n'est évidemment pas de gaieté de coeur que De Pauw et Codic ont bâti Novalis. Saint-Josse leur a forcé la main, en utilisant l'arme des compensations. Mais, maintenant que le complexe est quasi achevé, tout le monde semble satisfait. Les pertes attendues dans le résidentiel s'avèrent limitées et sont largement compensées par les bureaux d'Espace Nord.

Le succès de Novalis a d'autres explications. La principale tient sans doute à sa situation géographique, remarquable. La proximité du métro, du train et de la petite ceinture se combine avec l'effet 'centre-ville'. Il suffit de traverser le boulevard du Botanique pour rejoindre la rue Neuve. En outre, l'aménagement du boulevard Jacquain a fait de l'Espace Nord un agréable lieu de promenade. »<sup>1</sup>

\*

« Voici moins de dix ans, à la place de l'actuel complexe de logements Novalis, dans le quartier Nord, était situé l'un des quartiers les plus chauds de la capitale (rues du Marché, Mathéus, de la Bienfaisance, des Charbonniers, etc.). Quand tout fut rasé et que l'on commença à ériger les tours de l'Espace Nord, persista, de nuit, une importante prostitution en rue, alimentée par les nombreuses Brésiliennes du bois de Boulogne chassées par la police parisienne. L'achèvement du complexe de logements Novalis (140 appartements, tous occupés aujourd'hui), l'année passée, a créé de sérieux problèmes de voisinage entre les prostitué(e)s et les nouveaux habitants. Ceux-ci ont donc fait pression sur la commune de Saint-Josse pour qu'elle élimine le racolage tapageur et incontrôlé qui sévissait dans le quartier. (...)

Guy Cudell a réuni les habitants de Novalis. Ceux-ci lui ont expliqué que, ces derniers mois, le racolage sauvage semble avoir pratiquement cessé dans le quartier, grâce à une surveillance constante des trois polices communales (Saint-Josse, Bruxelles-Ville et Schaerbeek). Dès lors, le réaménagement de la circulation ne se justifie plus ! Ajoutons en outre, toujours à propos du quartier Nord, que les conseillers communaux ont approuvé la cession des terrains de l'îlot 2 (juste à côté de Novalis) à la SDRB (Société de développement régional de Bruxelles). On y construira une quarantaine de logements supplémentaires. »<sup>2</sup>

\*

« ... rue du Marché (...), s'est érigé un complexe de 126 logements qui vient de recevoir au Mipim de Cannes (Marché international des professionnels de l'immobilier), la palme du meilleur projet de logement. (...) Novalis s'est bâti en 1998. C'est le résultat concret des compensations en logements, obtenues par la commune de Saint-Josse lors de la construction des tours Phoenix pour le compte de la Communauté flamande, réalisée par le groupe CDP (De Pauw) et Codic. Le complexe carré (13.400 m<sup>2</sup>) est haut de 4 à 5 niveaux. Ses façades néoclassiques rappellent les grands boulevards du centre-ville. L'intérieur se compose d'un vaste jardin semi-privatif. Les appartements vont du studio au trois chambres. Ils se sont vendus à un prix très raisonnable : 38.000 FB le m<sup>2</sup>. (...)

En dessinant Novalis, le bureau Assar d'architecture a réussi un pari audacieux : ramener des habitants dans une zone de bureaux. Le soin apporté à ses appartements explique le succès de l'opération (la totalité des appartements ont été vendus en quelques mois). Les grandes toitures arrondies en zinc, à la parisienne, ont en outre convaincu le jury cannois. La proximité du centre-ville, les nombreux transports en commun à proximité et une réelle quiétude en soirée ont séduit les acheteurs. Tout cela, à moins d'un kilomètre de la Grand-Place !

Le complexe n'est pas tout à fait terminé. Il faut encore construire une façade qui fermera l'îlot. Les travaux doivent être achevés en 2002<sup>3</sup>... »<sup>4</sup>

\*

« ... Le développement des logements dans l'Espace Nord n'est pas terminé pour autant : il reste des possibilités importantes sur le territoire de Schaerbeek et il faut terminer le complexe Novalis (rue Mathéus).

Deux options sont en lice : une quarantaine d'appartements ou la construction d'une crèche, car Bruxelles-Ville en manque cruellement. Toutefois, les nouveaux habitants voient d'un assez mauvais oeil l'éventualité de la présence d'une 'mégacrèche' pouvant accueillir jusqu'à deux cents bambins. »<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 25 mai 1998.

<sup>2</sup> Le Soir, 8 mars 1999.

<sup>3</sup> 2002, 35 ans après le début des expropriations dans le quartier condamné !

<sup>4</sup> Le Soir, 20 avril 2000.

<sup>5</sup> Le Soir, 18 février 2002.

**\*Complexe Schengen. \*Schengen.<sup>1</sup>**

« ... En outre, rue de la Bienfaisance, il reste encore quelques centaines de m<sup>2</sup> à construire (des appartements), en collaboration avec la S.D.R.B. Terrains acquis à l'époque... grâce à d'autres charges d'urbanisme... »<sup>2</sup>

\*

« (...) près de 8.000 personnes vivent sur les 70 hectares répartis entre Saint-Josse, Bruxelles-Ville et Schaerbeek. Les nouveaux logements n'y manquent pas. Sociaux à la chaussée d'Anvers, conventionnés (résidences 'Edinburgh' I et II), libres à Schengen ou Novalis (126 logements).

Mais ce qui caractérise tous ces logements, ce sont leurs prix attractifs. Ils ont été construits grâce aux charges d'urbanisme produites par les bureaux ou grâce à d'autres mécanismes de compensation semblables. »<sup>3</sup>

**\*Complexe Thomas et Piron<sup>4</sup>. \*Logements Thomas et Piron. \*Logements rue Simons. \*Insula I.**

**\*Insula II.**

« La Ville de Bruxelles a vendu, vendredi, à la société North Star (Patrick De Pauw) un terrain de 9.685 m<sup>2</sup>, situé dans le quartier Nord, sur l'îlot délimité par la chaussée d'Anvers, la rue Simons, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Simon Bolivar. North Star compte y réaliser un complexe immobilier comprenant des bureaux et des logements. Le projet de Plan particulier d'affectation du sol y prévoit la construction de 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux hors sol, ainsi que 11.000 m<sup>2</sup> de logements.

Une option d'achat avait été prise du temps de mon prédécesseur Claude Michel, explique l'échevin des propriétés communales Georges Dallemagne. Le prix total de la vente sera de l'ordre de 14.700.000 euros. North Star a déjà acquitté un acompte de plus de 2,5 millions d'euros au profit de la régie foncière de la ville. C'est la première fois que la ville réalise une vente à un prix aussi élevé, poursuit Georges Dallemagne. Cette vente représente à elle seule la moitié des revenus que la ville tire de la vente de ses biens. C'est une opération très avantageuse, qui va nous permettre de réinvestir dans notre politique de logement. Outre le prix de vente du terrain, des charges d'urbanisme (125 euros par m<sup>2</sup> de bureau) seront également dues à la Ville. (...) au moins 5.000 m<sup>2</sup> de logements seront construits à charge de la société North Star au profit de la régie foncière. Plus de 50 logements seront ainsi créés sans frais pour la ville, souligne Georges Dallemagne. C'est assez exceptionnel. Habituellement, les communes doivent racheter les logements ainsi réalisés. »<sup>5</sup>

\*

« ... Ces deux nouvelles tours (75.000 m<sup>2</sup>) vont procurer de très importantes charges d'urbanisme. Elles doivent financer l'érection de deux complexes de logement rue Simons. Le premier (travaux en cours) se composera de 45 unités et le second de 64 unités. »<sup>6</sup>

\*

**« Simons-Bolivar : pose de la première pierre**

Le mardi 24 mars, les échevins Mohamed Ouriaghli (Echevin des Propriétés communales) et Christian Ceux (Echevin de l'Urbanisme) ont procédé à la pose de la première pierre de l'immeuble "Insula II" (rue Simons) qui sera composé de 45 logements. Dans moins de deux ans, c'est un nouvel espace de vie d'exception qui verra le jour dans la zone nord du centre-ville puisque, en tenant compte du projet immobilier privé "Insula I", c'est pas moins de 109 logements et 2 commerces qui sont projetés.

Ici, il y a 40 ans se trouvait un quartier habité et peuplé ressemblant fortement à l'habitat du Pentagone. Ici, il y a 40 ans, d'aucuns ont eu l'idée d'importer 'Manhattan' et de réaliser un quartier principalement administratif composé de tours et de bureaux.

Depuis 40 ans, les habitants résistent et il serait indécent de ne pas rappeler aujourd'hui que ce quartier fut le théâtre de luttes urbaines exemplaires... La Ville, elle, s'emploie à réinjecter du logement dans ce quartier. Pour ce faire, tous les moyens sont bons : logement social, opérateurs publics ou charges d'urbanisme. C'est à ce titre que la pose de la première [pierre] d'un ensemble de logements dans ce quartier s'inscrit pleinement dans l'histoire et dans les priorités d'actions du Collège. Depuis le début de la législature et depuis l'arrivée de Mohamed Ouriaghli à la tête de la Régie Foncière, deux priorités structurent l'action de la Ville :

1. le premier axe de travail est la transparence et l'accessibilité : dès 2007, nous avons instauré des procédures d'attribution de logements lisibles par le citoyen. De plus, grâce à un partenariat avec la Région

<sup>1</sup> Voir aussi à propos de cet îlot 2, dans ce même titre, les articles : Edinburgh ; et : Organisation mondiale des douanes.

<sup>2</sup> Le Soir, 28 juillet 1998.

<sup>3</sup> Le Soir, 18 février 2002.

<sup>4</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Thomas et Piron.

<sup>5</sup> Le Soir, 15 octobre 2003.

<sup>6</sup> Le Soir, 25 août 2008. Les deux tours (North light et Pole Star) dont il est question forment le complexe du groupe GDF Suez au boulevard Simon Bolivar. Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, les articles correspondants.

dans le cadre de l'allocation loyer, à partir du mois de mai, un bon quart des logements de la Régie présentera un loyer représentant le tiers des revenus des ménages entrant dans les conditions du logement social.

2. le second axe de travail est l'accroissement de l'offre de logements publics. Avec, en 2012, quelque 8.700 logements sociaux et 5.500 logements moyens sur un total de 35.000 logements locatifs, la Ville entend peser sur le marché et devenir l'acteur de référence en termes de prix et de qualité.

La construction de logements publics ne doit en aucun cas être opposée à celle du privé. La croissance démographique de cette Région ainsi que le retour en Ville de populations diverses qui redécouvrent le plaisir d'y habiter, assurent un véritable avenir pour l'immobilier résidentiel public ou privé. La hausse des prix pétrolier [sic] et la saturation des voies d'accès à Bruxelles accéléreront encore cette nécessité de produire du logement. 109 logements et deux commerces seront construits ici en lieu et place de cette friche urbaine. Ces logements tenteront de redonner à ce quartier un profil urbain, amendant le délire manhattanesque des années 70. Un quartier qui ne vit qu'entre 9 et 17h est un quartier mort et ne correspond pas à notre projet de Ville. Aujourd'hui est donc un grand jour puisque nous initions un chantier au terme duquel 45 logements tomberont dans l'escarcelle de la Ville. Ces logements seront des logements moyens dans le cadre d'une stratégie de peuplement diversifié de ce quartier.

En dehors de ce projet, la Ville prévoit d'autres logements du même type : 51 ici même au croisement de la rue Simons et de la chaussée d'Anvers<sup>1</sup> dans un projet mixte impliquant l'école et des équipements de quartier et 15 logements au croisement de l'avenue Hélicopt et de la chaussée d'Anvers<sup>2</sup>, dans le prolongement du centre Pole Nord. La Région s'emploie, quant à elle, à développer une offre de 180 logements dont 90 sociaux sur un terrain appartenant à la Ville à l'angle de la rue<sup>3</sup> Bolivar et de l'allée Verte.

Revenons au projet parce qu'il mérite qu'on s'y attarde. 109 logements, dont 45 pour la Ville, ce n'est pas rien. Nous créons littéralement un nouvel espace de vie qui hébergera plus de 300 habitants. Cette friche va retrouver une âme et revivre au son des rires et des pleurs, des cris et des murmures... L'offre de logements présentée est un mix de logements de petites et de grandes tailles à l'image de la population de cette Ville. Sur les 45 logements dont la Ville héritera au terme des travaux, nous comptons : 14 studios, 1 appartement d'une chambre, 23 appartements de deux chambres, 5 appartements de trois chambres, 2 appartements de quatre chambres.

Les futures constructions tendent vers les exigences de qualité que la Ville s'est imposée dans le cadre de la production de logements. L'isolation thermique affiche un très bon K 35 et les habitations seront chauffées par deux chaudières à condensation haute performance. Le projet est donc pensé pour alléger la facture des charges locatives et réduire l'empreinte écologique de ces bâtiments. Outre les techniques spéciales et l'isolation, le choix architectural d'orienter les séjours plein sud permettra de profiter des apports énergétiques solaires passifs en mi-saison. En été, les surchauffes seront évitées grâce à l'ombrage imprégné par les terrasses. Reste maintenant à l'entreprise Thomas et Piron à, fidèle à son slogan, nous construire de la vraie, de la belle maison de maçon. »<sup>4</sup>

\*

### Un quartier de moins en moins Manhattan :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mercredi 25 mars 2009

« Les échevins bruxellois de l'Urbanisme, Christian Ceux (CDH), et des Propriétés communales, Mohamed Ouriaghli (PS), ont posé, mardi, la première pierre d'un complexe de 109 logements et de deux commerces, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons. 45 logements tomberont dans l'escarcelle de la Ville ; les autres restant propriété du privé. 'Ces logements sont des logements moyens dans le cadre d'une stratégie de peuplement diversifié de ce quartier', explique l'échevin des Propriétés communales.

En dehors de ce projet, explique-t-il, la Ville prévoit d'autres logements du même type : 51 face au nouveau complexe, au croisement de la rue Simons et de la chaussée d'Anvers, dans un projet mixte impliquant notamment une école, et 15 logements au croisement de l'avenue de l'Hélicopt et de la chaussée d'Anvers, dans le prolongement du centre Nord. La Région prévoit, de son côté, de développer une offre de 180 logements dont 90 sociaux sur un terrain appartenant à la Ville à l'angle de la rue Bolivar et de l'allée Verte.

L'échevin de l'Urbanisme a rappelé ses exigences exprimées, lors de la commission de concertation, de revoir à la hausse le nombre d'appartements de 3 ou 4 chambres trop peu nombreux par rapport au nombre de studios

<sup>1</sup> Voir projet Simons-Anvers (ou projet Democo). Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, l'article correspondant.

<sup>2</sup> Donc à l'extrémité Nord du projet Manhattan, au-delà des blocs du Foyer laekenois.

<sup>3</sup> Boulevard serait plus exact. L'emplacement précis, ainsi décrit, n'est pas évident à retrouver.

<sup>4</sup> Site de la ville de Bruxelles : [www.1000logementsbruxelles.be](http://www.1000logementsbruxelles.be) – 20 mars 2009.



prévu. L'objectif annoncé est d' 'accueillir des plus grandes familles sur le territoire de la Ville mais aussi d'assurer une mixité au sein des habitants'.

Comme Mohamed Ouriaghli, qui rappelle les dégâts provoqués par le 'délire manhattanesque' du quartier, transformé en quartier administratif composé de tours et de bureaux, Christian Ceux plaide pour que ce quartier retrouve 'un espace de vie qualitatif'. À cet égard, il relève que l'implantation des logements a été fortement réfléchi en fonction de la mobilité des futurs habitants et travailleurs, songeant, ici, à la proximité des transports publics (gare du Nord, métro, axes routiers...). Le projet devrait accueillir ses premiers occupants au début 2011. »

\*

#### « 64 logements supplémentaires dans l'escarcelle de la ville !

La Régie Foncière vient de conclure un accord avec la société Thomas & Piron pour l'acquisition de 64 appartements et de 34 parkings supplémentaires dans le Quartier Nord.

En mars 2009, Mohamed Ouriaghli (PS) posait la première pierre du projet *Insula II*, situé à l'angle de la rue Simons et de la chaussée d'Anvers. Il prévoit la construction de 45 appartements et de 34 parkings. Le maître d'ouvrage est l'entreprise Thomas & Piron et les logements seront rétrocédés, une fois réceptionnés, à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles dans le cadre de charges d'urbanisme en compensation de la construction de bureaux.

Concomitamment, Thomas & Piron réalise le projet *Insula I* qui comporte 64 appartements, 52 parkings et 2 commerces. Contrairement aux logements construits dans le cadre des charges d'urbanisme dévolus au locatif, ceux-ci sont destinés à l'acquisitif. Du moins, étaient destinés à l'acquisitif. En effet, Ville de Bruxelles et Thomas & Piron sont arrivés à un accord pour que l'ensemble des productions (appartements et parkings, les deux commerces sont vendus à un promoteur privé) devienne la propriété de la Régie Foncière. Cette transaction a été rendue possible grâce à un prix de vente concurrentiel. Le coût de construction s'élève à 1.212 m<sup>2</sup>, soit un prix concurrentiel équivalent, voire inférieur à ceux obtenus pour d'autres marchés conception-exécution ! Cela permettra d'appliquer une mise en location à un prix modéré, le loyer escompté se montant à 95 € m<sup>2</sup>/an. Le rendement ainsi obtenu de 4,3% suffira à équilibrer l'opération. Ces logements répondent au niveau d'exigence de la charte qualité de la Ville et atteignent un coefficient d'isolation thermique de K35. Ils se composent de : 12 studios, 43 deux chambres, 9 trois chambres.

Si la décision de Thomas & Piron a été dictée par une stagnation du marché des ventes d'appartements (alors que la construction était au stade du gros oeuvre du 1<sup>er</sup> étage, aucun logement n'avait été vendu), Mohamed Ouriaghli se félicite de voir ces logements gonfler les propriétés communales de la Ville. L'échevin d'ajouter 'il s'agissait là d'une opportunité exceptionnelle qui permet d'une part d'accélérer et de renforcer le Plan 1000 logements, d'autre part d'optimiser la gestion rationnelle et la cohérence du site'. Le coût total de l'opération se chiffre à 15.144.621 € : 10.743.771 € pour les constructions, 4.370.850 € pour le terrain (propriété de Fortis Real Estate). La fin des travaux est prévue quant à elle dans le courant du premier trimestre 2011. »<sup>1</sup>

\*

#### « Projet Insula 1.

Adresse : Croisement de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons à 1000 Bruxelles.

Description : Concomitamment au projet *Insula II* (Simons-Bolivar lié aux charges d'urbanisme), la société Thomas&Piron réalise le projet "Insula I" qui comporte 64 appartements, 58 parkings et 2 commerces destinés à l'origine à l'acquisitif.

La Régie Foncière a conclu un accord avec la société Thomas&Piron pour l'acquisition de l'ensemble, afin d'augmenter son offre de logements publics.

Répartition : Les logements se composent de :

- 16 X studios et appartements 1ch
- 36 X deux chambres
- 12 X trois chambres
- 1 X quatre chambres

Entrepreneur : Thomas & Piron - La Besace, 14. 6852 Our (Paliseul). »<sup>2</sup>

\*

#### « Projet Insula II

La régie foncière a conclu un accord avec Thomas & Piron pour l'acquisition de 64 appartements et de 34 parkings supplémentaires dans le quartier Nord.

<sup>1</sup> Site [www.1000logementsbruxelles.be](http://www.1000logementsbruxelles.be) – 24 mars 2010.

<sup>2</sup> Site [www.1000logementsbruxelles.be](http://www.1000logementsbruxelles.be) – 20 avril 2010.

C'est en mars 2009 que Mohamed Ouriaghli, échevin (PS) bruxellois des Propriétés communales, posait la première pierre du projet Insula II, situé à l'angle de la rue Simons et de la chaussée d'Anvers. Ce projet prévoit la construction de 45 appartements et de 34 parkings, rappelle son cabinet dans un communiqué de presse.

'Le maître d'ouvrage est l'entreprise Thomas & Piron et les logements seront rétrocédés, une fois réceptionnés, à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles dans le cadre de charges d'urbanisme en compensation de la construction de bureaux. Concomitamment, Thomas & Piron réalise le projet Insula 1 qui comporte 64 appartements, 52 parkings et deux commerces. Contrairement aux logements construits dans le cadre des charges d'urbanisme dévolus au locatif, ceux-ci sont destinés à l'acquisitif.'

Du moins l'étaient-elles, puisque 'la Ville de Bruxelles et Thomas & Piron sont arrivés à un accord pour que l'ensemble des productions (appartements et parkings, les deux commerces sont vendus à un promoteur privé) devienne la propriété de la Régie foncière'. Une transaction rendue possible 'grâce à un prix de vente concurrentiel', ce qui 'permettra d'appliquer une mise en location à un prix modéré, le loyer escompté se montant à 95 euros par m<sup>2</sup> et par an. Le rendement ainsi obtenu de 4,3 % suffira à équilibrer l'opération.'

Ces logements répondent au niveau d'exigence de la charte qualité de la Ville et atteignent un coefficient d'isolation thermique de K35. Ils se composent de : 12 studios, 43 deux chambres et 9 trois chambres.

Si la décision de Thomas & Piron 'a été dictée par une stagnation du marché des ventes d'appartements' – alors que la construction était au stade du gros œuvre du 1<sup>er</sup> étage, aucun logement n'avait été vendu – Mohamed Ouriaghli se félicite de voir ces logements gonfler les propriétés communales de la Ville : 'Il s'agissait là d'une opportunité exceptionnelle qui permet d'une part d'accélérer et de renforcer le Plan 1000 Logements, d'autre part d'optimiser la gestion rationnelle et la cohérence du site'.

Coût total de l'opération : 15,1 millions d'euros, soit 10,7 millions pour les constructions et 4,4 millions pour le terrain (propriété de Fortis Real Estate). La fin des travaux est prévue dans le courant du premier trimestre de 2011. »<sup>1</sup>

\*

#### Du logement dans le quartier Nord :

Article d'Anne Gilain, paru dans Vlan, daté du 27 juillet 2011

« Mohamed Ouriaghli, échevin des propriétés communales et président de la régie foncière, vient d'inaugurer le projet Insula, longue d'une centaine de mètres, érigée rue Simons sur un ancien dépôt de la Stib. Ce bâtiment 'métropolitain', entre les tours de l'Espace Nord et le quartier résidentiel Harmonie, propose deux surfaces commerciales, 93 parkings. Et 109 appartements, moyens et à loyers encadrés, basse énergie, dotés de jardins, balcons ou terrasses, enveloppés dans une 'peau' de métal perforé.

45 des logements ont été construits grâce aux charges d'urbanisme des immeubles de bureaux construits boulevard Bolivar, à l'arrière du site. La crise de l'immobilier aidant, la régie a racheté la deuxième partie du projet Insula : les 63 autres appartements construits également par la société Thomas et Piron<sup>2</sup>, spécialisée en 'logements privés'. 'Des appartements de qualité à un prix concurrentiel', se réjouit Mohamed Ouriaghli.

Pas la peine d'espérer y emménager : tout est loué. 'L'ouverture des visites a été l'occasion de bagarres, tout le monde voulait entrer en même temps !', raconte une locataire. Il y a eu un raz de marée des 500 familles candidates, pour 109 logements ; la régie va revoir sa procédure pour éviter ce genre de situation à l'avenir. Mais la demande est là, et elle n'est pas près de baisser.

Infos : Régie foncière de la ville de Bruxelles (...) [www.1000logementsbruxelles.be](http://www.1000logementsbruxelles.be) »<sup>3</sup>

\*

#### **« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - Demande de PERMIS D'URBANISME - PERMIS D'ENVIRONNEMENT 032S/2012 ART.175 (...)**

**Adresse du bien : rue Simons / chaussée d'Anvers Adres van het goed : Simonsstraat / Antwerpsesteenweg**

<sup>1</sup> Site [www.lejournaldelarchitecte.be](http://www.lejournaldelarchitecte.be) – 17 mai 2010.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, les articles : Thomas et Piron, ou : Insula, ou encore : Projet Anvers-Simons-Frontispice.

<sup>3</sup> La consultation de ce site de la régie foncière réserve une surprise de taille puisque on peut y lire que l'entrepreneur-promoteur ne parvenait pas en six mois à trouver le moindre acquéreur pour les logements qu'il mettait en vente. On peut donc s'interroger : Si la régie doit racheter vite fait toutes les réalisations qui ne trouvent pas acquéreur en raison du prix – puisque, visiblement, il y a des demandeurs de logements – le promoteur ne prend plus guère de risque... Par ailleurs, on peut s'interroger quant au propriétaire du terrain...

**Identité du demandeur : Ville de Bruxelles – Commerce et Régie Foncière des Propriétés Communales**

**Objet de la demande (nature de l'activité principale) :**

**PERMIS D'URBANISME**

**étendre une école, construire 51 logements et un bâtiment pour l'ONE et Kind & Gezin**

**PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

☑ **des installations de combustion avec une puissance calorifique de**

**2 x 160 kW, 2 x 80 kW et 1 x 14 kW,**

☑ **un parking couvert pour 51 véhicules**

☑ **un transformateur statique d'une puissance de 250 kVA**

**Zone :**

**plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) adopté par A.G.R.B.C. du 03/05/2001 : zone d'intérêt régional (Z.I.R.) n° 1 -plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 70-20b Héliport**

**Motifs principaux de l'enquête :**

**rapport d'incidences / dérogation(s) aux prescriptions (réglementaires) du plan particulier d'affectation du sol pour ce qui concerne l'implantation / le volume / l'esthétique, du règlement régional d'urbanisme et du règlement de bâtisse (suivant les prescriptions du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.)) /**

**atteinte à l'intérieur de l'îlot (suivant les prescriptions du P.R.A.S.) /**

**demande de permis d'environnement classe IB (suivant les prescriptions de l'ordonnance relative aux demandes de permis d'environnement)**

**L'enquête publique se déroule du 17/06/2012 au 01/07/2012 (...)**

**La réunion de la Commission de concertation est fixée au 10/07/2012 au Centre Administratif de la Ville de Bruxelles, bd. Anspach, 6 - 1000 Bruxelles (tél.02.279.29.29) à une heure qui reste à fixer... »<sup>1</sup>**

**\*Consciencegebouw. \*Hendrik Consciencegebouw.**

Boulevard du roi Albert II – Saint-Josse-ten-Noode : 7 étages, entre 43.000 et 65.000 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Conçu par l'architecte M. Jaspers, construit en 1997-1998 pour le compte de l'I.B.J.<sup>3</sup> et revendu au groupe allemand IGV en 1998<sup>4</sup>.

Trois immeubles de bureaux occupés par la Vlaamse gemeenschap terminés en 1998<sup>5</sup>, reliés entre eux et au Phoenixgebouw.

\*

« L'exécutif flamand a tranché : le bâtiment 'Hendrik Conscience' où il logera son administration de l'enseignement (1.200 fonctionnaires), dans le quartier Nord de Bruxelles<sup>6</sup>, sera construit par un consortium regroupant CDP (groupe De Pauw), Codic (promoteur britannique) et l'Immobilière Jacqmain. Cette décision met un terme à un débat qui courait depuis plusieurs mois. On savait que le bâtiment 'Hendrik Conscience' serait installé sur le seul terrain encore disponible dans la partie centrale du boulevard Emile Jacqmain (entre la porte d'Anvers et la place Bolivar), à côté des tours de Belgacom<sup>7</sup>. Trois associations de promoteurs étaient en lice. (...) L'offre de CDP-Codic-Jacqmain était 'la plus avantageuse' et 'la plus conforme à une politique budgétaire

<sup>1</sup> Site [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be).

<sup>2</sup> Selon les sources. Voir Le Soir du 18 juin 1996.

<sup>3</sup> Immobilière du boulevard Jacqmain (groupe De Pauw + Codic). Voir Vlan, 9 juin 1993, Le Soir, 14 juillet 1994, 28 juillet 1998.

<sup>4</sup> « ... A noter que CDP, longtemps seul maître du boulevard Jacqmain, a vendu une bonne partie de ses biens au groupe allemand IGV ces derniers mois : les immeubles North Gate, Graaf de Ferraris et Hendrik Conscience. IGV est un énorme groupe d'outre-Rhin qui brasse un chiffre d'affaires de 16 milliards, qui mise sur Bruxelles pour son développement à long terme. La présence d'IVG dans l'Espace Nord confirme l'offensive allemande lancée depuis deux ans. (...) » (Le Soir, 28 juillet 1998).

<sup>5</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles.* - Op.cit. - p. 97.

<sup>6</sup> Ce complexe a été érigé sur le territoire ten-noodois, et non sur Bruxelles-ville.

<sup>7</sup> Il y avait pourtant d'autres terrains vagues qui attendaient...

conséquentes' dit-on encore au cabinet de Wivina Demeester. Le bâtiment - dont on ne sait pas grand-chose - sera financé sur une durée de 24 ans au loyer (incluant une option d'achat) de 372 millions [de FB].»<sup>1</sup>

\*

« Le promoteur du projet n'est autre que Patrick De Pauw (CDP) associé à Codic-IBJ (Immobilière boulevard Jacquain). Le complexe de tours flamandes s'appellera Hendrik Conscience et se trouve sur le territoire de Saint-Josse. Les trois immeubles totaliseront 43.000 m<sup>2</sup> hors sol et seront reliés entre eux par l'arrière. Ils feront 7 étages et posséderont 340 emplacements de parking.

Le rez-de-chaussée abritera outre des bureaux un vaste auditorium de 250 places, une cafétéria, un restaurant, une bibliothèque, une salle d'ordinateurs et des salles de réunion. Le tout éclairé par la lumière naturelle qui pénétrera abondamment dans les trois tours dessinées par l'architecte Jaspers et aux jardins intérieurs imaginés par le paysagiste Jacques Wirtz.

Le nouveau complexe verra l'installation des départements onderwijs, kunst et landbouw.»<sup>2</sup>

\*

Graaf de Ferraris s'installe dans l'Espace Nord avec Hendrik Conscience :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 13 novembre 1997

« Discrète, la présence flamande à Bruxelles ? Deux départements de la Communauté flamande, environnement et infrastructure, élisent domicile dans l'Espace Nord, dans un bâtiment tout neuf signé Michel Jaspers, pratiquement en face des deux tours Belgacom. L'immeuble 'Graaf de Ferraris', dont la façade concave rompt la rectitude du boulevard Jacquain, vient d'être inauguré. (...)

Avec cette occupation, la présence flamande dans l'Espace Nord se confirme. La Communauté est déjà installée depuis longtemps dans l'immeuble qui fait coin avec le boulevard d'Anvers. Dans quelques mois, le secteur 'instruction' va déménager vers le groupe d'immeubles Hendrik Conscience, en voie d'achèvement. A noter qu'il ne s'agit pas de création d'emplois, mais d'un simple transfert du personnel.

La présence flamande dans l'Espace Nord reflète évidemment une volonté politique et est un choix stratégique. Le boulevard Jacquain prolongé est devenu en quelques années l'artère bruxelloise qui incarne le pouvoir économique et politique. Une douzaine de grandes entreprises y ont leur siège (Paribas, Copeba, General Electric, Euroclear, Bank Card Company ou Proximus) et de grandes administrations y sont implantées. »

\*

Quartier Nord – La présence flamande est réaffirmée sur les rives du boulevard Jacquain -

La Vlaamse Gemeenschap dans ses meubles :

Article de François Robert et Jean Wouters, paru dans Le Soir en date du jeudi 11 mars 1999

« Le 14 juin 1996, Wivina Demeester, ministre flamande des Finances et du Budget, posait devant 200 invités la première pierre de l'immeuble 'Hendrik Conscience' (...). Presque trois ans plus tard, ce 2 mars 1999, la même ministre a inauguré le complexe devant un parterre d'invités tout aussi nombreux.

'Hendrik Conscience' abrite, depuis la fin 1998, 1.200 fonctionnaires de la Vlaamse Gemeenschap (départements de l'enseignement, art et agriculture). Il traduit la volonté des dirigeants du nord du pays de maintenir une forte présence flamande dans le quartier Nord. Leurs fonctionnaires occupent également le bâtiment 'Graaf de Ferraris' et bien entendu celui du ministère de la Vlaamse Gemeenschap, à l'entrée du boulevard. Au total, ils sont près de 4.000 dans l'Espace Nord.

Le bâtiment, conçu par l'association momentanée CDP (Patrick De Pauw), Codic et l'Immobilière Boulevard Jacquain, offre 43.000 m<sup>2</sup> répartis en trois tours de 7 étages reliées entre elles. Dessiné par Michel Jaspers & Partners (qui a construit seul ou en collaboration la plupart des tours de l'Espace Nord), le complexe dispose en sous-sol de 342 parkings.

Ses occupants sont gâtés. Le bâtiment est esthétiquement très réussi et l'intérieur respire le confort. Il est doté d'un hall d'accueil marbré et d'un vaste auditoire de 250 places, d'un restaurant, d'une cafétéria et d'une bibliothèque. Une série d'oeuvres d'art et des jardins intérieurs signés Jacques Wirtz, baignés par la lumière naturelle, complètent le décor.

Situé entre le building North Plaza (Proximus) et les tours Belgacom, le 'Hendrik Conscience' ferme l'impressionnant alignement de verre et d'acier de la rive droite de l'Espace Nord. Le coût de la construction n'a pas été divulgué mais il avoisine sans doute les 3 milliards [de FB]. Le bâtiment est devenu la propriété de la Vlaamse Gemeenschap. »

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 15 février 1996.

<sup>2</sup> Le Soir, daté du 18 juin 1996.

### **\*Continental center.**

#### **Projet avorté<sup>1</sup>.**

« ... Dès que la construction des premières tours s'avère laborieuse, vers la fin des années '60, d'autres utopies se ramassent à la pelle au quartier Nord. Utopies dans la ligne urbanistique du 'Plan Manhattan'. (...) Citons encore, mais la liste n'est pas close, le projet de Continental center, aux abords de la gare du Nord. Deux tours de bureaux dont le socle doit abriter les extensions du centre Rogier. Le coût de ce projet entraîne son report sine die. »<sup>2</sup>

\*

« ... Après 29 ans d'attente, les bars et les tours de bureaux cèdent le pas aux habitations. C'étaient les rues des bars à filles. Maintenant, le quartier Nord (pardon, l'Espace Nord) est un vrai petit Manhattan (...) hérissé de buildings futuristes. L'ensemble ne manque pas d'allure mais reste ponctué de dents creuses. Subsistent en effet, sur Saint-Josse, deux îlots abandonnés longeant la rue du Progrès près de la gare du Nord. Ils sont dévolus au logement. (...) Les deux restaient désespérément vides.

Mais remplir ces dents creuses ne règle pas tous les problèmes. Il reste d'autres îlots à rebâtir sur Schaerbeek et Saint-Josse, notamment l'îlot 4 (Bienfaisance-Marché-Progrès). Ce dernier est la propriété du groupe Lotimo. Un permis y autorise la construction d'une tour gigantesque de 80.000 m<sup>2</sup>. Or, les travaux commencés depuis 1992 sont manifestement à l'arrêt. Au point que Jean Demannez, l'échevin de l'urbanisme de Saint-Josse s'énerve :  
- A part le creusement d'un trou et la présence d'une grue, le chantier est à l'arrêt. Je vais le faire constater par l'architecte de la commune. Moi, je propose de ramener l'immeuble à construire à des dimensions plus raisonnables ! »<sup>3</sup>

### **\*Convention hall.**

Projet<sup>4</sup> (avorté) de la commune de Schaerbeek de construction d'un pavillon d'une superficie de 4.200 m<sup>2</sup> et de 30 mètres de hauteur maximale.

\*

« .... 4. Révision du P.P.A. de la commune de Schaerbeek

M. Legein soumet à l'assemblée les 7 points qui justifient la révision du P.P.A. de Schaerbeek. Son exposé est illustré par un avant-projet de P.P.A.

1° L'implantation des tours des îlots situés aux angles des axes Nord-Sud et Est-Ouest est à modifier par raison de symétrie.

2° La superficie de ces tours serait portée à 1.500 m<sup>2</sup> au lieu de 1.200 pour rendre l'ensemble homogène.<sup>5</sup>

3° Afin de permettre la construction d'un CONVENTION HALL (équipement collectif) sur ce même îlot, le pavillon prévu avec une superficie de 1.500 m<sup>2</sup> et un niveau de 23 m maximum devrait être porté à 4.200 m<sup>2</sup> de superficie et 30 m maximum sans augmentation du nombre de niveaux... »<sup>6</sup>

### **\*Crèche Etoile du Nord<sup>7</sup>. \*Étoile du Nord. \*Étoile du nord.**

« La société Espace Gaucheret, constituée par Codic, (...) développera 40 logements<sup>8</sup> au pied de la tour Amelinkx ainsi que sept maisons individuelles. La demande de permis pour les logements devrait être introduite fin janvier. (...) 5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives à destination de start-up verront le jour toujours au pied de la tour Amelinkx, le long de la rue du Progrès. Coût pour le Zénith, les logements et le bloc 'petites entreprises' : près de 100 millions d'euros. (...) Des commerces seront aménagés au pied des unités de logements. 'Il fallait faire revenir le commerce dans cette partie de la ville.' (...) Codic devra verser des charges d'urbanisme à la commune de Schaerbeek et se chargera de la construction d'une crèche côté rue Rogier... »<sup>9</sup>

\*

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir aussi l'îlot 4 ten-noodois ; ou, dans ce même titre l'article : Tour Boréal ; ou encore notre livre 1. Projets avortés.

<sup>2</sup> Michelle Lamensch, dans Le Soir, daté du 22 août 1994.

<sup>3</sup> Le Soir, 23 mai 1996. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Boréal.

<sup>4</sup> Voir aussi, dans ce même titre l'article WTC (W.T.C. schaerbeekois. Tours WTC 5 et WTC 6.

<sup>5</sup> Sic.

<sup>6</sup> Voir notre partie 4 : Annexes : 2.1. Comité de coordination des travaux du Nord : procès-verbal de la réunion du 12 juillet 1971 – Extraits.

<sup>7</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Espace Gaucheret.

<sup>8</sup> Projet Eos ?

<sup>9</sup> Le Soir, 12 janvier 2006.

« Quant aux 3,3 millions d'euros de charges d'urbanisme, ils permettront notamment de construire une nouvelle crèche communale de 60 lits. »<sup>1</sup>

\*

«... La première pierre de la tour Zénith a été posée vendredi. Haute de 23 étages, elle offrira 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux et fermera la perspective du boulevard Albert II. Des logements, des commerces et une crèche sortiront aussi de terre. (...) L'espace Gaucheret, situé sur une zone d'intérêt régional (ZIR) développera, sur plus de 1,6 ha, 55.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux, des logements, des commerces et des équipements répartis sur huit nouveaux immeubles. (...)

Le développement de l'Espace Gaucheret générera plus de 3.300.000 euros de charges d'urbanisme, issus de la construction des édifices Zénith et Progrès. La commune de Schaerbeek a décidé d'affecter ces charges à la création d'une crèche communale de 1.000 m<sup>2</sup> qui pourra accueillir 48 bambins (...). Ces charges d'urbanisme seront mises en oeuvre par la société s.a. Gaucheret afin d'en garantir la réalisation en même temps que les bâtiments attenants... »<sup>2</sup>

\*

« ... Codic devra verser des charges d'urbanisme à la commune de Schaerbeek et se chargera de la construction d'une crèche côté rue Rogier... »<sup>3</sup>

\*

« La commune de Schaerbeek a pris le parti du passif pour ses constructions de bâtiments publics. Cela vaut également pour deux projets de crèches, développés par le bureau MDW Architecture.

Le premier projet prend racine dans le cadre de la reconversion d'un quartier à deux pas de la gare du Nord. Dans cette partie de Bruxelles, des îlots entiers de maisons ont été rasés pour faire place à des projets urbanistiques plus ou moins grandioses. Les investisseurs privés, désireux de développer des projets de logements et de bureaux, se voient imposer des charges d'urbanisme grâce auxquelles une crèche d'une capacité de 48 places pourra être érigée. Le choix d'une architecture passive n'a rien de mystérieux : au Service des crèches de la commune, on explique que la consommation énergétique est un problème crucial étant donné la nécessité de chauffer de manière importante ces locaux. Les coûts explosent dès lors et le passif s'avérait donc la stratégie la plus rentable et la plus efficace. (...)

C'est dans ce sens que le bureau d'architectes retenu suite à un appel à projets lancé par Codic, le maître de l'ouvrage, a développé la crèche 'Etoile du nord' qui doit venir s'insérer dans un espace en forme de 'U' composé par des immeubles de bureaux et de logements. Comme l'explique Xavier De Wil, architecte associé chez MDW, 'la crèche devait prendre place au milieu de ce jeu de quilles, entourée d'immeubles beaucoup plus imposants.

L'option a donc été d'adopter une architecture quasi paysagère, avec un développement très horizontal du bâtiment et le choix de toitures végétalisées, de façon à faire disparaître l'édifice vu des tours avoisinantes.

D'une superficie de 875 m<sup>2</sup>, le bâtiment s'organise sur deux étages, avec les sections d'accueil au rez, ainsi que le bureau de la directrice, la biberonnerie, le local à poussettes, etc. A l'étage, une cuisine, une buanderie et une douche, ainsi que l'accès à un appartement trois chambres destiné au concierge du bâtiment.

Les principes du passif sont couplés à des choix architecturaux : fermeture de la façade avant située au nord, ouvertures vers le sud ; structure mixte bois-béton avec une isolation sous forme de caissons remplis de flocons de cellulose, une ventilation double flux, des châssis triple vitrage, ainsi qu'une toiture plate sur laquelle une membrane d'étanchéité a été installée, ensuite une natte drainante, puis un support troué dans lequel prennent place des plantations de sedum'... »<sup>4</sup>

\*

« Boréas proposent sur trois bâtiments 106 appartements et un rez commercial contre 49 dans la résidence EOS. Tout a d'ores et déjà été vendu.

Cécile Jodogne (...) bourgmestre de Schaerbeek, espère 'la réconciliation du quartier d'affaires et d'habitation au travers de ce projet'. D'ailleurs, une crèche sortira de terre pour mars 2011 et 600 m<sup>2</sup> de commerces sont déjà en gestation<sup>5</sup>. »<sup>6</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, 30 juin 2006.

<sup>2</sup> La Libre Belgique, 6 octobre 2007.

<sup>3</sup> La Libre Belgique, 12 janvier 2008.

<sup>4</sup> Le Soir, 4 septembre 2008.

<sup>5</sup> Où sont-ils donc ? (décembre 2011).

<sup>6</sup> La Libre Belgique, 6 mai 2010.

« ... la construction du Zénith par le développeur Codic, immeuble de bureaux (...) de qualité qui n'a pourtant toujours pas trouvé d'occupants (...). Les retombées de 'Zénith' sont très importantes. Il a généré 3,3 millions de charges d'urbanisme qui ont été dépensées notamment dans des projets de logements et dans l'aménagement de l'espace vert. Depuis dix ans, le quartier Gaucheret a fait l'objet de très importants investissements : 180 millions d'euros dont la moitié, dixit fièrement Codic, provient du privé<sup>1</sup>.

'Tous les permis ont été délivrés, déclare Cécile Jodogne, bourgmestre f.f. de Schaerbeek. A la fin de l'année, tous les travaux seront terminés, à l'exception de la crèche dont le chantier doit démarrer d'un jour à l'autre. Grâce à cette collaboration avec le privé, nous avons établi un véritable PPP (partenariat public-privé) dont nous ne pouvons que nous féliciter'.

Lorsque le Zénith sera loué<sup>2</sup>, ce seront de dizaines de milliers d'euros supplémentaires (des taxes) qui tomberont dans l'escarcelle communale. »<sup>3</sup>

**\*Crèche (ville de Bruxelles). \*Ecole (extension).**

**« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - Demande de PERMIS D'URBANISME - PERMIS D'ENVIRONNEMENT 032S/2012 ART.175 (...)**

**Adresse du bien : rue Simons / chaussée d'Anvers Adres van het goed : Simonsstraat / Antwerpsesteenweg**

**Identité du demandeur : Ville de Bruxelles – Commerce et Régie Foncière des Propriétés Communales**

**Objet de la demande (nature de l'activité principale) :**

**PERMIS D'URBANISME**

**étendre une école, construire 51 logements et un bâtiment pour l'ONE et Kind & Gezin**

**PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

**☑ des installations de combustion avec une puissance calorifique de**

**2 x 160 kW, 2 x 80 kW et 1 x 14 kW,**

**☑ un parking couvert pour 51 véhicules**

**☑ un transformateur statique d'une puissance de 250 kVA**

**Zone :**

**plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) adopté par A.G.R.B.C. du 03/05/2001 : zone d'intérêt régional (Z.I.R.) n° 1 -plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 70-20b Héliport**

**Motifs principaux de l'enquête :**

**rapport d'incidences / dérogation(s) aux prescriptions (réglementaires) du plan particulier d'affectation du sol pour ce qui concerne l'implantation / le volume / l'esthétique, du règlement régional d'urbanisme et du règlement de bâtisse (suivant les prescriptions du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.)) /**

**atteinte à l'intérieur de l'îlot (suivant les prescriptions du P.R.A.S.) /**

**demande de permis d'environnement classe IB (suivant les prescriptions de l'ordonnance relative aux demandes de permis d'environnement)**

**L'enquête publique se déroule du 17/06/2012 au 01/07/2012 (...)**

**La réunion de la Commission de concertation est fixée au 10/07/2012 au Centre Administratif de la Ville de Bruxelles, bd. Anspach, 6 - 1000 Bruxelles (tél.02.279.29.29) à une heure qui reste à fixer... »<sup>4</sup>**

**\*Delta. \*Chirec. \*Europe et quartier Nord \*Communautés européennes dans le quartier Nord.**

**\*Communauté européenne dans le quartier Nord.. \*Institutions européennes et quartier Nord.<sup>5</sup>**

<sup>1</sup> Secteur privé qui tenait à rentabiliser ses investissements en aménageant au plus vite l'ancien axe autoroutier et qui ne pouvait construire ses tours au profit important escompté qu'en sacrifiant, à contre-cœur, quelques dîmes en charges d'urbanisme qui lui furent imposées...

<sup>2</sup> Il faudra attendre août 2011 pour qu'un premier contrat de location soit signé pour une partie de la tour !

<sup>3</sup> Le Soir, 6 mai 2010.

<sup>4</sup> Site [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be).

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Mainmorte ; ou : Coven garden ; ou : Tour Dexia ; ou : PUL.

L'immobilier bruxellois en pleine mutation - L'Europe coincée entre Pras et PCD –

Jean-François Vaes rejette «l'urbanisme fiscal» :

Articles de Philippe De Boeck et William Burton, parus dans Le Soir, daté du jeudi 8 octobre 1998

« La Région planche sur le Pras (...) et les communes élaborent leurs PCD (...). En d'autres mots, le paysage immobilier bruxellois est en pleine mutation. Au milieu de tout ça, l'Europe cherche toujours de la place pour implanter son troisième pôle européen.

Mercredi, lors d'une journée d'étude consacrée au sujet, les bourgmestres d'Auderghem et d'Ixelles ont répété en chœur qu'il n'était pas question d'installer ce troisième pôle chez eux. Nous ne sommes pas à Brasilia, a déclaré le maire d'Ixelles, Yves de Jonghe d'Ardoye (PRL). Les deux édiles ne veulent pas non plus entendre parler d'extension des zones de bureaux existantes. L'Union européenne est effectivement déjà présente dans le quartier Delta-Beaulieu côté Auderghem, et autour de la gare du quartier Léopold côté Ixelles.

Mais peut-on dire non à l'Europe ? Oui, bien entendu, a répondu sans hésiter le ministre bruxellois de l'Environnement, Didier Gosuin (FDF). Je suis pro-européen, mais je ne suis pas heureux de la manière dont l'Europe s'est installée à Bruxelles. Le bourgmestre d'Auderghem a par ailleurs suggéré d'instaurer une représentation permanente, sorte de lieu de concertation entre les différentes institutions concernées par la présence des institutions européennes à Bruxelles. Malheureusement, il n'y avait pas le moindre représentant européen dans la salle pour exposer le point de vue des Européens...

En attendant la mise en oeuvre du Pras - programmée pour le printemps prochain - tout est 'gelé' dans la capitale. Le projet de Pras est actuellement soumis à enquête publique. (...)

Les réactions matamoresques d'Ixelles face à la perspective d'une (nouvelle) déferlante européenne fait ricaner Jean-François Vaes. Sur le fond du problème, l'ancien sénateur et conseiller communal Ecolo ixellois partage pourtant leur point de vue : ce sont les motivations qui le laissent rêveur. La commune craint surtout un manque à gagner fiscal, explique-t-il. Mais la seule perspective d'un 'urbanisme fiscal' n'est jamais une bonne chose.

Et d'étayer par un exemple choisi à Ixelles : Lors de la précédente législature, le bourgmestre Demuyter a présenté à son conseil communal une étude selon laquelle la construction du pôle européen derrière la gare du Luxembourg rapporterait 150 millions [de FB] de précompte immobilier. Comme un seul homme, le conseil a adopté le plan particulier d'aménagement permettant cette arrivée, mais en se gardant d'élaborer d'autres PPA protégeant le logement périphérique. Que constate-t-on aujourd'hui ? Qu'Ixelles ne subit que les charges de cette présence européenne (la main-morte tombant dans l'escarcelle de la Région) et que le quartier du Champ de Mars a fait l'objet d'une spéculation totalement destructrice !

Selon Jean-François Vaes, l'Europe se comporte comme un consommateur privé de bureaux. Si une institution décidait de jeter son dévolu sur quelques milliers de m<sup>2</sup> dans une zone prévue à cet effet, les autorités seraient bien en mal de s'y opposer. Il faut ouvrir un vrai dialogue, poursuit l'Ecolo. Il conviendrait ainsi de déterminer dans quelle mesure la proximité est nécessaire au bon fonctionnement des institutions européennes. Exemple : les moyens de télécommunication permettent-ils d'installer les traducteurs loin des hémicycles existants?

On l'a dit d'emblée, dans l'esprit de Jean-François Vaes, le sud-est de Bruxelles a dépassé sa capacité de charge. Quand on l'interroge sur les sites d'extension, il plaide pour une intégration harmonieuse dans le tissu résidentiel : du côté des gares du Nord et du Midi, mais également de Neder-over-Heembeek. Depuis la fin de la guerre froide, l'hôpital militaire (30.000 m<sup>2</sup>) est en effet objectivement devenu trop grand pour les besoins de notre armée de métier. »

\*

Traducteurs européens annoncés à la Plaine :

Article de William Bourton, Daniel Couvreur, Philippe De Boeck, dans Le Soir daté du samedi 23 janvier 1999

« (...) Le service de traduction des Communautés européennes pourrait bientôt s'établir au boulevard de la Plaine, sur le territoire de la commune d'Ixelles, aux frontières d'Auderghem. Le gouvernement bruxellois a, en effet, mandaté Hervé Hasquin pour négocier une convention dans ce sens avec le commissaire européen Erkki Liikanen. La volonté du gouvernement, c'est de conclure une convention-cadre avec la Commission européenne pour ses besoins immobiliers. Le dossier des traducteurs rentre dans ce cadre. Ils sont demandeurs pour le site de la Plaine, mais la commune d'Ixelles ne veut pas en entendre parler. Aucune décision n'a été prise pour l'instant. Rien de plus ne filtrait du cabinet Picqué. Mais selon nos informations, la décision serait déjà prise. Le service de traduction est très puissant. Quand il fait grève, c'est toute la Commission qui est paralysée. Liikanen est coincé, nous sommes tous coincés, admet-on au cabinet du ministre-président. Un aveu ?

---

Manifestement sollicitées, les institutions européennes ont longtemps refusé de s'installer dans le quartier Manhattan pour finalement installer quelques services à deux pas, place Rogier.



Il est vrai que les alternatives à la Plaine ne sont pas nombreuses... Les traducteurs européens ont besoin d'urgence d'au moins 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux ; certains parlent de 80.000 m<sup>2</sup>. Or, un projet de 47.000 m<sup>2</sup> est justement en construction boulevard de la Plaine. Il s'agit d'un ensemble de quatre immeubles rachetés il y a quelques mois par la société écossaise Standard Life.

A Ixelles, le bourgmestre Yves de Jonghe d'Ardoye ne décolère pas. C'est inadmissible et irresponsable, s'empare-t-il. On ne change pas les règles du jeu en cours de partie, au gré de ses intérêts. Le plan particulier d'affectation du sol qui couvre la Plaine des Manoeuvres n'autorise pas une telle implantation, un point c'est tout !

Du côté auderghemois, le ministre-bourgmestre Gosuin, qui a été associé à la décision gouvernementale, est plus modéré : C'est vrai qu'une dérogation est accordée à l'Europe et que cela dérange principalement les Ixellois. Pour Auderghem, en revanche, nous avons la garantie, si l'Europe accepte la convention, qu'aucun projet de bureaux ne sera développé sur le site de Delta avant 2005.

Mais de Jonghe d'Ardoye exhibe une abondante correspondance échangée tant avec le commissaire européen Erkki Liikanen qu'avec le ministre Hasquin. Ixelles a déjà fortement contribué à l'installation des institutions européennes autour de la place du Luxembourg, argumente Yves de Jonghe. Les convoitises dont f[ai]t l'objet le boulevard de la Plaine (projet de ± 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux) mais aussi le site de l'ancien Hôpital militaire de l'avenue de la Couronne (± 30.000 m<sup>2</sup>) sont de nature à favoriser la création d'un 'boulevard de l'Europe' entre le Quartier Léopold et l'autoroute de Namur. Je m'oppose fermement à ces deux extensions. De nouveaux pôles européens sont de nature à créer un déséquilibre dans la commune. Je suis adversaire de tous les ghettos : qu'ils soient sociaux ou urbanistiques!

(...) Le bourgmestre d'Ixelles a par ailleurs ajouté qu'il s'opposera par tous les moyens à ce projet, évoquant un recours au Conseil d'Etat. Le déblocage annoncé de ce dossier sensible intervient - comme par hasard ! - juste avant l'adoption du Plan régional d'affectation du sol (...). Jeudi, Hervé Hasquin annonçait triomphalement qu'aucun permis pour bureaux ne serait désormais accordé en dehors des zones administratives prévues autour des gares du Nord, du Midi et du Quartier Léopold. D'après ses calculs, on y compterait entre 500.000 et 1.000.000 de m<sup>2</sup> (déjà construits et en projet). Bref, de quoi répondre aux appétits immobiliers (européens et autres) jusqu'en 2005. Le temps d'une législature.... »

\*

Toujours plus de bureaux - Le Conseil de l'Europe s'étend à Schuman :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 31 août 2000

« Le marché immobilier du bureau bondit de record en record à Bruxelles. Les transactions (locations ou ventes) se succèdent. Parmi les acteurs actifs : l'Europe. A l'étriot dans le Juste Lipse, le Conseil de l'Union vient de louer deux immeubles avenue de Cortenbergh, dans le quartier Schuman. (...) Le loyer (7.250 FB/m<sup>2</sup> par an) est conforme à ce qui se pratique actuellement dans la zone. (...)

Enfin, à l'autre bout de Bruxelles, l'Espace Nord continue lui aussi à s'agrandir. Le Boréal (CDP) devra bientôt accueillir Proximus et le City Atrium gagne rapidement de nouveaux étages, juste à côté. Et il reste encore de la place pour le projet North Galaxy, dont le permis de bâtir n'a cependant toujours pas été demandé. »

\*

« Les bâtiments du Covent Garden en construction, juste à côté de Dexia (place Rogier) ont été partiellement loués (15.000 m<sup>2</sup>) à l'Europe qui en prend l'usufruit pour 15 ans. C'est la première fois que l'Union sort totalement du Quartier européen, franchissant la petite ceinture, pour s'installer dans le Quartier Nord. On peut supposer que c'est là le début d'une nouvelle politique. Le loyer tournerait autour des 200 euros (voire nettement moins)... »<sup>1</sup>

\*

« Le projet Covent Garden est situé 16, Place Rogier à 1210 Saint-Josse-ten-Noode. Il s'agit d'une nouvelle construction achevée à l'exclusion des aménagements locatifs en janvier 2008 et qui développe environ 71.000 m<sup>2</sup> hors-sol et comprenant deux immeubles reliés par un atrium. L'ensemble est construit sur des sous-sols communs comprenant 346 emplacements de parking.

Le bloc A de l'immeuble, à part les surfaces commerciales, est en occupation par les services d'évaluation de propositions de recherche du 7<sup>me</sup> programme cadre de Recherche sur la base d'un contrat d'usufruit conclu par la Communauté Européenne le 7 décembre 2006. Le bloc B de l'immeuble est une tour de 26 étages.

Le complexe bénéficie d'une localisation exceptionnelle grâce à l'accès à tous les moyens de transport public (tram, train, métro, bus) et à la présence d'une large offre d'hôtels et de restaurants à proximité.

<sup>1</sup> Le Soir, 30 octobre 2006.

Les contrats proposés portent sur 13.501 m<sup>2</sup> de bureaux et 16.590 m<sup>2</sup> de bureaux respectivement pour l'ERCEA et la REA. L'ERCEA occupera les étages +20 à +26 avec une grande partie du RdC aménagé en salles de réunion et la REA occupera les étages +13 à +19. S'y rajoutent les espaces nécessaires pour archives aux sous-sols et les parkings. (...) Le bâtiment appartient à la Société L'immobilière du Royal Rogier, société en commandite simple de droit belge, Avenue de Tervuren 13/A, 1040 Bruxelles. »<sup>1</sup>

\*

### Immobilier - Un 4<sup>ème</sup> pôle européen à Bruxelles ? :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 14 décembre 2006

« Tant l'Europe que les agents immobiliers réfutent la création de ce 4<sup>ème</sup> pôle. Il n'empêche, un pas a été fait avec une première location de 15.000 m<sup>2</sup> au quartier Nord.

Depuis des années, les courtiers immobiliers de la place bruxelloise tentent d'attirer l'Europe au Nord, le quartier de bureaux en devenir de la capitale. Jusqu'au 7 décembre dernier, ils écopaient systématiquement d'une fin de non-recevoir, tant de l'administration européenne, peu décidée à se lancer dans une aventure immobilière ailleurs que dans ses traditionnels quartiers (Léopold, Beaulieu et Genève, (...)) que des syndicats, inquiets de la qualité des abords de la gare du Nord.

Jeudi dernier donc, deux d'entre eux, Cushman & Wakefield et Catella Codemer, ont réussi leur pari : par leur intermédiaire, la Commission européenne a en effet signé un bail de 15 ans portant sur les 14.341 m<sup>2</sup> qu'abrite un des deux immeubles - le plus petit, de 10 étages, localisé à l'avant-plan d'une tour qui en compte 26 - du complexe 'Covent Garden', place Rogier. Un complexe développé par l'immobilière du Royal Rogier (association Buelens + KBC + UBP-Genève). (...)

De là à penser que la porte d'un 4<sup>ème</sup> pôle européen à Bruxelles a été ouverte, il y a un pas que ni l'Europe, ni les agents immobiliers ne franchissent. La première arguant que l'opération est de minime importance en superficie comme en 'qualité' d'occupants (...), les seconds jugeant que le choix du Covent Garden s'est plus imposé pour son timing que sa localisation. La question mérite cependant d'être posée. D'un point de vue strictement immobilier en effet, le quartier Nord pourrait faire figure de nouveau pôle.

Ce qu'accepte de confirmer Philippe Hurt, partner Cushman & Wakefield : 'A court et moyen terme, il va produire plus de 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux, une masse critique suffisante pour devenir un pôle'. Ce que n'offre pas l'environnement de la tour Madou, dernière acquisition majeure de l'Europe à Bruxelles. 'Et puis, pour nous, elle fait partie du quartier Léopold', ajoute Philippe Hurt.

A noter que début 2007, la Commission poursuivra son élargissement immobilier en s'installant dans les 17.800 m<sup>2</sup> du n°25 de l'avenue de Beaulieu à Auderghem et les 18.800 m<sup>2</sup> du Pavillon, rue de la Loi à Bruxelles. (...)

C'est la Direction générale (dites 'DG') Recherche de la Commission européenne qui décroche la timbale et ira, en partie, s'installer aux abords de la gare du Nord. Concrètement, il s'agira de chercheurs qui viendront, pour des mandats déterminés, procéder aux évaluations des projets scientifiques retenus pour un financement européen. Le 7<sup>ème</sup> programme cadre pour la Recherche a été doté de 54 milliards d'euros pour la période 2007-2013. La mission de sélection des projets est actuellement dévolue à un opérateur externe à la Commission. Toutefois, des eurofonctionnaires de la DG Recherche seront également présents au 'Covent Garden' à partir de mars 2007. Au sein d'une 'agence' de la Commission, ils s'occuperont, en plus de la logistique des sélections de projets, des bourses Marie Curie (programme d'échange pour les chercheurs) et de la Recherche orientée vers les PME. Du reste, les 1.700 fonctionnaires de la DG Recherche - dont le siège est actuellement square de Meeus - sont également localisés à la Tour Madou, avec la DG Culture et la DG Communication. Mais le débarquement au 'Covent Garden' n'annonce pas un nouveau pôle européen pour autant : 'Ne déduisez pas que la Commission a choisi son nouveau pôle d'implantation', tempère un haut fonctionnaire de l'administration européenne. La décision n'est pas encore arrêtée à ce sujet : le commissaire Siim Kallas, sourcilieux de ses prérogatives en la matière, prendra une orientation définitive en 2007. Afin de donner un peu d'air à Schuman et à Beaulieu. »

\*

« Le côté droit de la place Rogier a (...) (2007) été refermé par une nouvelle réalisation – le Covent garden. (...) L'immeuble bas, tout de blanc vêtu, comporte 10 niveaux épousant le gabarit des immeubles voisins et est situé dans l'alignement des rues Gineste, Saint-Lazare et de Brabant. (...) Il est loué à la Commission européenne qui met, pour la première fois, un pied au quartier Nord. »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Note à l'attention de l'autorité budgétaire. Voir :

[www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004\\_2009/documents/dv/2008\\_research\\_executive\\_information/2008\\_research\\_executive\\_informations\\_fr.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/dv/2008_research_executive_information/2008_research_executive_informations_fr.pdf)

<sup>2</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op. cit., p. 105. Nous soulignons. En effet, ce pied que met la Commission européenne dans le quartier Nord est posé à Saint-Josse-ten-Noode, à flanc d'un splendide espace vert qui se rétrécit comme une peau de chagrin mais surtout, en-dehors des 53 hectares du Manhattan restés en friche pendant plusieurs décennies.

\*

La Commission s'installe durablement à la place Rogier :  
Immobilier - L'Europe loue 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux de plus :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 9 octobre 2008

« Après Madou, le Covent Garden (place Rogier). L'Europe s'installe durablement dans le quartier Nord. En attendant le lointain regroupement de ses bureaux avenue<sup>1</sup> de la Loi, la Commission opte pour une décentralisation plus poussée.

Accessoirement, cette location fait du bien au marché immobilier bruxellois des bureaux. Au moment où ce dernier s'enfonce dans la crise, l'Union européenne, une fois de plus, sauve la mise et relance l'activité.

Cette prise d'occupation, annoncée conjointement par les courtiers Cushman & Wakefield et Catella, était dans l'air depuis un bon bout de temps, dans la mesure où l'Union européenne occupait déjà, depuis mars 2007, 15.000 m<sup>2</sup> (le bâtiment A) dans le Covent Garden. Cette location fait suite à l'appel d'offres lancé dans le courant du dernier trimestre 2007 par les services de la Commission européenne portant sur l'hébergement de près de 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Et si la location ne s'est pas faite plus tôt, c'est pour des raisons internes à la Commission, qui a revu ses règles d'attribution de marché... »

\*

Immobilier : La Commission européenne veut construire 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux  
Un nouveau pôle européen à Delta :

Article de Vanessa Lhuillier paru dans Le Soir daté du samedi 1<sup>er</sup> octobre 2011

« Delta. Un triangle bruxellois au centre de toutes les attentions. Situé à l'entrée de la E411 sur les communes d'Auderghem, Watermael-Boitsfort et Ixelles, Delta est une des dernières grosses réserves foncières de la capitale. Une réserve sur laquelle l'Union européenne souhaite construire 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Une note d'intention présentant les aspects concrets de l'implantation sur Delta sera sur la table du Collège des Commissaires européens ce mardi. La zone de Delta représente 30 hectares.

En 2005, la Région bruxelloise décide de racheter les 9,8 hectares constructibles de la ZIR (zone d'intérêt régional) à la SNCB pour 35,2 millions d'euros. Trop cher pour certains surtout que le terrain est difficilement aménageable à cause d'une forte pente et de la présence des voies ferrées.

Dès 2008, la Région et la commune d'Auderghem dont Delta représente 5 % de la superficie, se mettent d'accord pour l'implantation du centre hospitalier Chirec sur 5 hectares. Ce pôle Nord accueillera l'hôpital ainsi que ses affectations connexes (magasins, hôtels, petit centre de séminaires, laboratoires...). En tout, cela représente 125.000 m<sup>2</sup>. Les travaux devraient être réalisés entre 2013 et 2017.

Pour les cinq autres hectares, commune, Région et Union européenne s'opposent. En 2008, la Commission européenne annonce son intention de regrouper ses bureaux dans un seul grand pôle. Ses besoins se chiffrent aux alentours de 200.000 m<sup>2</sup>. La Région bruxelloise lui propose alors deux sites : Schaerbeek-Josaphat et Delta. Rapidement, la Commission européenne semble plus intéressée par Delta, plus proche de l'entrée de ville, d'un métro et d'une gare. Mais les décisions sont longues à entériner à l'Union européenne et ce n'est qu'à présent qu'une note d'intention a pris la direction du Collège des Commissaires européens. Une fois approuvée, elle devra passer à la Commission budget.

'Le site de Delta ne me semble pas être le choix le plus rationnel, précise Isabelle Durant (Ecolo), vice-présidente du Parlement européen. Ce site coûtera plus cher que Josaphat. Les débats risquent donc d'être animés car entre les eurosceptiques et ceux qui sont près de leurs sous, il n'est pas dit que le projet recueille une large majorité.'

Le dernier projet immobilier d'installation de la Commission européenne à Bruxelles (Le Capital, situé sur le rond-point Schuman) avait obtenu la majorité de justesse. Le ministre-président bruxellois Charles Picqué (PS) ne souhaite pas encore réagir mais d'autres s'opposent déjà au projet.

'La Commission veut construire 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 5 hectares plus des voiries et des espaces verts, précise Isabelle Durant. Il n'y aura plus la place ni pour une école ni pour une crèche. En termes de mobilité, cela posera également un problème. Tous ces fonctionnaires ne vont pas prendre le métro ou le RER, dont l'arrivée n'est pas prévue avant 2018. En plus, Delta coûtera plus cher à viabiliser que Josaphat. Dans un premier temps, ce regroupement reviendra plus cher à la Commission que les loyers qu'elle paie actuellement.'

A la commune d'Auderghem, le bourgmestre Didier Gosuin (FDF) est en émoi. 'C'est une totale hérésie de construire autant de surfaces de bureaux alors qu'il existe des milliers de mètres carrés vides à Bruxelles. Le nouveau pôle européen de la rue de la Loi représentera 400.000 m<sup>2</sup>. Le Berlaymont, c'est 130.000 m<sup>2</sup>. Du coup,

---

<sup>1</sup> Rue de la Loi.

*sur Delta, on doit s'attendre à des gabarits monstrueux. Nous ne voulons pas d'un ovni immobilier sous prétexte que la Région a acheté trop cher un terrain qui coûterait 103 millions d'euros à viabiliser. On nous avait promis du logement, des écoles et des crèches et nous n'aurons rien puisque la Région ne peut rien refuser à l'Europe.'*

Pour que la Commission s'installe à Delta, il faut que la Région bruxelloise modifie le Pras (Plan régional d'affectation du sol) pour préciser le pourcentage de bureaux qui peuvent être construits. Quant au logement, la question reste aussi en suspens. Seuls 20.000 m<sup>2</sup> lui seront dédiés. Pas assez pour certains Bruxellois car où et comment loger les 25.000 habitants qui s'ajoutent chaque année aux 1,125 million déjà installés ? Le gouvernement bruxellois planche en tout cas sur l'élaboration d'un Pras démographique pour le premier trimestre 2012. A présent, il faut aller vite. Car la décision ferme et définitive de l'Union européenne est attendue avant la fin de l'année. »

\*

Auderghem - La Commission européenne ne décidera pas cette année de s'installer à Delta :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du 4 octobre 2011 (d'après Belga)

*« La Commission européenne ne décidera pas de sitôt d'une éventuelle implantation de ses bureaux sur le site de Delta, à Auderghem, a indiqué lundi un porte-parole de la Commission européenne. "Le dossier n'est pas suffisamment mûr pour une décision (...). "Il n'y aura en fait aucune décision cette année", a-t-il ajouté, démentant les informations de presse parues ce week-end. Etablie aujourd'hui dans une soixantaine de bâtiments dans la capitale, la Commission entend à l'avenir rationaliser ces implantations en pôles plus concentrés. Plusieurs sites ont été proposés par la Région, dont la zone de Delta, à Auderghem. »*

\*

Le Chirec opérera à Delta en 2017 :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du samedi 18 février 2012

*« Urbanisme. Regroupement des hôpitaux privés. Le groupe hospitalier privé Chirec vient de déposer sa demande de permis d'urbanisme pour construire un nouveau pôle sur la partie de nord du site de Delta, à Auderghem. L'ouverture est prévue pour l'horizon 2017. Le Chirec a décidé de regrouper la quasi totalité de ses centres hospitaliers bruxellois sur le site de Delta. Edith Cavell à Uccle, la clinique du Parc Léopold à Etterbeek et la clinique de la Basilique à Ganshoren disparaîtront en partie. Certaines activités resteront, mais toutes les opérations seront à Auderghem.*

*Le bâtiment de 95.000 m<sup>2</sup> sera situé sur 5 hectares, le long du boulevard du Triomphe entre le pont Frateur et l'arrêt de métro Delta. L'arrière sera cerné par le chemin de fer faisant la jonction entre les lignes 26 et 161. L'immeuble disposera de plusieurs sous-sols et de 4 étages visibles depuis le boulevard. En forme de dièse, il répondra à toutes les normes environnementales. En tout, l'hôpital comptera 473 lits.*

*Côté mobilité, il est prévu un parking sous-terrain de 463 places et un autre en surface de 571 emplacements. Cette partie pourra ensuite être urbanisée et transformée en hôtel. En tout, 2.000 personnes sont attendues chaque jour sur le site. Plusieurs accès pour les véhicules devront être aménagés.*

*Pour la commune, l'arrivée du Chirec représente une importante plus-value. Auderghem bénéficiera d'un des plus importants services d'urgence de Bruxelles et d'une maternité. Le Chirec profite également de ce déménagement pour acquérir du matériel médical de pointe.*

*Pour le moment, il manque encore quelques pièces au dossier. L'étude d'incidences devrait suivre. Si tout se passe normalement, l'enquête publique devrait avoir lieu vers la fin de l'année et le permis serait délivré aux alentours de janvier 2013. (...)*

*La fin des autres hôpitaux*

*Avec ce nouveau pôle auderghemois, les autres centres verront leurs activités diminuées voire supprimées. C'est le cas par exemple d'Edith Cavell à Uccle. La célèbre clinique et sa maternité ne conserveront qu'un service de consultations. Une partie du bâtiment sera transformée en logements moyens et supérieurs. Quelques promoteurs immobiliers ont déjà fait savoir qu'ils étaient intéressés.*

*Mais le départ de l'institution engendre d'autres répercussions dans la commune. (...) Du côté des commerçants, pas de réaction significative. La pression automobile diminuera, de nouveaux habitants s'installeront et les consultations seront maintenues. Ils espèrent donc tirer leur épingle du jeu. »*

\*

*"Du 15 mai au 13 juillet se déroule l'enquête publique sur les modifications du Plan Régional d'Affectation du Sol ou PRAS "démographique". Le but annoncé de ces modifications est de répondre à certains objectifs du Plan de Développement International (PDI) et au défi démographique. Les changements proposés visent à favoriser*

*l'implantation de la fonction logement, notamment via la transformation de certaines zones d'industries urbaines et zones d'activités portuaires et de transport en **zones d'entreprises en milieu urbain**. Les modifications apportées dans le cadre du PDI concernent le plateau du Heysel qui deviendrait une zone d'intérêt régional dont le programme permettrait la réalisation du **projet NEO** et le pôle Delta qui verrait ses affectations changées pour pouvoir y accueillir un centre hospitalier (CHIREC) et un quartier mixte.*

*Le rapport d'incidences est consultable sur le site de l'AATL.<sup>1</sup>*

\*

Trebel : projet du groupe Atenor : 32.000 m<sup>2</sup> de bureaux - Compromis de vente signé avec le Parlement Européen.<sup>2</sup>

\*

Auderghem - Construction du site Delta - 282 millions pour le Chirec :  
Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du mardi 4 décembre 2012.

*« L'accord de financement pour le nouveau complexe du groupe hospitalier privé Chirec situé à Delta a enfin été signé. Le Chirec recevra 282 millions d'euros de la Banque européenne d'investissement, d'établissement bancaires privés et de la Région bruxelloise. Ce montage conclut les projets de regroupement des sites du Chirec. A l'horizon 2017, tous les services hospitaliers seront sur le haut du site de Delta à Auderghem.*

*Pour le gouvernement bruxellois, il était important de garder ces activités hospitalières dans la Région. Le Chirec représente plus de 3.000 emplois directs et environ 1.000 médecins y travaillent. 'Près des 37 % des patients hospitalisés ne résident pas en Région bruxelloise, commente Benoît Cerexhe, ministre de la Santé à la Cocom (Commission communautaire commune). Avoir une institution comme le Chirec renforce la renommée de Bruxelles.'<sup>1</sup>*

*A Delta, environ 500 lits seront répartis sur les 7 étages du bâtiment. D'une superficie de 95.000m<sup>2</sup>, l'hôpital disposera d'un plateau technique, de 8 unités de soin par plateau et de 11.000 m<sup>2</sup> réservés aux consultations. Dans un deuxième temps, le Chirec souhaite construire un hôtel et d'autres surfaces commerciales et de restauration. En contrepartie de ce terrain appartenant à la Région, le Chirec cède la clinique Edith Cavell à Uccle qui pourra être transformée en logements et en polyclinique.*

*Pour cet hôpital, le Chirec avait besoin de 282 millions d'euros. Près de 50 millions sont en fonds propres. Les banques privées accordent un crédit mais c'est surtout la Banque européenne d'investissement qui met la main au portefeuille en accordant un crédit de 100 millions d'euros. La Cocom se porte directement garante. 'J'espère que ce type de montage financier pourra se faire pour d'autres projets d'envergure,' conclut le ministre-président Charles Picqué (PS). La Région accorde également au groupe 39 millions d'euros de subsides par an jusqu'en 2019.*

*Actuellement, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ont été déposées à Auderghem. Ils devraient être délivrés en août 2013 et les travaux débuteraient en septembre. »*

**\*Diversity. \*Primeurs. \*Pont de Luttre. \*Contrat de quartier.**

Primeurs renaît grâce à Diversity<sup>3</sup> :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir en date du vendredi 13 juillet 2012.

*« Forest – La commune jouit, depuis 2008, de 4 contrats de quartier, soit 70 millions d'euros.*

- *Diversity est le projet phare du contrat de quartier forestois Primeurs-Pont de Luttre.*
- *Pour 10 millions d'euros, il prévoit la réhabilitation d'une friche industrielle de 60 ares.*
- *Les travaux devraient démarrer en septembre 2013 et s'achever en 2015. (...)*

*Impliquée dès le départ (en 1994) par les programmes de rénovation urbaine que sont les contrats de quartiers, Forest a profité, entre 2008 et aujourd'hui, de quatre contrats sur son territoire : Saint-Denis, Saint-Antoine, Primeurs Pont de Luttre et, dernièrement, Albert (2013-2016 + deux années pour finaliser les chantiers). (...) Le dossier Primeurs-Pont de Luttre (2010-2013), entrant dans sa phase de concrétisation, (...) p ointant les 6.000 m<sup>2</sup> de friches industrielles, les élus ont détaillé Diversity, un projet de réhabilitation qui absorbera 10 des 15 millions du contrat de quartier. 'Il a d'abord fallu établir un diagnostic. Le site était totalement inapproprié et insécurisant, abritant un entrepôt d'entretien de bus scolaires, un démolisseur, un vendeur de camions*

<sup>1</sup> Site de l'Arau (mai 2012) : [www.arau.org](http://www.arau.org) .

<sup>2</sup> Source : communication marketing de Belfius banque (éditeur responsable Jan Vergote à l'occasion de la soucription d'obligations Atenor (octobre 2012). Voir, dans ce même titre, notre article : Tour Trebel, ou le site d'Atenor group.

<sup>3</sup> Article semblable dans La Capitale, même date, signé L.S. Voir aussi les articles dans La Dernière Heure, en date du 14 juillet 2012, ou dans La Libre Belgique, même date (d'après Belga).

*d'occasion..., rappelle l'échevin (...). Ces bâtiments seront rasés pour laisser la place à un grand parc avec aire de jeux et potager, et un ensemble multifonctionnel comprenant un restaurant social et de formation, une crèche de 36 places, un centre pour personnes âgées et une antenne de la maison des jeunes. Le pont de Luttre sera mis en valeur.'*

*La commune a acquis le terrain pour 2,9 millions d'euros, avec des conditions, dont la non-occupation des lieux (les entreprises, en fin de bail, ont reçu leur préavis) et la dépollution du sol. 'Des examens sont d'ailleurs encore en cours pour s'assurer que l'exigence est rencontrée', précise l'échevin. Divercity aura tablé sur une large concertation avec les habitants, au printemps dernier. La demande de permis devrait être introduite d'ici à la fin du mois d'août, pour un démarrage du chantier en septembre 2013 – une obligation dans le cadre de l'utilisation des fonds européens Feder – et un aboutissement en 2015. Hormis Divercity, le contrat de quartier prévoit du logement, des aménagements de voiries et la rénovation du centre sportif Primeurs. »*

**\*Dollarland. \*Dollar land.**

Société, principale créancière de l'ANHYP<sup>1</sup>. Projet avorté<sup>2</sup> : voir l'article : North galaxy.

**\*Ecole Saint-Roch. \*École Saint-Roch.**

«... En outre, le P.P.A. condamne des écoles communales et jardins d'enfants. A l'Allée verte encore, à gauche du nouveau centre culturel, s'érigeront l'école primaire francophone n° 23 et les jardins d'enfants francophones n° 16 et n° 20, et à sa droite la Lagere school 50 et le Kindertuin 50.

Ces installations pour les enfants francophones doivent remplacer lesdits établissements expropriés et à démolir. Elles coûteront 114.740.000 FB : des subsides seront réclamés aux autorités supérieures !

Les constructions pour les enfants néerlandophones doivent combler la pénurie de locaux que rencontreraient lesdits établissements abrités actuellement rue Masui 73 à l'école n° 28/29. Elles coûteront 85.930.000FB : des subsides seront réclamés aux autorités supérieures.<sup>3</sup>

Bien que situés en bordure des P.P.A., *'les trois bâtiments seront implantés sur le même socle et reliés par une passerelle. (...) Les travaux ne débuteront pas avant trois ans d'ici. (...) Enfin, il faut signaler que la Commission d'Assistance Publique compte construire un bâtiment semblable à l'un des trois éléments décrits ci-dessus pour y établir un centre de jeunes, une crèche et un 'centre de contact' comme il en existe plusieurs depuis peu dans d'autres quartiers.'*<sup>4</sup>

Il est vrai aussi que, dans l'introduction de l'article dont nous extrayons cette triple information et qui était illustré d'une reproduction des trois éléments culturel et scolaires, il était dit que *'des logements seront construits ou sont en cours de construction pour environ 20.000 personnes, à raison d'une moyenne de quatre habitants par appartement...'*<sup>5</sup>

Des écoles francophone et néerlandophone ont été construites, agrandies ou aménagées rue Masui et avenue de l'Héliport. Et elles sont implantées en dehors du PPA de 1967. Il n'y a aucun socle.

A notre connaissance, l'infrastructure prévue par le CPAS a été partiellement réalisée dans le socle du Foyer Laekenois.

<sup>1</sup> Le Soir, 29 septembre 1999.

<sup>2</sup> Voir notamment dans la partie 1 de ce livre 2, les articles parus dans le journal Le Soir (9 novembre 1992, 22 avril 1992, 20 juillet 1995, 27 juin 1996, 11 mars 1998, 2 septembre 1998, 29 juin 1999, 22 juillet 1999, 14 septembre 1999. Voir aussi les articles : North galaxy ; ou : WTC (5 et 6).

<sup>3</sup> Cf. bulletin communal, ou Le Soir, La Libre Belgique, Volksgazet du 8 janvier 1974... Notons encore qu'au cours de cette même séance du 7 janvier 1974, le conseil communal de Bruxelles décidait l'acquisition du 20 rue des Chanteurs (1a 10 ca) pour 524.793 FB, soit plus ou moins 4.770 FB le m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent indemnités et frais, d'où un total de 771.000 francs. L'évacuation de l'immeuble est réclamée.

<sup>4</sup> Le Soir, 18 janvier 1974.

<sup>5</sup> Notre Livre 1, page 576.

**\*Église Saint-Roch<sup>1</sup>. \*Église saint-Roch. \*Église paroissiale saint-Roch. \*Paroisse Saint-Roch.**

« Le 12 octobre 1859, Léopold 1<sup>er</sup> signe un arrêté autorisant la création d'une paroisse Saint-Roch. Une chapelle dédiée à Saint-Roch fut ouverte *rue de l'Harmonie*. En 1860, la fabrique d'église achète un terrain pour la construction d'une nouvelle église. L'architecte Raymakers en dressa les plans. Les travaux débutèrent en 1862. Le 1<sup>er</sup> mai 1866, l'église fut inaugurée et consacrée à Saint-Roch.

En 1972, respectant le plan Mahattan, les travaux de démolition sont entrepris. Provisoirement, l'église Saint-Roch trouva refuge dans un garage situé au 4 de la *rue Nicolay*. Une nouvelle église fut construite à l'angle de la *rue Nicolay* et de la *chaussée d'Anvers*. Elle fut inaugurée le 18 novembre 1995, soit 23 ans après la démolition de la première église. »<sup>2</sup>

\*

« ... La ville proposa plusieurs solutions de rechange. Le conseil paroissial accepta qu'un garage de la *rue Nicolay* (au sein du quartier à raser) soit aménagé provisoirement en chapelle en attendant l'édification de la nouvelle église. Le coût de cet aménagement approcherait le million, à charge de la ville :

'Les constructeurs se sont évidemment engagés à aménager une nouvelle église dans le nouveau complexe.<sup>3</sup> Mais quand ce dernier sera-t-il terminé ? Pas avant 1973, semble-t-il. Dès lors, il incombait à la ville de Bruxelles de mettre à la disposition des paroissiens de ce quartier une église provisoire. La ville avait racheté un grand garage, actuellement désaffecté, aux 4-6 *rue Nicolay* (...)

Il s'agira d'abord de supprimer la porte du garage. La toiture de ce dernier devra être recouverte d'un matériau d'isolation acoustique à base de laine de verre et des faux-plafonds seront disposés sur une ossature métallique. Un nouveau pavement sera également disposé et, sur celui-ci, des tapis couleur cognac.

Dans le chœur de la chapelle, les couleurs de revêtement seront le gris, l'ivoire et le noir. Au fond, sera disposée une croix en fer forgé de 2,85 m sur 2,4. A l'extérieur, une croix d'un mètre sur 50 cm sera également installée...<sup>4</sup> Le printemps 1972 amena une entreprise flamandaise qui, sans ménagement, entreprit la démolition de l'église centenaire, à grand renfort de poussière et de fracas... (...) »<sup>5</sup>

\*

« Bien plus, toujours à charge de la ville, seraient aménagés une place publique couverte, des galeries commerçantes, des plantations multiples, une piscine<sup>6</sup> ou une salle de sports couverte, des locaux socioculturels et le gros-œuvre de la nouvelle église Saint-Roch d'une capacité de 400 places, ainsi que ses locaux annexes. Enfin une école de 14 classes, une salle de fête et 2 cours de récréation... »<sup>7</sup>

\*

« Le socle, on s'en souvient, doit notamment comporter une église et une école, en remplacement définitif des installations paroissiales vouées à la destruction... »<sup>8</sup>

\*

« Grand retour à une tradition au quartier Nord de Bruxelles : une nouvelle église insérée dans un chapelet de maisons. Exactement comme au Moyen âge !

Une nouvelle église, c'est un événement. Une nouvelle église dans un quartier sinistré, c'est un double événement. Et une nouvelle église qui constitue le pivot de la rénovation d'un quartier, c'est un triple événement. Ce triple événement est en train de se produire en plein quartier Nord à Bruxelles, le long de la *chaussée d'Anvers*, au pied des tours imposantes du World trade center, là où, timidement, un début de vie locale est en train de renaître après un quart de siècle de laminage urbanistique. (...)

La nouvelle église Saint-Roch, puisque c'est d'elle qu'il s'agit, sera inaugurée au mois de novembre. Les travaux en sont quelque part entre la fin du gros œuvre et le début de la finition. Mais le plus important n'est sans doute pas là. Saint-Roch, nouvelle mouture, qui succède à Saint-Roch ancienne mouture, rasée en même temps que la plus grande partie du quartier, renoue aussi avec une tradition quelque peu égarée, celle de l'église insérée dans le quartier. Le dessin de l'Atelier de Bruxelles, sous l'œil sourcilieux du service du patrimoine de la ville, a inclus l'édifice dans un ensemble de logements rénovés. Un 'remake' de l'inclusion, plus ancienne celle-là, mais tout

<sup>1</sup> Voir aussi notre Livre 2, Partie 1, Titre 2, chapitre 5, 1. Etude historique ; ou encore : Schéma détaillé des logements du Foyer laekenois et du CPAS.

<sup>2</sup> D'après l'excellent site : [www.reflexcity.net](http://www.reflexcity.net).

<sup>3</sup> Dans le socle du complexe de logements de l'avenue de l'Héliport (Amelinckx). [Ce projet ne sera jamais réalisé. Edition 2012].

<sup>4</sup> La Cité, 29 janvier 1971.

<sup>5</sup> Notre livre 1, page 119-120.

<sup>6</sup> « ... une piscine couverte d'au moins 25 mètres sur 12 mètres 50, chauffée à 24 ° », précisait la presse de l'époque.

<sup>7</sup> Aménagement promis du socle et abords des immeubles Amelinckx-Héliport. Notre livre 1, page 567.

<sup>8</sup> Notre livre 1, page 574.

aussi réussie, de l'église Saint-Nicolas, lovée dans son chapelet de petits commerces, comme c'était la tradition autrefois, à une portée de flèche de la Grand-Place de Bruxelles.

De flèche, il n'en est pas question à Saint-Roch. Par contre, les architectes de l'Atelier de Bruxelles ont ajouté à l'église une tourelle et un escalier en colimaçon aussi dangereux mais beaucoup moins haut... que ceux de la basilique de la Sagrada Familia de Barcelone.

Autre retour à une authenticité plus que délaissée, les cloches apparentes. Le résultat est heureux – ce n'est pas toujours le cas dans une architecture moderne qui pêche parfois par excès de transparence – de même que tourne bien le jeu qui consistait à orner la façade de l'église d'une sobre succession d'incrustations à même la brique. Le tout est d'un dépouillement de bon aloi et confirme l'idée que défend Giovanni Peirs (...), à savoir que 'la brique, surtout utilisée dans le logement, est un matériau à l'échelle de l'homme'. (...)

A l'intérieur, l'édifice est lumineux. Mais il est difficile à dire comment il sera exactement, une fois terminé et décoré. 'Je ne parlerais pas de nouvelle église. Il s'agit simplement de l'adaptation aux temps modernes de ce qui nous servait d'église' a confié le curé de Saint-Roch, l'abbé Liekens, à La Dernière Heure. Une adaptation dont la facture totale tournera autour de la trentaine de millions [de FB]... »<sup>1</sup>

\*

« ... Il a, parfois, fallu du temps, comme pour l'église Saint-Roch, reconstruite 25 ans après sa démolition ! Mais le jeu en valait certainement la chandelle.

Située dans le quartier Nord et datant de 1866, mais inachevée, elle a été démolie en 1970<sup>2</sup> pour réaliser un nouvel axe routier dans le cadre de la démolition-reconstruction de l'ensemble du quartier. Aujourd'hui rebâtie en lieu et place d'un ancien entrepôt, elle devrait devenir le centre névralgique d'une place s'ouvrant sur le piétonnier reliant les boulevards. Dans la foulée, la ville a effectué une opération de rénovation des logements adjacents rue Nicolay (6 appartements) et rue du Faubourg (1 flat, 1 appartement à 2 chambres et 7 à 3 chambres) pour un montant de 42 millions de FB. Petit à petit, ce quartier, dépossédé de ses habitants, retrouve un rythme normal de vie, malgré des bureaux logés dans des tours à l'allure oppressante. (...) »<sup>3</sup>

\*

« (...) les habitants du quartier Nord (...) attendaient depuis 1972 la reconstruction 'dans les meilleurs délais' de l'église Saint-Roch, sacrifiée aux visions urbanistiques de l'époque.

C'est ainsi qu'une 'installation provisoire' dans les locaux communaux de la rue Nicolay est devenue, par la magie d'une rénovation moderniste (42 millions [de FB]), 'un siège définitif' agrandi, embelli et doté d'une toute nouvelle façade 'adaptée à la destination du lieu'. Son inauguration aura lieu samedi en présence du cardinal Danneels. Profitant de cette renaissance, la ville a jeté son dévolu sur les logements adjacents qu'elle possède rues Nicolay et du Faubourg afin d'y aménager 15 nouveaux appartements devant insuffler vie à ce quartier retricoté. (...) »<sup>4</sup>

\*

« (...) l'église Saint-Roch new look, rue Nicolay. Sa silhouette, on ne peut plus moderne et son enveloppe de briques rouges heurtent peut-être le sens de l'esthétique de quelques architectes, mais, quoi qu'il en soit, sa reconstruction est bel et bien achevée. Elle sera d'ailleurs officiellement inaugurée ce samedi 18 novembre. Pourquoi l'a-t-on reconstruite ? Eh bien tout simplement parce que la première version, sortie de terre en 1866, faisait obstacle à l'aménagement d'une voirie servant de trait d'union entre la gare du Nord et le canal. En juin 1970, le conseil communal, a accordé le feu vert à sa démolition et à son déménagement dans des locaux provisoires, rue Nicolay, qui, au terme de travaux, sont devenus définitifs. Dans la foulée, la ville y a également procédé à la rénovation d'immeubles adjacents destinés à abriter 15 nouveaux appartements. (...) »<sup>5</sup>

\*

« ... avec l'inauguration de l'église Saint-Roch rénover, à l'esthétique discutable. Vingt-trois ans après sa destruction (lors de la construction du boulevard Simon Bolivar), elle s'apprête à nouveau à accueillir ses paroissiens (400 places). Il risque cependant d'y avoir quelques chaises vides... »<sup>6</sup>

\*

<sup>1</sup> Les Nouvelles immobilières, 14 juin 1995.

<sup>2</sup> Cette date est inexacte. La dernière cérémonie religieuse fut célébrée dans l'ancienne église le 12 septembre 1971 ; la messe avait attiré la foule puisque le quartier fêtait le jubilé sacerdotal du curé Joseph Swinnen et d'un de ses collaborateurs, le père Jules Mesdagh. Et bien sûr, les majorettes de la braderie annuelle étaient de la partie ! Ensuite ce fut le ballet des démolisseurs...

<sup>3</sup> La Lanterne, en date du mercredi 15 novembre 1995.

<sup>4</sup> La Libre Belgique, en date du mercredi 15 novembre 1995.

<sup>5</sup> La Dernière Heure, en date du mercredi 15 novembre 1995.

<sup>6</sup> Le Soir, en date du 29 novembre 1995.



« La nouvelle église Saint-Roch, finie en 1995, a, depuis ce 24 avril, un parvis. L'espace, délimité par la chaussée d'Anvers et les rues Nicolay et du Faubourg, a été baptisé 'parvis Saint-Roch' et devient ainsi le troisième parvis de Bruxelles-Ville, avec Sainte-Gudule et Notre-Dame. »<sup>1</sup>

\*

« En 1987, la chaussée d'Anvers affichait de tristes bacs à fleurs publics essayant sans succès de lui apporter un peu de joie. Avec ses murs de brique pelées, la large voie du Quartier Nord n'affichait pas fière allure à l'époque. Dix-huit ans plus tard, un vent de rénovation a soufflé fort de ce côté-là de la ville. L'immeuble du coin affiche désormais visage plus frais et l'église Saint-Roch est apparue avec pignon sur rue. »<sup>2</sup>

\*

Les vitraux de la nouvelle église sont l'œuvre de Marcelle Majerus-Nizet, maître-verrier.

Tous les premiers samedis du mois, à 18 h, l'office religieux est célébré en langue espagnole (communauté chilienne). Les troisièmes dimanches du mois, c'est la chorale africaine Elikya qui anime les offices religieux (chants et danses), sous l'impulsion du père Hugo Vangeel.

**\*Espace Gaucheret. \*Logements construits derrière la tour Zénith. \*Logements Codic. \*Boréas. \*Complexe de logements Boréas. \*Résidence Boréas. \*Complexe Boréas. \*Boreas. \*Maison du citoyen**<sup>3</sup>.

« *Grandes manœuvres autour de l'îlot 61, dans le quartier Nord, à Schaerbeek. Ce bout de terrain est l'un des derniers constructibles de la zone et fait l'objet d'une polémique. La commune, propriétaire de l'îlot, voudrait y faire construire du logement et du bureau, mais se heurte à un PRAS qui y prévoit principalement un espace vert. Le terrain fait face à l'hôtel Président WTC et borde le parc Gaucheret. Voici quelques années, il fut le théâtre d'une bagarre politico-urbanistique. L'hôtel Président WTC refusa en effet les projets d'urbanisation de la commune (12.000 m<sup>2</sup> de logements et de bureaux) pour des raisons de standing. Il proposa en lieu et place un espace vert. La Région en tint compte. Si bien que le (...) plan régional d'affectation du sol prévoit là 2,2 hectares d'espace vert, ce que la commune conteste : elle a introduit un recours contre le PRAS. Schaerbeek (le bourgmestre Bernard Clerfayt et l'actuelle échevine de l'urbanisme Christine Smeysters) estime en effet que la valorisation du site est indispensable. Elle compte sur la vente du terrain et les taxes récurrentes pour améliorer l'état de ses finances. Dernière précision : ce terrain fait partie d'une ZIR (zone d'intérêt régional) et doit faire l'objet d'un (...) plan d'affectation du sol qui en précisera les fonctions.*

*C'est alors qu'intervient le développeur Codic. Il se fait fort de présenter un projet à la commune qui concilie urbanisation du site et maintien des 2,2 hectares d'espace vert. L'échevine écolo Christine Smeysters, enthousiaste, lui a donné le feu vert. Une convention de vente du terrain à Codic a été élaborée, à condition que les projets d'urbanisation du site satisfassent à la fois le PRAS et les aspirations communales. Schaerbeek ne peut toutefois se conduire comme un privé, elle est tenue de respecter des règles très strictes, notamment de publicité. Elle a donc lancé une enquête publique. Et le 16 décembre 2002, deux jours avant le conseil communal qui devait approuver la convention de vente, le groupe CIC (Centre international de commerce) faisait une contre-proposition portant uniquement sur la partie 'bureaux' du site. L'offre fut repoussée et le projet de vente à Codic fut adopté au conseil communal. Mais cette décision suscite beaucoup de remous. Deux jours pour rejeter une offre, est-ce sérieux ? Denis Grimberghs (opposition CDH) trouve assez suspect l'empressement du collège. D'autant que Codic avait agité le bâton menaçant d'abandonner son projet si la commune postposait le projet de 'façon importante'. En outre, on sait qu'au sein de la majorité, le MR se demande si toute cette procédure est parfaitement légale...*

*Codic a deux mois pour mener à bien son étude de faisabilité. Avant avril, on sera donc fixé sur le projet... qui n'est pas pour tout de suite. La Région doit encore approuver les modalités du futur PPAS que la commune doit dessiner. Ce qui reporte les échéances à 2007. En attendant, bonne nouvelle : un ballon captif à vocation touristique sera exploité sur le site. »<sup>4</sup>*

\*

« ... La société Espace Gaucheret, constituée par Codic, érigera 100 appartements répartis sur trois blocs de 5 niveaux face au Président. 'De deux à trois chambres, ceux-ci seront destinés aux ménages moyens', précise Philippe Weicker, directeur de Codic Belgique. (...) Des commerces seront aménagés au pied des unités de logements. 'Il fallait faire revenir le commerce dans cette partie de la ville.' (...)

<sup>1</sup> Tribune de Bruxelles, n° 71, 29 avril 2004.

<sup>2</sup> Tribune de Bruxelles, n° 137, 25 août 2005, article agrémenté de deux photos significatives.

<sup>3</sup> Voir aussi les articles : Espace Gaucheret ; et : Parc Gaucheret ; et : Soleil du Nord.

<sup>4</sup> Le Soir, 29 janvier 2003.

*Codic devra verser des charges d'urbanisme à la commune de Schaerbeek et se chargera de la construction d'une crèche côté rue Rogier ainsi que du réaménagement des trottoirs du boulevard face au Président ou encore de l'installation d'espaces de jeux. »<sup>1</sup>*

\*

*« Le groupe immobilier Codic a procédé ce matin à la pose de la première pierre de la tour Zénith, un immeuble de 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux, dans le cadre d'un projet de constructions plus vaste qui prévoit aussi des logements dans le Quartier nord de la capitale. L'espace Gaucheret, situé au bout du boulevard Albert II (...) sera notamment occupé, hormis cet immeuble de bureaux de 23 niveaux, par trois immeubles de logements moyens. Au pied de ces 17.000 m<sup>2</sup> réservés à l'habitat, des commerces occuperont 600 m<sup>2</sup>. La réalisation de l'ensemble mettra un point final, d'ici à 2010, à l'urbanisation du Quartier nord de Bruxelles entamée il y a 30 ans... »<sup>2</sup>*

\*

*« ... Outre la tour Zénith, l'immeuble Progrès, situé face à la sortie latérale du CCN sur la place Solvay, fournira 5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives et 29 places de parking en sous-sol. (...) Le projet Gaucheret comporte aussi une aile résidentielle. 17.000 m<sup>2</sup> de logements moyens (confiés aux bureaux d'architecture A2RC et ASSAR) seront développés en deux phases. La première (10.000 m<sup>2</sup>), située face à l'hôtel Husa Président (avenue du Roi Albert II et avenue de l'Héliport) a déjà débuté. Elle comprend trois immeubles représentant en tout 106 appartements, un rez commercial et 146 emplacements de parking. (...)*

*Le développement de l'Espace Gaucheret générera plus de 3.300.000 euros de charges d'urbanisme, issus de la construction des édifices Zénith et Progrès. La commune de Schaerbeek a décidé d'affecter ces charges à la création d'une crèche communale de 1.000 m<sup>2</sup> qui pourra accueillir 48 bambins, à l'aménagement du boulevard du Roi Albert II, à l'extension du parc Gaucheret et à l'aménagement d'espaces verts rues Gaucheret et Rogier. Ces charges d'urbanisme seront mises en oeuvre par la société s.a. Gaucheret afin d'en garantir la réalisation en même temps que les bâtiments attenants. L'investissement global de Codic est estimé à 120 millions d'euros. L'ensemble du projet devrait être finalisé d'ici mi-2010... »<sup>3</sup>*

\*

*« ... José Vandevoorde (bureau belge Cerau) a été associé au projet, avec un immeuble de 5.000 m<sup>2</sup> situé à la sortie du CCN. Les logements sont dessinés par trois bureaux : A2RC, Greg Abnet et Assar. Le projet a généré 3,3 millions d'euros de charges d'urbanisme qui ont été affectés à plusieurs projets d'aménagements (parc et voiries) dans le quartier et une crèche de 48 lits... »<sup>4</sup>*

\*

*« ... la Zone d'Intérêt Régional (...) occupe une surface de plus de 2,2 hectares. On retrouve en tout huit immeubles neufs de bureau. Le bâtiment Progrès, par exemple, accueillera le futur siège de la VMW (Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening). L'espace Gaucheret a également accru son offre de logements. Les résidences Boréas proposent sur trois bâtiments 106 appartements et un rez commercial contre 49 dans la résidence EOS<sup>5</sup>. Tout a d'ores et déjà été vendu. Cécile Jodogne (...) bourgmestre de Schaerbeek, espère 'la réconciliation du quartier d'affaires et d'habitation au travers de ce projet'. D'ailleurs, une crèche sortira de terre pour mars 2011 et 600 m<sup>2</sup> de commerces sont déjà en gestation. »<sup>6</sup>*

\*

*« Gaucheret ou Espace Nord ? Les immobiliers parleront d'«Espace Nord» où se concentre désormais 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux. A la commune de Schaerbeek, où l'on pense 'local' et habitants, on préfère évoquer 'Gaucheret'. Dans les deux cas, ce sont les mots 'renouveau' et 'avenir' qui viennent à l'esprit. Et les chantiers de ces dernières années effectués dans le prolongement du boulevard Albert II confirment qu'une page noire de l'histoire du quartier est définitivement tournée. A l'abandon pendant des décennies, sur l'autel du projet Manhattan, 'Gaucheret' était devenu au début des années 1990 un quartier sinistré. D'énormes terrains vagues n'accueillaient le jour que des cars de Polonais illégaux en quête de travail et la nuit le commerce de drogue. Les rares bureaux à l'orée du boulevard organisaient des ramassages en car à la gare du Nord pour éviter aux navetteurs de dangereuses rencontres. La clef de cette mutation, c'est à la fois la mise en oeuvre du P.P.A.S. communal (2001), la volonté de créer un espace vert (financé par l'accord fédéral/région Beliris), et la*

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 12 janvier 2006.

<sup>2</sup> Le Soir, 5 octobre 2007. Le point final, c'est évidemment un peu rapide puisque le complexe North Pole et North Light, les logements Insula, sans parler d'une éventuelle quatrième tour sur le socle du WTC 3, ramènent ce point final à bien plus tard, sans parler des terrains en friche, chaussée d'Anvers, à l'arrière du poste de police et de l'hôtel Président...

<sup>3</sup> La Libre Belgique, 6 octobre 2007.

<sup>4</sup> Le Soir, 6 octobre 2007.

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Immeuble Progrès.

<sup>6</sup> La Libre Belgique, 6 mai 2010.

construction du Zénith par le développeur Codic, immeuble de bureaux (...) de qualité qui n'a pourtant toujours pas trouvé d'occupants. (...). Les retombées de 'Zénith' sont très importantes. Il a généré 3,3 millions de charges d'urbanisme qui ont été dépensées notamment dans des projets de logements et dans l'aménagement de l'espace vert. Depuis dix ans, le quartier Gaucheret a fait l'objet de très importants investissements : 180 millions d'euros dont la moitié, dixit fièrement Codic, provient du privé.

'Tous les permis ont été délivrés, déclare Cécile Jodogne, bourgmestre f.f. de Schaerbeek. A la fin de l'année, tous les travaux seront terminés, à l'exception de la crèche dont le chantier doit démarrer d'un jour à l'autre. Grâce à cette collaboration avec le privé, nous avons établi un véritable PPP (partenariat public-privé) dont nous ne pouvons que nous féliciter'.

Lorsque le Zénith sera loué<sup>1</sup>, ce seront de dizaines de milliers d'euros supplémentaires (des taxes) qui tomberont dans l'escarcelle communale. »<sup>2</sup>

\*

Terminus pour le quartier Nord :  
Article d'Anne Gilain paru dans le Vlan du 19 mai 2010

« La saga de l'ancien quartier Nord se termine. Dans les années '70, ce quartier devait laisser la place à un projet Manhattan, qui ne s'est jamais vraiment concrétisé à la hauteur des espérances de ses concepteurs. Au fil du temps, il est devenu un vaste terrain vague, avant de se transformer petit à petit en Espace Nord. De l'ancien quartier Nord restait le quartier Gaucheret, abandonné à son sort. A la spéculation.

Au milieu des années '90, la commune reprit la main. Energiquement. Gaucheret devait devenir un quartier mixte, organisé autour d'un parc. Transition entre le quartier d'affaires<sup>3</sup> de l'Espace Nord, et le quartier ancien, de logements et de petites entreprises. Et ça a marché<sup>4</sup>. Non sans mal ni opposition. 'L'objectif', rappelle Cécile Jodogne, bourgmestre faisant fonction, 'était de réconcilier le quartier des affaires et les habitants inquiets, incertains de leur avenir. De fait, beaucoup, auparavant avait été construit contre les habitants'. Cette fois, ils bénéficieraient de l'opération. Mais impossible pour les pouvoirs publics de la réaliser seuls. Le projet Gaucheret allait mêler bureaux, équipements et logements. Les premiers conditionnant les suivants. Pour bien marquer cette volonté de mixité, un parc sera d'ailleurs la première chose à voir le jour. (...)

Concrètement, le nouvel 'Espace Gaucheret', c'est 55.000 m<sup>2</sup>, dont 35.000 m<sup>2</sup> de bureaux, une dernière tour de 23 étages 'Zénith' et un immeuble 'Progrès' de 5.000 m<sup>2</sup>, des logements, un parc agrandi et une crèche communale de 48 lits prévue pour 2011. C'est 180 millions [d'euros] d'investissements privés du Codic group. Et 4 ans seulement de travail, depuis l'octroi du permis d'urbanisme. C'est aussi 3,3 millions de charges d'urbanisme, payées par les promoteurs des immeubles Zénith et Progrès. Investis entièrement dans l'aménagement du quartier. Dont l'extension du parc, utilisable dès cet été. Et une future crèche, passive en termes de consommation énergétique. Ce souci de performance énergétique se retrouve aussi dans la conception de la tour Zénith, qui, si elle n'est pas passive, atteint une haute qualité environnementale. Conçue comme un objet d'art, notamment par le créateur du stade de France, la tour propose, sur sa façade Espace Nord, des jardins suspendus<sup>5</sup> qui, en se développant, devraient donner l'illusion<sup>6</sup> de continuer la promenade verte du boulevard Albert II. C'est encore 17.000 m<sup>2</sup> de logements privés répartis en 155 appartements, et une surface commerciale.

Tout a été vendu : bureaux, commerces et logements. Gage d'une nouvelle vie pour le quartier, avec une population aisée<sup>7</sup>, et de nouvelles ressources financières pour la commune<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> Il faudra attendre août 2011 pour qu'un premier contrat de location soit, semble-t-il, signé pour une petite partie de la tour !

<sup>2</sup> Le Soir, 6 mai 2010.

<sup>3</sup> 'Quartier d'affaires' ? C'est dit sans rire ! La plupart des tours et autres annexes sont occupées par les services de l'Etat ou de la Vlaamse overheid. Les fonctionnaires, des hommes d'affaires ???

<sup>4</sup> C'est un point de vue que nous ne partageons pas.

<sup>5</sup> 'Des jardins suspendus' : pas facile d'accès pour le public ça ! Ce serait plutôt privatif ! Enfin on peut regarder !

<sup>6</sup> 'l'illusion', et oui...

<sup>7</sup> Rien à voir donc avec l'ancienne population expulsée quatre décennies plus tôt. Rien à voir avec les habitants des îlots voisins...

<sup>8</sup> Enfin le vieux rêve de feu Roger Nols et consorts se réalise. Chasser les gens du quartier Nord, s'aplatir devant des promoteurs, construire autre chose pour une autre population qui remplira les caisses de la commune. A moins qu'ici aussi ce ne soit qu'« illusion » !

*‘C’est un partenariat public-privé réussi’, conclut Cécile Jodogne, ‘d’une grande cohérence, dont vont bénéficier l’ensemble des personnes qui vont venir sur le site : travailleurs, visiteurs, habitants, parents, qui disposent de l’école<sup>1</sup> et d’une crèche<sup>2</sup>...’ Le quartier Nord a définitivement vécu. Place à l’Espace Gaucheret. »*

\*

*« La Fédération bruxelloise de l’Urbanisme vient d’attribuer à la commune de Schaerbeek et au développeur immobilier Codic le Grand Prix de la planification des ‘Règles d’or de l’Urbanisme’ pour la réurbanisation du site Gaucheret. Le parc public, la maison du citoyen, les logements et la tour Zénith, qui achève la perspective du boulevard Albert II ont retenu l’attention du jury. »*

*« Jeudi dernier, la Fédération bruxelloise de l’urbanisme décernait ses ‘Règles d’or de l’urbanisme’, cru 2010. Le grand prix de la planification est revenu au quartier Gaucheret à Schaerbeek, développé par Codic, dont les bâtiments sont signés CERAU, SCAU et A2RC... »<sup>3</sup>*

#### **\*Étangs du Nord<sup>4</sup>. \*Projet étangs du nord. \*Étang du nord. \*Étangs du Nord.**

*« ... On murmure que le projet des Étangs du Nord pourrait refaire surface, que la Région envisagerait de rogner le long chapelet d’espaces verts créé par la ville de Bruxelles pour y installer bureaux et nouvelles voies de circulation...*

*- Si cela devait se confirmer, je m’y opposerais fermement, assène Guy Levacq. Cette ferme et tout le parc d’ailleurs sont un véritable outil d’intégration. J’accepte l’idée qu’il faille repenser tout le quartier Nord. Mais j’estime aussi qu’il faut tenir compte de ce qui s’y trouve. »<sup>5</sup>*

#### **\*Falstaff. \*Îlot Falstaff.**

*« L’îlot compris entre la Bourse, côté rue Henri Maus, et la rue des Pierres deviendra (...) un projet mixte de 50 logements, de commerce et de Horeca et non plus un hôtel de luxe comme imaginé initialement par le promoteur Triple J Real Estate Development. La ville de Bruxelles a émis un avis favorable en commission de concertation, à condition de permettre une fouille archéologique préalable aux travaux de terrassement nécessaires. Elle a (...) demandé aussi quelques modifications... »<sup>6</sup>*

#### **\*Ferme urbaine.**

Première en Belgique : une ferme urbaine à Bruxelles :

Article de Corentin Di Prima, paru dans Le Soir, en date du mardi 17 juillet 2012.

*« C’est une première à Bruxelles, et même en Belgique : une ferme urbaine d’envergure va voir le jour sur la toiture d’un bâtiment des abattoirs d’Anderlecht. (...) une étude des facultés universitaires de Saint-Louis et du bureau d’études Greenlop évaluée à 1.303,2 hectares, soit l’équivalent de 1.793 terrains de foot, la surface de terrains et toitures qui pourraient accueillir des activités agricoles en Région bruxelloise. À la clé, toujours selon l’étude, la création possible de 7.755 emplois, principalement destinés aux Bruxellois, jeunes peu qualifiés, qui représentent une large part des 20 % de chômeurs que compte la Région-Capitale.*

*Ce premier projet de ferme urbaine s’étendra sur 3000 m<sup>2</sup>. Il sera subsidié par la Région bruxelloise et le fonds européen Feder à hauteur d’1,4 millions d’euros. Il devrait permettre la création de 7 à 10 emplois. Un projet qui s’inscrit dans la réorganisation des activités sur le site des abattoirs d’Anderlecht et notamment son ouverture sur le quartier Cureghem. Un axe pour cette zone des abattoirs : en faire ‘le ventre de Bruxelles’ (Le projet de développement, baptisé ‘Abatan 2020’ devrait connaître son premier coup de pioche en octobre 2012.*

*À l’instar du projet de potager urbain développé par l’asbl Le début des Haricots, sur le toit de la bibliothèque royale de Bruxelles, il s’agit ici également de poser les fondations d’un circuit de consommation plus court, produit par des locaux, moins énergivore et polluant (moins de transports) : la ferme alimentera un nouveau restaurant, ainsi qu’un magasin, où les Bruxellois pourront acheter les produits.*

*‘N’en déplaise aux sceptiques, l’agriculture et l’alimentation représentent un véritable potentiel d’emplois en Région bruxelloise’, insiste Evelyne Huytebroeck, Ministre également en charge des fonds Feder. ‘Nous avons la capacité de reproduire dans notre capitale les projets fructueux menés au Canada, aux Etats-Unis ou aux Pays-*

<sup>1</sup> Qu’on se rassure ! Les promoteurs n’ont pas dû construire une école. Elle était là bien avant 1967. Elle n’était pas intégrée au plan de démolition. Elle est donc toujours là. Voir l’article : Ecole Gaucheret.

<sup>2</sup> Crèche **promise** pour 2011. C’est qu’une crèche se construit beaucoup moins vite qu’une tour de 23 étages !...

<sup>3</sup> Schaerbeek : Un prix urbanistique pour le parc Gaucheret : Articles parus dans Le Soir daté du jeudi 25 novembre 2010.

<sup>4</sup> **Voir aussi, dans ce même titre, l’article : Port de Bruxelles.**

<sup>5</sup> Le Soir, 31 juillet 2003.

<sup>6</sup> La Capitale, 16 juillet 2012 : Accord pour l’îlot près du Falstaff.

*Bas. Le projet de ferme urbaine allie activité économique verte, rentable et alimentation durable. De plus, ce projet démontre qu'il est possible d'optimiser l'utilisation des toitures d'immeubles en pleine ville, notamment dans les zones à vocation économique. Il s'agit là d'une orientation pertinente vu l'essor démographique et la nécessaire densification de la Région : chaque m<sup>2</sup> du territoire doit être utilisé à bon escient', estime-t-elle. Cette première ferme urbaine à Bruxelles devrait être opérationnelle mi-2014. »*

**\*Foyer Harmonie. \*Harmonie. \*Quartier Harmonie. \*Rénovation du quartier Harmonie. \*Rénovation du quartier Harmonie-Frontispice-Harmonie. \*Projet Frontispice-Harmonie. \*Frontispice-Harmonie. \*SDRB. \*Société de développement régional bruxellois. \*Projet SRDB. \*Projet Baudouin-Harmonie. \*Baudouin-Harmonie.**

### Le foyer Harmonie

Caserne centrale du service régional des pompiers		
rue du Frontispice		
H	<b>Foyer Harmonie</b>	F
	rue de la Flèche	
	îlot bâti + école + crèche + jardins + terrains + ateliers + logements (nouveaux ou rénovés)	
chaussée d'Anvers		
H = rue de l'Harmonie.		F = rue du Faubourg

C'est un seul immeuble construit par la ville de Bruxelles sur l'îlot délimité par les rues de l'Harmonie, du Faubourg, du Frontispice, de la Flèche, en bordure du futur P.P.A. de 1967 en gestation. Le conseil communal adopta définitivement le P.P.A. n° 46-13 et le plan des expropriations d'extrême urgence n° 46-14 en séance du 20 février 1961. Sept mois plus tard, un A.R. daté du 8 octobre 1961 approuva le tout.

Mais la construction ne commença que quelques jours avant les élections communales d'octobre 1970. Le dossier aurait pris du retard à cause des difficultés d'expropriation. Pourtant le terrain ne couvrait qu'une superficie de 46,40 ares, dont 17,30 ares sont occupés par un hangar de la S.C.N.B. ! Seuls trois propriétaires étaient domiciliés dans cet îlot (0,87, 1,35 et 1,45 are). Un atelier (0,90 are) et un 'magasin'<sup>1</sup> (0,87 are) sont mentionnés. Les 23,66 ares restants, soit 18 parcelles, ont en moyenne une superficie de 1,31 are (la plus petite 0,40 et la plus grande 2,97 ares).

Il ne nous a pas été possible de déterminer le nombre de personnes (propriétaires ou locataires) obligés de déguerpir.

Le 18 janvier 1962, la ville de Bruxelles obtenait un arrêté ministériel d'insalubrité pour tout l'îlot exproprié. Par cette reconnaissance ministérielle d'insalubrité, elle obtenait un secours financier appréciable de la part de l'Etat. Par ailleurs, au départ, la ville allait céder le terrain au Foyer laekenois. Elle décida finalement et tardivement de construire elle-même cet immeuble de 150<sup>2</sup> appartements (flats, appartements à 1, 2 et 3 chambres, pas de caves, pas de grenier). Et ce n'est finalement qu'en 1973 que les premiers occupants reçurent leur clé<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Dans le sens 'dépôt, réserve, hangar'.

<sup>2</sup> Et non 216, comme promis.

<sup>3</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons à notre livre 1, notamment partie 3, chapitre 3, points 1.3 et 1.4.

« En (...) 1973, un premier recensement permettait de constater que 99 ménages (69 %) habitaient dans le périmètre du PPA et que 43 venaient du dehors... »<sup>1</sup>

Autour de ce bâtiment, le quartier dit 'Harmonie' concerne différents îlots intégrés ou non dans le PPA bruxellois.

#### Rénovation et reconstruction par la ville (Quartier Harmonie) à l'intérieur du PPA de 1967

« Le projet concerne trois ensembles d'immeubles (îlots) compris entre les rues de l'Harmonie, de la Flèche, du Faubourg, du Frontispice, Simons et la chaussée d'Anvers – propriétés pour la plupart de la ville de Bruxelles à l'exception de quelques établissements d'enseignement libre. (...) Suite aux arrêtés d'expropriation pris pour la réalisation du plan Manhattan, le quartier a pratiquement été abandonné depuis lors. Entre-temps, seules des familles d'immigrés aux moyens réduits, y ont acheté<sup>2</sup> et occupé quelques habitations. (...) »

Après d'insistantes démarches de l'Organisation des habitants du quartier Harmonie, la ville de Bruxelles décide, en 1986, de rénover son patrimoine immobilier abandonné dans le secteur<sup>3</sup>. La rénovation, échelonnée sur sept phases, concerne la mise à disposition de 171 logements, la restauration de l'église Saint-Roch<sup>4</sup>, la construction d'un centre paroissial<sup>5</sup> et l'aménagement d'une place au cœur du quartier. La réhabilitation ou la reconstruction de commerces et de bâtiments pour des PME est en outre prévue. (...) »

Première phase du projet (exécution programmée pour 1987<sup>6</sup>:

- rénovation de quatre maisons<sup>7</sup> rue de l'Harmonie n° 3 à 9<sup>8</sup>, soit 12 appartements<sup>9</sup>,
- transformation en un immeuble de 8 petits appartements des maisons de la rue du Faubourg n° 19 à 23<sup>10</sup>.
- rénovation du bâtiment situé à l'angle des rues Nicolay<sup>11</sup> (n° 3 et 5), et du Frontispice, pour y abriter l'atelier central d'architecture de la ville de Bruxelles<sup>12</sup>.

Deuxième phase<sup>13</sup> :

- aménagement d'une place chaussée d'Anvers et rue Nicolay,
- construction d'une nouvelle façade à l'église Saint-Roch n° 4-6 rue Nicolay,
- transformation en appartements et en centre culturel et paroissial de l'immeuble du n° 8 de la rue Nicolay,
- rénovation de cinq bâtiments à la chaussée d'Anvers n° 68-76,

<sup>1</sup> Voir aussi, pour d'autres détails, notre livre 4, l'étude *Quartier Nord : le relogement des expulsés*. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Ceci signifierait-il que la ville de Bruxelles aurait revendu à des familles immigrées les biens qu'elle avait acquis à l'amiable ou par expropriation ?

<sup>3</sup> La Région de Bruxelles couvre 75 % des frais de rénovation et accorde en outre un prêt sans intérêt pour 20 %.

<sup>4</sup> L'église paroissiale a été démolie en 1971. Il s'agit en fait d'une nouvelle construction.

« Une nouvelle église, c'est un événement. Une nouvelle église dans un quartier sinistré, c'est un double événement. Et une nouvelle église qui constitue le pivot de la rénovation d'un quartier, c'est un triple événement. Ce triple événement est en train de se produire en plein quartier Nord à Bruxelles, le long de la chaussée d'Anvers, au pied des tours imposantes du World trade center, là où, timidement, un début de vie locale est en train de renaître après un quart de siècle de laminage urbanistique... » (Les Nouvelles immobilières, 14 juin 1995).

« ... Il a, parfois, fallu du temps, comme pour l'église Saint-Roch, reconstruite 25 ans après sa démolition ! (...) Aujourd'hui rebâtie en lieu et place d'un ancien entrepôt, elle devrait devenir le centre névralgique d'une place s'ouvrant sur le piétonnier reliant les boulevards. Dans la foulée, la ville a effectué une opération de rénovation des logements adjacents rue Nicolay (6 appartements) et rue du Faubourg (1 flat, 1 appartement à 2 chambres et 7 à 3 chambres) pour un montant de 42 millions de FB. Petit à petit, ce quartier, dépossédé de ses habitants, retrouve un rythme normal de vie, malgré des bureaux logés dans des tours à l'allure oppressante. (...) » (La Lanterne, en date du mercredi 15 novembre 1995).

<sup>5</sup> Rue Nicolay 4-6, les travaux étaient prévus pour fin 1993.

<sup>6</sup> 20 ans après l'A.R. du 17 février 1967 autorisant la démolition complète de tous ces immeubles.

<sup>7</sup> Elle commencera en août-septembre 1988.

<sup>8</sup> Elles seront attribuées aux locataires en août 1990.

<sup>9</sup> Ou 11 appartements et une petite polyclinique (Vanden Eede et Martens, op.cit., p. 129).

<sup>10</sup> Les travaux commencent fin 1989. Premières occupations à partir d'août 1991.

<sup>11</sup> Début des travaux en avril 1991. Premières occupations en avril 1991.

<sup>12</sup> Il faudra attendre l'A.R. d'approbation du PPAS 46-65bis daté du 7 juin 1989.

<sup>13</sup> Une nouvelle demande de subsides est introduite par la Ville en octobre 1986.

- construction de trois nouvelles habitations, chaussée d'Anvers.<sup>1</sup>

Un dépôt de la ville situé au coin des rues Nicolay et du Faubourg est rénové et un local est mis à la disposition des jeunes du quartier en 1990.

En 1990 toujours, la ville cède pour 27 ans le 24 de la chaussée d'Anvers à charge pour Batipromo, conformément aux souhaits du comité des habitants, de rénover cet immeuble et de le mettre gratuitement à sa disposition pour qu'il dispose gratuitement, pendant 9 ans, d'une maison de quartier.

Nouveau projet :

- chaussée d'Anvers n° 68 à 76 (entre Nicolay et Simons) : 16 appartements et 4 espaces commerciaux<sup>2</sup>,
- rue Nicolay n° 3-5 : 5 nouveaux appartements<sup>3</sup>,
- rue de l'Harmonie 17-19 (coin de la rue de la Flèche)<sup>4</sup> : 4 appartements et un espace commercial.

1992 : (avant-)projet concernant plusieurs immeubles, soit 37 logements et 6 espaces commerciaux envisagés :

- 10 et 12 rue Nicolay (rénovation),
- 14 rue Nicolay (reconstruction),
- 16 rue Nicolay,
- Rue du Faubourg 9 (reconstruction),
- Coin de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons.

1993 : mise à l'étude de

- l'aménagement d'un terrain en friche (chaussée d'Anvers et rue Nicolay)
- rénovation de 3 immeubles (rue du Faubourg 11 – 15).

Soit, en 1992<sup>5</sup>, 24 appartements occupés. Des 60 familles environ qui ont dû quitter leur logement vingt ans plus tôt, il n'y a aucun relogement dans l'habitat neuf ou rénové.

#### Projets de rénovation par la SDRB (quartier Harmonie hors et dans PPA)

1° Dans le PPA, l'îlot délimité par la chaussée d'Anvers, la rue Simons, avenue de l'Héliport, et le nouveau boulevard Simon Bolivar, soit actuellement Insula I et II (logements de la Ville) et North Light + Pole star (bâtiments de bureaux de GDF Suez).

2° Hors PPA, plusieurs îlots : Baudouin-Harmonie ou Frontispice-Harmonie.

<sup>1</sup> Quartier nord : le relogement des expulsés. - Op.cit., pp. 125 et suivantes. L'étude intégrale est disponible dans notre Livre 4, sur ce même site.

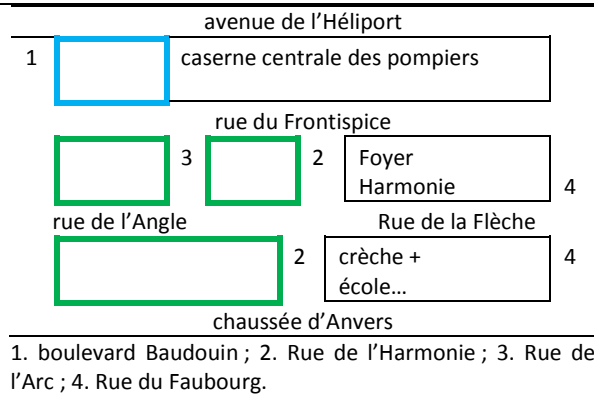
<sup>2</sup> Début des travaux en avril 1993.

<sup>3</sup> Début des travaux en avril 1990.

<sup>4</sup> Début des travaux en juin 1992.

<sup>5</sup> Quartier Nord : le relogement des expulsés. Op.cit. pp. 130 et suivantes. Voir aussi notre livre 4.

Le conseil communal de la ville de Bruxelles, présidé par Hervé Brouhon, adopte le 22 mai 1989 un P.P.A. 'quartier Baudouin-Harmonie', pour divers îlots situés en bordure du P.P.A. de 1967<sup>1</sup>, à savoir avenue de l'Héliport, boulevard Baudouin, chaussée d'Anvers, rue de l'Harmonie, rue du Frontispice (traits verts et bleus).  
L'A.R. du 8 juin 1989, contresigné par le ministre des Affaires bruxelloises, Philippe Moureaux (PS) approuve cette décision.



« La spéculation immobilière autour du centre administratif du quartier Nord et le long du boulevard (...) menace l'habitat (...). Aucune forme de concertation ou de dialogue n'aura lieu entre les deux protagonistes de l'opération, la ville de Bruxelles et la SDRB. (...) Le 11 août [1988], lors d'une assemblée générale des habitants, la SDRB annonce à ceux-ci et aux organisations intéressées son intention de rénover cinq îlots de logements. (...) La SDRB<sup>2</sup> acquiert, rue de l'Harmonie, les n° 20, 24, 26-28, 30, 32, 34-36 un ensemble de taudis compris entre les rues du Frontispice et de l'Angle pour réaliser un important projet de reconstruction d'appartements moyens. »<sup>3</sup>  
Mais elle réduira rapidement ses ambitions : de 5 îlots, on tombe à... un immeuble. En 1991, elle s'associe momentanément avec les entreprises Louis De Waele pour construire 30 appartements<sup>4</sup>, démolit à l'automne 1992, les cinq immeubles condamnés après avoir aidé leurs habitants à se reloger, commence la construction du complexe en 1993 et le met en vente. Fin mars 1993, la moitié des appartements est déjà vendue, dont 10 à un seul investisseur qui compte les mettre en location. « Faute de moyens, la SDRB n'a jamais pu mener une politique anti spéculative (...). Pour les habitants et anciens habitants du quartier (...) la possibilité est offerte d'acheter un appartement mais à des prix qui ne correspondent pas au pouvoir d'achat de la plupart des habitants du quartier. La SDRB a manifestement toujours voulu attirer une population appartenant aux classes moyennes. »<sup>5</sup>

\* ...la SDRB continue. Les projets bien engagés sont nombreux. L'année prochaine, on entame la rénovation rue Van Artevelde, rue des Échelles, rue du Pélican. Et puis après rue Royale Sainte-Marie, place du Jeu de Balle, au quartier Frontispice-Harmonie, à l'entrée de la chaussée de Gand à Molenbeek, à l'ancien Hôpital français, à la Vieille Halle aux Blés, rue Hôtel des Monnaies, place du Triangle, rue Jorez, au quartier du Chant des Grenouilles, place du Nouveau Marché aux Grains, etc. »<sup>6</sup>

#### \*Gare centrale :

« L'édifice est l'œuvre de Horta, qui le commença (...) <sup>7</sup> et de Brunfaut qui l'acheva en 1952. Aux murs flanquant l'entrée principale, deux hauts reliefs de Leplae figurent les quartiers démolis lors de la construction de la jonction. »<sup>8</sup>

<sup>1</sup> Se pose donc ici à nouveau la question de savoir pourquoi et comment le PPA de 1967 inclut certains îlots et en exclut d'autres, pourtant en tous points semblables sur le plan de l'occupation, de l'état ou de l'ancienneté.

<sup>2</sup> En 1989.

<sup>3</sup> *Quartier Nord : le relogement des expulsés*. Op.cit. pp. 132 et suivantes. Voir aussi notre livre 4.

<sup>4</sup> 4 de 1 chambre, 19 de 2 chambres et 7 de 3 chambres, 21 places de stationnement et un espace commercial de 217 m<sup>2</sup> (Ibidem).

<sup>5</sup> Ibidem, pp. 137 et 139.

<sup>6</sup> Le Soir, 19 décembre 1990. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Logement, et plus spécialement : Le logement conventionné.

<sup>7</sup> Début de la construction en 1937.

<sup>8</sup> *Guide illustré de Bruxelles*. Op.cit. p. 90. Voir bibliographie.



**\*Gare du Midi<sup>1</sup>. \*Quartier du Midi. \*Eurostation. \*Quartier de la gare du Midi. \*Fonsny. \*Terminal building. \*Salik building. \*Midi-Atrium. \*Delta building. \*Catalina building. \*Immeubles Fonsny. \*Résidence Marcy. \*Place de l'Europe. \*Victor. \*Projet Victor. \*Espace Midi.**

Le quartier TGV sera sur les rails en 2002 :

Article de Daniel Couvreur, Nicolas Veuille, Sylvain Piraux, paru dans Le Soir daté du mercredi 27 août 1997

« La verrue du chantier TGV défigure la capitale. Pouvoirs publics et privés entament une opération de chirurgie esthétique. Il y a tout juste 10 ans, la SNCB lançait les premières esquisses du futur quartier TGV au Midi. Le plan d'ensemble prévoyait de noyer les riverains sous un demi-million de m<sup>2</sup> de bureaux et 5.000 places de parking. La Région a refusé cette entrée en matière et l'appétit de la SNCB a été ramené à 140.000 m<sup>2</sup> de bureaux pour 120.000 m<sup>2</sup> de commerces, de restaurants ou d'hôtels, et 2.500 places de parking.

Mais entre-temps, le marché immobilier s'est effondré et les sociétés d'économie mixte Bruxelles-Midi et Eurostation n'ont pas été capables de digérer les projets. Le quartier a sombré dans les incertitudes financières et juridiques. Pour compliquer le tout, des voix discordantes se sont élevées dans les communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles (qui se partagent le quartier du Midi), à l'heure d'adopter les cinq plans particuliers d'aménagement. Le coup d'assommoir restait pourtant à venir : il est tombé au début de l'été 1997, quand Hervé Hasquin a donné le feu vert au projet de gare TGV Nord, en liaison directe avec l'aéroport de Zaventem.

Aujourd'hui, le ministre de l'Urbanisme se défend pourtant d'être le fossoyeur du Midi. Il affirme que la perspective du terminal Nord ne va pas compromettre le développement immobilier du Midi, puisque le TGV Nord n'est pas attendu à Schaerbeek avant 2010<sup>2</sup>. Au contraire, il promet que le paysage urbain du Midi va considérablement évoluer à brève échéance, et que tous les chantiers seront achevés à l'horizon 2002.<sup>3</sup> (...)

- Les problèmes juridiques liés aux expropriations sont résolus et Bruxelles-Midi va entreprendre de remembrer les terrains en vue de réaliser les projets immobiliers prévus dans le quartier dès le mois de septembre. Dans l'immédiat, il s'agit de réaliser 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux pour Test Achat et 40 logements pour le Foyer saint-gillois. Quant à Eurostation, elle vient d'obtenir le certificat d'urbanisme pour 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux, un hôtel de 125 chambres et une galerie commerçante. La réhabilitation de l'espace public sera prise en charge par l'Etat fédéral. Il est prévu de réaménager la place Bara fin 1997, l'accès à la gare et le boulevard du Midi en 1998, et l'avenue Fonsny en 1999. (...)

Quel sera le lot des derniers habitants et commerçants du coin dans cette tempête immobilière ? Hasquin assure qu'on ne répétera pas les erreurs du quartier Nord. Un Centre d'accompagnement social (Cafa) prendra en charge le relogement des victimes d'expropriations, en étroite collaboration avec les communes, les CPAS et les sociétés locales de logements sociaux. Le ministre rappelle que les charges d'urbanisme qui frappent les bureaux doivent générer 600 millions de FB. Cette somme permettra de reloger 120 habitants, des commerçants et des petites entreprises.

- Il y a deux ans, le quartier Nord était encore un coupe-gorge, a conclu Hervé Hasquin. Aujourd'hui, les investisseurs s'y précipitent et il fait bon s'y promener. Je prédis le même avenir au Midi. (...)

Le calendrier des travaux court jusqu'en 2002

Salik building. 9.000 m<sup>2</sup> terminés depuis juin 1995.

Midi-Atrium. 35.000 m<sup>2</sup> à livrer fin 1997.

La gare TGV. 60.000 m<sup>2</sup>, fin des travaux février 1998.

Delta building. 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux pour juillet 1998.

Un parking de 2.500 places. Ouverture prévue en octobre 1998.

Terminal Building I. Deux complexes de 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux à inaugurer en juillet 1999.

Place de l'Europe. 35.000 m<sup>2</sup> à terminer pour août 2000.

Catalina building. 12.000 m<sup>2</sup> de bureaux pour décembre 2000.

Résidence Marcy. 16.000 m<sup>2</sup> de logements pour mars 2002.

Ilots Bruxelles-Midi. 40.000 m<sup>2</sup> à rénover pour mars 2002.

Terminal Building II. Un complexe de 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'ancien îlot Côte d'Or à livrer en décembre 2002.

Immeubles Fonsny. Rénovation des immeubles de l'avenue Fonsny pour décembre 2002. (...)

Les travaux ont commencé depuis plusieurs mois sur l'îlot Côte d'Or.... »

\*

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Port de Bruxelles.

<sup>2</sup> Bluff du futur.

<sup>3</sup> Bluff du futur bis.

« Les quelque 300.000 m<sup>2</sup> qui viendront d'ici peu (2003) s'ajouter à l'offre actuelle de bureaux disponibles dans le quartier de Bruxelles-Midi, attirent déjà les regards et les signatures fermes. Les 45.000 m<sup>2</sup> du 'Terminal 1 Building', le premier des immeubles de bureaux construit au-dessus de la gare TGV de Bruxelles-Midi, ont, selon Jones LangLaSalle, (...) trouvé acquéreur. C'est l'ONSS (Office national de sécurité sociale) qui rassemble ses départements actuellement éparpillés.

Viendraient aussi d'autres sociétés ayant déjà pignon sur ville, telles Swiss Life (assurances), intéressé par 12.000 m<sup>2</sup>, et Test-Achats qui souhaite 10.000 m<sup>2</sup>. Le processus d'acquisition du Terminal 1 est toujours en cours et la transaction, si elle se confirme, constituera le plus important 'take up' de l'année en cours. »<sup>1</sup>

\*

#### Ces 'big deals' qui stimulent :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 27 septembre 2001

« C'est le 3 juillet dernier que l'info tomba. L'immeuble 'Terminal Building 1', un bâtiment de promotion de la société Eurostation, était acquis par l'ONSS. Sans aucun doute 'la' grande transaction immobilière du premier semestre 2001, avec 40.000 m<sup>2</sup>. Une vente cousue main, menée par les deux courtiers leaders sur le marché bruxellois, Catella Codemer et Jones Lang LaSalle.

La tour en construction se situe gare du Midi, à cheval sur le chemin de fer et au-dessus de la gare passagers. Outre ses 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux, elle offre 300 emplacements de parking. Elle permettra à l'ONSS de rassembler (décembre 2002) ses services dispersés pour l'instant en divers immeubles.

S'il est douteux que l'acquisition du 'Terminal Building 1' et les économies induites se soldent par une baisse des cotisations sociales, elle a par contre sensiblement stimulé le marché. En fait, au premier semestre, quatre transactions ont ensemble accaparé 110.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Près du tiers du take up!

Le marché bruxellois aurait-il été artificiellement poussé par ces 'big deals' ? L'année 2001 présente en tout cas un paradoxe : il y a nettement moins de transactions (- 20%) qu'en 2000 mais les chiffres globaux sont pratiquement stationnaires. D'un autre côté, ces énormes transactions ne sont pas rares et le marché bruxellois est suffisamment vaste pour que les 'big deals' ne déforment la réalité du marché. Quoique... On se souviendra, il y a déjà près de 2 ans, de la prise en occupation toute symbolique des 200.000 m<sup>2</sup> du Berlaymont. Personne n'ignore que ledit bâtiment est toujours vide en ce mois de septembre 2001. Les meilleures prévisions font état d'une occupation effective... au printemps 2003 !

Ce n'est pas la première fois que les 'big deals' dérèglent le marché. En 1990, en pleine euphorie de la vague suédoise, Pleiad Real Estate AB (un groupe comprenant notamment Volvo et des banques suédoises) entreprenait imprudemment la construction de deux tours luxueuses et géantes totalisant 110.000 m<sup>2</sup>, dans l'Espace Nord. Achevées deux ans plus tard, elles se positionnèrent dans un marché en plein marasme. Certains redoutèrent le pire : une offre surabondante menant à l'effondrement du marché. Et puis, en mars 1993, coup de tonnerre et coup de poker : Bessel Kok, patron de Belgacom signa l'acte d'achat des 'Twin Sisters' bruxelloises. La transaction de 12 milliards [de FB] sauva ainsi les Suédois de la déroute et provoqua le redressement instantané et spectaculaire du marché bruxellois... »

\*

... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...)

7. Le terminal Bloc 2 d'Eurostation (100.000 m<sup>2</sup>, gare du Midi) (...);

14. Les îlots ABCD entre la gare du Midi et l'avenue Fonsny et la rue de Mérode (75.000 m<sup>2</sup>)... »<sup>2</sup>

\*

Les rues sont toujours sinistres mais les chantiers du Midi progressent.

On annonce de nouvelles démolitions. Le bout du tunnel en 2008 ? :

Article d'Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir en date du mercredi 12 mars 2003<sup>3</sup>

« 'Nous n'avons pas voulu commettre les mêmes erreurs qu'à la gare du Nord', explique Jacques Van Grimbergen, président de la SA \*Bruxelles-Midi. 'Nous avons préféré la douceur. Avec un accompagnement pour les expulsés. Mais, bien sûr, cela prend du temps...' La SA Bruxelles-Midi est une société mixte créée en 1992 dans le but de réhabiliter le quartier du Midi, victime de la spéculation depuis des décennies. Son rôle est d'exproprier, de reloger et de trouver des investisseurs pour les îlots bordant la gare.

Mais voilà déjà plus de dix ans que les navetteurs, les hommes d'affaires, les touristes et surtout les riverains attendent la fin du calvaire aux abords du terminal TGV. Car si le 'train à grande vitesse' est entré en gare dans

<sup>1</sup> Le Soir, 28 juin 2001.

<sup>2</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>3</sup> Nous soulignons.

les temps, celui des rénovations des quartiers voisins tient plutôt de l'omnibus. Surtout dans les quatre blocs compris entre la rue de Mérode et l'avenue Fonsny où les chancre se succèdent interminablement. (...) A terme, près de 140.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 25.000 m<sup>2</sup> de logements seront installés au Midi. Des milliers d'habitants (davantage qu'il y a 15 ans, selon Van Grimbergen) et d'employés fréquenteront quotidiennement les commerces et les restaurants du coin. (...) En 1997, Hervé Hasquin, alors ministre de l'Urbanisme à la Région bruxelloise, avançait : 'Il y a deux ans, le quartier Nord était encore un coupe-gorge. Aujourd'hui, les investisseurs s'y précipitent. Je prédis la même chose au Midi.' »

\*

#### Tourisme - Une étude réalisée par le courtier

Richard Ellis confirme le marasme actuel du secteur : Y a-t-il trop d'hôtels à Bruxelles ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 17 septembre 2004

« ... il y a pour l'instant à Bruxelles 140 hôtels, totalisant plus de 13.000 chambres. Les 4 et 5 étoiles font ensemble la moitié de l'offre, ce qui est beaucoup. Et plus l'hôtel est luxueux, plus il compte de chambres (230 en moyenne pour un cinq étoiles).(...) »

Alors que certains évoquent l'idée d'un moratoire dans le secteur, on continue à construire des hôtels à Bruxelles. Quelques exemples ciblés. (...) un trois-quatre étoiles de 220 chambres sur le site de la gare du Midi (terminal Building I). ... »

\*

#### Urbanisme - Gwenaël Breës revient dans un livre sur la saga de Bruxelles-Midi :

Entretien avec Fabrice Voogt, paru dans Le Soir en date du jeudi 28 mai 2009<sup>1</sup>

« Vingt ans, c'est l'âge de la Région bruxelloise, mais c'est aussi le temps que dure l'opération 'revitalisation' du quartier de la gare du Midi. Un projet qui, selon le journaliste Gwenaël Breës, ressemble, sous certains aspects, à un pitoyable remake du quartier Nord, en plus petit. Lui-même habitant du quartier durant plusieurs années, il nous livre, à travers son ouvrage Bruxelles-Midi, l'urbanisme du sacrifice et des bouts de ficelle, une critique acerbe de la manière dont les pouvoirs publics ont orchestré 'un des plus grands fiascos urbanistiques de ces vingt dernières années', menant 'une guerre d'usure contre les habitants'.

? - Ce n'est pas un hasard, ce livre juste avant les [élections] Régionales ?

GB. - Il est surtout lié aux 20 ans de la Région bruxelloise. L'histoire racontée dans ce livre commence en 1989 et la création de la Région, à ce moment-là, y joue un rôle prépondérant. Il est important de garder une mémoire de ce qui s'est passé et ne pas laisser nos politiques pavoiser quand, dans les mois prochains, ils inaugureront un hôtel ou des bureaux, sans rappeler la catastrophe sociale que cela a générée, souvent dans l'indifférence des médias.

? - Ce mutisme ou cette indifférence s'explique-t-elle aussi par le manque de relais dont auraient pu bénéficier ces habitants ?

GB. - Oui. On s'est attaqué à une population fragile, en grande partie une population immigrée, qui éprouve des difficultés à connaître ses droits et à les faire valoir. On n'aurait pas osé mettre le même type de dispositif en place à Uccle ou à Watermael-Boitsfort.

? - C'est un travail de mémoire mais aussi un livre politique ?

GB. - J'aborde aussi les questions juridiques, comme le nœud du problème dans ce dossier, à savoir la loi, inique, de 1962 sur les expropriations d'utilité publique et d'extrême urgence. Elle suspend des droits constitutionnels et est tellement peu réglementée qu'elle autorise toutes les dérives.

? - Vous évoquez un coup de poker des autorités publiques.

GB. - Elles ont voulu mener un projet, sans en avoir les moyens, en spéculant que l'arrivée du TGV allait aiguïser l'appétit des promoteurs, générer de la plus-value et puis des charges d'urbanisme. La Région a privatisé le développement urbanistique du quartier en le confiant à une société anonyme, la SA Bruxelles-Midi, sans la doter de moyens pour le réaliser.

? - L'intention de Picqué était de lutter contre 'la contagion de la pauvreté'. Vous y voyez une entreprise de stigmatisation.

GB. - Pour quelqu'un qui se dit de gauche et selon qui le progrès social doit bénéficier à tous, lutter contre la pauvreté, ce n'est pas détruire les maisons des pauvres et les chasser du quartier mais se battre pour qu'ils soient moins pauvres. Sauf à considérer, quand il parle de 'contagion', que les immigrés sont des gens qui produisent saleté et pourrissement du tissu urbain. Mais quand cette histoire a démarré, les étrangers n'avaient pas le droit de vote...

<sup>1</sup> Nous soulignons.

? - Sa politique censée mettre l'individu au centre des préoccupations serait une mystification ?

GB. - Oui. Charles Picqué et son entourage veulent être les maîtres de la dialectique et n'assument pas leurs responsabilités. Ils définissent ce qui est bon ou mauvais, qui est un spéculateur et qui ne l'est pas, qui est légitime ou pas.

? - Votre livre évoque un cumul malsain...

GB. - A qui vont bénéficier les rentrées financières (charges d'urbanisme, taxes bureaux...) ? À la commune de Saint-Gilles. Dès le départ, c'est une opération communale, qui est menée, à la Région, par le bourgmestre empêché de la commune. Ce n'est pas une opération d'intérêt régional. Il y a déjà, alors, surabondance de bureaux sur le territoire de la Région. Si on réfléchit au niveau régional, il n'y a pas de raison de détruire du logement pour construire du bureau pour accueillir des entreprises déjà sur le territoire de la Région. La confusion des pouvoirs est au cœur de cette histoire.

? - Vous évoquez aussi une étrange connivence avec certains promoteurs, comme Jean Thomas.

GB. - C'est étonnant : Jean Thomas est alors dans le consortium de promoteurs avec lequel Charles Picqué se dispute. Mais, à côté de la zone d'expropriation, le même Jean Thomas mène un projet, tout seul, et s'empare de 45 maisons en 7 ans sur un îlot d'habitat. La commune et la Région vont le récompenser en transformant l'affectation de l'îlot. Dans ce PPAS, le Fonsny II, dit de protection de l'habitat, on prévoit un îlot pour du bureau en disant qu'il va permettre de 'protéger le reste de la zone du bureau'. C'est d'autant plus troublant que, à l'époque, le financement de partis est encore légal et que Jean Thomas ne cache pas ses sympathies pour le PS – il a d'ailleurs figuré sur les listes. Certains, au parlement et à la commune de Saint-Gilles, ont parlé de délit d'initié. »<sup>1</sup>

\*

« Jean Nouvel a dévoilé mardi soir, à Bozar, son gigantesque plan pour la Gare du Midi à Bruxelles. (...) L'architecte (...) était l'invité de Bozar mardi soir et a présenté son méga plan pour la future Gare du Midi, frappant les esprits. Il propose de construire sur la gare, un bâtiment de 130.000 m<sup>2</sup> en forme de "V" gigantesque montant à 120 m d'altitude. Un bâtiment abritant essentiellement des bureaux, et dont les deux faces extérieures seraient recouvertes d'un matériau réverbérant. Les voyageurs débarquant verraient la ville se mirer dans ce miroir géant, et, à l'inverse, les Bruxellois y verraient les trains. Ce serait un signal pour Bruxelles, comme la gare de Calatrava l'est pour Liège, ou sa gare rénovée l'est pour Anvers. Jean Nouvel propose en plus, un projet de 120.000 m<sup>2</sup> supplémentaires à l'avenue Fonsny, en prolongement de l'ancien Tri postal. À cela s'ajoutent, 125.000 m<sup>2</sup> de logements de qualité demandés à l'architecte italien Salvatore Bono.

Herwig Persoons, directeur d'EuroStation, promoteur du projet pour le compte de la SNCB, explique que ce projet est né il y a quatre ans et a été piloté par un groupe autour du président de la Région, Charles Picqué. Il y a eu un master plan, une étude de mobilité, il a surtout fallu tenir compte du projet d'élargissement de la jonction Nord-Midi et de la création d'une gare partiellement souterraine. Créer un énorme et si audacieux bâtiment au-dessus d'une gare souterraine est un défi qui devrait augmenter le prix du bâtiment de 75 %, mais c'est la rançon d'un bâtiment de prestige pour Bruxelles. Les travaux se feraient sans jamais arrêter le trafic ferroviaire, une prouesse. Le projet de Jean Nouvel fut présenté en juin 2010 mais sort seulement maintenant dans le public. Le permis de bâtir sera déposé avant la fin de l'année et ouvrira certainement le débat. EuroStation espère commencer les travaux en 2013 et les achever vers 2020. Le coût total avoisinerait 600 millions d'euros. »<sup>2</sup>

\*

De nombreux projets à confirmer

Une série de nouvelles constructions sont annoncées en 2013-14 pour un total de 250.000 m<sup>2</sup>, notamment dans le quartier de la gare du Nord. Les principaux projets sont le Brussels Tower (73.000 m<sup>2</sup>), Tour & Taxi (42.000 m<sup>2</sup>) et le Silver Tower (36.000 m<sup>2</sup>). Dans le quartier européen, aucun projet n'est annoncé à moyen terme excepté la rénovation de l'Astro Tower (31.000 m<sup>2</sup>).

Et à plus long terme, qu'advient-il de très grands projets annoncés ou ébauchés comme les 240.000 m<sup>2</sup> du PUL au quartier européen, la construction de 250.000 m<sup>2</sup> sur la gare du Midi ou la tour Victor, également située dans le quartier Midi (100.000 m<sup>2</sup>) ? 'La question est de savoir si les promoteurs démarreront ces projets ou s'ils préféreront les postposer pour éviter les problèmes de commercialisation. L'avenir nous le dira', poursuit M. De Beule... »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> A propos du livre « Bruxelles-Midi, l'urbanisme du sacrifice et des bouts de ficelle », voir les sites : [www.bruxelles-midi.be](http://www.bruxelles-midi.be) ou [www.quartier-midi.be](http://www.quartier-midi.be).

<sup>2</sup> Article de Guy Duplat, paru dans La Libre Belgique daté du 5 mai 2011.

<sup>3</sup> Un taux de vacance des bureaux qui reste préoccupant à Bruxelles / Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir, en date du jeudi 15 mars 2012.

\*

### Le projet Midi fait du surplace :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir daté du mercredi 28 mars 2012.

*Urbanisme. Gaëtan Van Goidsenhoven s'insurge contre l'immobilisme. Pointée du doigt, la SNCB, et son silence sournois qui laisse communes et Région dans l'ignorance. Entre colère et dépit. Le bourgmestre d'Anderlecht, Gaëtan Van Goidsenhoven (MR), s'en prend au projet de renouveau de la gare du Midi et de ses alentours. Ou plutôt à ce qu'il voit comme une absence de projet, induite par un immobilisme, qui n'est même plus caché selon lui.*

*En 2008, une convention lie les acteurs communaux, régionaux et nationaux, à savoir les sociétés qui composent la SNCB (Holding, Infrabel, Eurostation), et entérine une volonté commune visant le renouveau du quartier. Quelques mois plus tard, les éléments du projet filtrent. Ambitieux, il prévoit un lifting complet de la gare et un (nouvel) espace public aux alentours (les quadrilatères, une galerie vers le centre-ville, etc.) ; un nouveau bâti rue Fonsny (sur Saint-Gilles) ; ou encore l'érection de trois tours rue Bara (côté Anderlecht). En 2011, l'architecte français Jean Nouvel, sollicité pour repenser la gare, dévoile son projet. Un monumental V, ambitieux, qui ouvre la perspective et relie, enfin, les quartiers adjacents d'Anderlecht, Saint-Gilles et Bruxelles-Ville.*

*'Cela fait deux ans que nous ne nous parlons plus, dénonce le bourgmestre. Lors de contacts, que ce soit avec les autorités ou la population lors de débats comme celui qui a eu lieu il y a peu sur l'élargissement de la jonction Nord-Midi, les responsables n'osent même plus présenter les plans. On est dans une logique de phasage folle, avec un quartier qui serait en chantier pendant 20 ans ? Qui plus est, il n'y aura plus aucune cohérence architecturale si seuls un ou deux éléments du projet sont menés mais les autres reportés d'une ou deux décennies. Même le projet architectural de Jean Nouvel, le V, n'est plus évoqué dans le planning... Un phasage était inévitable, on ne peut mener de front l'entière du projet, mais aujourd'hui, c'est silence radio, on ne nous dit rien, c'est un abandon sournois de l'ambition initiale !'*

*Seules la rénovation des quadrilatères (partie couverte qui s'étend sous le pont de chemin de fer), la création d'une galerie couverte faisant le lien avec le centre-ville et la gare de bus sont encore évoquées. 'On va donc se contenter de deux ou trois chantiers, dont ce qui n'est autre qu'un cordon ombilical reliant la gare au centre-ville, sans aucune ouverture sur le quartier... Si Saint-Gilles va profiter en partie des quadrilatères, Anderlecht, elle, n'aura rien. La gare restera cette barrière qui coupe cette partie de la ville. On nous contacte pour le "plan de mobilité", on sollicite Anderlecht pour absorber le surplus de circulation. La rue Bara deviendra une autoroute urbaine, sans aucune valorisation pour le quartier. Je demande que l'on voie les choses en face. Que l'on nous dise clairement ce qu'il en est. Peut-être, même, le recours à l'architecte Jean Nouvel est-il trop ambitieux ? Il faut une discussion franche. Même le recours au privé doit pouvoir être évoqué.'*

*Dossier intimement lié, celui de l'élargissement de la jonction Nord-Sud fait également du surplace. 'Plusieurs scénarios ont été évoqués et aujourd'hui, plus rien. Mais ce qui sera fait aura une incidence sur le projet global. Il faut des avancées.' Gaëtan Van Goidsenhoven en appelle à la SNCB, à la tête du projet, mais également à la Région. »*

\*

*« Saint-Gilles. \*Espace Midi. Comme son nom l'indique, ce projet se situe à deux pas de la gare du Midi, 3 rue de Russie. Il propose un ensemble de 22 lofts variant de 65 m<sup>2</sup> à 146 m<sup>2</sup> offrant des grands jardins pour les rez-de-chaussée et des terrasses pour les autres. Les biens sont vendus sans les finitions, ce qui permet d'avoir un bien neuf correspondant réellement à sa personnalité. Côté prix, les lofts sont vendus entre 191.671 euros et 332.359 euros. Il reste encore 13 appartements disponibles. Ce projet n'est que le début du réaménagement de tout le quartier de la gare du Midi. Livraison : à l'acte. Agence : Consortium Immobilier. »<sup>1</sup>*

#### **\*Gare du Nord<sup>2</sup>.**

*« Datant de 1841, la station du Jardin botanique, ensuite dénommée 'du Nord', fut construite au milieu des prairies humides de la rive droite de la Senne. »<sup>3</sup>*

\*

*« La première pierre de cette gare fut posée le 27 septembre 1841, par le roi Léopold 1<sup>er</sup> qui offrit la truelle d'argent dont il s'était servi au bourgmestre de St-Josse, Urbain Verbist. (...) L'ancienne gare du nord, bâtie (...)*

<sup>1</sup> Le Soir, 26 avril 2012.

<sup>2</sup> Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, l'article : **Allée verte ; ou, notre Livre 2, Partie 1, Titre 2, Chapitre 5, 1. Etude historique.**

<sup>3</sup> Bruxelles en cartes postales anciennes. Op.cit. - Voir bibliographie.

de 1841 à 1844, a été démolie en 1956. La place porta d'abord le nom de 'place des Nations' parce que, disait-on, le chemin de fer rapproche les Etats. »<sup>1</sup>

\*

« La gare du Nord fut élevée au milieu des prairies situées au bas du Jardin botanique. En septembre 1841, Léopold 1<sup>er</sup> posa la première pierre de la nouvelle station ; les départs réguliers des convois de voyageurs ne commencèrent que le 1<sup>er</sup> novembre. Il fallut cependant attendre 1844 pour que fussent commencés les bâtiments proprement dits de la gare du Nord. La façade de celle-ci, composée d'une partie centrale et de deux pavillons, était ornée de 8 statues. 'La construction de la gare du Nord fut comme le signal d'un brusque changement de décor. Tout l'aspect de cette partie de la cité se modifia comme par enchantement. Un faubourg populeux, en quelques mois, sortit de terre, ceignant la ligne ferrée et la gare de rangées épaisses de maisons. A gauche s'ouvrit la rue du Progrès ; à droite la rue de Brabant ; (...)' (H. et P. Hymans). »<sup>2</sup>

\*

« Le 1<sup>er</sup> avril 1839, quelques particuliers cédèrent au gouvernement 7,5 hectares de prairies situées à l'extérieur du boulevard, au bas du Jardin botanique, pour y établir une station de chemin de fer et une place. Le 26 septembre 1841, la nouvelle station fut inaugurée, mais les bâtiments proprement dits ne furent commencés qu'en 1844, d'après les plans de l'architecte F. Coppens.

La façade se composait d'une partie centrale et de deux pavillons ornés de statues par Joseph Geefs (1862) et Fraikin (1861) et de bas-reliefs par Simonis. Le bâtiment disparut entièrement en 1956.

La nouvelle gare du nord a été construite un peu plus en arrière et sa façade donne à front de la rue du Progrès. Elle est l'œuvre de Paul et Jacques Sautenoy et Jean Hendrickx Van den Bosch. Le grand hall a été inauguré en 1956. Il donnera accès au Musée des chemins de fer (inauguration en 1958). »<sup>3</sup>

\*

« Deux passerelles remplaçant d'anciens passages à niveau reliaient la rue de Cologne (rue d'Aerschot) à la rue du Progrès par-dessus les voies, l'une à hauteur de la rue Rogier, l'autre entre la rue Allard et la rue du Casino (...). Trop étroite pour un trafic ferroviaire qui s'accroissait sans cesse, l'entrée de la gare du Nord était devenue si dangereuse qu'on l'appelait 'le goulot de la mort' ou, comme disait le bourgmestre Kennis, 'le moulin à saucisse'. Après deux accidents très meurtriers, 240 immeubles des rues du Progrès et de Cologne furent expropriés et démolis afin d'augmenter le nombre de voies. »<sup>4</sup>

\*

Quant à la gare du Nord, « ... la construction d'un Centre de communication nord, achevé en 1995, a englouti le bâtiment des années 50. Une station de métro<sup>5</sup> et des bureaux de l'administration de la Région bruxelloise ont été ajoutés à la gare. »<sup>6</sup>

\*

« (...) Le train et le tram ont été parmi les moteurs de l'urbanisation des faubourgs. Celui-ci<sup>7</sup> s'appelait faubourg de Cologne, il se développa sur les territoires de Saint-Josse et de Schaerbeek à partir de la construction en 1839 de la station de Cologne, la future gare du Nord qui s'ouvrirait sur la place Rogier et qui va se substituer à celle de l'Allée verte. Cette gare terminale laissera la place après la seconde guerre mondiale à la gare actuelle, produit de la nouvelle jonction Nord-Midi, projetée dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle et implantée désormais rue du Progrès, à cheval sur Saint-Josse et Schaerbeek. Vivement contestée dès son origine, la réalisation de la jonction sera particulièrement laborieuse. Son parcours schaarbeekoïse, tout en remblai dans cette partie de la commune, a très nettement divisé l'ancien quartier en deux entités aujourd'hui bien distinctes. (...)

C'est à partir des quais ou de la place Solvay, tout à l'arrière des bâtiments ferroviaires, que l'on peut se faire une idée du vaisseau monumental de la gare du Nord. Absorbé par le nouveau centre de communication Nord (CCN), le bâtiment achevé au début des années '50 a été conçu par les architectes Sautenoy, père et fils. L'architecte de l'aile Art nouveau de l'Old England s'est converti pour ce programme au monumentalisme des

<sup>1</sup> Saint-Josse-ten-Noode en cartes postales anciennes. Op.cit. - Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Bruxelles : ville basse. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Guide illustré de Bruxelles. Op.cit., p. 300, voir bibliographie. Pour les amateurs, signalons que la gare du Nord de 1839 a été dessinée par l'illustre Hergé à la fin de l'album intitulé 'Les aventures de Tintin, reporter du petit 'vingtième' au pays des soviets, réédité par les éditions Casterman, dans l'album intitulé 'Archives Hergé', tome 1, page 180. Dépôt légal 1973. Réédition 1979.

<sup>4</sup> Schaerbeek en cartes postales. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>5</sup> Evidemment faux. Il s'agit de stations de pré-métro. Seuls des trams et autobus y circulent.

<sup>6</sup> Images de Bruxelles au passé et au présent. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>7</sup> Celui de la gare du Nord.

années '30. Le bâtiment étroit et élancé avec sa tour horloge demeure malgré son nouvel environnement un bel exercice de style, inspiré par l'Art Déco tardif, en particulier dans la grande salle des guichets... »<sup>1</sup>

\*

« Le plan des investissements ferroviaires prioritaires pour les douze prochaines années est en cours d'approbation. On y trouve du nouveau matériel roulant, la gare de Mons, des travaux à celle du Midi, du Nord... Vingt-quatre milliards neuf cent cinquante-cinq millions d'euros : c'est le montant des investissements prioritaires sur lequel le Groupe SNCB est tombé d'accord pour les 12 prochaines années (2013- 2025). On n'y trouve ni l'agrandissement de la jonction Nord-Midi à Bruxelles, ni le projet de gare sous l'aéroport de Charleroi. (...) On retrouve (...) 150 millions pour la gare de Mons, 87 pour celle de Bruxelles-Nord, 155 pour Bruxelles-Midi, 226 pour Gand Saint-Pierre, 111 pour Ottignies, etc. (...) »<sup>2</sup>

**\*Geosan. \*Agence bruxelloise pour l'entreprise. \*ABE. \*A.B.E. \*Technopol. \*Ecobru. \*Géosan.**

Le siège social de l'ABE est situé dans le site de Tour et Taxis, avenue du Port 86c, bte 211.

« Le Pôle Technologies de l'Environnement fait partie de l'Agence Bruxelloise pour l'Entreprise (ABE) qui a été créée le 1er janvier 2003 à l'initiative du Ministre de l'Economie de la Région de Bruxelles-Capitale. Il bénéficie de l'expérience acquise par les services qui ont été fusionnés à l'occasion de la création de l'Agence (Technopol et ECOBRU/SDRB - 1992).

Il assure un rôle de facilitateur auprès des entreprises bruxelloises en ciblant son activité sur les produits et les services qui touchent à l'environnement dans les domaines de :

- L'épuration de l'air, de l'eau et du sol
- La prévention, la gestion et le traitement des déchets
- L'étude et le traitement des nuisances acoustiques et vibratoires
- La biotechnologie appliquée à la protection de l'environnement
- L'analyse et le monitoring des pollutions
- L'utilisation rationnelle de l'énergie et les sources d'énergies renouvelables
- La production d'éco-produits
- La formation, l'audit et la gestion de l'environnement.

Son rôle est double.

Il peut aider les sociétés naissantes ou confirmées à se développer au sein de la Région de Bruxelles-Capitale (structuration du projet, recherche de partenaires publics ou privés, financement, localisation,...).

Il joue un rôle pour promouvoir les nouvelles technologies au sein des divers secteurs d'activité économique bruxellois par une information sur les meilleures techniques disponibles, les incitants financiers, la recherche de consultants ou fournisseurs,...

Par son action, il vise à renforcer l'accueil des entreprises actives dans ces domaines sur le territoire bruxellois et souhaite notamment favoriser l'implantation de sociétés dont l'activité est centrée sur les éco-produits qui trouvent une place de choix en ville par leur faible impact sur l'environnement à la production. »<sup>3</sup>

**\*Gesù. \*Église du Gesù. [\*Gesù. \*Eglise du Gesù. \*Gésu. \*Gèsu. \*Eglise du Gèsu].  
rue Royale 165, Saint-Josse-ten-Noode.**

« C'est derrière une maison de style néoclassique qu'ils occupaient depuis 1856 rue Royale, maison ayant appartenu à l'architecte J.-B. Vifquain, que les pères jésuites firent élever une église néogothique sur des plans de l'architecte Louis Pavot (1860-1865).

Celle-ci comprenait un chœur polygonal, un transept et une courte nef surmontée d'un clocheton, lequel disparut lorsque l'église fut prolongée jusqu'à la rue Royale entre 1937 et 1939. Entourée de maisons, on ne voit de l'église ancienne que la toiture à croupe polygonale et les parties hautes des murs.

Chevet à cinq pans rythmé par des contreforts angulaires et percé de hautes fenêtres à meneau. Façades du transept percées chacune d'une rose et leurs pignons, à rampants droits, d'une fenêtre à remplage en forme de triangle curviligne. De petites ouvertures quadrilobées soulignent le pourtour de ces pignons.

Les façades sont en briques rehaussées d'éléments de pierre bleue : larmiers, retraites talutées, corniches, encadrements harpés et remplage des baies, rampants des pignons, etc. À l'angle du chœur et du bras Sud du transept, une tourelle percée d'étroites fenêtres est surmontée d'un clocheton polygonal coiffé d'une flèche.

<sup>1</sup> *Schaerbeek* / Yves Jacquemin. – Bruxelles : CFC-éditions, 2009. – (Guides des communes de la région bruxelloise). – pp. 7-9.

<sup>2</sup> Article d'Eric Renette, paru dans Le Soir daté du mercredi 25 avril 2012.

<sup>3</sup> Site de Brussels Greentech : [www.brusselsgreentech.be](http://www.brusselsgreentech.be).

L'élévation intérieure de la nef est à deux niveaux : grandes arcades ouvrant sur les collatéraux et fenêtres hautes. Le transept et le chœur présentent un triforium. Voûtes d'ogives portées par des piliers composés à chapiteaux à crochets.

Important mobilier religieux. Sculptures néogothiques de G. Houtstont et autel principal en pierre et laiton sorti des ateliers Wilmotte à Liège, vitraux néogothiques provenant de l'atelier Coucke à Bruges. Les vitraux du chœur évoquant la vie de saint Ignace de Loyola sont de C. Plessard (1946-1955), auteur aussi du chemin de croix (1951) et de deux fresques à gauche et à droite du chœur.

La façade donnant sur la rue Royale et le massif antérieur ont été construits sur les plans de l'architecte Antoine Courtens inspirés par l'Art Déco. Sa structure est réduite à la superposition de formes cubiques simples. Façade unie en brique percée d'une grande rose à remplage et d'une petite fenêtre en forme de croix grecque. Les vitraux de la rose sont attribués à un certain Crick(x). Socle en pierre blanche et bleue. Portail en plein cintre inscrit dans une profonde embrasure dont les piédroits sont ornés des statues des douze apôtres dues au sculpteur Alfred Courtens. Au tympan, un relief représentant le Christ en gloire entouré des symboles des quatre évangélistes.

Au pilier central, statue de la Vierge à l'Enfant. Pas de porte de neuf marches. La façade est couronnée par un garde-corps ajouré en pierre blanche d'inspiration néogothique. Le clocher, également en brique et de forme cubique est percé de meurtrières et présente également à sa partie supérieure un garde-corps ajouré. L'ensemble est surmonté d'un édicule de plan circulaire supportant une croix.<sup>1</sup> (...) »<sup>2</sup>

\*

### L'église du Gesù à nouveau sans âme :

Article d'Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir daté du vendredi 25 mai 2007

« Saint-Josse : Les occupants ont été expulsés ce jeudi. L'église et l'ancien hospice des jésuites à nouveau vides. Les ex-squatteurs ont dormi dans le parc du Botanique.

Un chien noir sommeille sur un sac à dos. Un autre squatte le vieux divan posé dans la nef, entre deux colonnes. Lui aussi va devoir quitter l'église. Sur les marches menant à l'édifice s'entassent les dernières caisses. Après celle de l'hôtel Tagawa ou du 103 boulevard de Waterloo, l'aventure des 'habitants de la treizième comète' s'est achevée à l'aube de ce jeudi 24 mai. 'C'était une vie comme nulle part ailleurs, conte Abdelhak, sans-papiers et sans-abri. Les gens vivaient là, tous différents, chacun avec leurs problèmes. Cela montre que c'est possible de vivre ensemble.'

La cinquantaine de personnes, parmi lesquelles des sans-abri, s'étaient cette fois installées dans l'ancien hospice qui longe l'église du Gesù. Un bâtiment vide depuis près de vingt ans, amené à devenir un hôtel cinq étoiles sous la main d'un groupe immobilier suisse. Soutenus par une quarantaine d'associations, les occupants y avaient installé leur 'ministère de la crise du logement'. Ils pensaient pouvoir rester au moins jusqu'à obtention du permis d'urbanisme. Mais les jésuites, propriétaires de lieux, en ont décidé autrement.

Pater Devos, administrateur de l'ASBL Gesu, observe le départ des derniers occupants. Lui qui, deux jours plus tôt, avait laissé entendre qu'un contrat d'occupation allait pouvoir être négocié. 'Nous n'avions finalement pas d'autre choix, explique Pater Devos. Le compromis de vente, signé le 25 janvier, indiquait que cette partie du bâtiment devait être libre à la signature de l'acte, quatre mois plus tard. Sans ça, nous devrions payer des amendes. Les squatteurs nous ont mis devant le fait accompli. Néanmoins, nous ne leur avons pas fait payer de loyer, nous avons même financé les charges. C'était le maximum que nous pouvions faire.' La signature de l'acte devrait finalement avoir lieu ce vendredi, entre les jésuites et la société Building and Engineering, basée à Deerlijk. C'est elle qui traitera ensuite avec les Suisses pour la réalisation de l'hôtel et de la brasserie ouverte sur le quartier. (...)

Le bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demanze (PS), avait proposé une alternative : une salle louée par la commune, rue Potagère. Mais les squatteurs ont décliné l'invitation. 'Ce lieu n'était pas satisfaisant pour loger tout le monde et créer un vrai projet de vie', commente Thomas Dawance, le porte-parole du mouvement. Le maire a apprécié : 'Si j'avais su, je n'aurais pas perdu mon temps à négocier avec le propriétaire...'

Les jeunes espèrent encore pouvoir rester au 13 [de la] rue de la Comète. 'Nous allons quand même tenter de négocier avec le nouveau proprio, souligne Thomas Dawance. Même si c'est pratiquement peine perdue. Les accès sont déjà barricadés.'

<sup>1</sup> Flouquet, P.-L., 'L'église du Gesù à Bruxelles. Architecte Antoine Courtens', *Bâtir*, 75, 1939, pp. 76-77. - Guianotte, L., 'La nouvelle église du Gesù à Bruxelles', *Le document d'Architecture*, 1939, pp. 190-193. - 'L'église de Jésus à Bruxelles, Saint-Josse-ten-Noode', *L'Émulation*, 1876 (12, col. 104 ; pl. 34 à 39).

<sup>2</sup> *Le patrimoine monumental de la Belgique : Région de Bruxelles-Capitale : Saint-Josse-ten-Noode*. - Op.cit., pp. 249-250. Voir aussi [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be).



*En attendant, le matériel a été entreposé dans un bâtiment de la rue de la Poste. Vers 19 h, les ex-squatteurs se sont à nouveau rassemblés sur les marches de l'église. Les chiens se bousculent, un peu nerveux. Le soleil tape. Les ex-habitants de la treizième comète envisagent de planter des tentes dans le jardin du Botanique. 'On va se faire virer, mais bon...', soupire Thomas Dawance. Contre toute attente, la police et Bruxelles Environnement-IBGE auraient toutefois autorisé les ex-squatteurs à dresser une tente pour dormir une nuit dans le parc... »*

\*

Urbanisme - Une convention avec les sans-abri : Gesu ressucite :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 6 août 2011

*« Gesu, quelle histoire ! Dernier rebondissement de la saga : le propriétaire des lieux (...) vient de signer une convention avec le collectif des sans-abri qui occupe l'église désaffectée depuis maintenant plus de deux ans. Ces derniers peuvent rester sur place jusqu'à l'adoption d'un nouveau permis d'urbanisme.*

*L'église néogothique et désacralisée du Gesu, située en face du Botanique à Saint-Josse, devait être transformée en un hôtel cinq étoiles de 150 chambres. Un projet (le permis fut délivré en juillet 2009) piloté par la SA Royale qui rassemble le groupe suisse Rosebud Heritage et Building & Engineering, et dessiné par le bureau d'architectes DDS & Partners. Il avait l'appui de la commune et de son bourgmestre Jean Demanze (PS) : l'hôtel est porteur de 230 emplois.*

*Mais comme souvent à Bruxelles, rien ne se passe comme prévu. Nomades et sans-logis, les 120 membres du 'Collectif Solidarité' (dont une cinquantaine d'enfants) déposèrent en janvier 2009 leurs maigres baluchons dans le couvent de l'église, mettant une fin à une longue errance. Elle débuta en automne 2008, par le départ précipité (sur ordre d'expulsion) de l'immeuble de la place Morichar à Saint-Gilles. Ils échouèrent quelques semaines rue Belliard, dans un immeuble de bureaux inadapté. Occupation tout aussi sauvage que la précédente. Après quelques semaines, ils durent une nouvelle fois déguerpir pour la rue de Stassart. Là, les choses se sont mieux passées, grâce à la signature d'une convention d'occupation temporaire. Elle ne dura pas longtemps : en janvier 2009, le collectif décidait de déménager à Gesu, à l'insu du propriétaire.*

*Entre-temps, en septembre 2009 l'Arau, Inter-Environnement et un particulier attaquaient en annulation le permis d'urbanisme délivré par Saint-Josse. Leur thèse ? Un couvent, c'est du logement. Or, le projet de rénovation ne prévoyait qu'un hôtel. Le recours gela le projet. Les plaignants estimaient qu'il supprime du logement (la soixantaine de chambres qu'offrait la résidence du couvent aux moines). Le rapport de l'auditeur conclut que la requête de l'Arau n'était pas recevable. Mais à la surprise générale, le juge décréta finalement qu'un couvent, c'était bel et bien du logement ! Du coup, le permis d'urbanisme délivré par la commune était invalidé : le projet de rénovation de l'église de Gesu avait du plomb dans l'aile. Quant aux occupants illégaux, ils pouvaient rester encore un bon bout de temps.*

*Le permis étant annulé, on crut d'abord que la Région, favorable au projet, allait modifier le Pras pour permettre la réalisation de l'hôtel. Mais les Suisses ont préféré élaborer un nouveau projet (ils ont déjà dépensé près de 20 millions d'euros sur un budget de 80 millions). La demande de permis d'urbanisme sera déposée le mois prochain. Elle comprendra 6.500 m<sup>2</sup> de logement (les superficies dévolues aux cellules de nonnes). Le nouveau projet entend répondre strictement au Pras. En attendant, les sans-abri peuvent rester sans payer le loyer. Ils s'engagent cependant à payer les charges inhérentes à l'occupation. Cette convention a un autre effet : l'inscription sur les registres de population de la commune de Saint-Josse des sans-abri. Ce qui signifie qu'ils pourront bénéficier de l'aide du CPAS. »*

\*

Un 'projet-pilote' de logement - Un accord permet aux occupants du Gesu de respirer :

Article d'Adrien Dewez, paru dans Le Soir daté du jeudi 27 octobre 2011

*« Les habitants du couvent de l'église de Gesu peuvent souffler. Mercredi, une convention légale entre les avocats des propriétaires du bâtiment et ceux des habitants a été signée devant le juge de paix de Saint-Josse, une première en Belgique.*

*L'église du Gesu est une ancienne possession jésuite, abandonnée et désacralisée il y a quelques années, elle a ensuite servi de lieu festif occasionnel à la jeunesse bruxelloise. Depuis février, un ensemble hétéroclite de sans-abri, d'artistes et de familles de toutes les nationalités occupent l'ancien couvent. Au total, ce ne sont pas moins de 134 personnes qui se partagent des chambres communes ou individuelles, dont 56 enfants.*

*L'une des plus grandes victoires des habitants est ce sentiment, certes temporaire, de sécurité. Plus d'exclusion obligeant la recherche d'un toit en deux jours : le propriétaire doit donner un préavis de 60 jours avant une expulsion qui ne peut être donné avant le 30 avril 2012. (...)*

*Alexis Deswaef et George-Henri Beauthier, les deux avocats bénévoles des occupants, soulignent 'que la convention résulte d'une négociation d'un an qui s'est toujours faite dans un esprit de dialogue' et 'qu'on peut souligner qu'une grosse société (...) peut comprendre les soucis de personnes qui n'ont pas de logement'.*

*Pour Alexis Deswaef, 'il s'agit d'un projet-pilote, qui pourrait faire tache d'huile et s'étendre. La loi Onkelinx de 1993 n'a jamais été mise en œuvre (une loi qui permet au bourgmestre d'une commune de réquisitionner un bâtiment inoccupé pour loger des sans-abri), une leçon qu'a tirée le Code du Logement de 2003 dans son article 18. Les pouvoirs publics ont tous les articles légaux mais rechignent à les utiliser'. De fait, les deux parties sortent renforcées, le propriétaire possède des dispositions légales et des engagements pour utiliser son bien lorsqu'il le souhaite et l'occupation est régularisée, les occupants payent les charges par exemple... 'et on sait qu'un bâtiment occupé se détériore moins vite qu'un bâtiment vide'.*

*Pour les avocats, l'expérience pourrait résoudre le problème des sans-abri au vu du nombre de bâtiments inoccupés en Région bruxelloise. Une 'leçon du privé au public' qui, lui, n'a aucune obligation de loger des personnes. Alexis Deswaef entend bien diffuser l'expérience à Bruxelles, en Belgique et dans l'Europe, pour que le vacuum du bâti trouve un sens. »*

\*

### L'église du Gesù sans locataires ?

Saint-Josse - Le bourgmestre veut faire vider les lieux pour raisons de salubrité :

Article d'Adrien Dewez paru dans Le Soir daté du jeudi 29 décembre 2011

*"Les habitants de l'église du Gesù n'ont pas connu longtemps la tranquillité. Vers la mi-octobre, une convention était signée entre les occupants, groupement de sans-abri, Roms, artistes... et le propriétaire, une société suisse qui va transformer l'église et le couvent en hôtel cinq étoiles. Mercredi, le bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demannez (PS) a décidé, par voie de justice, de demander l'abandon des lieux par les locataires et qu'ils soient relogés par Fedasil. Une décision prise suite à l'état des locaux : 'La situation dans l'église s'est détériorée, d'une part par la présence intempestive de squatteurs qui n'entendent pas se plier à une quelconque règle et d'autre part par la dégradation des lieux au point que j'ai dû prendre un arrêté général d'insalubrité il y a quelques semaines', précise Jean Demannez. La règle de la convention était simple : un loyer gratuit contre le paiement des charges par les locataires.*

*Et les problèmes ont commencé : le non-paiement des charges a poussé Electrabel à couper le gaz, 'les pompiers ont signalé que les lieux sont dangereux. L'essentiel de cette insalubrité repose sur le fait qu'il n'y a plus de possibilité rationnelle de chauffage et que l'on s'enfoncé dans l'hiver. Le risque est bien entendu patent de ce que d'aucun tente de se chauffer à l'intérieur avec des braseros avec les conséquences que l'on devine. Je rappelle que deux incendies ont pu déjà être maîtrisés par les pompiers', ajoute le bourgmestre. La philosophie de la convention ne semble malheureusement pas avoir rencontré la pratique.*

*Fedasil manquant de moyen, la seule option restante, selon Jean Demannez, est de la pousser juridiquement à agir. Pour rappel, une cinquantaine d'enfants y vivent. Ce jeudi, le conseil communal se prononcera sur la proposition du bourgmestre."*

\*

Saint-Josse : un hôtel de prestige à la place de l'église du Gesù ? :

Billet de Philippe Carlot, sur RTBF info vendredi 5 octobre 2012<sup>1</sup>.

*« Dans deux ou trois ans, l'ancienne église du Gesù, en face du Botanique, devrait se transformer en un hôtel de luxe de 75 chambres, en 75 appartements, en centre de conférences et en établissements Horeca. Ce qui est bien loin de son affectation actuelle. Le bâtiment est depuis des années occupé par des militants du droit au logement et des sans-papiers qui devront partir. Le promoteur, la commune et les occupants viennent de trouver un accord précaire. Des personnes sans papiers et sans abri occupent l'église désaffectée du Gesù, dans le quartier Botanique à Saint-Josse, depuis 2009. Avec l'accord plus ou moins tacite du promoteur suisse jusqu'il y a quelques mois. Les parties concernées ont en effet conclu une convention d'occupation à titre précaire jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme. À condition que les occupants soient encadrés par l'Union des Locataires Marollienne et que des mesures de surveillance et de gardiennage soient prises dans l'enceinte du futur hôtel. Un petit noyau de perturbateurs devra aussi être chassé, pour permettre la cohabitation harmonieuse des 160 occupants restants, dont des familles avec enfants.*

*Manu Rabouin, de l'Union des Locataires Marollienne, explique : "C'est vraiment une bonne chose que le propriétaire ait investi dans la sécurité du bâtiment parce que c'était devenu ingérable. Des gens rentraient comme ça et il n'y avait plus aucun contrôle. La porte restait ouverte 24 heures sur 24. Il fallait donc que quelqu'un intervienne. On avait demandé aux pouvoirs publics de pouvoir engager un gardien mais on n'avait reçu aucune réponse. Et là ça va être le cas. On espère donc que ça va aller un peu mieux."*

<sup>1</sup> [mobile.rtf.be/news](http://mobile.rtf.be/news).

Lorsque l'occupation se terminera, que deviendront les occupants ? La plupart sont dépourvus de tout revenu et dénués de perspectives d'avenir en Belgique. »

\*

Le nouveau projet pour Gesu verra le jour :

Article paru dans La Capitale, en date du 5 octobre 2012.

« ... le complexe abritant l'église désacralisée de Gesu (...) fait l'objet d'un nouveau projet hôtelier, assorti cette fois, de logements. Il devrait être opérationnel d'ici le début de l'année 2016, sous réserve de l'octroi d'un permis de bâtir, d'ici l'été prochain.

Deux projets précédents pilotés comme celui du jour, par la SA Royale, réunissant le groupe suisse Rosebud Heritage et Building & Engineering n'ont pu être concrétisés. Le précédent en date prévoyait la transformation de l'église en un hôtel 5 étoiles de 150 chambres. Le permis de bâtir avait été annulé en 2010 par le Conseil d'Etat au motif qu'il ne prévoyait pas de compensation en logements dans la zone.

Le nouveau projet présenté jeudi prévoit toujours un hôtel 5 étoiles, mais de taille plus modeste (9.500 m<sup>2</sup> et 75 chambres, dans l'édifice situé à l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht), ainsi que 6.000 m<sup>2</sup> de logements (75 studios et appartements). Le tout sera assorti d'un parking souterrain de 170 places, de restaurants, accessibles depuis la rue Royale, d'un centre de conférences et de services.

Selon Pierre Buysens de la SA Royale, l'ouverture de ce complexe devrait procurer 123 emplois nouveaux que l'on tentera d'abord d'accorder aux riverains moyennant une formation.

Le promoteur s'engage à autoriser l'occupation des lieux par les 150 SDF qui y séjournent actuellement, jusqu'à la délivrance du permis de construire... »

**\*Graaf de Ferraris gebouw. \*Ferrarisgebouw. \*North star. \*North gate IV. \*de Ferraris Jozef. \*Jozef de Ferraris. \*Comte Jozef de Ferraris. \*North gate 4. \*Tour North star.**

**Boulevard du roi Albert II, 20 – Bruxelles.**

Immeuble de bureaux achevé en 1997<sup>1</sup> et occupé par la Vlaamse gemeenschap. Il est situé sur le territoire de Bruxelles et peut être considéré comme la nouvelle appellation du North Star<sup>2</sup> ou North Gate IV. Il a été revendu par le groupe De Pauw (Batipromo) au groupe allemand IGV.<sup>3</sup> 42.000 à 56.400 m<sup>2</sup>.

Ne pas confondre la société immobilière North Star du groupe De Pauw et certaines de ses réalisations qui portent parfois le même nom avant d'être, par la suite, rebaptisées.

Un projet est annoncé pour l'an 2000 dans un article de presse de 1992.<sup>4</sup> Mais à un autre endroit. Le même journal en reparle début 1993 : « Après 1995, Patrick De Pauw prévoit encore un North Star futuriste de 40.000 m<sup>2</sup> à côté du North Gate III... »<sup>5</sup>

\*

« ... En chantier actuellement, cet immeuble est l'œuvre de Batipromo et devrait être achevé pour juillet 1997. D'une surface prévue de 43.000 m<sup>2</sup>, il abritera la communauté flamande... »<sup>6</sup>

\*

« Sur la rive gauche du boulevard Jacquain, CDP aligne les réalisations : après avoir construit la Communauté flamande en association avec Blaton et Compagnie immobilière de Belgique, la société du défunt Charlie de Pauw construit les North Gate 1, 2 et 3 en collaboration avec Bâtiments et ponts, et North Star en solo,

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.Cit. p. 97. Voir aussi Le Soir, 18 juin 1996.

<sup>2</sup> North star est une société immobilière du groupe De Pauw. Régulièrement la presse annonce des projets sur base du nom de la société, l'immeuble étant rebaptisé par la suite.

<sup>3</sup> « ... A noter que CDP, longtemps seul maître du boulevard Jacquain, a vendu une bonne partie de ses biens au groupe allemand IGV ces derniers mois : les immeubles North Gate, Graaf de Ferraris et Hendrik Conscience. IGV est un énorme groupe d'outre-Rhin qui brasse un chiffre d'affaires de 16 milliards, qui mise sur Bruxelles pour son développement à long terme. La présence d'IVG dans l'Espace Nord confirme l'offensive allemande lancée depuis deux ans. (...) » (Le Soir, 28 juillet 1998).

<sup>4</sup> Cf. Le Soir 9 novembre 1992.

<sup>5</sup> Le Soir du 15 janvier 1993.

<sup>6</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

comblant ainsi le vide entre la porte du boulevard Jacquain et la tour rose<sup>1</sup> du ministère des travaux publics, qui pourrait un jour être flanquée d'une jumelle<sup>2</sup>. »<sup>3</sup>

Mais ce projet – vu son implantation – doit être assimilé au North Gate IV pour s'appeler finalement Graaf de Ferraris...

\*

« C'est à croire que le North Star a été dessiné sur mesure. Le groupe CDP (De Pauw) a en tout cas raflé la mise. La Vlaamse Gemeenschap va occuper les 50.000 m<sup>2</sup> de la nouvelle tour située dans le quartier Nord, fief de Patrick De Pauw. Un contrat ferme et définitif a été signé. Il concerne 56.400 m<sup>2</sup>, sous-sol compris. (...) Ses gabarits correspondent exactement aux besoins. (...) Le North Star, pour l'instant, sort à peine de terre (le gros oeuvre est en voie d'achèvement). CPD dispose de 31 mois pour terminer la tour. Le déménagement se situera vraisemblablement en juillet-août '97. (...) Entre le North Star et le WTC, est installé le Ministère des travaux publics<sup>4</sup> et il y a place sur le plateau pour une nouvelle tour... »<sup>5</sup>

\*

« ... La Communauté flamande a investi une des portes d'entrée de ce quartier Nord : (...) elle s'est mise en tête de s'offrir une ou deux tours à son effigie dans ce 'quartier de la Défense' à la belge. Soit 100.000 m<sup>2</sup> à destination de ses départements des infrastructures, de l'environnement et de l'éducation. (...) »

Le couperet est à moitié tombé le 16 décembre dernier. La Communauté flamande a jeté son dévolu sur les 56.000 m<sup>2</sup> de 'North star' du groupe De Pauw. Le jour même où celui-ci s'attablait avec l'ensemble de son personnel pour le traditionnel dîner de fin d'année. North Star sera construit pour 4,5 milliards en 31 mois et livré en juillet '97. La Communauté flamande louera les lieux, à destination de ses départements Infrastructures et Environnement, pour 24 ans. A terme, elle détient la possibilité de muer le contrat de location en contrat d'achat... »<sup>6</sup>

\*

« ... à l'occasion de la pose de la première pierre du North Star. (...) Son promoteur est Batipromo (Patrick De Pauw). Il a été dessiné (fort bien) par le bureau Jaspers et Partners. Quand il sera achevé en juillet 1997, le bâtiment comptera 42.700 m<sup>2</sup> hors sol et 13.700 m<sup>2</sup> en sous-sol (327 parkings). Sa finition sera très soignée, avec son hall d'accueil de prestige, ses murs, sols et colonnes habillés de marbre. »<sup>7</sup>

\*

Graaf de Ferraris s'installe dans l'Espace Nord avec Hendrik Conscience :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 13 novembre 1997

« Discrète, la présence flamande à Bruxelles ? Deux départements de la Communauté flamande, environnement et infrastructure, élisent domicile dans l'Espace Nord, dans un bâtiment tout neuf signé Michel Jaspers, pratiquement en face des deux tours Belgacom. L'immeuble 'Graaf de Ferraris', dont la façade concave rompt la rectitude du boulevard Jacquain, vient d'être inauguré.

'De Graaf de Ferraris' est le dernier-né de Batipromo (Patrick De Pauw). L'immeuble fait 42.000 m<sup>2</sup> (des plateaux de 13.800 m<sup>2</sup>) et compte 325 emplacements de parkings. Sa finition est très soignée et il complète la perspective du boulevard. Il s'intègre parfaitement dans son cadre minéral, fait de verre et de pierre. Des oeuvres d'art jalonnent les étages et les 1.300 employés flamands disposent là d'un espace vital à la mesure des aspirations flamandes à Bruxelles... C'est la ministre Wivina Demeester qui a baptisé le nouvel immeuble. Le comte Jozef de Ferraris (1726-1814) est ce cartographe autrichien qui a dessiné la première carte topographique du territoire belge actuel.

Si l'occupation de l'immeuble est conventionnelle, un étage a néanmoins fait l'objet d'un traitement particulier. Les bureaux ont été décroissonnés et remplacés par des baies vitrées créant, paraît-il, des cellules propices au travail intellectuel des fonctionnaires. (...) A noter qu'il ne s'agit pas de création d'emplois, mais d'un simple transfert du personnel. »

<sup>1</sup> 'Rose' le W.T.C. 3 ???

<sup>2</sup> W.T.C. 4 sur Bruxelles donc. Toujours inexistante (octobre 2012). Mais on en parle toujours deux décennies plus tard. Extrême urgence des expropriations et déguerpissements fait loi !

<sup>3</sup> Vlan, 9 juin 1993.

<sup>4</sup> W.T.C. 3.

<sup>5</sup> Le Soir, 28 janvier 1995. En l'occurrence, c'est de la future tour 4 du WTC initial à laquelle il fait allusion. En extrême urgence depuis 1969...

<sup>6</sup> La Libre Belgique, datée du 2 février 1995.

<sup>7</sup> Le Soir, 25 mars 1995.

**\*Grand hôtel. \*Cinéac centre. \*Sibra.**

« ... Le grand Hôtel (...) va disparaître à son tour. La razzia continue : après avoir mis la main sur les deux îlots où il a construit le 'Parking 58', après avoir édifié l'immeuble Philips sur les deux îlots voisins, après avoir fait main basse sur l'ancienne Grand-Poste où il a érigé le 'Centre Monnaie', le groupe De Pauw-De Clercq, grâce à la complaisance de la ville de Bruxelles, va encore s'étendre sur l'îlot face aux Galeries Anspach (prononcer 'Sears' : elles sont passées aux mains des Américains) où se trouvent actuellement le 'Grand Hôtel' et le 'Cinéac centre'.

Cette fois, c'est par le biais d'une société dénommée 'Sibra' (société immobilière de brasserie) que l'opération va se faire. La société 'Parking 58' du groupe De Pauw détient 3.900 des 4.000 actions de cette société, les 100 autres étant distribuées entre d'autres sociétés du groupe. La société Sibra est déjà locataire de la ville pour le Grand Hôtel. Mais celui-ci ne s'étend, en forme de croix, que sur une partie de l'îlot. D'autres immeubles en occupent les quatre coins. Sibra a donc demandé à la ville l'insigne faveur d'obtenir un bail emphytéotique sur l'ensemble de l'îlot. Et comme la ville de Bruxelles (son collègue, du moins) n'a rien à refuser à M. De Pauw et à ses amis, elle a considéré 'que l'octroi d'un bail emphytéotique d'une durée de 77 ans étendu à l'ensemble de l'îlot au lieu et place de la conclusion d'un troisième renouvellement d'une durée de 9 ans du bail commercial limité aux propriétés communales actuelles contribuera à la rénovation d'un îlot important du centre de la ville'. Le conseil communal a approuvé cette idée le 2 avril dernier.<sup>1</sup>

Mais le 2 juillet [1973], le collègue invitait le conseil à revenir sur cette affaire. Pourquoi ? (...) parce qu'il voulait activer les choses. En effet, on s'est aperçu que si le bail ne sort ses effets qu'au 1<sup>er</sup> janvier 1974, certains locataires pourraient, entre-temps, demander le renouvellement de leur bail. Or, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, le juge de paix, saisi d'un litige, peut déclarer le refus par la ville du renouvellement du bail non fondé s'il apparaît que la ville ne réalise pas elle-même les motifs invoqués, à savoir la démolition et la reconstruction de l'îlot.

Que faire ? C'est très simple : arracher au conseil l'autorisation d'avancer la prise d'effet du bail emphytéotique du 1<sup>er</sup> janvier 1974 au 1<sup>er</sup> juillet 1973, ce qui fut fait à la séance du 2 juillet. Ainsi, l'emphytéote pourra lui-même et de plein droit, s'opposer aux demandes de renouvellement des commerçants menacés par ce nouveau projet. Sibra peut donc aller de l'avant : le Grand Hôtel et tous les immeubles voisins vont disparaître pour faire place à un immeuble moderne... (...) A moins qu'il ne s'agisse que d'une société-bidon destinée à camoufler des intérêts, belges probablement, la loi belge sur les sociétés anonymes permet vraiment toutes sortes d'opérations.»<sup>2</sup>

\*

« Visiblement, il doit s'agir d'une de ces sociétés prétextes qui permettent à certains soucripteurs, belges probablement, de conserver l'anonymat en se retranchant derrière la façade de sociétés étrangères. »<sup>3</sup>

**\*Hippodrome de Boitsfort.**

Le grand cirque de l'hippodrome :

Article de Guy Bernard, paru dans La Dernière Heure, en date du 24 juillet 2012

« ... À quel avenir sont promis les 23,5 hectares de l'hippodrome de Boitsfort, hors événements ponctuels, quasi à l'abandon depuis vingt berges ? À la mi-juin, la députée d'Uccle (commune intégrant 17,5 hectares du site) Céline Frémault (CDH) s'en est inquiétée. Début 2012, la régie foncière régionale devait procéder à d'urgents travaux de canalisation. Ardoise : 400.000 €. Place, désormais, à une rénovation, puis aux premiers soubresauts d'une concession de l'ex-champ de courses classé.

5.000.000 €. C'est ce qu'il en coûtera à une restauration, à l'identique; pour l'essentiel, des petite et grande tribune. Le timing de l'ouvrage ? "Un bureau d'études spécialisé a été désigné", fait-on savoir au cabinet Picqué (PS), en charge et de la ministre-présidence et des Monuments et sites. "Un avant-projet a été présenté en septembre 2011." In fine, demande de permis a été déposée pour ce gros œuvre qui, fin 2012, pourrait s'amorcer pour se clore, précise Céline Frémault, en 2014. (...)

Une certitude : l'hippodrome qu'en 1875 la Société d'encouragement des races de chevaux et le développement des courses en Belgique (ouf !) aménagea sera voué à un "espace récréatif et culturel, à destination des enfants et des familles". (...) »

\*

<sup>1</sup> Un A.R. daté du 9.07.1973 approuve cette délibération portant conclusion d'un bail en vue de la construction par Sibra d'un ensemble immobilier boulevard Anspach, rues Grétry, des Halles et de l'Evêque (M.B. du 6.01.1974).

<sup>2</sup> Le Journal d'Europe, 8 janvier 1974.

<sup>3</sup> Rénovation, du 5 au 12.07.1973.

## Coup de cravache pour la Région :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du mardi 23 octobre 2012.

« Depuis 2009, le dossier de l'hippodrome de Boitsfort dormait au fond de l'écurie. La Région remonte enfin en selle et lance un nouvel appel d'offres. Cette fois, elle rénovera elle-même les bâtiments classés. La réhabilitation de l'Hippodrome de Boitsfort redémarrerait-elle enfin ? La Région semble décidée et relance un nouvel appel d'offres afin de trouver un partenaire privé pour l'exploitation du lieu. Depuis plus de quinze ans, l'hippodrome de Boitsfort reste vide. Certes, le cirque Pauwels s'y est installé un peu en urgence lorsqu'il a dû quitter la plaine du Bourdon mais, à part ça, aucun projet stable ne pointe le bout de son nez. Et pourtant, c'était un des dadas de Charles Picqué lorsqu'il débuta son premier mandat de ministre-président de la Région bruxelloise en 2004. Deux ans plus tard, il lançait un premier appel à projets souhaitant l'aménagement d'un centre de loisir, respectueux de l'environnement et des bâtiments classés.

En 2009, aucun candidat n'avait été choisi par la Région. Il faut dire que les exploitants crédibles ne se bouscuaient pas dans le paddock. A l'époque, l'appel à projets prévoyait la rénovation des lieux à la charge de l'exploitant. Du coup, les deux entrepreneurs restant avaient besoin d'une fréquentation très importante pour être rentables. Le premier était un complexe de luxe avec le maintien du golf existant et un hôtel mais il n'avait pas les faveurs de Picqué. L'autre, plus proche des envies du ministre-président, était un centre de loisir mais il avait besoin de 4.000 visiteurs par week-end pour être rentable.

Un autre projet était envisagé par le Jockey club de Belgique : refaire de l'hippodrome... un hippodrome. Un cheik voulait investir mais il s'est présenté hors délai.

Finalement, 6 ans après le premier concours, la Région lance son deuxième appel à projets. Cette fois, c'est elle qui rénovera les bâtiments. La dernière estimation, qui date de 2009, parle de 6 millions d'euros pour remettre le site en état. On peut parier que ce montant augmentera. Les exploitants doivent simplement s'occuper de la gestion et des travaux de finition. En théorie, le lauréat devrait être connu dans 6 mois. »

**\*Hôtel Albert 1<sup>er</sup>. \*Hilton Brussels City.**

« Aujourd'hui, c'est l'ensemble des rues avoisinantes qui sont démolies pour être intégrées au projet immobilier Espace Nord. Le Palace Hôtel lui-même et son voisin l'Albert 1<sup>er</sup> (architecte M. Polack, 1920) furent un temps menacés par les spéculateurs... »<sup>1</sup>

\*

« ... Hilton Brussels City. Nouveau concept et nouvelle direction pour l'ex-Albert 1er, en bordure de la place Rogier. ... »<sup>2</sup>

**\*Hôtel Belle-Vue. \*Belle-vue.**

## L'espace hôtelier Belle-Vue démarre son chantier :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir, en date du samedi 18 août 2012.

« Molenbeek - La commune réhabilite une partie des anciennes brasseries, conjointement au projet privé Le chantier de l' 'espace hôtelier Belle-Vue' démarrera dans les jours qui viennent (avec la démolition des écuries), et durera un an et demi. Son ambition, la réhabilitation d'une partie du site (les écuries et la malterie) en alliant rénovation urbaine, mise en valeur du patrimoine industriel et historique, insertion socioprofessionnelle et rayonnement touristique de Molenbeek-Saint-Jean.

Le projet communal compte 29 chambres d'hôtel et 1.000 m<sup>2</sup> de locaux dédiés à la formation aux métiers de l'hôtellerie et du tourisme. 'Le pôle formation sera développé en collaboration avec la Mission locale. Les stagiaires, en formation, assureront les tâches dans l'hôtel, en guise d'apprentissage', détaille la commune. Le nouveau bâtiment sera érigé à l'angle du site (quai du Hainaut/rue Evariste Pierron), à la place des anciennes écuries. L'investissement total est de 8,2 millions d'euros et provient de divers acteurs publics (Région<sup>3</sup>, fédéral, Feder, commune). Le projet privé, l'hôtel \*Nelson Canal, a vu sa première pierre posée en janvier dernier. »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Saint-Josse-ten-Noode, dans la série Le Patrimoine monumental de la Belgique : Région de Bruxelles-Capitale. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Le Soir, 20 juin 2002.

<sup>3</sup> Contrat de quartier Belle-Vue.

<sup>4</sup> Voir aussi La Capitale, en date du 18 août 2012. Si l'on en croit ce journal, « l'Europe » interviendrait également dans le financement...

**\*Hôtel Husa président park Brussels. \*Hôtel Président WTC. \*Hôtel W.T.C. \*Husa président park hotel.**

Boulevard du roi Albert II, 44 – 1000 - Bruxelles. - Construit en 1983, sur le territoire de Bruxelles, à flanc de l'ancien lit de la Senne, face au projet schaarbeekois de tour-phare de 162 mètres.

\*

« L' 'Hôtel Président' veut un aménagement luxueux devant sa porte. Le quartier Gaucheret est consterné et la justice s'en mêle. L'hôtel 'Président WTC' est un îlot de luxe dans le no man's land schaarbeekois, qui borde la place Gaucheret. Il fut construit en 1983 à une époque où on pensait encore que ce coin de Bruxelles deviendrait une sorte de Manhattan bruxellois. Mais les urbanistes en ont décidé autrement. L'Espace Nord s'arrête à quelques dizaines de mètres de là et n'ira pas plus loin. Le sort du site est en effet connu, coulé dans un nouveau P.P.A.S. (...) dessiné par l'échevin schaarbeekois Bernard Clerfayt : on y prévoit immeubles d'habitation (logement moyen), un parc, une maison de quartier et des aménagements pour les jeunes. Il se traduit par un projet concret de 125 millions [de FB] payés par la Région (le ministre Didier Gosuin) et Schaarbeek (25 millions). Ce projet ravit les habitants, qui désespéraient depuis vingt ans qu'on les écoute. Cette fois, ils ont des interlocuteurs de bonne foi qui ne leur 'racontent pas d'histoires' : ils ont vu les plans, ont été invités à participer au projet. Ils l'approuvent aussi : il va modifier l'environnement déplorable fait de maisons délabrées et de terrains vagues. (...)

Mais le gérant de l' 'Hôtel Président' Jean-Pierre Thiry rejette ce projet. Et mène une véritable guérilla contre l'aménagement du parc Gaucheret, car il ne veut pas de 'logements sociaux' devant son bel hôtel (bien qu'il ne soit question de créer là que du logement moyen). Il veut quelque chose de beau et de grand, comme l'espace Nord voisin. En décembre dernier, déjà, M. Thiry est parvenu à stopper par une action en référé la construction de l' 'Agoraspace' sur l'îlot 61, qui longe la façade de l'hôtel. Et puis, en ce début mars, il mène une nouvelle action en référé pour empêcher la réalisation des aménagements de la place. Il pourrait bien réussir : la Région bruxelloise a commis de lourdes erreurs administratives, pour accélérer le dossier. Il semble bien que le permis délivré soit entaché de trois irrégularités. D'abord, la demande de permis n'a pas été soumise à un rapport d'incidence. Ensuite, la suppression d'une voirie n'a pas été approuvée par le conseil communal de Schaarbeek. Enfin, le permis a été délivré à certaines conditions, à régulariser ultérieurement. Bref, le cabinet Gosuin prête le flanc à la critique. Comment expliquer de telles erreurs ? Nous avons voulu aller trop vite, pour bien faire, reconnaît-on au cabinet du ministre. Cet aménagement est ambitieux. C'est en faisant aboutir des projets comme celui-ci que l'on parviendra à lutter contre la criminalité et à améliorer la convivialité dans les quartiers sensibles.

L'affaire doit être jugée dans les jours qui viennent. Plutôt que de s'empêtrer dans une bagarre à l'issue aléatoire, le cabinet Gosuin a décidé hier de faire marche-arrière. On ne défendra pas ce dossier mal ficelé : vu les irrégularités contenues dans le permis, le ministre a demandé que le fonctionnaire retire son acte, ajoute le cabinet Gosuin. Ce qui veut dire que l'IBGE (...) va réintroduire une nouvelle demande de permis dans les plus brefs délais. Il faudra reprendre toute la procédure... dans les règles de l'art, cette fois. En clair, les travaux seront arrêtés pendant toute la procédure administrative et ne reprendront probablement que vers le mois d'août. A vouloir aller trop vite, la Région a perdu six mois... »<sup>1</sup>

\*

« ... passent de 5 à 4 étoiles le Crowne Plaza (Saint-Josse) et le President World Trade Center (Bruxelles)... »<sup>2</sup>

\*

Tout blanc, il est actuellement dénommé Hôtel Husa Président Park Brussels et se contente de 4 étoiles. Il présente quatre styles d'hébergement, 17 salles de réunion sur trois étages avec capacité de 10 à 550 délégués. Il offre 297 chambres entièrement rénovées.

Le groupe espagnol Husa est spécialisé depuis 1996 dans 'l'accueil' des hommes d'affaires.

**\*Immeuble Progrès<sup>3</sup>. \*Eos (?). \*Projet. Éos (?). \*Bâtiment Progrès. \*Vlaamse maatschappij voor Waterziening. \*Progrès. \*Résidence Progrès.**

« ... Quant au chancre situé à côté de la tour Amelinckx, il devrait prochainement accueillir un ensemble mixte bureaux-logements... »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 10 mars 1999.

<sup>2</sup> Le Soir, 20 juin 2002.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Espace Gaucheret, ou : Crèche Etoile du Nord.

<sup>4</sup> Le Soir, 2 avril 2002.

\*

« ...Le terrain vague qui borde l'immeuble Amelinckx (...) sera réaménagé ... »<sup>1</sup>

\*

« ... La société Espace Gaucheret, constituée par Codic, (...) développera 40 logements au pied de la tour Amelinckx ainsi que sept maisons individuelles. La demande de permis pour les logements devrait être introduite fin janvier. (...) Des commerces seront aménagés au pied des unités de logements. 'Il fallait faire revenir le commerce dans cette partie de la ville.' (...)

Codic devra verser des charges d'urbanisme à la commune de Schaerbeek et se chargera de la construction d'une crèche côté rue Rogier ... »<sup>2</sup>

\*

« ...L'immeuble Progrès, situé face à la sortie latérale du CCN sur la place Solvay, fournira 5.000 m<sup>2</sup> d'activités productives et 29 places de parking en sous-sol. (...) Le projet Gaucheret comporte aussi une aile résidentielle. 17.000 m<sup>2</sup> de logements moyens (confiés aux bureaux d'architecture A2RC et ASSAR) seront développés en deux phases.

La première (10.000 m<sup>2</sup>), située face à l'hôtel Husa Président (avenue du Roi Albert II et avenue de l'Héliport) a déjà débuté. Elle comprend trois immeubles représentant en tout 106 appartements, un rez commercial et 146 emplacements de parking<sup>3</sup>.

La seconde, implantée rue Gaucheret, comprend 37 appartements (avec un commerce de 600 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée), 7 maisons et 130 places de parking. Coût d'un appartement ? Comptez 1.700 €/m<sup>2</sup>... »<sup>4</sup>

\*

« ... Jose Vandevorde (bureau belge Cerau) a été associé au projet, avec un immeuble de 5.000 m<sup>2</sup> situé à la sortie du CCN. Les logements sont dessinés par trois bureaux : A2RC, Greg Abnet et Assar. Le projet a généré 3,3 millions d'euros de charges d'urbanisme qui ont été affectés à plusieurs projets d'aménagements (parc et voiries) dans le quartier et une crèche de 48 lits... »<sup>5</sup>

\*

« La commune de Schaerbeek a pris le parti du passif pour ses constructions de bâtiments publics. Cela vaut également pour deux projets de crèches, développés par le bureau MDW Architecture.

Le premier projet prend racine dans le cadre de la reconversion d'un quartier à deux pas de la gare du Nord. Dans cette partie de Bruxelles, des îlots entiers de maisons ont été rasés pour faire place à des projets urbanistiques plus ou moins grandioses. Les investisseurs privés, désireux de développer des projets de logements et de bureaux, se voient imposer des charges d'urbanisme grâce auxquelles une crèche d'une capacité de 48 places pourra être érigée.

Le choix d'une architecture passive n'a rien de mystérieux : au Service des crèches de la commune, on explique que la consommation énergétique est un problème crucial étant donné la nécessité de chauffer de manière importante ces locaux. Les coûts explosent dès lors et le passif s'avérait donc la stratégie la plus rentable et la plus efficace. (...) C'est dans ce sens que le bureau d'architectes retenu suite à un appel à projets lancé par Codic, le maître de l'ouvrage, a développé la crèche 'Etoile du nord' qui doit venir s'insérer dans un espace en forme de 'U' composé par des immeubles de bureaux et de logements.

Comme l'explique Xavier De Wil, architecte associé chez MDW, 'la crèche devait prendre place au milieu de ce jeu de quilles, entourée d'immeubles beaucoup plus imposants. L'option a donc été d'adopter une architecture quasi paysagère, avec un développement très horizontal du bâtiment et le choix de toitures végétalisées, de façon à faire disparaître l'édifice vu des tours avoisinantes. D'une superficie de 875 m<sup>2</sup>, le bâtiment s'organise sur deux étages, avec les sections d'accueil au rez, ainsi que le bureau de la directrice, la biberonnerie, le local à poussettes, etc. A l'étage, une cuisine, une buanderie et une douche, ainsi que l'accès à un appartement trois chambres destiné au concierge du bâtiment. Les principes du passif sont couplés à des choix architecturaux : fermeture de la façade avant située au nord, ouvertures vers le sud ; structure mixte bois-béton avec une isolation sous forme de caissons remplis de flocons de cellulose, une ventilation double flux, des châssis triple vitrage, ainsi qu'une toiture plate sur laquelle une membrane d'étanchéité a été installée, ensuite une natte drainante, puis un support troué dans lequel prennent place des plantations de sedum'... »<sup>6</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, 29 octobre 2003.

<sup>2</sup> La Libre Belgique, 12 janvier 2006.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Espace Gaucheret, ou : Résidence Boréas.

<sup>4</sup> La Libre Belgique, 6 octobre 2007.

<sup>5</sup> Le Soir, 6 octobre 2007.

<sup>6</sup> Le Soir, 4 septembre 2008.



« ... la Zone d'Intérêt Régional (...) occupe une surface de plus de 2,2 hectares. On retrouve en tout huit immeubles neufs de bureau. Le bâtiment Progrès, par exemple, accueillera le futur siège de la VMW<sup>1</sup> (Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening). L'espace Gaucheret a également accru son offre de logements. Les résidences Boréas proposent sur trois bâtiments 106 appartements et un rez commercial contre 49 dans la résidence EOS. Tout a d'ores et déjà été vendu. Cécile Jodogne (...) bourgmestre de Schaerbeek, espère 'la réconciliation du quartier d'affaires et d'habitation au travers de ce projet'. D'ailleurs, une crèche sortira de terre pour mars 2011 et 600 m<sup>2</sup> de commerces sont déjà en gestation. »<sup>2</sup>

\*

« La saga de l'ancien quartier Nord se termine. Dans les années '70, ce quartier devait laisser la place à un projet Manhattan, qui ne s'est jamais vraiment concrétisé à la hauteur des espérances de ses concepteurs. Au fil du temps, il est devenu un vaste terrain vague, avant de se transformer petit à petit en Espace Nord. De l'ancien quartier Nord restait le quartier Gaucheret, abandonné à son sort. A la spéculation.

Au milieu des années '90, la commune reprit la main. Energiquement. Gaucheret devait devenir un quartier mixte, organisé autour d'un parc. Transition entre le quartier d'affaires<sup>3</sup> de l'Espace Nord, et le quartier ancien, de logements et de petites entreprises. Et ça a marché<sup>4</sup>. Non sans mal ni opposition. 'L'objectif', rappelle Cécile Jodogne, bourgmestre faisant fonction, 'était de réconcilier le quartier des affaires et les habitants inquiets, incertains de leur avenir. De fait, beaucoup, auparavant avait été construit contre les habitants'. Cette fois, ils bénéficieraient de l'opération. Mais impossible pour les pouvoirs publics de la réaliser seuls. Le projet Gaucheret allait mêler bureaux, équipements et logements. Les premiers conditionnant les suivants. Pour bien marquer cette volonté de mixité, un parc sera d'ailleurs la première chose à voir le jour. (...)

Concrètement, le nouvel 'Espace Gaucheret', c'est 55.000 m<sup>2</sup>, dont 35.000 m<sup>2</sup> de bureaux, une dernière tour de 23 étages 'Zénith' et un immeuble 'Progrès' de 5.000 m<sup>2</sup>, des logements, un parc agrandi et une crèche communale de 48 lits prévue pour 2011. C'est 180 millions [d'euros] d'investissements privés du Codic group. Et 4 ans seulement de travail, depuis l'octroi du permis d'urbanisme. C'est aussi 3,3 millions de charges d'urbanisme, payées par les promoteurs des immeubles Zénith et Progrès. Investis entièrement dans l'aménagement du quartier. Dont l'extension du parc, utilisable dès cet été. Et une future crèche, passive en termes de consommation énergétique. Ce souci de performance énergétique se retrouve aussi dans la conception de la tour Zénith, qui, si elle n'est pas passive, atteint une haute qualité environnementale. Conçue comme un objet d'art, notamment par le créateur du stade de France, la tour propose, sur sa façade Espace Nord, des jardins suspendus<sup>5</sup> qui, en se développant, devraient donner l'illusion<sup>6</sup> de continuer la promenade verte du boulevard Albert II. C'est encore 17.000 m<sup>2</sup> de logements privés répartis en 155 appartements, et une surface commerciale.

Tout a été vendu : bureaux, commerces et logements. Gage d'une nouvelle vie pour le quartier, avec une population aisée<sup>7</sup>, et de nouvelles ressources financières pour la commune<sup>8</sup>.

'C'est un partenariat public-privé réussi', conclut Cécile Jodogne, 'd'une grande cohérence, dont vont bénéficier l'ensemble des personnes qui vont venir sur le site : travailleurs, visiteurs, habitants, parents, qui disposent de l'école<sup>1</sup> et d'une crèche<sup>2</sup>...' Le quartier Nord a définitivement vécu. Place à l'Espace Gaucheret. »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> La question peut se poser de savoir pourquoi la Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening choisit d'établir son siège social dans la Région de Bruxelles où elle n'exerce pas ses activités puisque ses 2,7 millions de clients habitent dans 170 communes flamandes. Sous-question : et pourquoi dans le quartier Nord ? Pour certains, la réponse est claire : Brussel est la capitale de la Flandre (qui souhaite son indépendance).

La VMW possède 4 sièges provinciaux, 77 centres de production, 18 centres de services sectoriels. C'est la plus grande entreprise de distribution d'eau potable en Flandre et exerce son activité à tous les niveaux de la chaîne : 30.000 km de conduites, 71 captages d'eau souterraine et 6 d'eau de surface, soit une production de 141 millions de m<sup>3</sup> (ou 141 milliards de litres) pour l'année 2010. Elle est active également dans le domaine de l'évacuation et l'épuration des eaux usées.

[www.vmw.be](http://www.vmw.be) : Vooruitgangstraat 189, 1030 Brussel. – Tel : (+32)2.238.94.11.

<sup>2</sup> La Libre Belgique, 6 mai 2010.

<sup>3</sup> 'Quartier d'affaires' ? C'est dit sans rire ! La plupart des tours et autres annexes sont occupées par les services de l'Etat ou de la Vlaamse overheid. Les fonctionnaires, des hommes d'affaires ???

<sup>4</sup> C'est un point de vue que nous ne partageons pas.

<sup>5</sup> 'Des jardins suspendus' : pas facile d'accès pour le public ça ! Ce serait plutôt privatif ! Enfin on peut regarder !

<sup>6</sup> 'l'illusion', et oui...

<sup>7</sup> Rien à voir donc avec l'ancienne population expulsée quatre décennies plus tôt. Rien à voir avec les habitants des îlots voisins...

<sup>8</sup> Enfin le vieux rêve de feu Roger Nols et consorts se réalise. Chasser les gens du quartier Nord, s'aplatir devant des promoteurs, construire autre chose pour une autre population qui remplira les caisses de la commune. A moins qu'ici aussi ce ne soit qu'« illusion » !

\*

« La Société flamande de distribution d'eau (...) souhaite introduire un tarif social pour l'eau courante. Le 'coût fixe' de la facture serait réduit d'environ 25 % pour les clients relevant de cette catégorie, écrit Het Belang van Limburg. Ce coût fixe s'élève à 48 euros dans les provinces où est active la VMW (Limbourg, Flandre orientale, Brabant flamand et Flandre occidentale), selon le journal.

Le coût fixe pour le tarif social pourra descendre jusqu'à 38 euros tandis que celui imposé aux autres clients augmentera de 1 euro, à 49 euros. Les 15 m<sup>3</sup> d'eau gratuite par membre de chaque famille resteront d'actualité pour tous les clients. Le tarif social s'appliquerait pour les bénéficiaires du revenu d'intégration sociale, les personnes handicapées, les personnes âgées ayant un revenu garanti et les personnes dont un membre de la famille a été placé sous minorité prolongée. »<sup>4</sup>

**\*Jardins de Jette. \*Greenland. \*Sunset dortoir. \*Parc Roi Baudouin.**

Le plus vaste projet de construction de logements depuis des lustres -

Des jardins pour repeupler Bruxelles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 26 septembre 1992

« En l'an 2000, les champs du Laerbeek, à Jette, auront disparu. Ils seront remplacés par un village de 2.500 habitants.

Repeupler Bruxelles, c'est possible. Deux communes se sont lancées dans des programmes de grande envergure de construction de nouveaux logements. Evere compte sur son \*projet Astrid pour achever la colonisation du nord-est (plus de 400 habitations, 1.500 habitants). Les investissements sont bien avancés. Jette, elle, a concocté un projet plus grandiose encore : ce sont 'Les Jardins de Jette', dont on vient de poser la première pierre. (...) Les 'Jardins de Jette' s'étendent sur 15 hectares, aux confins de Jette, entre les avenues de l'Exposition et de l'Arbre Ballon, près de la VUB<sup>5</sup>, non loin du ring. Ils sont bien situés, à quelques centaines de mètres seulement des 110 hectares du parc Roi Baudouin.

Ce lotissement ne sera pas seulement original par sa taille. Comme à Evere, les autorités communales ont longuement négocié avec le privé pour obtenir des prix nettement inférieurs à ceux pratiqués actuellement à Bruxelles (entre 32 et 40.000 FB le m<sup>2</sup>). 80 % des 740 appartements et des 140 maisons seront vendus obligatoirement à des familles de revenus moyens. (...) Le privé a cependant trouvé son compte. Il s'est rattrapé lors [de] l'achat des terrains à construire : la commune a cédé ses parcelles du Laerbeek pour 300 millions [de FB], pratiquement à moitié prix.

Ce gigantesque projet a nécessité deux ans de préparation. Les prescriptions urbanistiques du plan particulier ont été dressées par l'architecte urbaniste Éric Isebrant. C'est l'association momentanée 'Jette' qui le mènera à bien. Elle comprend la commune de Jette, Investissements et Promotion (CFE), l'immobilière Louis De Waele, FLT Contractors et White Star. Le projet se réalisera en plusieurs phases. Les infrastructures préalables (voiries, espaces verts, conduites d'eau, gaz et électricité) représentent un investissement de 250 millions. La commune fera appel aux subsides régionaux chaque fois que cela sera possible. Ensuite, une première phase débutera en 1993, avec un ensemble de plusieurs dizaines de maisons et une centaine d'appartements.

L'urbanisation du Laerbeek sera mixte. La convention signée prévoit 100.000 m<sup>2</sup> de logement et 40.000 m<sup>2</sup> de bureau, le long de l'avenue de l'Exposition. L'échevin de l'Urbanisme Jacques Dufour, qui fut le véritable concepteur des 'Jardins de Jette', a obtenu que la construction des logements et bureaux soit simultanée. Il y a obligation de construire, pour chaque m<sup>2</sup> de bureau 2 m<sup>2</sup> de logement.

Enfin, 1.000 arbres et 10.000 m<sup>2</sup> de terrains seront réservés à des zones vertes, parcs et jardins publics. Le privé n'y perd pas : il obtient en contrepartie 20.000 m<sup>2</sup> de logement de standing, où les prix seront libres. (...)

Le bourgmestre Jean-Louis Thys veut faire des 'Jardins de [Jette] un modèle pour le développement futur de la ville. Ce projet contribue à freiner la spéculation effrénée qui secoue (aussi) le nord-ouest de Bruxelles, ces dernières années. Il contredit aussi les esprits chagrins qui affirment que la ville chasse les plus pauvres et attire les plus riches. Les maisons, selon leur taille, se vendront entre 4 et 7 millions (terrain compris) et les

<sup>1</sup> Qu'on se rassure ! Les promoteurs n'ont pas dû construire une école. Elle était là bien avant 1967. Elle n'était pas intégrée au plan de démolition. Elle est donc toujours là.

<sup>2</sup> Crèche **promise** pour 2011. C'est qu'une crèche se construit beaucoup moins vite qu'une tour de 23 étages !...

<sup>3</sup> Terminus pour le quartier Nord : article d'Anne Gilain paru dans le Vlan du 19 mai 2010.

<sup>4</sup> Le Soir, 14 juillet 2011 : Un tarif social pour l'eau potable en Flandre.

<sup>5</sup> V.U.B. : Vrije universiteit Brussel (Université libre de Bruxelles néerlandophone) ; en fait l'hôpital de la VUB.

appartements, entre 2,5 et 4 millions. Ne pourront les acheter que ceux qui répondent à des critères de revenus très précis. Ce procédé découragera les spéculateurs. Les 'Jardins de Jette' bénéficieront enfin d'un réseau dense [de] transport en commun. Le ministre des Communications JLT<sup>1</sup> y veille. Le village sera quadrillé par des bus et un tram rapide reliera le quartier au métro<sup>2</sup>.

Les autorités locales sont persuadées que le projet sera entièrement achevé en l'an 2000 et que toutes les maisons seront vendues clé sur porte bien avant. Elles n'ont probablement pas tort : alors que la première pierre est à peine posée, les candidats acheteurs se pressent au portillon. Ils sont déjà plus nombreux que les appartements de la première phase... »

\*

Un village aux portes de Jette - 'Green Land' finance les 'Jardins' :

Articles d'Anne Cécile Huwart et de François Robert, parus dans Le Soir daté du vendredi 29 octobre 1999

« Lancé au début des années '90, le projet des Jardins de Jette a déjà conquis 850 foyers. Mais certains craignent l'arrivée des bureaux.

Bien sûr, c'est un quartier agréable, s'exclame Robert. C'est vert, il fait calme... Reste à voir ce que ça va donner avec tous ces bureaux. Mais, bon, c'est vrai qu'on était prévenus. Il y a trois ans, Robert a acheté un appartement aux Jardins de Jette. Un vaste complexe immobilier de 120.000 m<sup>2</sup> de logements et 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Actuellement, logements et voiries sont en voie d'achèvement. Les dernières rues, qui toutes rendent hommage à quelques piliers du septième art (Marlène Dietrich, François Truffaut...), seront finies pour mai 2000. Un autre nouvel immeuble de 30 appartements est en voie de construction.

Le projet des Jardins de Jette a vu le jour au début de cette décennie. La commune étant propriétaire de la plupart des parcelles situées entre l'avenue de l'Exposition et l'avenue de l'Arbre Ballon, elle décida de créer à cet endroit un quartier essentiellement consacré au logement. La partie le long de l'avenue de l'Exposition serait, elle, réservée aux bureaux. Notre but était de ramener les personnes à revenus moyens vers Bruxelles et d'urbaniser un vaste terrain inoccupé à Jette, explique le secrétaire communal Paul-Marie Empain. C'est un endroit idéal : à deux pas du ring, du parc Roi Baudouin et du bois du Laerbeek, le poumon vert du nord-ouest de Bruxelles.

Tous ces éléments en ont bien sûr séduit plus d'un. Les 232 appartements occupables sont pratiquement tous vendus. Les 68 maisons construites sont occupées, 11 sont en construction, dont trois déjà vendues. Mais certains résidents ne se disent pas totalement satisfaits. Ça fait des semaines que je rouspète pour les fissures au bas du bâtiment, poursuit Robert. Et on me répond que tant que les travaux tout autour ne sont pas terminés, ça continuera à bouger. Et Jacqueline d'ajouter : Oui, sans compter l'eau dans les caves. On est déjà venu mettre du mastic, mais c'est de l'extérieur qu'il faut régler le problème.

Le principal souci de Luc, résident de la rue Audrey Hepburn, c'est la circulation : Les gens roulent comme des fous par ici. Ils feraient bien de mettre des casse-vitesse. Le quartier est plein d'enfants et de chiens. Et que va-t-il rester de cette ambiance village avec tous ces navetteurs ?

Dans le bas du lotissement, les pelleuses sont en place pour la construction du deuxième des six pavillons de bureaux.

\*

Les 'Jardins de Jette' se complètent par l'érection de plus de 37.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur une quinzaine d'hectares, à l'angle des avenues de l'Arbre-Ballon et de l'Exposition. C'est le projet 'Green Land', mené par l'association Immomills-Louis De Waele Development (Jean Thomas) et Investissements-Promotion (CFE). Réputés plus rentables que le logement, ces bureaux doivent assurer la viabilité de l'opération immobilière entière. Un premier bâtiment vient d'être inauguré et un second est en chantier. A terme, six autres seront construits.

Au départ, 'Green Land' n'était pas pavillonnaire. Mais les promoteurs ont préféré casser le gros immeuble projeté en six, afin de faciliter les ventes et les locations éventuelles. Un choix judicieux puisque ce premier bâtiment est déjà loué au groupe Solvay qui va y installer sa division 'Solvay Pharma'. L'immeuble serait loué aux environs de 6.000 FB le m<sup>2</sup>, un prix tout à fait raisonnable et qui soutient la concurrence avec ce qui se fait en dehors des 19 communes où les offres en bureaux ne manquent pas.

Le premier bâtiment inauguré est habillé de briques de béton. Il s'intègre fort bien dans son environnement verdoyant et mérite son nom. Son coût de construction s'élève à environ 80.000 FB le m<sup>2</sup> auquel il faut ajouter le coût du terrain (300 millions) et la construction de l'infrastructure (350 millions). Ce pavillon comprend 3.700 m<sup>2</sup> répartis sur 4 étages. Il offre 71 places de parking (un ratio de 40 m<sup>2</sup> par emplacement, de quoi faire pâlir

<sup>1</sup> JLT : Jean-Louis Thys, à la fois bourgmestre de Jette et/ou ministre régional bruxellois, selon les époques.

<sup>2</sup> A ce jour, octobre 2012, le tram est toujours dans les cartons du futur...

*d'envie les promoteurs du centre-ville). Les autres immeubles seront à peu près du même gabarit, mais leur forme variera. Leur architecture a été confiée au bureau Assar. »*

\*

Les Jardins de Jette achevés d'ici 2010 :

Article d'Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir en date du samedi 20 octobre 2001

*« Nous étions au début des années '90. Bruxelles continuait de se vider de ses habitants, jusqu'aux communes de la deuxième couronne. A Jette, la population étant descendue sous la barre des 39.000 habitants (on dénombre aujourd'hui 40.500 Jettois), les élus décidèrent d'ériger un vaste complexe résidentiel, mêlé à des bureaux, pour stopper l'érosion. Planté au coin des avenues de l'Exposition et de l'Arbre Ballon, le site fut baptisé 'Les Jardins de Jette'.*

*Dix ans après la pose de la première pierre, le projet est à mi-chemin. Il comptera à terme 750 appartements et 150 maisons (soit 120.000 m<sup>2</sup> de logements), ainsi que 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Pour l'heure, quatre immeubles à appartements occupent déjà la partie basse du terrain, tandis que 82 maisons unifamiliales pointent sur la colline du Laerbeek. Deux des six pavillons de bureaux (le 'Green land') longent l'avenue de l'Exposition, protégeant les habitations du bruit de la circulation.*

*Les Jardins de Jette offrent des logements moyens. Lors de la vente des terrains à un consortium immobilier, nous avons fixé une convention afin de garantir la stabilité de la population du quartier et des prix pratiqués, explique Didier Paternotte, échevin de l'habitat.*

*Autant dire que ces logements se vendent comme des petits pains : 3 des 4 immeubles sont complets (il reste une quinzaine d'appartements dans le quatrième), toutes les maisons sont déjà habitées.*

*Particularité des Jardins de Jette : l'ensemble des voiries constitue un hommage au septième art. Du square James Dean au Clos Laurence Olivier, de la rue Audrey Hepburn à la place Jean Gabin, presque toutes honorent des stars du grand écran. Et prochainement, la place Jean-Louis Thys, en hommage au bourgmestre qui fit germer les Jardins de Jette, animera le cœur du site. L'achèvement complet du quartier est prévu pour 2010. »*

\*

L'invité : Jean Thomas est l'administrateur délégué d'Immobel.

Un homme puissant et écouté. Ce promoteur a le cœur à gauche ! –

Il prédit un retournement du marché immobilier :

Entretien avec François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 23 mai 2005<sup>1</sup>

*« L'homme est soigné, tiré à quatre épingles. Il est puissant, aussi, au propre comme au figuré, avec son physique carré et sa large mâchoire. On sent en lui l'habitude du pouvoir et on le devine dur en affaires. Il aime les belles choses, comme en témoigne la décoration de son appartement situé rue de Laeken. Mais avant tout, Jean Thomas, 55 ans, est un homme terre à terre, presque basique. La tête proche du bonnet et les pieds sur terre, précise-t-il. Comme un agriculteur ! Utile pour un promoteur et qui doit faire des choix se chiffrant par dizaines de millions...*

*FR - C'est quoi, le métier de promoteur, à Bruxelles ?*

*JT - Je construis des bureaux. Mais je travaille aussi sur le logement. J'ai toujours prôné la participation du secteur privé avec le public. C'est ainsi que j'ai construit les Jardins de Jette : 400 à 500 logements. Et que j'ai réalisé les 700 logements des Jardins de la Couronne, à Ixelles. Maintenant soyons précis : dans tous les cas, il s'agissait de projets mixtes (bureaux-logements). (...)*

*Bétonneur membre de la section PS*

*Qui est Jean Thomas ? Il est issu de la famille De Waele. D'origine gantoise, elle a largement contribué à construire Bruxelles à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Petit-fils d'Albert De Waele, Jean Thomas a d'abord vécu dans le Brabant wallon (Braine-l'Alleud). Après avoir fait des études de sciences économiques à l'ULB, il part aux USA puis aux Pays-Bas où il travaille dans la promotion immobilière et dans la construction. Lorsqu'il revient en Belgique, la famille lui demande de s'occuper des entreprises Louis De Waele.*

*Ce qu'il fait depuis 30 ans. En 1991, il a, par un échange d'actions, intégré l'entreprise familiale dans la Compagnie Immobilière de Belgique (CIB), ou Immobel. Francophone mais parfait bilingue, il a jusqu'à présent concentré l'essentiel de ses activités sur la capitale. Il n'a pas eu tort, d'ailleurs, car ses affaires ont largement profité de l'arrimage de l'Europe à Bruxelles. Il est d'ailleurs l'un des actionnaires de la SEL, la société qui a construit une partie appréciable des récents bâtiments européens, dont le controversé D4-D5, qui abrite les extensions du Parlement européen. Il développe pour l'instant plusieurs projets en association, dont l'Ellipse*

<sup>1</sup> Nous soulignons.

(50.000 m<sup>2</sup> dans le Quartier Nord) et a acquis 25 % de la Cité administrative (le reste appartient à Brevast et Fortis) à rénover... »

\*

Les Jardins de Jette. Un monstre urbanistique toujours en chantier - Vivre à 'Sunset Dortoir' :

Article paru dans Le Soir du 24 juin 2010<sup>1</sup>

« Si le mot 'logement' est aujourd'hui sur toutes les lèvres des politiques, c'était loin d'être le cas à la fin des années 1980. A l'époque, Bruxelles perdait des habitants (une dizaine de milliers chaque année) et se vidait de sa classe moyenne. La crise démographique inquiétait la nouvelle Région bruxelloise. La parade ? Construire massivement à des prix raisonnables du logement pour faire revenir cette classe moyenne. Une gageure : peu de promoteurs se risquaient dans l'aventure du logement moyen à Bruxelles, considéré comme non rentable.

Le projet des Jardins de Jette (la colonisation des marges du nord-ouest de la Région), avait un air de défi. Avec les 2.500 habitants espérés (soit 140.000 m<sup>2</sup> de logements traduits par 740 appartements et 140 maisons), il fut l'un des premiers d'envergure à parier sur le retour des habitants à Bruxelles.

Le site (les champs du Laerbeek) était champêtre, s'étendant sur 15 hectares, aux confins de Jette, entre les avenues de l'Exposition et de l'Arbre Ballon, près de la VUB, non loin du ring. Des hectares bien situés, à quelques centaines de mètres seulement des 110 hectares du parc Roi Baudouin. Des hectares qui avaient une autre qualité : ils étaient la propriété de la commune.

La ville nouvelle ne s'est pas faite du jour au lendemain. L'histoire des Jardins a débuté en 1976, quand le plan de secteur transforma ces hectares aux confins de Jette en zone d'aménagement concerté. Ce qui signifiait que la commune pouvait y mettre à peu près ce qu'elle voulait. C'est là que Jean-Louis Thys (CDH) entra en scène sur l'air du 'Je voulais du logement pour ma commune, beaucoup de logements'. Il fit ainsi dessiner un plan d'aménagement puis chercha des financiers. La surchauffe immobilière de 1987 retarda le projet et les prix flambèrent, les maisons individuelles se vendant souvent entre 200.000 à 250.000 euros.

C'est finalement en 1991 que les Jardins ont éclo. Ils ont préfiguré nos célèbres 'PPP' (partenariats public-privé). Louis Dewaele, CFE, FLT Contractors et White Stars créèrent l'association momentanée 'Jette' (les deux dernières sociétés quittèrent rapidement le navire). Ils apportèrent les capitaux, la commune cédant les terrains quasi gratuitement. À condition que ce 'cadeau' se répercutât sur les prix de vente des maisons à ériger. Jette obtint aussi des subsides pour la construction des voiries. Les maisons, selon leur taille, se vendirent entre 100.000 et 170.000 euros, les appartements entre 25.000 et 100.000 euros. Des prix fixés par convention entre la commune et les promoteurs. De même, des plafonds de revenus furent institués pour une partie des logements. Riches, s'abstenir.

On commença en bonne logique par les voiries. Le site du Laerbeek devint dans les années 1990 un énorme gruyère éventré par les bulldozers, les pelleteuses et autres monstrueux engins. Le plus vaste projet de construction de logements depuis des lustres à Bruxelles sortait de terre, malgré la crise. Les artères composant les Jardins furent baptisées sur le thème le cinéma. Hollywood et les noms d'Anna Magnani, les frères Lumière, Luis Bunuel, Bourvil, Luigi Visconti et une vingtaine d'autres stars mondiales figurèrent aussi au répertoire jettois. Beverly Hills s'était délocalisée ! Sunset Boulevard, Laerbeekbos !

La construction et la vente des Jardins de Jette auraient dû s'achever en 2000, mais ce n'est finalement qu'aujourd'hui, près de vingt ans après le premier coup de pelle, que les derniers appartements ont été vendus ou sont sur le point de l'être. Si les maisons partirent comme des petits pains, ce ne fut pas le cas des appartements. Dix ans de retard qui ont altéré la santé financière du projet sans toutefois le compromettre. (...) JLT fit une seconde faveur au privé. Il lui permit de construire des bureaux, réputés très rentables. Ici encore, ce fut un donnant donnant : leur érection était liée à l'évolution du chantier 'logement' des Jardins de Jette. A front de l'avenue de l'Exposition, il autorisa la construction de bureaux (40.000 m<sup>2</sup>), dans la partie la moins agréable du terrain communal. Ils devaient permettre au privé de retrouver ses billes, en cas de mévente des logements. Le projet 'Green Land' fut lancé en 1992, mené par la même association momentanée 'Jette'.

Ce qui fut considéré par d'aucuns comme un 'cadeau' au privé se révéla être un lourd fardeau. Si la première tranche de bureaux fut effectivement construite, la seconde phase fut sans cesse repoussée. Le manque d'infrastructures en transports en commun (absence de gare et de métro) et la faiblesse des loyers dissuadèrent les candidats acheteurs. Jette, à l'instar des autres communes de la seconde couronne, a subi de plein fouet la crise des bureaux en périphérie (ils y sont toujours). Pour une fois, ce n'est pas le juteux bureau qui a financé le logement.

<sup>1</sup> Nous soulignons.

Devant cet échec, l'association momentanée 'Jette' fit volte-face et décida de construire du logement dont les marges bénéficiaires sont certes plus étroites mais assurées. Une longue procédure (il a fallu abroger le plan d'aménagement) fut entamée et le projet fut entièrement repensé. Après un long chemin de croix, il a passé le cap de la concertation : plus de 200 logements doivent être construits sur le site d'un hectare en bordure de l'avenue de l'Exposition sur 3 immeubles (20.000 m<sup>2</sup> au total). On attend le permis d'urbanisme, sans doute en juillet. Comme toujours, ce projet soulève une certaine polémique. Certains s'inquiètent de ce nouvel afflux d'habitants (600 de plus) et du manque de parking public. Le projet a été vendu par 'Jette' à la société Impact qui doit le réaliser. (...)

Fait-il bon vivre aux 'Jardins de Jette' ? Les premiers acquéreurs se plainquirent de quelques malfaçons. Ils stigmatisèrent aussi la forte densité du projet : les promoteurs, c'est l'évidence, ont tiré parti au maximum d'un terrain somme toute exigü. On a construit en hauteur (jusqu'à dix niveaux), rentabilisé le moindre espace. Rançon des prix bas à l'acquisition. Avec interdiction de revente pendant dix ans pour éviter les plus-values anormales. Contrairement à ce que suggèrent certains noms de rue, les Jardins de Jette ne sont pas Beverly Hills. Ceci dit, rares sont les occupants qui regrettent d'être venus vivre ici. Les maisons comme les appartements ont été bien conçus et le calme du quartier est apprécié. Les transports en commun permettent de se rendre en ville assez facilement. L'esthétique assez soignée des bâtiments plaît.

Les critiques ne manquent pas, cependant. L'une d'elle est systématique : l'insuffisance criante de parking en surface. 'Pour les vélos, dit une dame âgée, il y a tout ce qu'il faut. Mais si vous appelez un médecin, il hésitera à deux fois avant de venir faute de trouver ne serait-ce qu'un emplacement où se garer'. L'autre problème, c'est le manque d'équipements collectifs et de commerces. 'On nous avait promis une ville nouvelle. Nous vivons en fait dans une cité-dortoir, dit un autre habitant. Oui, c'est vrai, je dors bien. Mais je n'y vis pas vraiment. Trois mille personnes se sont installées ici, mais il n'y a ni crèche ni école. Et question commerce, c'est plutôt maigre : une pharmacie en tout et pour tout ».

En fait, des espaces sont effectivement prévus pour le commerce, mais ils se remplissent difficilement. Un proximi GB n'a tenu que six mois, faute de clients. A croire que les habitants ont pris l'habitude de faire leurs emplettes en dehors des Jardins de Jette. Certains habitants se retrouvent via Facebook : 'Les habitants du jardin de Jette' comptent désormais 220 membres. Un comité de quartier s'est aussi créé, très remonté contre la commune. Un de ses membres déclare : 'Il n'y a même pas un centre de rencontre, un lieu où les personnes âgées peuvent se retrouver. Nos contacts avec la commune sont nuls. Peut-être se manifesteront-ils pour les élections'. »

\*

### Les Jardins de Jette, un quartier totalement neuf en 20 ans<sup>1</sup>

« Le grand projet immobilier des 'Jardins de Jette' touche à sa fin. Avec 845 appartements, 155 maisons et 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux actuellement construits, il est le plus important complexe immobilier de la commune de Jette.

Un nouveau projet immobilier va voir le jour sur les 11.000 m<sup>2</sup> de terrain restants où 20.000 m<sup>2</sup> de logements supplémentaires seront construits prochainement. Cette dernière partie doit toutefois encore faire l'objet de certaines modifications avant que les permis ne soient définitivement accordés.

Il y a 20 ans, la commune de Jette, à l'initiative du bourgmestre de l'époque Jean-Louis Thys, jetait les bases d'un nouveau quartier en collaboration avec le promoteur du projet, l'Association Momentanée de Jette. Le Plan Particulier d'Affectation du Sol a permis la création du quartier, dont les travaux débutèrent en 1992. Là où s'étendaient des terres cultivées se dresse désormais le quartier résidentiel flambant neuf des 'Jardins de Jette' aux noms évocateurs des stars du cinéma: rue Audrey Hepburn, clos Marilyn Monroe ou encore rue Marlene Dietrich.

La construction des 'Jardins de Jette' s'inscrivait dans le cadre d'une sérieuse crise qui a frappé la Région de Bruxelles-Capitale dans les années '80. Les autorités devaient trouver des solutions originales pour retenir des habitants qui voulaient quitter la ville afin de devenir propriétaires dans la périphérie verte de la Région bruxelloise. En 1990, la commune de Jette, dont la population avait chuté sous les 39.000 habitants, a mis en place les bases de ce nouveau quartier. Ce fut le coup d'envoi d'un impressionnant retournement de situation; notre commune a vu augmenter fortement son nombre d'habitants qui, aujourd'hui, a dépassé la barre des 47.000 Jettois. Ceci marque l'accomplissement d'un projet qui autrefois suscitait beaucoup de perplexité, mais qui a su prouver son efficacité au fil des années. Dans un environnement verdoyant, les appartements des Jardins de Jette offrent des parachèvements de qualité dans un cadre lumineux. Les appartements situés au rez-de-chaussée bénéficient de jardins privatifs, tandis que ceux des étages jouissent de balcons et/ou de terrasses. Les Jardins de Jette disposent d'une grande infrastructure grâce à laquelle un mariage entre d'une part des

<sup>1</sup> Site de la commune de Jette : [www.jette.be](http://www.jette.be), 2012.

habitations et d'autre part des bureaux est possible. La desserte en transports publics de ce complexe va prochainement s'améliorer ; il est accessible directement via le Ring, tout en restant en harmonie avec la nature environnante. »

\*

Mise au vert à Baudouin :

Série 5/7 A la découverte de sentiers trop peu battus :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir, en date du jeudi 2 août 2012.

« Cette nouvelle balade est dédiée au nord-ouest de Bruxelles et son vaste parc, le Roi Baudouin. Avec ses trois phases (de plus ou moins 13 – 4,5 – et 19 hectares), il s'étend sur plusieurs kilomètres, et est parcouru pour l'itinéraire régional de la promenade verte. La promenade conviendra tant aux marcheurs qu'aux coureurs ou aux cyclistes, selon le choix des boucles.

La gare de Jette et la place Cardinal Mercier sont un point de liaison idéal, à l'est du parc, dans sa phase 1, via l'avenue du Sacré-Cœur. Une fois le parc rejoint, alors qu'à droite on trouve le parc de la Jeunesse, s'enfoncer une centaine de mètres puis remonter le sentier vers la droite. On croise une grande zone de pelouses et de prairie fauchée, vestige de l'utilisation agricole.

Laisser l'étang à sa gauche – dernier vestige du vivier du moulin à eau de l'abbaye de Dieleghem, il est destiné à la pêche – et pénétrer dans une zone plus boisée. Il suffit de suivre le chenal pour atteindre la sortie au nord du parc, traverser la rue Bonaventure, et entrer dans le bois de Dieleghem. La drève principale mène au sommet d'un ancien calvaire, les chemins qui redescendent en suivant le vallonnement des anciennes carrières permettent de faire une boucle et de revenir dans la première phase du parc Roi Baudouin, pour ensuite bifurquer sur la droite, rejoindre le chemin principal (en empruntant notamment le vieux pont en rocaille) jusqu'à la rue Eugène Toussaint – alors que sur la gauche on croise un terrain de sport – et d'entrer dans la phase 2.

Sur la droite, on peut voir l'ancienne forge de Jette en partie restaurée. Une vaste aire de jeux (3-7 ans) entame cette partie du parc. Pour traverser cette portion du Roi Baudouin, longue bande rectangulaire qui rejoint l'avenue de l'Exposition et la phase 3, compter quelque 500 mètres. On y longe le Molenbeek, sur la droite, qui a donné son nom à la vallée. Sur la gauche, des pontons d'observation, espaces de détente, accueillent les visiteurs.

Sensiblement différentes, les trois zones du Roi Baudouin offrent des faunes et flores diverses. La plus étendue est aussi la plus sauvage : la phase 3. Elle démarre après avoir traversé l'avenue de l'Exposition universelle. Dans l'entrée, la signalisation régionale énumère les parcelles et identités à découvrir : la demeure abbatiale de Dieleghem ; le bois du Poelbos ; le château de Rivieren ; les marais de Jette, la peupleraie Nestor Martin et, à l'extrémité nord-ouest, le bois du Laerbeek (à 1,3 km). Sur la droite, de vastes prairies. Poursuivre le long du chemin de fer et remonter sur la petite rue au Bois. Cette rue en pavé mène à un passage à niveau. Prendre le chemin vers la droite qui remonte vers le ring en longeant la lisière du bois du Laerbeek. Faire une grande boucle dans le bois, qui rallie le restaurant du chalet de Laerbeek. La grande dépression au centre du bois correspond à une ancienne carrière. Rejoindre le point de départ (ou encore la rue Eugène Toussaint où passent les bus 13 et 15 qui vous mèneront à la station Simonis) en utilisant les chemins de la partie haute des prairies. On y longe la ferme pédagogique de Jette, le sentier des abeilles... [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ».

**\*Jardins de la Couronne. \*Hôpital militaire d'Ixelles. \*Résidence L'Aulne.**

Les logements pourront bientôt fleurir de toute part dans les

Jardins de la Couronne : L'hôpital militaire guette les maçons :

Articles de Alain Gérard et Alain Dewez, paru dans Le Soir daté du mercredi 11 octobre 1995

« (...) Selon le cabinet Gosuin, le rapport de l'auditeur du Conseil d'État serait défavorable au comité des riverains 'Ancien hôpital militaire' qui s'opposait au projet de réurbanisation du site, tel que proposé par l'association momentanée Bâtipont-De Waele, sur base du cahier de charges établi par la Région et la commune d'Ixelles. L'information est suffisamment importante car si le Conseil d'État décide de suivre l'avis de son auditeur, le feu vert pour la réalisation du projet (4 ans après l'adjudication !) pourrait être donné sous peu. Il s'agit en fait de construire 422 logements à prix déterminés et 260 logements libres, s'ajoutant aux 253 logements sociaux en cours de construction. Il est également prévu d'ériger sur le site 31.000 m<sup>2</sup> de bureaux et un maximum de 5.000 m<sup>2</sup> de commerce.

Pour rappel, il y a plus d'un an, en vue d'éviter une fastidieuse et coûteuse étude d'incidence, exigée pour tout parking en sous-sol de plus de 200 places, les promoteurs avaient 'saucissonné' de manière arbitraire les 1.300 emplacements de parking, en 12 lots de moins de 200 unités. L'entourloupe administrative avait été attaquée conjointement par le comité de quartier et l'ASBL Bral (...). Par ailleurs, les riverains avaient aussi déposé un recours contre les permis d'urbanisme et les permis d'environnement. Concernant les permis d'urbanisme, le comité avait été débouté en urgence. Quant au recours en annulation sur le fond devant le même Conseil d'État, à ce jour, rien n'a encore filtré. (...)

Par contre, les choses ont avancé au niveau des permis d'environnement. Suite à la non-décision de la Région sur les recours déposés auprès de l'exécutif concernant les permis d'environnement, les promoteurs bénéficiaient automatiquement d'un permis tacite. Les riverains se sont alors élevés contre ce permis devant le Conseil d'État. L'auditeur du Conseil d'État aurait donc rendu un avis défavorable sur ce dernier recours et cet avis a de bonnes chances d'être suivi par le Conseil d'État. Ce qui donnerait le feu vert aux promoteurs.

En attendant, le site de l'ancien hôpital militaire voit fleurir la première phase des Jardins de la Couronne, à l'angle des rues Mathieu et Wytzman : 12 immeubles mitoyens destinés à abriter 253 appartements sociaux. Pour cet ensemble de 23.000 m<sup>2</sup>, un investissement de près d'un milliard [de FB] est prévu. Les appartements, de 1 à 4 chambres, seront accessibles début 1997. Trois studios de 50 m<sup>2</sup> sont également inscrits au programme. Le tout pour un prix de 35.000 FB le m<sup>2</sup>. À noter que ces appartements seront gérés par deux sociétés immobilières de service public : l'Assam et le Foyer ixellois.

Côté zone verte, un parc d'un hectare est déjà ouvert au public depuis le printemps dernier. Ici au moins, pas d'entourloupe, et tout le monde s'accorde pour reconnaître la réussite des jardins, surtout en ce qui concerne le mariage entre végétaux, mobiliers de jardin et l'un ou l'autre vestige de l'ancien hôpital.

- Il est vrai que pour l'instant, rapporte cependant Pierre Housiaux, du comité 'Ancien hôpital', le soleil est présent sur tout le parc. Maintenant, je crains fort que lorsque l'ensemble du projet sera édifié, les zones d'ombres seront plus vastes que les zones ensoleillées.

Ceci dit, actuellement, les 80 variétés de plantes, arbustes et arbres du parc, profitent, toutes feuilles ouvertes, du soleil d'octobre, en attendant que coule le béton. »

\*

#### Le prix fort du logement social :

Article de William Bourton, Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du mercredi 13 novembre 1996

« La Société du logement de la Région bruxelloise (...) a hérité de 253 logements sociaux, dans le cadre de la reconversion du site de l'ancien hôpital militaire orchestrée par la Société de développement régional de Bruxelles (...). Elle propose de les rétrocéder au Foyer ixellois et à l'Assam. Mais ces deux sociétés de logements sociaux hésitent : Nous devrions réceptionner ces logements au mois de janvier '97 mais nous n'en connaissons toujours pas le prix, peste Jacques De Grave, président du Foyer ixellois. Certains citent le chiffre de 50.000 FB le m<sup>2</sup>.

Inacceptable pour du logement social : A ce prix-là, je me jette dans le canal, lâche Paul Van Ackere, directeur général de la SLRB. Le prix définitif a été fixé à 35.000 FB le m<sup>2</sup>. C'est ça la réalité.

Jean-Louis Piroton, directeur-gérant de l'Assam s'étonne : On joue avec les chiffres. Nous, nous parlons en surface louée au locataire. La SLRB pas. Le coût réel au m<sup>2</sup> est donc nettement supérieur. Assertion confirmée par Jean Thomas, promoteur-bâtitisseur : Après une révision de la TVA, le prix par m<sup>2</sup> hors sol s'élève à 38.500 FB. Dans leur calcul actuel, les sociétés de logement ramènent le prix global du bâtiment à des surfaces nettes chauffées (en ne tenant pas compte des couloirs, des communs ou des WC), ce qui a pour conséquence de remonter le prix au m<sup>2</sup>.... »

\*

#### Zéros flottants dans la calculette du Foyer ixellois :

Article de William Bourton, paru dans Le Soir daté du jeudi 30 janvier 1997

« ... Les attermolements du Foyer ixellois au moment d'acheter à la (...) Société du logement de la Région bruxelloise les 163 appartements sociaux construits sur le site de l'ex-hôpital militaire commençaient à bien faire. Mardi, le mayeur Yves de Jonghe d'Ardoye convoqua, à la maison communale, les échevins et chefs de groupe de la majorité pour tirer l'affaire au clair. Invités d'honneur : Paul Van Ackere et Francis Duriau, respectivement directeur général et président de la SLRB. Et le suspense de virer au vaudeville !

Ces dernières semaines, le président et l'administrateur délégué du Foyer, les échevins Jacques De Grave et Paul Van Gossum, tempêtèrent à l'envi qu'il n'était pas question d'acheter ces logements à n'importe quel prix (la somme de 45.000 FB le m<sup>2</sup> circula un moment dans les couloirs de la place Fernand Cocq !). Mais MM. Van Ackere et Duriau leur expliquèrent calmement que le prix n'avait pas varié depuis le début : soit 35.000 FB le m<sup>2</sup>.



*Simplement ne fallait-il point perdre de vue que, dans le milieu immobilier, on parle (bon sang mais c'est bien sûr !) de surfaces brutes et non de m<sup>2</sup> 'habitables' comme lorsqu'il s'agit de fixer le montant d'un loyer...*

*Dans le chef des barons de la majorité ixelloise, l'incident semble clos : à ce prix, le Foyer achètera les nouveaux toits sans plus tarder. Reste le camouflet infligé aux deux échevins. On ne nous fera pas croire que Francis Duriau n'avait pas mis en garde son ami de Jonghe contre le ridicule auquel s'exposaient les deux édiles. Mais, au lieu de raisonner ces derniers dans le huis clos de son cabinet, le vicomte réquisitionna la salle du conseil communal et invita tous ses amis politiques. Ah ! Cette saine confraternité qui règne à l'hôtel Malibran... »*

\*

**Flonflons à l'ex-hôpital militaire - Ixelles s'offre 253 logements sociaux haut de gamme ! :**

Article de William Bourton, paru dans Le Soir daté du vendredi 21 mars 1997

*« Les logements sociaux érigés sur le site de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles ont enfin trouvé propriétaire. Hier après-midi, la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB) a officiellement remis les clefs de la résidence L'Aulne - un fortin ocre dessiné par le bureau d'architecture A2RC - aux représentants du Foyer ixellois et de la société Assam. Soit 168 logements au premier et 85 à la seconde. La fin d'un long embrouillamini financier...*

*Le discours mi-figue mi-raisin prononcé par Jacques De Grave, le président du Foyer ixellois, montre que toutes les blessures ne sont pas encore cicatrisées :*

*- Je persiste à dire que le prix qui nous a été réclamé pour cet immeuble (35.000 FB le m<sup>2</sup> 'habitable', 45.000 FB aménagements extérieurs compris) m'est toujours apparu et m'apparaît encore comme surfait. Si nous nous sommes enfin résolus à procéder à l'acquisition, c'est tout simplement parce que tel est le vœu exprimé par la Région et la commune d'Ixelles, notre principal actionnaire.*

*L'essentiel est que ces logements sociaux 'hauts de gamme' seront bientôt habités. Reste... le reste du site.*

*On s'en souvient, en 1993, la Région confia à l'association momentanée Bâtiment-De Waele le soin de relotir les six hectares désertés par les militaires en 1976. Outre les logements sociaux, le cahier des charges imposait l'érection de 422 logements à prix déterminés, 260 logements à prix 'libres', 31.000 m<sup>2</sup> de bureaux, un maximum de 5.000 m<sup>2</sup> de commerces, 1.300 emplacements de parkings et un parc public.*

*Le hic c'est que, après la réalisation du volet social et du parc, le promoteur affirma vouloir résilier la convention le liant à l'autorité régionale. En cause : l'insécurité juridique consécutive aux recours au Conseil d'Etat introduits par des riverains, mécontents de cette réurbanisation 'à la hussarde'... La Région doit avoir trouvé les mots pour rassurer le bâtisseur : de nouveaux travaux de terrassements viennent de débiter. »*

\*

*« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 12. Les Jardins de la Couronne (35.000 m<sup>2</sup>, av. de la Couronne)...»<sup>1</sup>*

\*

*« ... Je ne cherche pas la polémique, explique Paul Van Gossum. (...) Je veux simplement donner mon point de vue sur des faits de ma gestion (1995-2000) qui me sont aujourd'hui reprochés. (...)*

*Les finances malades de l'institution ? Ce n'est pas nouveau. Nous avons hérité (enfin, nous avons dû acheter fort cher) l'Aulne de l'ex-Hôpital militaire. Un gouffre financier. (...)*

*L'Aulne nous coûtait les yeux de la tête et il était temps d'attribuer les 192 logements vides. Il a fallu faire des choix rapidement... »<sup>2</sup>*

**\*Jennifer 1. \*Jennifer 2. \*Logements De Waele.**

**Voir : Le Soir daté du 6 février 1997 (repris dans notre Titre 2, chapitre 3 : Regards sur la presse...)**

**\*Jonction Nord-Midi.<sup>3</sup>**

*« La jonction, ayant pour but d'unir les gares du Nord et du Midi, fut commencée d'après les plans de l'ingénieur Bruneel<sup>4</sup> en 1903. Une partie des viaducs en pierre et en fer était presque achevée vers la station du Midi quand la guerre de 1914-1918 interrompit les travaux. Ce n'est qu'en 1936 qu'ils furent repris et la jonction fut inaugurée le 4 octobre 1952. La jonction se subdivise en trois tronçons.*

1. Au départ de la gare du Nord, un viaduc de 200 m,
2. Un tunnel de 2.000 m passant sous la gare centrale (il mesure 35 m de large),

<sup>1</sup> Le Soir, 10 janvier 2002.

<sup>2</sup> Ixelles - La gestion du Foyer passée au crible - La brique d'or de Van Gossum / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 8 juin 2002.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce titre, les articles : SNCB ; ou : Musée du train ; ou Gare du Nord ; ou : Gare du Midi ; ou : Gare centrale.

<sup>4</sup> Frédéric Bruneel.

### 3. Un dernier viaduc de 900 m rejoignant la gare du Midi.

Au total 3.100 m. »<sup>1</sup>

\*

« (...) Le train et le tram ont été parmi les moteurs de l'urbanisation des faubourgs. Celui-ci<sup>2</sup> s'appelait faubourg de Cologne, il se développa sur les territoires de Saint-Josse et de Schaerbeek à partir de la construction en 1839 de la station de Cologne, la future gare du Nord qui s'ouvrait sur la place Rogier et qui va se substituer à celle de l'Allée verte. Cette gare terminale laissera la place après la seconde guerre mondiale à la gare actuelle, produit de la nouvelle jonction Nord-Midi, projetée dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle et implantée désormais rue du Progrès, à cheval sur Saint-Josse et Schaerbeek.

Vivement contestée dès son origine, la réalisation de la jonction sera particulièrement laborieuse. Son parcours schaarbeekois, tout en remblai dans cette partie de la commune, a très nettement divisé l'ancien quartier en deux entités aujourd'hui bien distinctes. (...) »<sup>3</sup>

\*

### 5 milliards pour une nouvelle jonction nord-midi :

Article mis en ligne par Le Soir, en date du mardi 3 avril 2012.

« Le conseil d'administration d'Infrabel, le gestionnaire du réseau ferroviaire, a fait réaliser une étude sur les possibilités d'élargissement de la jonction nord-midi à Bruxelles. Cette étude, commandée par Infrabel, accorde la préférence à un long tunnel sous la capitale dont le coût est estimé à 5,2 milliards d'euros, rapporte mardi De Morgen. De son côté, L'Echo précise que l'enveloppe disponible au fédéral pour le plan d'investissement du groupe SNCB s'élève à 21 milliards d'euros pour la période 2013-2025.

La jonction nord-midi est la pierre angulaire du réseau ferroviaire belge et aussi son talon d'Achille. Les six voies disponibles sur cette jonction sont saturées. Le moindre incident qui s'y passe a donc immédiatement des répercussions sur le service ferroviaire.

'Le plan arrivera sous peu sur le bureau du ministre compétent Paul Magnette. Il reviendra au gouvernement de prendre une décision', explique un porte-parole d'Infrabel au Morgen.

Le journal évoque trois solutions possibles : un long tunnel composé de six tunnels indépendants, de plus ou moins Schaerbeek à Forest (5,2 milliards d'euros), une extension du nombre de voies, de six à 10, à hauteur de Bruxelles-Central (3,6 milliards d'euros) et une extension, localisée, avec deux nouveaux tunnels (3,8 milliards d'euros). Contacté par l'agence Belga, le porte-parole d'Infrabel a confirmé l'existence de trois options, soulignant qu'Infrabel n'a pas de préférence et que c'est au ministre compétent et au gouvernement qu'il revient in fine de trancher.

De son côté, le journal L'Echo précise que l'enveloppe disponible au fédéral pour le plan d'investissement du groupe SNCB s'élève à 21 milliards d'euros pour la période 2013-2025. Selon le journal économique, les trois sociétés du groupe SNCB (Holding, SNCB, Infrabel), incapables de s'entendre sur l'élaboration de ce plan d'investissement 2013-2025, sont désormais mises sous pression par le ministre Magnette qui leur a envoyé un courrier la semaine dernière leur demandant de lui rendre le résultat de leurs arbitrages pour la mi-avril. »

\*

### Train : une nouvelle jonction nord-midi ?<sup>4</sup>

« Une étude sur les possibilités d'élargissement de la jonction nord-midi à Bruxelles estime qu'un tunnel sous la capitale coûterait 5.2 milliards. C'est pourtant cette option qui a la préférence d'Infrabel, le gestionnaire du réseau ferroviaire. Le conseil d'administration d'Infrabel, le gestionnaire du réseau ferroviaire, a fait réaliser une étude sur les possibilités d'élargissement de la jonction nord-midi à Bruxelles. Elle accorde la préférence à un long tunnel sous la capitale dont le coût est estimé à 5,2 milliards d'euros, rapporte mardi De Morgen. De son côté, L'Echo précise que l'enveloppe disponible au fédéral pour le plan d'investissement du groupe SNCB s'élève à 21 milliards d'euros pour la période 2013-2025.

La jonction nord-midi est la pierre angulaire du réseau ferroviaire belge et aussi son talon d'Achille. Les six voies disponibles sur cette jonction sont saturées. Le moindre incident qui s'y passe a donc immédiatement des répercussions sur le service ferroviaire. "Le plan arrivera sous peu sur le bureau du ministre compétent Paul

<sup>1</sup> Guide illustré de Bruxelles. Op.cit. p. 90. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Celui de la gare du Nord.

<sup>3</sup> Schaerbeek / Yves Jacqmin. – Bruxelles : CFC-éditions, 2009. – (Guides des communes de la région bruxelloise). – pp. 7-9.

<sup>4</sup> Le Vif/L'Express.be, mardi 3 avril 2012. Avec Belga.

Magnette. Il reviendra au gouvernement de prendre une décision", explique un porte-parole d'Infrabel au Morgen. Le journal évoque trois solutions possibles: un long tunnel composé de six tunnels indépendants, de plus ou moins Schaerbeek à Forest (5,2 milliards d'euros), une extension du nombre de voies, de six à 10, à hauteur de Bruxelles-Central (3,6 milliards d'euros) et une extension, localisée, avec deux nouveaux tunnels (3,8 milliards d'euros). Contacté par l'agence Belga, le porte-parole d'Infrabel a confirmé l'existence de trois options, soulignant qu'Infrabel n'a pas de préférence et que c'est au ministre compétent et au gouvernement qu'il revient in fine de trancher.

De son côté, le journal L'Echo précise que l'enveloppe disponible au fédéral pour le plan d'investissement du groupe SNCB s'élève à 21 milliards d'euros pour la période 2013-2025. Selon le journal économique, les trois sociétés du groupe SNCB (Holding, SNCB, Infrabel), incapables de s'entendre sur l'élaboration de ce plan d'investissement 2013-2025, sont désormais mises sous pression par le ministre Magnette qui leur a envoyé un courrier la semaine dernière leur demandant de lui rendre le résultat de leurs arbitrages pour la mi-avril. »

\*

« Le plan des investissements ferroviaires prioritaires pour les douze prochaines années est en cours d'approbation. On y trouve du nouveau matériel roulant, la gare de Mons, des travaux à celle du Midi, du Nord... Vingt-quatre milliards neuf cent cinquante-cinq millions d'euros : c'est le montant des investissements prioritaires sur lequel le Groupe SNCB est tombé d'accord pour les 12 prochaines années (2013- 2025). On n'y trouve ni l'agrandissement de la jonction Nord-Midi à Bruxelles, ni le projet de gare sous l'aéroport de Charleroi. (...) On retrouve (...) 150 millions pour la gare de Mons, 87 pour celle de Bruxelles-Nord, 155 pour Bruxelles-Midi, 226 pour Gand Saint-Pierre, 111 pour Ottignies, etc. (...) »<sup>1</sup>

\*

Rail : la Région bruxelloise se sent délaissée :  
Article paru dans L'Echo, en date du 12 mai 2012<sup>2</sup>

"La Région bruxelloise veut faire valoir son point de vue en matière de transport ferroviaire. Elle se sent délaissée par la SNCB et Infrabel. Le ministre-président Charles Picqué souhaiterait que le groupe investisse dans les infrastructures de la capitale à l'instar de ce qu'elle a entrepris pour les gares de Liège et d'Anvers (dont le coût est estimé à environ 700 millions d'euros pour chacune). (...) Mais surtout il voudrait qu'en matière de développement du transport par rail, la SNCB ne concentre pas uniquement ses efforts sur la jonction nord-midi. Il est actuellement question de creuser un tunnel sur toute la longueur de la jonction ou encore d'élargir les voies au niveau de la gare centrale. Charles Picqué et Bruno De Lille, secrétaire d'état à la mobilité, estiment que ces idées sont 'budgétivores' et compliquées à mettre en oeuvre. Eux proposent une liaison entre le Sud et l'Est de la ville dans le quartier européen et une autre vers l'Ouest de la ville (gare de l'Ouest). 'Cela coûterait trois fois moins cher', jugent-ils."

**\*Kilamba. \*Angola. \*Nova cidade. \*Luanda.**

Kilamba, la plus grande ville fantôme d'Afrique :  
Article du Soir, rédaction en ligne, dimanche 8 juillet 2012.

« Projet phare du président angolais dos Santos, la ville de Kilamba, qui pourrait accueillir jusqu'à 500.000 personnes, reste désespérément vide.

Nova Cidade de Kilamba. Ville-satellite de Luanda. Construite à quelques encablures de la capitale de l'Angola pour héberger jusqu'à un demi-million d'habitants. Neuve. Clinquante. Et vide ! Presque un an après la mise sur le marché de 2.800 appartements, seuls 220 ont été vendus. Le problème : ce complexe immobilier est prévu pour loger des familles de classe moyenne, une classe sociale quasiment inexistante en Angola. Kilamba est ainsi devenue la plus grande ville fantôme d'Afrique.

Kilamba, ville déserte. C'est ce que révèlent les séquences filmées sur place par une journaliste de la BBC (...). 'Il règne à Kilamba un silence sinistre', relate la journaliste dans son reportage. 'Nos voix rebondissent sur les murs de béton, et les routes sont désertes. Il n'y a guère de voitures et encore moins de personnes, juste des dizaines de rangées d'appartements colorés se répétant à l'infini, les volets fermés et les balcons vides. Après avoir conduit pendant quinze minutes, nous n'avons rien vu à part des ouvriers chinois, dont beaucoup vivent dans des containers autour du site.' (...)

<sup>1</sup> Article d'Eric Renette, paru dans Le Soir daté du mercredi 25 avril 2012.

<sup>2</sup> Voir aussi l'article : Le tunnel mis sur la touche : la Région présente une alternative au doublement de la jonction Nord-Midi, paru dans La Capitale, en date du 12 mai 2012.

Bâtie par une compagnie d'Etat chinoise – China International Trust and Investment Corporation (CITIC) – Kilamba est sortie de terre en moins de trois ans. Pour la bagatelle de 3,5 milliards de dollars, le président angolais José Eduardo dos Santos s'est offert un des plus grands développements immobiliers du continent africain. Un projet pharaonique. Son projet phare. Il avait promis en 2008 de construire un million d'habitations en moins de 4 ans. Les 750 buildings d'appartements de 8 étages flambants neufs de Kilamba sont donc là à présent. Un complexe résidentiel 5.000 hectares comprenant une multitude de jardins d'enfants, d'écoles, et de commerces. Mais, vendus entre 120.000 et 200.000 dollars, selon les publicités en ligne, les appartements de Kilamba n'attirent désespérément pas les investisseurs. Personne ne vient s'y installer. 'Il n'y a tout simplement pas de classe moyenne en Angola, uniquement les très pauvres et les très riches. Et donc il n'y a personne pour acheter ce type de logement', résume Elias Isaac, membre de l'Open Society Initiative of Southern Africa (OSISA), cité par la BBC. (...) En Angola, la grande majorité de la population vit dans des taudis sans électricité, sans eau, ni sanitaires', rappelle Elias Isaac. Deux tiers des habitants du pays vivent avec moins de deux dollars par jour. Quel décalage entre cette réalité et les films promotionnels réalisés par le gouvernement angolais pour vendre les appartements de Kilamba. Ces spots mettent en scène des familles souriantes profitant d'un nouveau style de vie, loin de la poussière et de l'anarchie de Luanda.

Mais comment une population si pauvre pourrait-elle se payer ces appartements de luxe ? C'est une question que les constructeurs chinois de la ville ne se semblent pas s'être posée. Pas plus que le président dos Santos d'ailleurs, malgré sa longue expérience et les 32 ans passés à la tête de son pays ! (...)

Pour financer Kilamba, l'Angola a dû concéder à la Chine un accès prioritaire à son pétrole. Comme c'est souvent le cas lorsqu'ils commercent ensemble, la Chine a octroyé une ligne de crédit à son client africain, qui l'a remboursé avec ce qu'il a : ses ressources naturelles. Techniquement donc, Kilamba est payée. Mais, ce pourrait bien être un investissement à fonds perdus pour le gouvernement angolais. Car, ne parvenant pas à vendre les logements de la ville, il se retrouve avec un stock phénoménal d'appartements invendus sur les bras. Dans son enquête, la BBC a interrogé sur ce sujet Paulo Cascao, le directeur général de Delta Imobiliaria – l'agence immobilière en charge de la vente des appartements de Kilamba. Ce dernier leur a indiqué qu'une partie des biens à vendre sera prochainement désignée comme logements sociaux. De nombreux appartements seront dès lors loués à bas prix, et à long terme. Personne ne sait encore comment ce sera organisé, et qui pourra y prétendre. Mais des esprits cyniques s'inquiètent déjà de voir cette manne employée à des fins électoralistes, en vue des législatives qui doivent avoir lieu le 31 août. »

#### **\*Laurentide. \*Laurentide Gaucheret.**

Ce complexe mixte (2000-2005) est présenté de manière élogieuse par son promoteur, vision non partagée par des habitants du quartier interrogés. Il s'ouvre à la fois sur les rues du Progrès et Gaucheret à Schaerbeek. Il ne semble pas avoir été complètement occupé depuis sa construction. Il s'étend sur une bonne partie de l'îlot qui n'était pas repris dans les limites de PPA schaarbeekois de 1967.

\*

« Un ensemble en phase avec les aspirations du quartier - Une intégration urbaine réussie.

Doté d'un style architectural contemporain, l'ensemble mixte (bureaux et logements) Laurentide s'intègre parfaitement dans le nouveau quartier d'affaires Espace Nord, face au parc Gaucheret récemment réaménagé.

*Cinq étages tout confort*

En phase avec les aspirations d'un quartier en plein renouveau, l'ensemble s'articule autour d'une rue intérieure piétonne couverte d'une verrière. Chaque unité de bureaux, reliée par une passerelle, se compose d'un rez et de cinq étages bénéficiant d'une luminosité exceptionnelle. Un soin particulier a également été accordé à la réalisation des 45 logements de haut standing. »<sup>1</sup>

\*

«... Les dix locations de bureaux les plus importantes réalisées en 2007 à Bruxelles. (...)

7. Le Laurentide (Nord), 8.000 m<sup>2</sup>. Occupant : SPF Intérieur... »<sup>2</sup>

\*

« Laurentide Gaucheret (...) Rue Gaucheretstraat (...) Immeuble de 24 appartements (de 1 à 3 chambres) répartis sur deux immeubles développés à front de la rue du Gaucheret à Schaerbeek. Mitoyens de l'immeuble de bureaux "Laurentide", ces appartements offriront des parachèvements de qualité dans un environnement calme, lumineux et verdoyant grâce à l'aménagement du nouvel espace vert en face de l'immeuble.

<sup>1</sup> Site du groupe Atenor : [www.fr.atenor.be](http://www.fr.atenor.be) .

<sup>2</sup> Le Soir, 20 décembre 2007.

*Nombreux transports en communs, excellente accessibilité à la petite ceinture et proximité du centre ville sont les atouts déterminants de ce nouveau projet... »<sup>1</sup>*

**\*Livingstone.**

Cofinimmo fait un premier pas dans le résidentiel<sup>2</sup>

*« Après avoir longtemps juré qu'il n'y passerait pas, Serge Fautré, CEO de Cofinimmo, signera bien sa première reconversion stratégique de bureaux en logements dans la capitale. (...) La surface prise en main par Cofinimmo est grande – une vingtaine de milliers de m<sup>2</sup> - et idéalement située à l'angle des rues Livingstone et Joseph II encore programmé pour être rénové en bureaux 'verts'. Une demande de permis sera introduite avant la fin de l'année.*

*C'est l'architecte Philippe Verdussen (Archi 2000) qui a été chargé de cette première. Et apparemment, l'immeuble choisi, dont le gros œuvre se révèle de qualité, offre d'étonnantes possibilités : la mutation des bureaux en logements se révélerait, cette fois encore en tout cas, moins compliquée que le président généralement certains détracteurs de cette pratique... »*

\*

Immobilier - La Sicafi Cofinimmo reconvertit 16.000 m<sup>2</sup> dans le quartier européen

Livingstone explore le logement :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du samedi 12 mars 2011

« La sicafi Cofinimmo fait son premier pas dans le résidentiel et le logement gagne des galons : mieux vaut transformer un immeuble de bureaux vides que de le garder trop longtemps.

ça y est, la plus importante sicafi (société d'investissement à capital fixe immobilière) du pays, Cofinimmo, est prête à franchir le pas. 'Nous allons déposer notre demande de permis incessamment sous peu', confirme son administrateur-délégué, Serge Fautré.

Si la reconversion d'immeubles de bureaux inoccupés ne résoudra pas la vacance préoccupante de Bruxelles, le phénomène prend de d'ampleur : en 2010, entre 100.000 et 120.000 m<sup>2</sup> étaient ainsi visés, a chiffré le courtier Jones Lang LaSalle. Avec le projet Livingstone porté par Cofinimmo, pas moins de 16.000 m<sup>2</sup> de bureaux vont être rayés du stock du quartier européen, pour renaître sous la forme de 125 appartements, allant du studio aux trois chambres.

Serge Fautré espère pouvoir démarrer les travaux, permis en poche, lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, pour une livraison à la mi-2013. 'Cela répond au souhait de la Région de voir le résidentiel se développer à Bruxelles, tout en réduisant le surplus de bureaux'.

L'excédent de bureaux en Région bruxelloise fait débat. Certains bureaux ne peuvent être réaffectés en logements. Mais ici, la localisation est intéressante, à la frontière de la partie résidentielle du quartier européen, à un jet de pierre des squares Marie-Louise et Ambiorix. Les appartements seront vendus à la pièce ; au vu de leur emplacement, ils se situeront plutôt dans le segment moyen à supérieur. Budget estimé de l'opération : entre 15 et 20 millions d'euros.

L'acquisition de ce bâtiment d'environ 33.000 m<sup>2</sup>, situé au croisement de l'avenue Livingstone et de la rue Joseph II, en contrebas du sinistre couloir de la rue de la Loi, remonte à 2003. 'A cette époque, personne n'avait prévu la faillite de Lehman Brothers en 2008', glisse le patron de Cofinimmo. Occupé par Dexia jusqu'à la fin 2011, il sera scindé en deux entités. D'un côté, la partie plus récente de l'immeuble, 17.000 m<sup>2</sup> baptisés Livingstone 2, qui sera rénovée et remise sur le marché du bureau. Ce chantier devrait débiter à la fin de l'année et durer 12 mois. De l'autre, la partie plus ancienne, Livingstone 1, qui verra fleurir le logement. La structure d'origine sera conservée. L'opération de déshabillage et de rhabillage a été confiée au bureau bruxellois dirigé par Philippe Verdussen, Archi 2000. Alors oui, la sicafi enregistrera une 'légère moins-value' sur le Livingstone 1, par rapport au prix payé 8 ans plus tôt. 'Mais cet actif aura un attrait tout particulier en résidentiel. La moins-value sera plus faible avec une fonction logement qu'en bureau'. »

\*

« Le premier du genre, le projet de reconversion de bureaux en logements avenue Livingstone vient de recevoir un permis de bâtir (...). 7 autres projets, totalisant 450 futurs logements, sont en lice. Le projet Livingstone' (...) prévoit 122 logements sur 12.000 m<sup>2</sup>, en lieu et place des bureaux actuels. Lez structures des bâtiments seront

<sup>1</sup> Site du Consortium immobilier [www.imocig.be](http://www.imocig.be) (octobre 2012).

<sup>2</sup> Article paru dans Le Vif/l'Express daté du 14 octobre 2010.

conservées, après démontage des parements des façades. Les 1050 m<sup>2</sup> du rez accueilleront des surfaces commerciales. »<sup>1</sup>

**\*Maison bleue. \*Maison du garde-barrière. \*Petite maison bleue.**

Chaussée d'Anvers 291.

Un des derniers témoins du passé industriel et ferroviaire du quartier

Nord mobilise les habitants - La petite maison bleue s'accroche :

Article paru dans le journal La Dernière Heure daté du 4 avril 2008

« (...) C'est quasi irrésistible, la petite maison bleue, ça fait penser au tube baba cool de Maxime Leforestier. Mais on est très, très loin des collines de San Francisco. Car c'est au quartier Nord de Bruxelles que la frêle bâtisse s'accroche depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. Au 291, chaussée d'Anvers, pour être plus précis.

Hier, les associations de riverains mobilisaient la presse pour attirer l'attention du public, et des autorités, sur cette fameuse maison bleue, comme on l'appelle dans le quartier. C'est qu'elle se trouve sur la liste des désinvestissements de l'État belge. Elle doit passer en vente publique ce mardi et ses voisins craignent le pire, à savoir que cette vente signifie le sacrifice de ce témoin du passé industriel du quartier Nord sur l'autel de la spéculation immobilière.

Les comités le rappellent, cette maison fut celle d'un des gardes-barrière de la première ligne de chemin de fer du continent européen, rien de moins. Établie en 1835, celle-ci reliait Malines et le quartier Nord de Bruxelles.

"Nous craignons que cette maison, qui est habitée mais en piteux état, ne survivra pas longtemps après sa vente", disent les habitants. "Les propriétaires des maisons avoisinantes ont déjà reçu des offres pour vendre leur bien. Ça fait quelques mois que le bruit qu'un promoteur veut abattre tout le coin chaussée d'Anvers-avenue de l'Héliport court dans le quartier."

Pas de panique, nous disait hier Emir Kir (PS) en substance, tout en confirmant les demandes de protection arrivées dans ses services. "Je demanderai sous peu que soit ouverte une procédure de classement", ajoutait le secrétaire d'État bruxellois aux Monuments et sites. "Les riverains peuvent être rassurés." C'est ce qui s'appelle saisir une balle au bon[d]... »

\*

Patrimoine - La petite maison bleue à vendre –

Dernier vestige de l'époque de Stevenson en vente publique ce mardi :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du mardi 8 avril 2008

« La 'petite maison dans la prairie' version bruxelloise et industrielle est à vendre. La 'petite maison bleue', dernier vestige historique du quartier Nord, est mise aux enchères ce mardi.

Dans le quartier, les habitants parlent de la petite maison bleue pour désigner l'ancienne maison du garde-barrière située Chaussée d'Anvers 291. Elle est un témoignage émouvant du passé industriel bruxellois. La première ligne ferroviaire du continent Européen (1835) Bruxelles-Malines prenait en effet son départ dans le quartier Nord. Et elle passait devant la maison du garde-barrière.

Depuis, la petite maison peinte en bleu a perdu de son lustre. Elle menace ruine, bien que toujours habitée. Si elle n'a pas énormément d'intérêt patrimonial, elle a par contre une réelle valeur historique. Propriété de l'Etat fédéral, elle est mise en vente. Du coup, les habitants sont inquiets : ils pourraient [de] perdre le dernier témoin d'une époque révolue. De tous les quartiers centraux, celui du Nord a connu bouleversements urbanistiques les plus importants.

'Nous craignons, dit l'ASBL Samenlevingsopbouw Brussel, que cette maison, une fois vendue, ne survive pas longtemps après sa vente. Les propriétaires des maisons avoisinantes ont reçu des offres pour vendre. ça fait quelques mois que l'on parle d'un promoteur désireux d'abattre tout le coin Chaussée d'Anvers – Avenue de l'Héliport'.

Samenlevingsopbouw Brussel tente de faire inscrire ce bien sur la liste de sauvegarde. En 2006, l'ASBL a récolté 300 signatures d'habitants du quartier pour soutenir cette demande. Mais rien n'est perdu : le secrétaire d'Etat au Patrimoine Emir Kir estime lui aussi que cette vieille bâtisse mérite d'être protégée. Il a demandé à ses services de faire un état des lieux. Une donnée dont il faudra tenir compte lors de la vente. »

\*

« Comme prévu, la 'petite maison bleue', située 295 chaussée d'Anvers, a été vendue ce mardi au plus offrant. Elle a été adjugée à 160.000 euros. On ignore pour l'instant le nom de l'acquéreur. (F.R.) »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> La Capitale, en date du 8 juin 2012. Article : Bruxelles : Livingstone : feu vert au logement.

<sup>2</sup> Le Soir, mercredi 9 avril 2008.

\*

Patrimoine - La protection pour la petite maison bleue... :  
Article de François Robert, dans Le Soir, daté du vendredi 18 avril 2008

« À l'initiative d'Emir Kir, secrétaire d'État en charge du patrimoine, le gouvernement a décidé ce jeudi d'ouvrir une procédure de classement de la maison de garde-barrière (chaussée d'Anvers 291 à Bruxelles), ainsi que pour le passage latéral et le jardin qui longeait autrefois le chemin de fer. Cette maison bleue constitue un témoin essentiel et unique de l'histoire européenne du chemin de fer. (...) »

Ce classement est une victoire pour le quartier qui s'est mobilisé pour la maison. Sa valeur architecturale est évidente : elle est le dernier exemple, en bon état de conservation, de la typologie des maisons de chemin de fer en Région bruxelloise. L'ancienne maison rappelle aussi la présence du passage à niveau de la chaussée d'Anvers sur l'ancienne ligne de Malines-Bruxelles, la première du continent ouverte le 5 mai 1835. »

\*

Bruxelles - La 'maison bleue' classée

« Le gouvernement a décidé de classer comme monument la totalité de la maison de garde-barrière au croisement de la chaussée d'Anvers et de l'ancienne ligne de chemin de fer de l'Allée Verte (dont l'actuelle avenue de l'Héliport épouse le tracé). Cet exemple caractéristique de la maison de chemin de fer belge, devenu courant à partir de 1870, constitue l'unique immeuble de cette typologie qui subsiste en Région bruxelloise. La maison du garde-barrière est restée en fonction jusqu'en 1954. Elle est un témoin de la vocation industrielle primitive du quartier, malgré la suppression du chemin de fer à cet endroit et la déstructuration du quartier Nord par les interventions urbanistiques des années 60-70. (Fr. D.) »<sup>1</sup>

**\*Maison de jeunes. \*MJA.**

Dans le difficile quartier Nord, certains croient aux vertus de la prévention :  
 Une fourrière transformée en maison de jeunes ! :

Article de François Robert et Roger Milutin paru dans Le Soir du mardi 11 avril 1995

« Une gigantesque 'MJ' dans un quartier réputé 'dur' de la capitale. C'est le défi des Foyers laekenois et bruxellois. Avant, c'était une fourrière de la ville de Bruxelles. Le sol garde d'ailleurs toujours les traces des emplacements de parking. Aujourd'hui, c'est le local et l'aire de jeux et de sport de la MJA (Maison des jeunes 'Avenir'). Cette gigantesque salle de 800 m<sup>2</sup>, coincée entre deux tours de logement social laides et grises de l'avenue de l'Héliport, est désormais le chez-soi des jeunes du quartier. Comment une telle métamorphose a-t-elle été possible ? »

Le quartier Nord, de l'avis de tous ceux qui le connaissent, est particulièrement difficile. Les immeubles tristes des Foyers laekenois et bruxellois (...), sentinelles de béton armé qui bordent la chaussée d'Anvers et l'avenue de l'Héliport, ne favorisent quère l'épanouissement des jeunes.

Quelque 800 logements s'égrènent ainsi à la verticale, créant un ghetto où l'adolescent désœuvré s'ennuie, canalise sa violence et son agressivité dans la violence verbale, les tags et les déprédations. Le vandalisme est une plaie bien connue dans le quartier. Plusieurs centaines de milliers de francs sont dépensés en réparations chaque année dans les tours des foyers. En outre, il mine les relations entre adultes et ados et alimente le racisme. Que faire ? Confronté au vandalisme, tenter la prévention.

- On n'en sortait plus, explique Patrick Vanschoenbeek, directeur du Foyer laekenois. Je sais que nos immeubles sont des blockhaus et que leur conception est discutable. Nous sommes sans cesse confrontés avec la violence. Or, la répression ne donnait rien. Nous nous sommes dit : 'Pourquoi ne pas essayer la prévention ?' C'est ainsi que naquit l'idée de transformer le vaste parking de la fourrière en salle de maison de jeunes du quartier. La ville de Bruxelles, propriétaire des lieux, donna son feu vert. Avec leurs propres deniers, les deux sociétés engagèrent quatre animateurs de rue pour encadrer les jeunes. La conversion de parking en salle habitable fut coûteuse : il fallut notamment installer des cloisonnements, le chauffage et les sanitaires. Au début, la gestion de la salle fut confiée aux animateurs. Mais les jeunes renâclaient. Ils voulaient 'leur' MJ et rester maîtres des décisions. Pour finir, on trouva un terrain d'entente. Aux jeunes de montrer, durant une période probatoire, de quoi ils étaient capables. Quant aux adultes, ils joueraient le rôle d'accompagnateurs.

---

<sup>1</sup> Le Soir, 21 mai 2010.

Un 'contrat de gestion' fut signé en décembre '94, selon lequel les Foyers laekenois et bruxellois fournissent 30.000 FB par mois aux jeunes, qui ont l'obligation d'ouvrir au moins 8 heures par semaine le local. En fait, la MJ fonctionne bien plus souvent. Les activités, très diversifiées, s'adressent aux 12-16 ans. À leur tête, Ben Zahraa, le président de la MJA, qui initie ses nombreux jeunes au karaté coréen (le tang soo do), au ping-pong, organise des sorties à la mer ou dans les Ardennes.

C'est vendredi que Marie-Hélène Simon, la nouvelle présidente du Foyer laekenois, a inauguré officiellement le local :

- C'est le genre d'initiatives dont le quartier a fort besoin, dit-elle. Évidemment, cela ne règle pas tous les problèmes. Cette MJ coûte peut-être dix fois (trois millions [de FB] par an) plus que les réparations dues au vandalisme. Cela ne fait rien. Même si l'occupation des jeunes n'est pas la fonction première du Foyer laekenois, nous continuerons. C'est un investissement à long terme. (...)

L'encadrement des jeunes n'est pas une affaire d'experts comptables. Lors de cette inauguration, les habitants des tours étaient d'ailleurs conviés au banquet, afin de les rapprocher des jeunes. Le dialogue est renoué entre ados et locataires.

- Depuis que cette MJ fonctionne, les relations entre les locataires et les ados s'améliorent, précise Patrick Vanschoenbeek. Avant, il n'y avait plus de contacts mais beaucoup de rancœur de part et d'autre. Je ne dis pas que le vandalisme va cesser. Mais je crois que le dialogue est renoué.

Tout est bien dans le meilleur des mondes, avenue de l'Héliport ? Non. Les 16-20 ans qui posent tant de problèmes se tiennent à l'écart de la MJ. Et puis, les deux foyers ne peuvent éternellement fournir un tel effort financier. Ils espèrent obtenir de la Communauté une reconnaissance de la MJA, avec à la clef un subside annuel de 750.000 FB.

- Ces gars-là font du bon boulot, estime Patrick Wouters, commissaire adjoint à la ville de Bruxelles. Pour ces jeunes, il vaut mieux faire du karaté que de se faire ramasser par une patrouille et se faire photographier de profil par nos services, à longueur de journées... »

#### **\*Maison du citoyen à Schaerbeek.<sup>1</sup>**

#### **\*Musée de l'automobile.**

##### **Projet avorté.**

« ...Quant aux îlots qui se trouvent de l'autre côté de la chaussée<sup>2</sup>, leur avenir est bien plus incertain. De vagues projets ont circulé récemment, au terme desquels on implanterait dans cette zone un musée de l'automobile en forme de roue. Ce serait vraiment un comble pour ce quartier qui a été rasé pour l'automobile... »<sup>3</sup>

#### **Musée des chemins de fer<sup>4</sup>. \*Musée du chemin de fer. \*Musée du train. \*Musée de la SNCB. \*Trainworld. \*Train world.**

« Pour ses 175 ans, la SNCB rêve d'un musée

Le Musée du chemin de fer, c'est un peu le monstre du loch Ness. Le voici de retour. La SNCB, constatant une opportunité contractuelle de remettre la main sur le site de Tour et Taxis, caresse le rêve d'y installer cette attraction.

En 2010, la SNCB fêtera ses 175 ans. Les autorités ferroviaires souhaitent que le musée soit prêt pour ces festivités<sup>5</sup>. Pour accueillir le musée, le site de Tour et Taxis n'avait pas trop la cote, à ce jour, car la SNCB l'avait cédé sous conditions à la société Robelco. À présent, le groupe ferroviaire s'estime en droit de récupérer le bien, et étudie à nouveau cet emplacement.

<sup>1</sup> Voir dans ce même titre, les articles : Soleil du Nord, ou : Parc Gaucheret ; ou : Espace Gaucheret.

<sup>2</sup> Il s'agit du côté de la portion de la chaussée d'Anvers où furent finalement construits un immeuble du CPAS, des logements érigés en compensation des bureaux et revendus au Foyer laekenois, des Boudewijngebouw, des North Gate 1, 2 et 3, et du Graaf de Ferraris. Pas l'ombre d'un musée de l'automobile en forme de roue ! Éternel 'bluff du futur' ou du conditionnel...

<sup>3</sup> Ville et l'habitant, n°82/6.

<sup>4</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Gare du Nord ; ou : Gare du Midi ; ou : Gare centrale ; ou : SNCB ; ou : Tour et Taxis.

<sup>5</sup> Bluff du futur. Les festivités furent surtout marquées par le mécontentement grandissant des usagers et du personnel qui s'amplifiera encore en 2011 !...



*Pour les défenseurs du projet, Tour et Taxis s'y prêterait à merveille. Pour construire un tel musée, il faut disposer de deux voies de 300 mètres de long. Tour et Taxi dispose de cette capacité. Le site est également relié au réseau ferroviaire via la ligne 28, ce qui limiterait grandement les investissements pour construire cette attraction touristique.*

*Un consultant mandaté par la SNCB a rendu un rapport, concernant les lieux les plus propices à l'aménagement du musée. Tour et Taxis arriverait en très bonne place, aux côtés d'Ostende et de Schaerbeek Formation. Les sites de la gare de Mons et de la Petite Île à Bruxelles seraient, en revanche, un peu moins indiqués, en raison de lourdes contraintes techniques. Le consultant aurait enfin écarté, au moins provisoirement, Bruxelles Ouest, Renaix, Liège-Guillemins et quelques autres sites. »<sup>1</sup>*

\*

*« Pas de musée du train à Tour et Taxis.*

*Seules deux localisations intéressent encore la SNCB pour le Musée national des chemins de fer: la gare de Schaerbeek-voyageurs, à Bruxelles, et Ostende. 'Mais en tout cas pas le site de Tour et Taxis', au coeur d'un nouvel épisode d'une interminable saga politico-juridique dans la capitale, a-t-on appris à deux sources proches du conseil d'administration de la SNCB. Les administrateurs se sont d'ailleurs rendus sur place, à la gare de Schaerbeek, et à Ostende, mais pas à Tour et Taxis, a précisé une des deux sources. »<sup>2</sup>*

\*

*« Le musée du train sur les rails pour 2014*

*... Trainworld est un vieux projet de l'administrateur général de la société publique. La gare de Schaerbeek devrait à l'avenir renfermer un espace scénographié par François Schuiten pour retracer l'histoire des chemins de fer belges. (...) Le plan d'investissement 2013-2025 de la SNCB en passe d'être négocié déterminera si le projet pourra être maintenu à hauteur de ses actuelles ambitions. L'entreprise table sur un montant global d'investissements de 25 milliards. Le chapitre patrimonial (incluant le projet Trainworld) s'élèverait à 25 millions d'euros, un montant qui servira aussi à installer une vitrine de la collection importante de machines que possède la SNCB. (...) Le projet de Schaerbeek ne devrait pas être abandonné, de façon à ne pas rallumer les tensions communautaires qui excitent le dossier. »<sup>3</sup>*

\*

*« C'est le vendredi 14 septembre prochain à 14h30 que sera posée symboliquement à Schaerbeek la première pierre de 'Train world', le future musée des chemins de fer d'hier, d'aujourd'hui et de demain.*

*Il ne s'agira pas d'un classique musée mais plutôt d'une vitrine du passé, du présent et de l'avenir du train. Cette pose aura lieu en présence de Melchior Wathelet, secrétaire d'Etat (fédéral) à la mobilité, du dessinateur François Schuiten, qui assurera la scénographie du musée ainsi que du grand patron de la SNCB Holding, (...) à la gare de Schaerbeek, qui donne sur la place Princesse Elisabeth. »<sup>4</sup>*

**\*North Plaza. \*Croisades<sup>5</sup>. \*Tour North Plaza. \*Immeuble des Croisades. \*Aranäs.**

Boulevard du roi Albert II, 9 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode. Entre l'Euroclear et l'Hendrik Consciencegebouw : 43.000 m<sup>2</sup>. – 1993 : Rez + 8 niveaux hors sol, 3 niveaux en sous-sol, 146 emplacements de parking. Surfaces de bureaux locatives : 13.630 m<sup>2</sup>.

Complexe conçu par le bureau d'architectes Jaspers, pour le compte du groupe De Pauw et Burco. Partiellement revendu (environ 14.000 m<sup>2</sup> à Banimmo en 2008) en vue d'une rénovation vu sa 'vétusté' (15 ans !). Partiellement pris en location par la Régie des bâtiments de l'Etat fédéral, 20 % du complexe étant inoccupés.

\*

L'Espace Nord s'agrandit encore : 'Croisades' pour les syndicats :

Article de François Robert dans Le Soir du 17 juin 1993

*« ... Les employés de la confédération internationale des syndicats libres (CISL) qui s'établiront prochainement dans le luxueux immeuble 'Croisades-North Plaza' dans l'Espace Nord, n'auront pas une vue imprenable sur les derniers bars louches de la rue du Marché. (...)*

<sup>1</sup> Le Soir, lundi 8 octobre 2007.

<sup>2</sup> Le Soir, mardi 9 octobre 2007.

<sup>3</sup> Métro, lundi 23 avril 2012.

<sup>4</sup> La Capitale, 4 septembre 2012, article : Première pierre de [sic] pour le musée 'Train World'.

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Euroclear, ou : Syndicats.

L'immeuble 'Croisades-North Plaza' inauguré dernièrement est le dernier-né de la longue série de tours qui bordent le boulevard Jacquain. Il ajoute ses 43.000 m<sup>2</sup> de bureaux au demi-million déjà construit dans le quartier. C'est Patrick De Pauw, associé avec Burco, qui l'a érigé. A peine mis en chantier, le bâtiment avait trouvé acquéreur (le C.I.S.L.<sup>1</sup>) pour un tiers de sa superficie. Depuis, le groupe suédois Aranäs a acquis le solde de 28.000 m<sup>2</sup>. Patrick De Pauw, Burco et les autres groupes ont joué de chance, jusqu'à présent, dans le quartier Nord. Malgré la crise, ce qu'ils construisent se vend ou se loue bien... »

L'article est accompagné d'une photo de l'immeuble carré et massif, sans socle, à l'ombre de l'Euroclear, dont la légende mentionne : « Le bâtiment est très soigné dans sa finition intérieure et ses neuf étages. Ses sous-sols cachent 482 emplacements de parking. »

\*

« ... les deux bâtiments du North Plaza, partiellement occupés par Belgacom... »<sup>2</sup>

\*

« ... Tout récemment, la Bank Card Company a loué 8.000 m<sup>2</sup> dans le North Plaza... »<sup>3</sup>

\*

« ... Viendront ensuite, toujours le long du boulevard Jacquain, (...) l'immeuble des Croisades ou North plaza en 1993, et le North gate 1, II et III (1994-1995), ainsi que le renouveau du (...) Centre de communications Nord. (...) D'une superficie de plus de 41.000 m<sup>2</sup>, le complexe, achevé en 1993, est constitué de trois tours. Les deux premières appartiennent au groupe suédois Aranäs et sont louées à Proximus et Bank card company. La troisième abrite la confédération internationale des syndicats libres, co-proprétaire avec l'allemand BG-O.... »<sup>4</sup>

\*

#### « Banimmo lance l'OPA sur North Plaza

L'offre publique d'acquisition conditionnelle au prix de 169 € est valable jusqu'au 28 décembre. Le déconditionnement de l'immeuble suivra. C'est parti : depuis lundi et jusqu'au 28 décembre, Banimmo, foncière de repositionnement et de redéveloppement active en Belgique, France et Luxembourg, rachète les certificats immobiliers émis par la société Immo-North Plaza, propriétaire de l'immeuble du même nom situé boulevard du Roi Albert II, dans le quartier Nord à Bruxelles. L'offre porte sur la totalité des 152.490 certificats au prix de 169 € par certificat et est faite sous la condition d'en obtenir au moins 75 %. Le 25 octobre, la veille de l'annonce de l'OPA, le cours de Bourse s'établissait à 144 €. Lundi, comme depuis quelques jours déjà, il a atteint le prix de l'offre. Quant au titre Banimmo, il a augmenté hier de 2,36 % à 19,50 € mais pour de très faibles volumes.

L'immeuble de 13.630 m<sup>2</sup> date de 1993 et entre de plain-pied dans la stratégie de Banimmo d'acquérir des biens présentant un haut potentiel de redéveloppement pour les revendre après transformation. 'Le quartier Nord compte beaucoup d'immeubles neufs, explique Christian Terlinden, CFO. Le North Plaza n'en est devenu que plus vite obsolète. Les loyers du neuf dépassent les 200 €/m<sup>2</sup>/an. Ceux du plus ancien entre 155 et 185 €/m<sup>2</sup>/an. D'après nous, c'est maintenant qu'il faut faire quelque chose au risque qu'il devienne invendable et se dévalue.' Le bail d'un des 3 occupants s'est terminé sans être reconduit, celui des deux autres le sera en 2009 et 2010. Or, Banimmo doute que Fin Force, qui loue 2/3 des surfaces, les reloue aux mêmes conditions.

Le conseil d'administration du certificat a toutefois émis sur l'OPA un avis mitigé. Il juge que l'évaluation est "trop basse" et "qu'il y a une possibilité de réaliser un profit peut-être plus important dans le cadre d'une vente ultérieure." Un avis que Banimmo intègre sur son site Internet. »<sup>5</sup>

\*

« Depuis quelques semaines, les détenteurs de certificats immobiliers North Plaza sont sur les dents. North Plaza est un immeuble de bureaux du quartier Nord de Bruxelles, qui a fait l'objet d'une émission de certificats par la KBC voici dix ans. Ceux-ci font aujourd'hui l'objet d'une OPA, lancée par Banimmo fin novembre. Au départ, le groupe proposait de racheter les titres à 169 euros. A la veille de Noël, l'Immo North Plaza, le gestionnaire, fait savoir que GE Real Estate France lui a remis une offre sur le bâtiment. Offre concurrente dont

<sup>1</sup> « ... l'immeuble des Croisades (terminé en avril 1993 et occupé pour un tiers par la Confédération internationale des syndicats libres... » (Le Soir, daté du 9 novembre 1992).

<sup>2</sup> Le Soir, daté du 28 janvier 1995. Occupation temporaire. Belgacom n'a pas encore racheté les tours Pleiad.

<sup>3</sup> Le Soir, daté du 25 mars 1995.

<sup>4</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

<sup>5</sup> La Libre Belgique, 11 décembre 2007.

on ignore les modalités, mais qui amène Banimmo à prolonger la durée de son offre, et à relever son prix (à 192 euros par titre). Les explications de Luk Van Eylen, porte-parole de la CBFA<sup>1</sup>, le gendarme financier belge. (...) Le problème est complexe, parce qu'il ressort de deux régimes juridiques différents. Il y a une société, Banimmo, qui lance une OPA sur les titres North Plaza. Cela relève du droit financier, et la CBFA est compétente à ce niveau. Mais il y a d'autre part une autre société, GE Real Estate France, qui négocie avec North Plaza l'acquisition d'un immeuble qui est son actif principal. Et cela relève du droit des sociétés. C'est en effet l'assemblée générale des porteurs de certificats qui devra se prononcer sur cette offre. Mais les détenteurs de certificats sont indécis, parce qu'ils ne connaissent pas encore les modalités de l'offre de GE Real Estate France et que l'offre de Banimmo se clôture en principe le 18 janvier (soit avant l'assemblée générale éventuelle devant se prononcer sur l'offre de GE).

C'est en première analyse à la société qui négocie, l'Immobilière North Plaza, de juger si elle doit publier une information parce qu'elle la juge sensible. Mais qui dit information sensible, dit aussi information précise. La société North Plaza a jugé qu'elle ne pouvait pas (encore) publier tous les détails de la transaction proposée parce que les négociations étaient toujours en cours et qu'il existait sur ce projet de rachat des conditions suspensives non encore acceptées par elle. Cela peut se comprendre.

Reste que les porteurs de titres sont dans une situation bizarre. La CBFA suit ce dossier depuis le début et est très attentive. Et c'est vrai que ce dossier est complexe, en raison notamment de ces divers régimes juridiques qui interfèrent, et qu'il existe aussi un décalage entre d'une part l'intérêt des porteurs de certificats à permettre à leur société de négocier une offre concurrentielle éventuelle, et d'autre part le désir de recevoir des informations avant de prendre une décision. (...) Une chose est sûre : ce sera in fine aux porteurs de certificats à décider, en ayant reçu les informations nécessaires, soit d'apporter leurs titres à l'offre de Banimmo, soit d'attendre l'assemblée générale extraordinaire qui devra prendre position sur l'offre de GE de racheter l'immeuble. »<sup>2</sup>

#### **\*Orduroduc.**

Projet avorté.<sup>3</sup>

#### **\*Organisation mondiale des douanes.\*Siège de l'organisation mondiale des douanes. \*OMD. \*O.M.D. \*GATT. \*G.A.T.T.**

Cet organisme intergouvernemental est notamment spécialisé dans le domaine de l'élaboration des normes douanières mondiales, de la simplification et de l'harmonisation des régimes douaniers. Il a été créé en 1953 sous la dénomination de conseil de coopération douanière.

Il a établi son siège dans des bâtiments tout neufs, sans socle, de hauteur classique, à l'angle des rues du Marché et des Croisades, autour d'une cour intérieure impressionnante, et protégé par des grilles et un système de surveillance renforcé.

Le reste de cet îlot ten-nodois est occupé par le complexe immobilier de l'association momentanée CDP-Codic (cf. Edinburgh / Schengen).

\*

« L'Organisation mondiale des douanes (OMD) est une organisation intergouvernementale, qui a son siège à Bruxelles, Belgique. Ses membres étant répartis dans le monde entier, l'OMD est considérée comme le porte-parole de la communauté douanière internationale.

L'OMD est réputée pour élaborer des conventions internationales, instruments et outils, notamment sur les sujets suivants : classement des marchandises, évaluation en douane, règles d'origine, perception des recettes

<sup>1</sup> « La Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA) était l'autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique. Le 1<sup>er</sup> avril 2011, ses compétences ont été partagées entre la Banque nationale de Belgique et une nouvelle institution, l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

La CBFA a été constituée pour assurer la protection des épargnants et des assurés et appuyer la confiance du public dans les institutions, les produits et les services financiers. Pour la réalisation de ces objectifs, la CBFA assure trois types de contrôle :

- le contrôle dit prudentiel des établissements financiers
- le contrôle de l'information et du fonctionnement des marchés financiers
- le contrôle du statut d'autres professionnels du secteur financier (courtiers, agents et sous-agents). » (Wikipédia).

<sup>2</sup> North plaza, une bataille complexe : L'expert, deux offres, l'une sur l'immeuble, l'autre sur les certificats, sont en compétition : Les éclairages de la CBFA / article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir daté du samedi 12 janvier 2008.

<sup>3</sup> Voir notre Livre 1, partie 3, titre 1, chapitre 3.

*douanières, sécurité de la chaîne logistique, facilitation des échanges internationaux, lutte contre la fraude, lutte contre la contrefaçon en veillant au respect des droits de propriété intellectuelle (DPI), promotion de l'éthique et renforcement durable des capacités pour l'application de réformes et de modernisations douanières. L'OMD gère en outre la nomenclature internationale des marchandises appelée Système harmonisé (SH) et les aspects techniques des Accords de l'Organisation mondiale du commerce (OMC) sur l'évaluation en douane et les règles d'origine. (...)*

*En 1947, treize pays européens créent un Groupe d'étude chargé d'examiner les questions douanières soulevées dans l'Accord général sur les tarifs douaniers et le commerce (GATT). Ces travaux aboutissent à l'adoption en 1950 de la Convention portant création d'un Conseil de coopération douanière (CCD), signée à Bruxelles. Le 26 janvier 1953, le CCD tient sa session inaugurale en présence de ses 17 Membres fondateurs. Puis le nombre de Membres s'accroît, couvrant désormais toutes les régions du monde. En 1994, le CCD adopte sa dénomination actuelle d'Organisation mondiale des douanes. Aujourd'hui, l'ensemble des Membres de l'OMD assurent à eux seuls les contrôles douaniers sur plus de 98 % du commerce international. (...)*

*Le Secrétariat de l'OMD est dirigé par le Secrétaire général, élu pour cinq ans par les Membres de l'OMD. Le Secrétaire général actuel, Kunio Mikuriya (Japon), a pris ses fonctions le 1er janvier 2009. M. Mikuriya s'est fixé comme priorités l'amélioration de la communication, le renforcement des capacités et la recherche. L'OMD est dirigée par le Conseil, qui réunit tous les Membres de l'Organisation une fois par an, dans une session présidée par un Président élu. Les orientations stratégiques et liées à la gestion de l'OMD sont également définies par la Commission de politique générale et le Comité financier. Les instruments et les meilleures pratiques en termes de compétences douanières sont également élaborées dans le cadre de plusieurs autres comités comme le Comité du Système harmonisé, le Comité technique permanent, le Comité technique sur l'évaluation en douane, le Comité technique sur les règles d'origine, le Comité du renforcement des capacités et le Groupe de travail SAFE. »<sup>1</sup>*

\*

L'organisation mondiale des douanes choisit le quartier Nord :

Son conseil mandaté par ses 142 membres maintient son siège administratif à Bruxelles.

Ecartant Bonn, La Haye ou Casablanca :

Article de Philippe Godard, dans La Libre Belgique des samedi et dimanche 14 et 15 décembre 1996

*« Entre gratte-ciel administratifs et ministériels, le quartier Nord (le 'Manhattan bruxellois') s'apprête à accueillir le nouveau siège administratif de l'Organisation mondiale des douanes (OMD). Créée en 1953 par les six qui constituaient alors la C.E.E., l'organisation intergouvernementale a grandi pour compter la plupart des pays du globe. Son volet économique a débouché sur la création de l'OCDE.*

*L'OMD a notamment pour mission d'harmoniser et d'améliorer les règles douanières des 142 pays membres. Vendredi dernier, son conseil regroupant 82 délégations et leurs directeurs généraux a tranché la question de son futur domicile. Il restera bruxellois. Malgré les propositions d'accueil alléchantes (mise à disposition gratuite de bâtiments) de l'Allemagne (Bonn, Berlin), des Pays-Bas (La Haye, Amsterdam), et du Maroc (Casablanca). (...) L'actuel siège administratif est situé dans le quartier Arts-Loi, au contact des institutions européennes majeures. Les séances plénières se font dans des salles inadaptées. 'Sur 4 ou 5 membres d'une délégation, 2 trouvent un siège', commente ce haut fonctionnaire. Plutôt qu'une modernisation problématique, l'organisation a opté pour le départ en juillet 1998, à l'issue de son actuel bail de 18 ans.*

*Intervenant pour moitié dans la charge locative, l'Etat belge (ministère des affaires étrangères) a proposé six sites d'implantation, de la gare Josaphat au projet 'Astro 2' des AG contigu aux bureaux du parlement bruxellois (avenue de l'Astronomie). Trois localisations ont finalement passé la rampe : la gare du midi sur une promotion à venir d'Eurostation (filiale TGV de la SNCB), les bâtiments de la CGER derrière le Théâtre royal de la Monnaie et 'l'îlot 2' à l'entrée du quartier Nord.*

*La promotion proposée par le groupe Burco-CDP (groupe De Pauw) vient d'emporter la mise. Voisine des tours Rogier et du Manhattan center, cette friche accueillera bientôt le futur domicile de l'OMD : 9.800 m<sup>2</sup> de bureaux et trois salles de conférences enterrées, ce qui nécessitera une déroqation de l'actuel plan particulier d'aménagement (...). Le quadrilatère sera fermé par 15 à 20.000 m<sup>2</sup> de logements-commerces.*

*L' 'îlot 3' voisin est, lui, en cours d'élévation (promotion CDP-Codic) : 28.000 m<sup>2</sup> de logements purs et mixtes (flanqués de commerces) y ont déjà été programmés. On cite le chiffre de 35.000 FB/m<sup>2</sup>.*

*L'Etat belge (le ministère des finances désormais) paiera '80 % du futur loyer' de l'organisation mondiale des douanes. A l'expiration du bail emphytéotique (27 ans) qui sera conclu 'dans les jours prochains', la location*

<sup>1</sup> D'après Wikipédia.

évolutive (58 millions par an, indexés) débouchera, 'contre un franc' sur une copropriété partagée entre l'OMD et l'Etat belge (ministère des finances).»<sup>1</sup>

\*

« ... Entre-temps, les projets, à l'Espace Nord, se bousculent. Sur le territoire de Saint-Josse, on construit encore des bureaux. Ils vont accueillir dans quelques mois les Douanes mondiales et les fonctionnaires de la Communauté flamande... »<sup>2</sup>

\*

« (...) Après avoir rebaptisé le boulevard Emile Jacqmain prolongé en boulevard du Roi Albert II (il sera officiellement inauguré à la fin de l'année), voilà que la plus petite commune du royaume songe à effacer le nom d'une autre artère célèbre pour son passé émoustillant : la rue du Marché. Sa nouvelle dénomination ? Rue des Douanes. (...) Voici deux ans, l'Organisation mondiale des Douanes s'est installée dans la ruelle. Pour des raisons de prestige que l'on peut comprendre, l'OMD a demandé à Guy Cudell de changer le nom de l'artère en 'rue des Douanes'. Apparemment, le bourgmestre aujourd'hui décédé opina du bonnet bien que personne ne sait ce qu'il promit officieusement à l'O.M.D... »<sup>3</sup>

\*

€ 147.000 pour du lobbying : Fonction publique :

Le cas Koekelberg n'est pas unique :

Article de Véronique Lamquin, paru dans Le Soir en daté du samedi 12 mars 2011

« 92.000 euros pour une mission de lobby au Qatar... Qui dit mieux (que Fernand Koekelberg) ? Noël Colpin ! L'administrateur des Douanes et Accises a en effet sollicité, en janvier 2008, un budget de... 162.000 euros pour sa candidature au secrétariat général de l'Organisation mondiale des douanes (OMD). Ce montant devait permettre à notre compatriote d'assister aux réunions de l'organisation et d'y faire du lobby auprès des représentants étrangers. Ce qu'il a fait. En vain, puisqu'il n'a pas été retenu. Nouvelle preuve qu'il faut, d'urgence, comme le réclame le MR, réglementer les missions de lobbying de nos fonctionnaires ? Assurément (...). Même si le cas de Noël Colpin (néerlandophone) n'est pas tout à fait celui de Fernand Koekelberg (francophone)...

D'abord et avant tout parce que le patron des Douanes avait sollicité et obtenu l'avis de son chef, en l'occurrence le ministre des Finances. Le Soir a en effet obtenu copie du courrier, adressé le 18 janvier 2008, par le fonctionnaire à Didier Reynders. Noël Colpin y détaille les coûts relatifs à sa candidature : 63.000 euros pour les frais de voyage, hôtel et repas ; 50.000 euros pour les mêmes dépenses du fonctionnaire qu'il suggère d'emmener dans ses bagages ; 9.000 euros pour les frais de réception, représentation et traduction. Soit 122.000 euros auxquels s'ajoutent 25.000 euros pour le soutien d'un projet de l'OMD (une exigence pour tous les candidats). Le patron des Douanes sollicite encore 15.000 euros pour qu'un consultant puisse 'l'assister dans sa campagne, en matière de communication'. Au bas du document, la signature, 'pour accord' de Reynders, qui biffe toutefois le poste 'consultance'. Restent quand même 147.000 euros pour une mission de lobby... Le ministre des Finances qui, dimanche dernier, 's'étonnait', sur le plateau de RTL, des montants dépensés par Fernand Koekelberg (92.000 euros), les jugeant 'disproportionnés', n'a pas souhaité expliquer pourquoi il avait, dans le cas Colpin, donné son feu vert... (...)

En revanche, le principal intéressé revient volontiers sur cette candidature malheureuse. 'L'OMD prévoit une procédure très précise, explique Colpin. Il faut définir un projet et aller le défendre devant l'assemblée générale de l'Organisation, mais aussi devant chacune des six assemblées régionales de l'OMD.' Voilà qui a donc amené le patron des Douanes à effectuer onze voyages aux quatre coins du monde. 'Nous y allons à deux, à chaque fois. Moi je voyageais en classe business en dehors de l'Europe, mon adjoint a toujours voyagé en classe économique.' Une attitude, dit-il, conforme aux règles en vigueur au SPF Finances. Quant aux 'cadeaux', point de sac Delvaux ni de foulard Hermès pour les 178 représentants de l'OMD mais 'des bics de promotion du pays'. Au final, Colpin n'a finalement coûté 'que' 59.300 euros au contribuable.

'40.000 euros pour les transports, repas, hôtels, et 10.000 euros pour les traductions', précise le candidat malheureux, éliminé au troisième tour. 'Dommage, les bénéfiques indirects de ce genre de fonction sont très importants. Mais la Belgique n'a pas les moyens de défendre ses candidats, comme peuvent le faire des grands pays. J'ai eu le soutien des Affaires étrangères, toutes les ambassades ont travaillé pour moi, mais c'est tout. D'autres pays font plus.' Dans la majorité gouvernementale, certains commencent à trouver qu'au contraire, la Belgique en fait déjà plus qu'assez... (...)

<sup>1</sup> Une photo de la maquette de l'îlot 2 montre l'ampleur de la 'citadelle' et l'absence de socle.

<sup>2</sup> Le Soir, 18 septembre 1997.

<sup>3</sup> Le Soir du 28 juillet 1999. D'autres paragraphes de cet article dans notre chapitre 3 : Regard sur la presse.

Les commis de l'Etat peuvent-ils, impunément, courir le monde pour défendre leurs candidatures à des postes internationaux prestigieux ? Non ! Mais les dossiers Colpin et Koekelberg soulignent le flou qui règne, en la matière, dans la Fonction publique fédérale. Ce n'est du reste pas Le Soir qui le dit mais la très sérieuse Cour des Comptes. Laquelle a réalisé, voici cinq ans, un audit complet en la matière. Tous les 'voyages de service à l'étranger' effectués par des agents de l'Etat entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2006 ont ainsi été passés au crible. Soit, au total, 1.850 dossiers, représentant un montant de 1,38 million d'euros. La Cour 'n'a pas relevé de violation systématique importante des règlements existants, ni de frais excessifs ou d'abus'. En revanche, le rapport pointe clairement les faiblesses du système.

Un : 'Les dispositions réglementaires sont trop succinctes et présentent d'importantes disparités entre les ministères'. Les missions des agents de l'Etat sont en fait régies par deux arrêtés royaux rédigés dans les années... 60. On peut lire, dans le texte de 1964, que 'les déplacements hors du Royaume donnent lieu au remboursement de la dépense réellement effectuée, sur production d'un justificatif'. Point d'autre précision.

Deux : l'arrêté de 1965 dit que 'tout déplacement est subordonné à l'autorisation du ministre ou de son délégué'. Or, relève la Cour, la plupart des dossiers ne mentionnent pas d'accord... Si Noël Colpin s'était fait couvrir par son ministre, un certain flou règne dans le dossier Koekelberg... Les 40.000 euros de frais de transport, séjour et repas au Qatar auraient été engagés par Fernand Koekelberg lui-même, sur ses budgets de fonctionnement, comme il le faisait, chaque année, pour le sommet Interpol. A-t-il, à un moment, sollicité (et obtenu) l'avis de la ministre de l'Intérieur ? Celle-ci a déclaré avoir 'marqué son accord pour trois personnes'... S'est-elle engagée par écrit ? Sur un montant déterminé ? Le comité P et l'inspection générale, qui enquêtent sur le dossier, devraient le déterminer.

Trois : la Cour des Comptes insiste, dans son rapport, pour que 'des tarifs maximums soient fixés en matière d'hôtels'.

En conclusion, la Cour des Comptes suggérait que 'le ministre de la Fonction publique adapte le cadre réglementaire' afin de le rendre plus précis et d'améliorer le système de suivi et le contrôle interne.

Ces recommandations sont restées lettre morte... 'Je présume que mon prédécesseur (NDLR, Christian Dupont) n'a pas estimé utile de les appliquer, nous a précisé, vendredi, l'actuelle ministre de la Fonction publique, Inge Vervotte (CD&V). Si cela s'avère nécessaire aujourd'hui, je suis prête à les examiner plus en profondeur. Etant donné les particularités de chaque SPF il n'est toutefois pas indispensable d'établir une politique commune à tous.' »

\*

Une mission de lobbying à ... 147.000 euros :

Article de Véronique Lamquin, paru dans Le Soir, daté du samedi 12 mars 2011

« En 2008, Noël Colpin rêvait de devenir Secrétaire général de l'Organisation mondiale des douanes. Son budget avait obtenu l'aval du ministre des Finances, Didier Reynders. (...) L'administrateur des Douanes et Accises belges a sollicité, en janvier 2008, un budget de... 162.000 euros pour sa candidature au secrétariat général de l'OMD. Ce montant devait lui permettre d'assister aux réunions de l'organisation et d'y faire du lobby auprès des représentants étrangers. Ce qu'il a fait. En vain, puisqu'il n'a pas été retenu (...)

En revanche, le principal intéressé revient volontiers sur cette candidature malheureuse. La procédure de l'OMD l'a amené à effectuer onze voyages aux quatre coins du monde. 'Nous y allions à deux, à chaque fois. Moi je voyageais en classe business en dehors de l'Europe, mon adjoint a toujours voyagé en classe économique.' Une attitude, dit-il, conforme aux règles en vigueur au SPF Finances. Quant aux 'cadeaux', point de sac Delvaux ni de foulard Hermès pour les 178 représentants de l'OMD mais 'des bics de promotion du pays'.

Au final, Colpin n'a finalement coûté 'que' 59.300 euros au contribuable. '40.000 euros pour les transports, repas, hôtels, et 10.000 euros pour les traductions', précise le candidat malheureux. »

**\*Parc Gaucheret et de quelques 'projets' avortés sur les îlots 61, 62 et 65. \*Contrat de quartier durable Masui. \*CQD Masui. \*Senne. \*Parc de la Senne. \*Agoraspace. \*Place Gaucheret. \*Maison du citoyen<sup>1</sup>**

« L'Anspach Center étant trop petit et le Parc des Expositions étant complet pour la prochaine saison, il<sup>2</sup> se propose de construire un nouveau bâtiment sur le terrain vague délimité par les rues Gaucheret, Rogier et Jolly et par la place Gaucheret. A proximité toujours de la gare du Nord.

Une demande de certificat d'urbanisme n° 2 a été introduite auprès de la commune de Schaerbeek pour édifier un immeuble de 210 m de long, 42 de large et 26 de haut, soit trois niveaux de salles d'expositions (30.000 m<sup>2</sup>)

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Soleil du Nord ; ou : Espace Gaucheret.

<sup>2</sup> Claude Michel, directeur de l'Expo Rogier center.

correspondant à cinq niveaux de bureaux (4.593 m<sup>2</sup>). La place Gaucheret serait encore bordée de 2.400 m<sup>2</sup> de logements et commerces. Des parkings souterrains et sur le toit absorbant, quant à eux, cinq cents emplacements.

Pour assurer la continuité des foires et salons, ce nouvel emplacement devrait être prêt en octobre 1990, la tenue des salons habituels étant encore assurée, cette saison, à l'Expo Rogier Center. »<sup>1</sup>

\*

« ... La commune de Schaerbeek vient de crayonner les derniers détails de son plan particulier 'Gaucheret'. S'il se réalise, le quartier Nord (côté schaarbeekois) sera méconnaissable. Parmi les grandes options du dossier de base du PPAS, il y a la création d'un parc public qui s'ouvrira vers la place Gaucheret, agrandie et restructurée. Ce parc sera le bienvenu. Il y a belle lurette que la convivialité est oubliée dans le quartier. Il faut un lieu où se retrouvent les mamans, les enfants et les jeunes.

L'aménagement sera confié à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, en concertation avec les habitants. Des réunions ont déjà eu lieu. La fin de la perspective du boulevard Jacquain fera l'objet d'un concours. Cet îlot 61 (terrain en face de l'hôtel Président) est voué aux bureaux. La commune veut y construire 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 10.000 m<sup>2</sup> en logement. L'échevin Bernard Clerfayt souhaite susciter une réflexion de la part des architectes pour imaginer une transition harmonieuse avec le parc, l'hôtel Président et la place Gaucheret.... »<sup>2</sup>

\*

« Trente années de méfiance effacées ? Les habitants du quartier Nord avaient appris à ne plus accorder le moindre crédit aux politiciens bruxellois : ils n'ont connu d'eux que des expropriations enrobées de belles promesses. Cette fois, pourtant, ils ont l'impression qu'on ne leur ment pas. 'Ils' vont réellement aménager la place Gaucheret.

Les travaux seront entamés pour le printemps 1999, annonce Didier Gosuin, le ministre de l'environnement bruxellois. Tous les plans sont prêts, pour transformer cette place du bout du monde en un parc riant, conçu pour les piétons et les habitants. L'investissement est conséquent : 124 millions, dont les quatre cinquièmes à charge de la Région. Le site, il est vrai, est immense : cinq hectares, coincés entre le boulevard Jacquain réaménagé et la rue Jolly. Le site est en friche depuis plus de deux décennies. A l'origine, il était voué aux tours de bureaux. Dans les années '80, personne à Schaerbeek, ne se soucia des conditions de vie des habitants. Les unes après les autres, les opérations immobilières échouèrent et l'urbanisation du site fut repoussée. Si bien qu'en 1995, le nouveau collège schaarbeekois hérita d'une situation très malsaine.

L'échevin de l'urbanisme, Bernard Clerfayt, promit alors aux habitants d'améliorer leur environnement. Pour se faire, il entreprit un plan particulier comprenant un parc, des logements... et quelques bureaux<sup>3</sup> pour créer un lien entre les tours de verre du boulevard Jacquain et la zone des habitations du quartier Nord. Quant à l'argent, il l'a trouvé en frappant à la porte du ministre Gosuin<sup>4</sup>, qui dispose d'importants crédits pour rénover les espaces verts. La commune a donc signé une convention avec la Région, dans laquelle elle lui cède pour cinq ans la gestion des lieux. En clair, Didier Gosuin et l'IBGE (Institut bruxellois de la gestion de l'environnement) disposent donc théoriquement de cinq ans pour transformer cette poubelle à ciel ouvert en un endroit agréable à vivre. (...) Les adjudicataires seront désignés avant la fin de l'année et le chantier sera achevé un an plus tard, pour le printemps de l'an 2000. La Région semble avoir compris que dans les quartiers fragilisés de Bruxelles, on ne doit pas lésiner sur la dépense. Il faut du solide, du durable. Et surtout, un aménagement esthétiquement réussi qui rompe avec la grisaille d'un quartier trop longtemps oublié.

Ce réaménagement se divise en deux grandes zones. Celle du haut (l'îlot 61) va connaître un aménagement provisoire, en attendant que la commune, les habitants et l'hôtel Président WTC se mettent d'accord sur un plan cohérent qui ménage chaque partenaire. En attendant, on va y installer un espace engazonné où se logeront un 'agoraspace' et un terrain de jeux. Plus tard, on construira au maximum 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 10.000 m<sup>2</sup> de logements (le long du parc), et les espaces de jeux seront déplacés. Le terrain du bas (îlot 62, vaste de 2,5 ha) accueillera le parc proprement dit. Les aménagements prévus y seront définitifs. La pièce maîtresse sera une

<sup>1</sup> Le Soir, 29 août 1989. Voir aussi Le Soir daté du 14 mars 1990.

<sup>2</sup> Le Soir, 9 juin 1998.

<sup>3</sup> Quelques ?... A part la tour Zénith, moins imposante que prévu, et le socle non-rentable mais très coûteux, l'espace destiné aux tours dévolues au tertiaire dans le plan de 1967 est pleinement respecté. S'y ajoutent des petits surplus dans l'immeuble 'Progrès' (îlot Amelinckx) et le Laurentide en bordure de l'ancien PPA. Le parc remplace essentiellement un socle de 13 mètres de hauteur et très allongé entre les rues Gaucheret et Jolly.

<sup>4</sup> Amusant de constater que Bernard Clerfayt, fils de Georges Clerfayt, ancien président du FDF qui signa une des préfaces de notre livre 1 (en 1974), et Didier Gosuin appartiennent au même parti que... Roger Nols (du moins dans sa période des années 1970 et suivantes...).

fontaine. L'espace vert sera vallonné, il y aura des bancs et des espaces de jeux. Les habitants ont vu les plans, les ont discutés avec la commune et la Région et sont enchantés. En outre, l'aménagement se complète par un effort social important : on doit créer en bordure du parc une maison de quartier et une antenne de police<sup>1</sup>. Seule ombre au tableau, aux yeux des habitants : le manque d'emplacements de parking. Mais une solution est en vue, grâce à la mise en place des cartes de riverains. »<sup>2</sup>

\*

« Pendant plus de 30 ans, le quartier Nord s'est complètement déstructuré suite aux multiples assauts de la spéculation. Afin d'arrêter le processus, la commune de Schaerbeek, en collaboration avec l'IBGE, a décidé de réinvestir ce quartier en commençant par l'espace public : un terrain vague de 5 hectares<sup>3</sup> situé aux abords de l'hôtel Président, va être aménagé en parc.

Afin de répondre aux demandes et besoins des habitants, un processus de concertation et de participation à l'élaboration du projet a été mené par le Centre urbain, pendant plus de six mois. Le résultat : un parc qui sera aménagé en une série de sous-espaces : espace jeu avec fontaine pour les petits, un jardin architecturé, un espace polyvalent pour les adolescents, un espace vert, des aires de repos pour les personnes âgées. L'originalité de la démarche est d'avoir imaginé un projet global qui intègre l'aménagement des abords de ce parc (zone 30, piste cyclable, éclairage...) à celui du parc.

Aujourd'hui encore subsistent encore quelques inquiétudes auprès des habitants en matière de sécurité et de surveillance du parc qu'ils ne manqueront pas de signaler lors de la réunion de concertation. Un tel projet, dont les travaux commenceront au printemps, devrait en tout cas, revitaliser ce quartier et faire émerger, par la suite, aux abords de ce parc, du logement de qualité. Contact : Tineke Van Heesvelde (...) »<sup>4</sup>

\*

« On construira certes un parc place Gaucheret, mais l'IBGE (...) devra tenir compte de la détermination de l'Hôtel Président (World Trade Center). Ce dernier refuse de voir du logement s'installer sur l'îlot 61, qui s'étend tout au long de son entrée. Il préférerait un parc ou le prolongement de la perspective du boulevard Jacquain. L'aménagement de l'espace Gaucheret représente un investissement de 120 millions [de FB]. Il doit transformer les vastes terrains vagues situés entre l'Hôtel Président et Gaucheret en endroit riant et agréable. En fait, cet espace comprend deux îlots : le 62, où sera aménagé au printemps le parc proprement dit, et le 61, dont l'aménagement est provisoire. Un permis d'urbanisme a été demandé pour le parc et les travaux devraient commencer au printemps. En attendant des plans définitifs, la commune de Schaerbeek a commencé l'aménagement provisoire d'un agoraspace et un terrain de jeu. Ce dont ne veut pas entendre parler l'hôtel, pour des raisons de standing.

Apparemment, la commune est allée trop vite en besogne. Un 'vent favorable' a fait atterrir à notre rédaction la décision du tribunal des référés, datée du 30 octobre. Elle suspend, sine die, à la demande de l'hôtel Président WTC, les travaux de l' 'Agoraspace', sous peine d'une astreinte quotidienne de 500.000 FB. L'arrêt des travaux durera jusqu'à ce que la Région soit en possession d'un permis d'urbanisme. Bref, la commune a brûlé les étapes. Elle aurait mieux fait d'attendre que l'IBGE soit en possession du permis d'urbanisme. Comme l'Institut est le maître d'ouvrage, c'est lui qui a été cité en justice. Ce jugement en référé ne fait que retarder l' 'Agoraspace'. Il ne fait cependant aucun doute que l'Hôtel Président suivra pas à pas la réalisation de l'espace Gaucheret. Pour mettre des bâtons dans les roues de l'IBGE, à la moindre faute... »<sup>5</sup>

\*

« La métamorphose du quartier Nord s'enrichira d'un nouveau bâtiment : la maison du citoyen de Schaerbeek. La cité des ânes vient en effet de désigner le bureau d'architecture du bâtiment qui marquera l'entrée du parc Gaucheret. Il s'agit de Pierre Hebbelinck-Alain Richard. (...)

Outre l'Espace Nord qui s'enrichit tous les six mois d'un nouvel immeuble, outre le contrat de quartier qui se prépare sur Bruxelles-Ville, il y a Schaerbeek. Pour l'instant, ce ne sont là que d'immenses terrains vagues à faire pleurer Jacques Brel. Mais le projet 'Soleil du Nord' va tout chambouler : un vaste parc et des logements doivent

<sup>1</sup> Qui ne s'y implantera pas.

<sup>2</sup> Le Soir, 21 octobre 1998.

<sup>3</sup> C'est la moitié de la superficie sacrifiée dans les années '71/74 par Nols et consorts... Le parc Gaucheret, version finale, ne s'étend pas sur 5 hectares. D'après Le Soir (21 octobre 1998), l'îlot 62 s'étend en fait sur 2,5 ha.

<sup>4</sup> Vivre à Bruxelles n° 285, novembre 1998. Cet article est accompagné d'une photo dont la légende est significative : « La moitié de l'espace Gaucheret sera aménagée en parc ; l'autre moitié le sera provisoirement, pour faire place, dans quelques années, à du bureau et du logement. » C'est à titre provisoire qu'une partie de cette surface est transformée en parc dans l'attente de constructions de bureaux et de logements. Et c'est grâce à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, que ces aménagements pourraient se réaliser, autrement dit grâce à l'argent du contribuable de la Région de Bruxelles. Mais pas de précipitation...

<sup>5</sup> Le Soir, 9 novembre 1998.



clôturer la perspective du boulevard Jacquain. Mais il manquait encore un repère, une borne. Il est aujourd'hui trouvé : la maison du citoyen. C'est en juin '98 que, dans le cadre du contrat de sécurité, Schaerbeek a décidé de construire cette maison, à l'orée du futur parc Gaucheret. La commune voulait un immeuble visible, un bâtiment 'totem', pour utiliser l'expression de Pierre Lallemand, membre du jury. En novembre, sur proposition de l'échevin de l'urbanisme Bernard Clerfayt, le collège décidait de consulter 8 bureaux. Leur travail ? Présenter des esquisses qui s'harmonisent avec l'aménagement du futur parc et qui s'imprègnent du projet 'Soleil du Nord', censé développer la convivialité dans ce quartier déshérité.

Les 8 bureaux ont répondu avec enthousiasme. Ils ont rencontré les riverains et ont compris l'enjeu de ce quartier blessé. Un problème toutefois : le projet ne pouvait dépasser le montant de 31 millions [de FB] hors TVA. Somme modeste en regard de la demande : un bâtiment de 650 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, pouvant accueillir les différentes activités dont l'accueil et la consultation pour le public, une salle polyvalente, des bureaux, une classe de devoirs, des ateliers, une cafétéria, des vestiaires et des sanitaires...

Le concours s'est déroulé dans d'excellentes conditions. Le secret absolu fut gardé sur l'origine des esquisses. Le jury a travaillé de façon anonyme. Le lauréat s'est imposé de lui-même, de façon indiscutable. Il y avait une contrainte sociale et ce n'était pas facile, explique ce dernier. Heureusement, le concours fut dépassionné. Le plus compliqué était la salle polyvalente... Mais nous sommes allés voir les éducateurs et nous avons essayé de comprendre le devenir du quartier. Notre projet fait preuve d'humilité. C'est peut-être cela qui a plu au jury.

Dernière précision : l'agoraspace (au dessus du parc) dont les travaux d'aménagement ont été arrêtés (la commune avait anticipé le permis de bâtir...) va être déplacé de quelques dizaines de mètres, de façon à ne pas gêner l'entrée de l'hôtel Président WTC. Le chantier débutera dans quelques semaines... dès que le permis sera délivré. »<sup>1</sup>

\*

« L' 'Hôtel Président' veut un aménagement luxueux devant sa porte. Le quartier Gaucheret est consterné et la justice s'en mêle. (...) Le sort du site est en effet connu, coulé dans un nouveau P.P.A.S. (...) dessiné par l'échevin schaerbeekois Bernard Clerfayt : on y prévoit immeubles d'habitation (logement moyen), un parc, une maison de quartier et des aménagements pour les jeunes. Il se traduit par un projet concret de 125 millions [de FB] payés par la Région (le ministre Didier Gosuin) et Schaerbeek (25 millions). Ce projet ravit les habitants, qui désespéraient depuis vingt ans qu'on les écoute. Cette fois, ils ont des interlocuteurs de bonne foi qui ne leur 'racontent pas d'histoires' : ils ont vu les plans, ont été invités à participer au projet. Ils l'approuvent aussi : il va modifier l'environnement déplorable fait de maisons délabrées et de terrains vagues. (...)

Mais le gérant de l' 'Hôtel Président' Jean-Pierre Thiry rejette ce projet. Et mène une véritable guérilla contre l'aménagement du parc Gaucheret, car il ne veut pas de 'logements sociaux' devant son bel hôtel (bien qu'il ne soit question de créer là que du logement moyen). Il veut quelque chose de beau et de grand, comme l'espace Nord voisin. En décembre dernier, déjà, M. Thiry est parvenu à stopper par une action en référé la construction de l' 'Agoraspace' sur l'îlot 61, qui longe la façade de l'hôtel. Et puis, en ce début mars, il mène une nouvelle action en référé pour empêcher la réalisation des aménagements de la place. Il pourrait bien réussir : la Région bruxelloise a commis de lourdes erreurs administratives, pour accélérer le dossier. Il semble bien que le permis délivré soit entaché de trois irrégularités. D'abord, la demande de permis n'a pas été soumise à un rapport d'incidence. Ensuite, la suppression d'une voirie n'a pas été approuvée par le conseil communal de Schaerbeek. Enfin, le permis a été délivré à certaines conditions, à régulariser ultérieurement. Bref, le cabinet Gosuin prête le flanc à la critique. Comment expliquer de telles erreurs ? Nous avons voulu aller trop vite, pour bien faire, reconnaît-on au cabinet du ministre. Cet aménagement est ambitieux. C'est en faisant aboutir des projets comme celui-ci que l'on parviendra à lutter contre la criminalité et à améliorer la convivialité dans les quartiers sensibles.

L'affaire doit être jugée dans les jours qui viennent. Plutôt que de s'empêtrer dans une bagarre à l'issue aléatoire, le cabinet Gosuin a décidé hier de faire marche-arrière. On ne défendra pas ce dossier mal ficelé : vu les irrégularités contenues dans le permis, le ministre a demandé que le fonctionnaire retire son acte, ajoute le cabinet Gosuin. Ce qui veut dire que l'IBGE (...) va réintroduire une nouvelle demande de permis dans les plus brefs délais. Il faudra reprendre toute la procédure... dans les règles de l'art, cette fois. En clair, les travaux seront arrêtés pendant toute la procédure administrative et ne reprendront probablement que vers le mois d'août. A vouloir aller trop vite, la Région a perdu six mois... »<sup>2</sup>

\*

« L'aménagement du parc Gaucheret (...) n'est plus remis en cause. Le tribunal de première instance de Bruxelles vient de débouter Jean-Pierre Thiry, le gérant de l'hôtel Président WTC qui tentait de faire arrêter les

<sup>1</sup> Le Soir, 24 décembre 1998.

<sup>2</sup> Le Soir, 10 mars 1999.

travaux, commencés au début de l'année. Cette décision de justice devrait mettre fin à un état de tension exacerbée dans le quartier.

L'hôtel 'Président WTC' est un îlot de luxe dans l'actuel *no man's land* schaarbeekois<sup>1</sup>, situé derrière l'espace Nord. Son gérant refuse l'aménagement en cours (150 millions de FB, ou 3,71 millions d'euros) et la construction de logements projetée par la commune. Il estime qu'ils n'ont pas leur place dans ce quartier de grand standing. Il veut quelque chose de beau et de grand devant son hôtel, à l'image de l'aménagement voisin de l'espace Nord. Jean-Pierre Thiry a d'abord bloqué la création d'un 'agoraspace' communal à quelques dizaines de mètres de l'hôtel, par une action en référé en décembre dernier. En mars, il a récidivé, pour faire stopper l'aménagement du parc Gaucheret. Malgré la menace de l'action en référé, les travaux du parc Gaucheret n'ont jamais été arrêtés. Pourtant, le ministre régional Didier Gosuin n'en menait pas large voici quelques semaines, au point de recommander à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, son administration, de retirer le permis. En fait, la Région craignait avoir commis quelques erreurs administratives susceptibles d'annuler le permis. Le ministre Didier Gosuin envisagea même, début mars, de reprendre à zéro toute la procédure. Mais à l'urbanisme de la Région, on a refusé cette solution. Ce permis était en béton, juraient les avocats d[u] ministre Hasquin. Si bien que les travaux ont continué.

L'audience fut remise à plusieurs reprises. Entre-temps, l'IBGE a revu ses plans pour les faire coïncider complètement avec le permis d'urbanisme délivré. In fine, le tribunal rejette les arguments du WTC. La légalité du permis ? C'est au Conseil d'Etat d'en juger (un recours en annulation a été introduit). Les travaux actuels ? Ils répondent à une demande du quartier et les aménagements en cours, même provisoires, sont une nette amélioration pour les riverains, y compris le WTC. Enfin, les nuisances liées aux travaux ne perturbent pas sérieusement l'activité économique de l'hôtel. Cette victoire du ministre Didier Gosuin est aussi celle de la commune de Schaerbeek. Cet aménagement est une question de crédibilité dans un quartier si longtemps négligé. L'arrêt des travaux n'aurait fait qu'attiser les antagonismes, décourager les bonnes volontés et renforcer les thèses du Vlaams Blok, bien présent dans le quartier. »<sup>2</sup>

\*

« (...) l'un des plus vastes terrains vagues de la capitale fait actuellement l'objet de travaux d'aménagement importants. Le futur parc Gaucheret, financé par la Région bruxelloise et la commune de Schaerbeek, va métamorphoser l'aspect du quartier, avec une jolie place, une fontaine, des aménagements pour les jeunes, une maison de quartier, un parc et du logement. Cet aménagement a cependant été remis en cause au début de l'année par deux actions de l'hôtel 'Président WTC' devant les tribunaux, qui rêvait d'un environnement 'prestigieux', à l'image de l'Espace Nord voisin. Débouté dans son action en référé, il maintient cependant son recours en annulation au Conseil d'Etat (...). Une telle procédure (...) peut durer deux, voire trois ans.

A la Région et à Schaerbeek, on prend l'affaire au sérieux et une nouvelle demande de permis de bâtir pour l'îlot 62 (situé juste devant l'hôtel) est en cours d'élaboration. Ce permis ne change rien aux aménagements en cours, mais il clarifie certains points, de sorte que le permis soit sans faille lorsque le Conseil d'Etat rendra son arrêt.

Par ailleurs, la commune peaufine son plan particulier (PPAS) et une étude d'incidences va être lancée. Celle-ci alimente toutes sortes de bruits. Dans le quartier, on soupçonne la commune de s'être mis d'accord avec l'hôtel 'Président WTC', afin d'enterrer la hache de guerre.

Faux, rétorque-t-on à l'urbanisme de Schaerbeek. L'enquête publique qui va être lancée ne modifie pas les plans. Il s'agit d'appliquer la loi qui exige une étude d'incidences quand on implante 80.000 m<sup>2</sup> de bureaux et du parking en grand nombre. En outre, le lancement du programme Soleil du Nord inquiète des associations néerlandophones sur le terrain : Soleil du Nord, financé par la Région et le contrat de sécurité, pourrait leur faire de l'ombre. Ils soupçonnent les francophones de Bruxelles, après un oubli de 20 ans du quartier Nord, de mettre les bouchées doubles pour reprendre position là où le monde associatif flamand a pignon sur rue. »<sup>3</sup>

\*

« Médusés, ce mardi, les promeneurs de la place Gaucheret. Ils ont vu une dizaine de peupliers quarantenaires se faire abattre par des tronçonneuses déchaînées. Les jours des rares rescapés sont comptés. C'est même sans doute une question d'heures... Les Bruxellois tiennent beaucoup aux arbres. Dans un univers bétonné comme le nôtre, leur agonie émeut. Place Gaucheret, au bout de l'avenue de l'Héliport, les peupliers n'étaient même pas malades. Par contre, ils gênaient le chantier en cours (l'aménagement du parc Gaucheret). On les a donc coupés sans prévenir : les disponibilités de l'élagueur étant très courtes, il était matériellement impossible d'avertir à temps les riverains. Ceux-ci ont eu dès lors la désagréable impression d'être placés devant le fait accompli.

<sup>1</sup> L'hôtel est érigé sur le territoire bruxellois, sans socle.

<sup>2</sup> Le Soir, 28 mai 1999.

<sup>3</sup> Le Soir, 18 juin 1999.

Cette perte n'est heureusement que provisoire. L'aménagement des abords du parc Gaucheret prévoit de nombreuses plantations d'arbres atteignant 7 m. Les fosses sont prêtes. Dans un mois, chaque trottoir de la rue Philippe Thomas toute proche (qui ne compte aucun arbre) sera en outre transformé en allée verte. Idem pour l'avenue de l'Héliport.

Ne pouvait-on pas malgré tout sauver quelques peupliers ? Impossible ! affirme-t-on à l'IBGE (...) maître de l'ouvrage! Ces abattages ont été planifiés de longue date<sup>1</sup>. Tous les abords du parc sont en voie de restructuration. Le site de l'avenue de l'Héliport doit servir de lieu de déversement temporaire du chantier. Les arbres auraient trop gêné le va-et-vient des engins de terrassement<sup>2</sup>. On annonce la fin des travaux... pour juin 2000 ! »<sup>3</sup>

\*

« Les travaux d'aménagement de la place Gaucheret, à Schaerbeek, avancent à grands pas. On vient d'inaugurer 'l'agoraspace' et la plaine de jeux attenante tandis que le parc Gaucheret prend forme. Et ce n'est pas une figure de style puisque le futur espace vert présentera d'importantes déclivités.

Il y a quelques mois, cette zone à l'arrière de l'Espace Nord avait un aspect inachevé. Juste en face de l'hôtel Président WTC, un vaste parking temporaire peu esthétique finissait la perspective du boulevard Jacquain prolongé. Derrière, la rue Jolly traversait telle une épée rouillée **un espace interlope de terrains vagues** où s'exerçaient toutes sortes de trafics. (...)

Actuellement, alors que l'aménagement (dont le maître d'œuvre est la Région bruxelloise) progresse rapidement, le paysage urbain a été totalement modifié. L'agoraspace, inauguré mercredi par l'échevin schaarbeekois de la jeunesse et de l'intégration Michel De Herde, est bien occupé. Grâce à un bon encadrement, on ne relève aucune déprédation alors qu'il fonctionne effectivement depuis plusieurs mois.

Quant à la plaine de jeux, réalisée par l'ASBL JST (Jeunes Schaarbeekois au travail) et payée par le contrat de sécurité, elle est presque achevée. La rue Jolly est devenue un chemin piétonnier. L'immense parking en face du WTC a été transformé en une vaste pelouse vite occupée par de jeunes amateurs de foot. Cette utilisation est cependant temporaire puisqu'il est prévu d'y mettre à terme (dans dix ans ?) du logement et des bureaux, afin de terminer la perspective de l'Espace Nord.

Une épée de Damoclès est cependant suspendue au-dessus de la tête du projet. L'hôtel Président-WTC, qui aurait préféré que l'on prolonge la prestigieuse perspective du boulevard (...) prochainement rebaptisé Albert II a introduit un recours en annulation au Conseil d'Etat contre le permis d'urbanisme délivré. Mais le jugement n'interviendra que dans deux ou trois ans... et les travaux seront achevés depuis longtemps. »<sup>4</sup>

\*

« Un parc, une fontaine, un projet social (Soleil du Nord), une maison du citoyen, un agoraspace, du logement, des bureaux... Dans trois ans, quand tout sera achevé, le quartier Gaucheret sera métamorphosé. Il n'aura plus rien à voir avec la désolation des immenses terrains vagues des années '80. La commune de Schaerbeek vient de désigner après concours le bureau ARJMgie pour reconstruire un coin de la place Gaucheret. Un projet de 28 millions. Le dossier 'Gaucheret' a déjà donné quelques sueurs froides à ses gestionnaires. L'hostilité déclarée de l'Hôtel Président a failli faire échouer la réalisation d'un agoraspace en lieu et place du parking sauvage et peu esthétique, qui faisait face à l'hôtel. La confection du P.P.A.S. se traîne en longueur.

Quant à l'aménagement du parc (2,5 ha d'espace vert<sup>5</sup>), il a été fortement ralenti par un dépassement de budget (les 125 millions [de FB] initiaux se sont avérés très insuffisants). Heureusement, l'IBGE (...) a décidé de ne pas lésiner sur la dépense dans ce quartier fragilisé.

La première phase des travaux d'aménagement du parc touche à sa fin. L'étape suivante sera la rénovation de deux immeubles de la rue Rogier ainsi que la construction de la maison du citoyen (32 millions), qui marquera l'entrée du parc.

Pour ce bâtiment 'totémique' de 650 m<sup>2</sup>, Schaerbeek avait lancé un concours d'architecture. Elle récidive aujourd'hui, avec ce nouveau projet (n° 11 et 12 de la place Gaucheret) confié à ARJM gie. Il propose la création de six logements à caractère social aux étages et un commerce au rez-de-chaussée. Il restera alors à fermer par des bureaux et du logement la perspective Albert II. »<sup>6</sup>

\*

<sup>1</sup> Si l'information est exacte, comment se fait-il que personne n'ait eu le temps de prévenir les riverains ???

<sup>2</sup> Moralité : pour planter des arbres, il faut en couper d'autres qui gênent les engins de chantier !!!

<sup>3</sup> Le Soir, 9 septembre 1999.

<sup>4</sup> Le Soir, 3 novembre 1999.

<sup>5</sup> 2,5 ha de parc, c'est le quart de la superficie du P.P.A. schaarbeekois.

<sup>6</sup> Le Soir, 8 novembre 2000.

« Il aurait dû être terminé en juin 2000... Pourtant, en ce début avril 2002, le parc Gaucheret (...) reste inachevé. L'IBGE (...), le maître d'ouvrage, s'est embourbé dans sa zone centrale gorgée d'eau qui refuse tout aménagement. Histoire d'un chantier raté.

Il y a 4 ans, l'IBGE bouclait un peu vite le dossier Gaucheret. Il y avait urgence et il fallait soutenir les efforts de la nouvelle majorité schaarbeekoise qui avait fait de la revitalisation du quartier Nord un objectif prioritaire. Cette précipitation a coûté cher. A la sous-estimation des travaux, s'est ajouté le problème du drainage du site. Les 2 millions d'euros du budget initial ont été engloutis et le chantier est en panne depuis l'été passé, faute de sous. Les aménagements réalisés, dans un tel environnement d'abandon, n'ont pas tardé à être saccagés par des vandales : les pavés ont été descellés, les éclairages au sol arrachés...

Ce chantier qui n'en finit pas a de graves conséquences. La première est la perte de crédibilité de la commune, qui n'y est pourtant pour rien. En 2001, nous avons organisé des réunions publiques, explique Christine Smeysters, échevine de l'urbanisme. Nous avons expliqué aux habitants les retards et annoncé le calendrier des travaux. Hélas, rien n'a évolué. Le parc reste inachevé, encouragement à la déprédation et au vandalisme. Les gens ne nous écoutent plus. Ils ne nous croient plus.

Face à l'inertie de l'IBGE, la commune tente de sauver les meubles. Elle va puiser partiellement dans les charges d'urbanisme (4 millions d'euros) provenant de la construction des tours North Galaxy (100.000 m<sup>2</sup> de bureaux) pour accélérer le chantier. Ce faisant, elle renonce forcément à ce bel argent pour d'autres projets. (...)

Enfin, la maison du citoyen (payée par les charges d'urbanisme), à construire au centre du parc Gaucheret, est prévue pour la fin 2002. Si du moins elle ne s'enfonce pas à son tour dans le borbier Gaucheret... »<sup>1</sup>

\*

« ... Quant à 'l'îlot 65' (...) ses nouveaux propriétaires, Fortis et CLB, ont obtenu de la commune de Schaerbeek un certificat d'urbanisme (sorte de 'prépermis'), précédé d'une étude d'incidences, pour l'érection d'un immeuble de bureaux<sup>2</sup> conforme au PRAS (Plan régional d'affectation du sol).

Pour la commune de Schaerbeek, cette construction signifie de substantielles rentrées d'argent. Les charges d'urbanisme (près de 90 euros le m<sup>2</sup>) s'élèvent à € 4,3 millions. Elles s'ajoutent à celles attendues de l'érection du North Galaxy (€ 8,5 millions) qui devraient permettre d'achever l'aménagement du parc Gaucheret et de ses abords... »<sup>3</sup>

\*

« Au début des années 1980, à la place du parc Gaucheret, s'étendait le plus vaste terrain vague de la capitale. Un univers glauque en bordure des 'carrées' vouées à la prostitution, gigantesque dépôt clandestin doublé d'une halte pour toutes sortes de trafics les plus inavouables, à commencer par celui de la traite des êtres humains.

Aujourd'hui, les belles et vertes ondulations du parc suggèrent bien autre chose. Il a fallu dix ans pour transformer ce coin de Bruxelles. Les premières esquisses furent jetées par Philippe Opdebeek, alors échevin de l'urbanisme de feu Léon Weustenraad. Bernard Clerfayt, son successeur au poste, le remodela complètement. Il débloqua des dossiers de propriété qui pourrissaient en justice et empêchaient toute rénovation du site. Et aujourd'hui, l'échevine de l'urbanisme Christine Smeysters y met la touche finale, avec le PPAS Gaucheret.

Celui-ci ferme la perspective et donne au tout une vision cohérente. (...) Les espaces verts (...) s'approprient 2,2 hectares. (...) Les charges d'urbanisme (entre 2,8 et 4,5 millions d'euros) seront affectées à la réalisation des espaces verts qui restent à aménager.

Prétendre que tout est parfait, à Schaerbeek, serait mentir. On a constaté d'énormes retards dans les aménagements du parc Gaucheret et le budget de départ a été mal évalué. Mais il faut voir d'où l'on vient (de nulle part) et le chemin parcouru. »<sup>4</sup>

\*

« ... D'après les auteurs de la pétition, elle serait le fait d'habitants scandalisés par le projet immobilier d'une tour de 31.000 m<sup>2</sup> qui 'supprimera la moitié du parc Gaucheret' en 2007. (...) Il y a dix ans, d'aucuns rêvaient (...) d'y construire plusieurs tours. Mais la commune a préféré l'option d'un parc, en cours d'aménagement depuis deux ans. Comme souvent, le coût des travaux a été mal évalué. Une partie des charges d'urbanisme de la future tour (pour chaque m<sup>2</sup> de bureau, la commune perçoit 125 euros) doit précisément colmater les brèches du financement des abords du parc. Ce plan, rappelle l'échevine Smeysters, ne vise absolument pas à amputer d'une moitié le parc Gaucheret. La tour et les logements face à l'hôtel Président sont prévus de longue date et

<sup>1</sup> Le Soir, 2 avril 2002.

<sup>2</sup> La tour Ellipse donc.

<sup>3</sup> Le Soir, 8 octobre 2002.

<sup>4</sup> Le Soir, 29 octobre 2003.

ont fait l'objet d'une importante concertation auprès des habitants. Effectivement, le parc (géré et financé par la Région) est délimité depuis belle lurette. Et les terrains engazonnés de l'îlot 61 n'ont font pas partie... »<sup>1</sup>

\*

« ... Espaces verts. Outre le balisage de la promenade verte, Evelyne Huytebroeck annonce la finalisation du parc Gaucheret (fontaine et agoraspace)... »<sup>2</sup>

\*

Camp de réfugiés dans un parc scharbeekois - Cinq ONG ont ouvert à 6H00 un camp pour réfugiés dans le parc Gaucheret, à Schaerbeek. (...)

Cécile Jodogne a donné l'ordre à la police de ne pas intervenir :

Article paru dans Le Soir daté du mercredi 18 novembre 2009

« *Les jours et les nuits passent, et à ce jour, aucune assurance n'a été donnée pour permettre la prise en charge des personnes qui sont quotidiennement renvoyées à la rue par manque de capacités d'accueil*, expliquent les ONG dans un communiqué.

*Douze tentes familiales et 3 tentes dispensaires seront montées afin de fournir aux plus vulnérables de ces demandeurs d'asile, en plus d'un abri pour la nuit, de la nourriture, un accès aux soins de santé, ainsi qu'une assistance juridique et sociale.*

*Vendredi dernier, les cinq ONG (le Ciré, Vluchtelingenwerk Vlaanderen, Médecins du Monde, Médecins Sans Frontières et Caritas International) avaient appelé les ministres compétents à cesser de se renvoyer la responsabilité et à trouver immédiatement une solution pour abriter les demandeurs d'asile pendant l'examen de leur dossier. 'Mais à ce jour, aucune mesure concrète n'est intervenue', selon les ONG. 'La crise de l'accueil des demandeurs d'asile persiste et s'aggrave. A ce jour, plus de 1.000 demandeurs d'asile se retrouvent sans place d'accueil et sont envoyés à la rue, à l'approche de l'hiver'.*

*Les ONG demandent au gouvernement de mettre à disposition immédiatement des bâtiments libres, afin d'accueillir de manière digne tous les demandeurs d'asile qui ne se sont pas vus désigner de places d'accueil. La bourgmestre 'tolère' les tentes. Cécile Jodogne (...) a ordonné à la police de la zone Bruxelles-Nord de travailler en partenariat avec les cinq ONG (...) de ne pas intervenir place Gaucheret (...) de rester en contact avec les organisateurs pour veiller à éviter toute difficulté. L'action reste cependant sous la responsabilité des organisateurs, a indiqué la bourgmestre après une réunion d'urgence avec les représentants des cinq ONG à l'origine de l'action. »*

\*

Schaerbeek - Un prix urbanistique pour le parc Gaucheret :

Articles parus dans Le Soir daté du jeudi 25 novembre 2010

« *La Fédération bruxelloise de l'Urbanisme vient d'attribuer à la commune de Schaerbeek et au développeur immobilier Codic le Grand Prix de la planification des 'Règles d'or de l'Urbanisme' pour la réurbanisation du site Gaucheret. Le parc public, la maison du citoyen, les logements et la tour Zénith, qui achève la perspective du boulevard Albert II ont retenu l'attention du jury. »*

« *Jeudi dernier, la Fédération bruxelloise de l'urbanisme décernait ses 'Règles d'or de l'urbanisme', cru 2010. Le grand prix de la planification est revenu au quartier Gaucheret à Schaerbeek, développé par Codic, dont les bâtiments sont signés CERAU, SCAU et A2RC... »*<sup>3</sup>

\*

Région : Des opérations pilotes démarrent dans 4 projets « durables » -

Les quartiers se mettent au vert :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du vendredi 4 février 2011

« *Les contrats de quartier existent depuis 1994. Pendant 15 ans, ils ont permis de réparer des quartiers balafés par l'urbanisation brutale et la paupérisation galopante de Bruxelles. Depuis 2009, la gestion en incombe à Evelyne Huytebroeck. Touche écolo oblige, elle y a ajouté le qualificatif 'durable'.*

*Un simple vernis sur un processus intangible ? Pas pour la ministre, qui parle plus volontiers d'un tournant. 'La ville est le lieu où s'exerce une pression sociale, démographique, immobilière, environnementale. Nous allons en faire un plus à travers des Contrats de quartier durables. Nous sommes passés à une phase où il ne s'agit plus seulement de 'revitaliser', mais de 'renforcer' en partant des forces vives présentes dans les quartiers'. Avec une touche environnementale marquée dans chacun des nouveaux projets adoptés.*

<sup>1</sup> Le Soir, 12 novembre 2003.

<sup>2</sup> Le Soir, 13 janvier 2006.

<sup>3</sup> Schaerbeek : Un prix urbanistique pour le parc Gaucheret. In, Le Soir daté du jeudi 25 novembre 2010.

Dès ce mois de février, quatre chantiers sont lancés à Bruxelles, Anderlecht, Schaerbeek et Saint-Josse (...). Ils mobilisent des moyens supérieurs à 70 millions d'euros et devraient trouver leur aboutissement d'ici 2015. Parallèlement, d'autres projets sont en gestation (...)

Masui : une épine dorsale verte le long du tracé de la Senne

Le tracé historique de la Senne – qui restera enfouie, ne rêvons pas –, constitue la colonne vertébrale du projet où seront investis au total 25,7 millions d'euros. L'idée est d'y créer un 'couloir de mobilité douce' en forme de serpent. Une friche verte y servira de fil rouge pour désenclaver ce quartier du nord de Bruxelles vers le parc Gaucheret et le centre-ville. C'est à partir de cet axe que va se développer le contrat de quartier durable, illustration parfaite pour la ministre Evelyne Huytebroeck que 'le vert n'est plus un vernis, mais l'épine dorsale de ce que nous faisons'. Masui se veut à cet égard exemplaire de l'esprit qui porte la réforme des contrats de quartier durables : renforcer les quartiers et leurs habitants plutôt que les faire 'renaître' ou les 'revitaliser' ; réorienter les opérations par rapport à des enjeux urbains nouveaux ; placer les actions environnementales au centre du projet. A Masui, de nombreuses opérations seront menées : 60 logements à haute performance énergétique vont être érigés et des équipements vont voir le jour (crèche, extension de l'école primaire, salle de gym, maison de jeunes, locaux d'éducateurs de rue...). Des potagers seront également implantés. Dont coût, pour ce projet pilote : 17 millions d'euros. »<sup>1</sup>

\*

Gaucheret, le parc urbain :

Série (3/5) Mini-Central Park, c'est le paysage le plus new-yorkais de Bruxelles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 16 août 2011

« Curieux destin que celui de ce petit bout de terre schaarbeekoise fermant l'Espace Nord voué aux tours de bureaux. Dans les années 1970, la place Gaucheret et ses abords furent intégrés dans le projet Manhattan. On rasa les habitations et les bars à filles de la rue du Marché, toute proche. Ce projet mégalo fut pourtant abandonné, laissant le site à l'abandon pour vingt ans. De jour, l'immense terrain vague servait de parking aux cars qui déversaient la main-d'œuvre polonaise. De nuit, ses rives étaient arpentées par les péripatéticiennes. Le sort de Gaucheret enflamma la commune. Les uns voulant y construire des tours (ce qui était prévu au départ), les autres rêvaient d'un parc. Et l'on finit par tomber d'accord : on ferait un parc... bordé de tours ! Le résultat est assez étonnant. Aucun parc bruxellois n'est plus urbain que Gaucheret, encadré de tours et de hauts immeubles à habitations. Sorte de mini-Central Park... à Bruxelles.

C'est la Région qui, voici dix ans, a aménagé une première fois le parc. Un aménagement financé en partie par les charges d'urbanisme tirées des tours voisines. Détail étonnant, en de nombreux endroits, des caves subsistent sous l'infrastructure du parc. Elles rappellent que jusque dans les années 1960, il y avait là un quartier habité qui fut rasé pour faire place nette au projet Manhattan. En 2000, Bruxelles-Environnement décida de réaménager totalement le site. On créa un relief artificiel et de nombreux jeux pour les enfants, ainsi qu'un terrain de basket. Les plantations sont situées sur le flanc Est où les frênes se sont bien adaptés à l'environnement urbain. Ce parc minéral dégage une forte impression.

Les abords du parc réservent une autre surprise. Lorsqu'on quitte Gaucheret et que l'on traverse la rue de l'Héliport vers le quartier densément peuplé de Masui (sur Bruxelles-Ville), on bute sur un minuscule carré de verdure de 15 m de côté, fermé au fond par un mur. Bizarrement, on a l'impression que l'espace vert se prolonge bien au-delà. Qu'il a été 'muré'. C'est exact, note Antoine Crahay, du cabinet de la ministre Evelyne Huytebroeck (environnement). En fait, c'est ici que coulait la Senne avant qu'elle ne soit canalisée. Cet ancien lit passe à l'arrière des jardins, coupe la rue Masui puis l'avenue de la Reine et termine sa course en bordure du chemin de fer. Pour des raisons faciles à comprendre, il fut déclaré zone interdite de construction. Si bien que derrière ce mur serpente un espace vert de plus de 2 km de long, mais large de moins de 20 m ! Ce long spaghetti vert doit être réhabilité et rendu aux promeneurs dans le cadre du contrat de quartier Masui, sur Bruxelles-Ville. »

\*

« Certains (...) projets relèvent de programmes de contrats de quartier (...). D'autres relèvent de projets menés directement par les communes sur des espaces publics spécifiques dont l'aménagement suscitait une attente sociale forte de la part des habitants (...). L'aménagement de la place Gaucheret (projet réalisé en 2008/auteur du projet R2D2 architecture) a mobilisé une participation active des habitants au projet (notamment l'intégration d'une intervention artistique créée avec les enfants du quartier)... »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> On est loin des projets de jonction entre l'axe autoroutier Nord-Sud et les autoroutes de Paris – WTC - Anvers – Amsterdam...

<sup>2</sup> Benoît Moritz, in Brussels studies n° 50. – Op.cit. Voir bibliographie.

\*

30 novembre 2011 - Contrat de Quartier Durable - Masui (Ville de Bruxelles) : le lit de la Senne transformé en parc urbain, au profit de la cohésion sociale, la mobilité douce et la biodiversité : discours d'Evelyne Huytebroeck, Ministre bruxelloise de l'Environnement, de l'Energie et de la Rénovation urbaine

*" ... C'est avec Masui que se clôturent les visites de terrain des quatre premiers contrats de quartiers durables (CQD). Avec Liedekerke (Saint-Josse), Canal-Midi (Anderlecht) et Helmet (Schaerbeek), Masui fait partie de la première série des contrats de quartiers durables (2010-2014) élaborés sous le régime de la nouvelle ordonnance régionale adoptée début 2010. Tout en conservant la transversalité des contrats de quartier (logement, espaces publics, équipements, actions socio-économiques), cette réforme met l'accent sur le développement durable en l'intégrant dans toutes les interventions mais aussi sur la participation citoyenne au sein des quartiers.*

#### *Pourquoi Masui ?*

*Le périmètre du contrat de quartier durable Masui comprend une dizaine d'îlots se situant sur le quartier nord du territoire de la Ville de Bruxelles, à la jonction avec la commune de Schaerbeek. Il est délimité à l'ouest par l'Allée verte, au nord par la rue des Palais, au sud par la rue Masui et à l'est par la frontière communale. Densément bâti, le quartier se caractérise par la présence de nombreux logements mal équipés, trop petits ou insalubres et l'existence d'anciens sites d'activités économiques et industrielles aujourd'hui à l'abandon. Le quartier, traversé par de grands axes métropolitains, est aussi enclavé par un lourd réseau de circulation routière et ferroviaire et des infrastructures industrielles. Masui est par ailleurs un quartier très minéral qui souffre de l'absence d'espaces verts et de zones de respiration.*

*D'un point de vue social et démographique, le périmètre compte 3.184 habitants dont une proportion élevée d'enfants et de jeunes adultes. Il se situe dans le croissant pauvre de la Région de Bruxelles-Capitale et est marqué par de fortes inégalités sociales et un taux de chômage particulièrement élevé. Celui-ci s'élève à 40% chez les jeunes âgés de 18 à 24 ans.*

*Masui possède également de nombreux atouts : une grande mixité fonctionnelle, un potentiel foncier important, la présence du lit de la Senne qui constitue un joyau de verdure, un tissu associatif dynamique et expérimenté notamment en matière d'aide au logement, une grande diversité culturelle et des citoyens investis dans la vie du quartier. Notre objectif est de nous appuyer sur ces atouts pour renforcer durablement ce quartier, en améliorant l'environnement et les conditions de vie de ses habitants.*

#### *Concrétisation des opérations*

*Comme on a pu s'en apercevoir lors de la visite du quartier, de nombreuses opérations sont inscrites au programme. Nous sommes désormais rentrés dans la phase opérationnelle, celle d'exécution de ces opérations, qui durera quatre ans. La Région bruxelloise, la Ville de Bruxelles et l'ensemble des acteurs associés au contrat de quartier durable vont travailler ensemble sur la qualité environnementale, le logement, les équipements, l'espace public et la cohésion sociale. Dans l'esprit de la réforme de l'ordonnance, un projet-phare a été choisi pour incarner ce contrat (...). Intégrant l'ensemble des dimensions de la durabilité, les projets-phares des CQD consistent en une combinaison d'opérations urbaines (logement, espace public, équipement, cohésion sociale...) autour d'une problématique environnementale. Ils incarnent par excellence les outils de mise en oeuvre de la ville durable à l'échelle des quartiers.*

*A Masui, c'est le projet Senne qui illustre le mieux la volonté de développer un projet global intégrant pleinement les exigences environnementales indispensables à la création d'une Ville durable. Le projet s'articule autour du tracé historique de la Senne qui traverse le cœur des îlots du quartier Masui. Cette longue friche verte de plus de 10.000 m<sup>2</sup> sera aménagée en parc urbain, créant un couloir de mobilité douce de haute valeur écologique. Cet aménagement s'intègre dans le maillage vert régional et permettra de relier, à terme, Laeken au centre-ville. Il offre l'opportunité de créer de nouveaux cheminements piétons et de renforcer le réseau cyclable de la capitale. Le parc de la Senne offrira aux habitants un espace vert convivial, un lieu de détente et de rencontre générateur de lien social. Il constituera une zone de respiration et de calme dans un quartier qui subit les nuisances des infrastructures qui l'enserrent.*

*La Senne constitue un espace précieux qui permet de créer un lien inédit entre Ville et nature. Son rôle de poumon vert et de réservoir de biodiversité sera valorisé. Des potagers collectifs et des aires de jeux seront également aménagés sur le site et gérés en lien avec les habitants. Ces espaces de vie partagés seront le théâtre*

d'animations citoyennes tournées vers la découverte de l'environnement et de la nature en Ville. Piloté par mon administration Bruxelles Environnement, ce projet d'espace vert d'intérêt régional renforcera l'identité du quartier et constituera un véritable joyau de verdure pour tous les habitants.

Mais ce n'est pas tout. La valorisation de l'ancien tracé du lit de la Senne comprend également l'implantation de nombreux logements et d'équipements qui permettront de renforcer le centre du quartier et de favoriser l'animation et le contrôle social dans le nouveau parc.

Au total, le projet Senne prévoit la création d'environ 70 nouveaux logements destinés aux bas et moyens revenus. Qu'il s'agisse de rénovations ou de nouvelles constructions, ces opérations immobilières intégreront des critères stricts en matière d'éco-construction et de performance énergétique. Parmi ces projets, il faut relever en particulier un projet pilote inspiré du modèle de Community Land Trust visant à permettre aux familles à revenus modestes d'acquérir des logements sans devoir assumer les coûts du terrain sur lequel ces logements sont construits.

Le projet Senne prévoit également la production de nombreux équipements au service du quartier :

- l'extension d'une école maternelle ;
- la création d'une salle de gym et d'un espace polyvalent ouvert sur le quartier ;
- une maison des jeunes et des locaux d'éducateurs de rue ;
- une Maison des acteurs et des initiatives de cohésion sociale ;
- la création d'une crèche ;
- une antenne du contrat de Quartier Durable pour accueillir les acteurs sociaux et informer les habitants.

En tout, ce sont plus de 20.000.000 € qui seront investis dans les différentes opérations du projet Senne, le projet-phare de ce contrat de Quartier Durable. Mais le contrat de Quartier Durable Masui, c'est aussi des projets sociaux et économiques, portés par la Ville et par des associations dont certaines sont présentes aujourd'hui :

- un projet de rénovation de 40 logements insalubres réalisé par le secteur de l'insertion socioprofessionnelle ;
- des opérations de projet de lutte contre les marchands de sommeil et de relogement des personnes ;
- un guichet 'logement' durable ;
- différentes filières de formations tournées vers les métiers de l'éco-construction, de la propreté et de la petite enfance ;
- des projets d'accompagnement et de guidance des jeunes vers l'emploi ;
- un projet 'éducateurs de rues' visant à renforcer la prise en charge sociale des publics fragilisés ;
- un projet de santé publique visant à récupérer les seringues usagées et à sensibiliser les consommateurs de drogues dures ;
- une plateforme de services à destination des familles ;
- un projet de développement interculturel visant à favoriser la cohabitation entre les communautés ;
- des activités de soutien scolaire et de loisirs ;
- des animations et des fêtes de quartier pour renforcer la cohésion sociale ;
- une étude de faisabilité urbanistique pour le développement d'un parc mixte d'activités comprenant du logement et des PME sur l'îlot Navez (situé entre le chemin de fer et le boulevard Lambermont) en partenariat avec la SDRB (...).

Le contrat de Quartier Durable Masui est financé à hauteur de 17.000.000 € par la Région bruxelloise (dont 6.000.000 € de Bruxelles Environnement pour l'aménagement du parc) et de 2.750.000 € par Beliris. A cela s'ajoute le cofinancement de la Ville de Bruxelles de 14.000.000 €. Au total, c'est donc plus de 33.750.000 € qui seront investis à Masui. Le projet-phare de la Senne en est la preuve : les contrats de Quartiers Durables constituent les principaux outils de mise en œuvre de la Ville durable à l'échelle des quartiers populaires de Bruxelles, dans un esprit de justice environnementale et de justice sociale. Si la Ville Durable est un objectif, les contrats de Quartiers Durables sont déjà une réalité. La participation des habitants et forces vives est sollicitée et encouragée tout au long du processus pour que ce projet soit celui de toutes et tous. Et c'est ensemble, la Région de Bruxelles-Capitale, la Ville de Bruxelles, les habitants et associations que nous ferons de Masui un quartier durable. (...) <sup>1</sup>

\*

"... Parmi les projets en route, je citerai le parc de la Senne, dans le contrat de quartier durable Masui, pour lequel Bruxelles-Environnement a désigné un auteur de projet... (...) Intégrer leur création dans les contrats de

<sup>1</sup> Plus d'infos : [www.evelyne.huytebroeck.be](http://www.evelyne.huytebroeck.be) . Voir aussi La Capitale, datée du 3 décembre 2011.



quartier est une solution. La création du parc de la Senne, à Bruxelles-Ville, a par exemple été inscrite dans le cadre du contrat de quartier durable Masui...<sup>1</sup>

**\*Parc Maximilien. \*Mosaïque hiérarchisée d'écosystèmes artificiels. \*Ferme du parc Maximilien. \*Ferme des enfants. \*Ferme didactique.**

« Parcs et jardins : Parc Maximilien

Le parc Maximilien est situé dans le quartier Nord de Bruxelles où siègent le port et la gare du Nord.

- **Accès :** boulevard Roi Albert II, quai de Willebroeck, rue de l'Héliport, rue Gaucheret, chaussée d'Anvers, rue W. De Mol
- **Ouvert :** 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre : 6h à 22h. 1<sup>er</sup> octobre au 31 mars : 7h à 21h.
- **Date de la création :** 1950
- **Carte :** [plan]
- **Parc géré par la Ville de Bruxelles**

Un programme d'urbanisation élaboré après la Seconde Guerre mondiale proposait la transformation du quartier en centre d'affaires, entouré de commerces et de logements. L'histoire et l'aménagement du parc Maximilien est lié à la construction de près de 700 logements qui étaient destinés à recevoir les habitants de l'ancien quartier Nord. Aujourd'hui, le parc accueille la Ferme du Parc Maximilien, une véritable ferme au coeur de la Ville. »<sup>2</sup>

\*

« Fermes d'animation pour enfants

**Les fermes d'animation ont pour but de permettre aux enfants de 3 à 12 ans de découvrir et de participer à la vie de la ferme**, de découvrir l'alimentation et le mode de vie des animaux, de connaître l'origine des produits alimentaires, d'être sensibilisés à la nature et au respect de l'environnement par l'intermédiaire d'activités éducatives pour les groupes scolaires, de classes vertes, d'organisation d'activités durant l'année et les vacances. (...)

**FERME DU PARC MAXIMILIEN :** Quai du Batelage, 21. 1000 Bruxelles. Tél. : 02/201.56.09.

[info@fermeduparcmaximilien.be](mailto:info@fermeduparcmaximilien.be) <http://www.fermeduparcmaximilien.be> »<sup>3</sup>

\*

Des poules à l'ombre du WTC :

Article de Joëlle Meskens, paru dans Le Soir daté du jeudi 22 décembre 1988

« ... une basse-cour et des immeubles ultra-modernes pour décor. (...) La ferme que Michel Demaret, l'échevin bruxellois des plantations et des espaces verts, a inaugurée, hier, en plein coeur de Bruxelles, est bien réelle. (...) Apprendre aux enfants de la ville que les oeufs ne viennent pas de chez Delhaize mais bien du 'derrière' des poules, voilà bien un projet que Michel Demaret nourrissait depuis dix ans. Hier, son vieux rêve s'est réalisé. Il a inauguré une ferme urbaine en plein quartier Nord.

D'une surface de près de 10.000 m<sup>2</sup>, elle est située en zone verte dans le périmètre des axes formés par le quai de Willebroeck, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Baudouin. C'est une vraie ferme, pas une maquette, pas une bâtisse clé sur porte, pas une copie conforme exportée de nos campagnes. Elle comprend trois bâtiments distincts en construction traditionnelle de briques et de tuiles qui abritent une étable, un corps de logis et un poulailler. (...)

Au-delà d'une pâture vallonnée se profile une zone aquatique. Il s'agit en fait d'un plan d'eau alimenté par les pluies, un plan d'eau qui donne accès à une île aux canards. Non, on ne rêve pas, ce sont bien de vrais canards qui sont logés là ! D'ailleurs, ce ne sont pas les seuls animaux à s'installer ainsi à l'ombre du W.T.C. : un cheval, des chèvres, des poules, des lapins leur tiennent compagnie : il faut vraiment le voir pour le croire!

<sup>1</sup> Evelyne Huytebroeck, in La Capitale, en date du 14 mars 2012.

<sup>2</sup> Site [www.bruxelles.be/5454](http://www.bruxelles.be/5454) de la ville de Bruxelles, consulté le 18 mars 2011.

Ce texte est assez surprenant. En effet, l'accès par le boulevard [du] roi Albert II et la rue Gaucheret semble intégrer le parc schaarbeekois géré, lui, par la Région. De plus rien ne relie les espaces verts bruxellois et schaarbeekois. A notre connaissance, la rue de l'Héliport n'existe pas à Bruxelles ; il s'agit sans doute de l'avenue de l'Héliport (Helihavenlaan). L'espace où se trouve la ferme du parc Maximilien n'est pas accessible par la chaussée d'Anvers, mais bien par la place de l'Yser ou par l'avenue de l'Héliport, quai du Batelage.

La présentation de l'historique du quartier vaut son pesant d'or. La date de création du parc (1950) en tout état de cause relève du 'bluff' non du futur mais du passé.

<sup>3</sup> Site d'Infor Jeunes : centre bruxellois francophone d'information des jeunes.

*La ferme se veut avant tout didactique. Elle doit familiariser les enfants des villes avec l'univers campagnard qu'ils connaissent mal, explique Michel Demaret. Voilà qui explique la présence de cette construction étrange venue d'ailleurs. Une construction qui surprend autant que l'installation d'une piscine en plein Sahara mais qui a le mérite d'avoir été réalisée dans le souci du détail : 50 peupliers d'Italie, une vingtaine d'arbres fruitiers et de nombreux arbustes donnent à l'ensemble une allure 'plus vraie que nature'... »*

\*

« ... Claude Michel interrogea ensuite le collègue sur les raisons qui l'ont poussé, en décembre dernier, à inaugurer une ferme urbaine de 10.000 m<sup>2</sup> au quartier Nord, dans le cadre du parc Maximilien, et dont la construction n'avait jamais été proposée au conseil, ni approuvée par lui. Cette ferme urbaine abritant notamment poules, chèvres, canards et lapins. Il est de tradition de saisir le conseil quand on désaffecte une artère (le quai du Battelage). La circulation des véhicules de pompiers dans le quartier est entravée. Le permis de bâtir a été délivré après l'inauguration. A quel poste budgétaire cet investissement a-t-il été prévu ? Enfin, le cadre paraît étrange, au bord de la petite ceinture, à proximité de stations service. Il vaudrait mieux envoyer les enfants à la campagne. Même si cela rend des gens heureux, ce grand parc est très peu fréquenté.

*Michel Demaret, échevin des Espaces verts dans l'ancien collègue, répliqua que la décision d'aménager l'ancien hélicoptère en ferme urbaine datait de 1979, qu'un P.P.A. avait été adopté en conseil communal en 1982 et qu'en 1983, le service des Espaces verts avait entrepris ces travaux en récupérant sur place un certain nombre de matériaux. Les végétaux ont été offerts par la Foire internationale de Bruxelles, les animaux ont été donnés par Wildpeace et il n'y a que maldonne si le conseil communal n'a pas été invité à l'inauguration. Les travaux se sont faits avec l'accord des pompiers. L'urbanisme est à l'origine de la délivrance tardive du permis de bâtir. Enfin, il serait trop coûteux d'envoyer des enfants en dehors de Bruxelles pour les initier à la vie de la ferme. »<sup>1</sup>*

\*

Ce n'est pas toujours simple d'apprendre la nature aux enfants des villes -

On ne s'installe pas fermier sans casser d'œufs :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du samedi 31 juillet 1993

« La ferme du quartier Nord fonctionne bien. Celle des Marolles a cessé ses activités. Mais la ville caresse le projet de la rouvrir. (...)

*Quelques mois après l'ouverture de la ferme urbaine des Marolles, la ville de Bruxelles poursuivait sur sa lancée et s'offrait une seconde ferme et un verger dans le parc Maximilien, en plein quartier Nord, dans le périmètre formé par le quai de Willebroeck, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Baudouin.*

*- On aurait pu craindre les difficultés vu le quartier. Mais, au contraire, la ferme fonctionne bien. Les activités y sont régulières, constate Guy Levacq. Nous avons créé une ASBL, afin d'impliquer une fois encore toutes les personnes intéressées. Les concierges et leurs enfants prennent la gestion de la ferme très à coeur. Pour la période des vacances, nous avons engagé une monitrice.*

*Un poney, des chèvres, des moutons, des lapins, un cochon, un cygne, des oies, des poules, des pintades vivent aujourd'hui en toute quiétude au pied des tours du quartier Nord. Mais pour combien de temps encore ? On murmure que le projet des \*Étangs du Nord pourrait refaire surface, que la Région envisagerait de rogner le long chapelet d'espaces verts créé par la ville de Bruxelles pour y installer bureaux et nouvelles voies de circulation...*

*- Si cela devait se confirmer, je m'y opposerais fermement, assène Guy Levacq. Cette ferme et tout le parc d'ailleurs sont un véritable outil d'intégration. J'accepte l'idée qu'il faille repenser tout le quartier Nord. Mais j'estime aussi qu'il faut tenir compte de ce qui s'y trouve. »*

\*

Quartier Nord - La ferme du parc Maximilien, laboratoire écologique :

La campagne au coeur de la ville :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 31 août 1999

« Au départ, une fosse septique. A l'arrivée, une mare à canards. Entre les deux, une toute nouvelle station d'épuration naturelle. Largement ignorée du public, la ferme du parc Maximilien offre un air insolite et campagnard en pleine ville. Peu de gens, en effet, soupçonnent l'existence, à l'extrémité nord du Pentagone et à quelques encablures des tours bleutées de l'Espace Nord, d'un petit coin champêtre où sont élevés un cheval, des chèvres, des moutons, des lapins, des poules, des paons, des oies et des canards !

<sup>1</sup> Article de Michelle Lamensch paru dans Le Soir, en date du mardi 31 janvier 1989.

La ferme date de 1988 et a une vocation pédagogique. Actuellement gérée en tant qu'ASBL, elle dépend des Espaces verts de la Ville de Bruxelles. Son but : faire découvrir aux jeunes du quartier, qui n'ont parfois aucune notion de la vie à la campagne, le monde de la campagne.

Cet éveil à l'écologie, basé sur l'observation des animaux de ferme, est largement préparé avec les enseignants. Sur place, les enfants visitent la ferme, nourrissent, soignent les animaux, découvrent le potager puis passent à la cuisine pour la confection du fromage de chèvre, la soupe aux légumes ou les salades de jardin. Cet apprentissage de la nature débouche sur une sensibilisation à l'environnement : papier recyclé, triage des déchets, compostage, découverte des écosystèmes naturels ou semi-naturels, avec observation de la faune et de la flore. (...)

Depuis le mois de juin, une nouvelle activité passionnante est offerte aux enfants : la découverte de l'épuration de l'eau. Lors de la construction de la ferme, il ne fut pas possible de la relier au système d'égouttage urbain. Les eaux usées furent donc dirigées vers le vaste collecteur désaffecté qui s'étend au-dessous de la ferme, au pied de l'immeuble Amelinckx jusqu'au boulevard Baudouin. Ce conduit fermé était devenu avec le temps une sorte de trappe artificielle pour l'eau putride et stagnante.

Tout cela n'était pas très écologique... La ferme, avec l'appui de l'échevin Olivier Maingain, décida en 1996 de construire une station d'épuration. Elle introduisit un dossier de candidature auprès du Fonds Gaz Naturel pour la nature (créé par l'industrie gazière et géré par la Fondation Roi Baudouin). Le projet fut retenu parce qu'il cadrait parfaitement avec l'objet du Fonds : promouvoir et soutenir financièrement les initiatives de développement et de conservation du patrimoine naturel en milieu urbain.

Le projet consiste à épurer les eaux usées de la ferme (provenant des toilettes, de la cuisine et des animaux), stockée dans le conduit souterrain. Ensuite, à les pomper pour les purifier et à les utiliser dans l'alimentation de la mare. Le chantier de la station d'épuration a débuté en octobre 1998. Tous les travaux de terrassement ont été réalisés par le service des Espaces verts de la Ville. Pour le reste, on a fait appel à des sociétés spécialisées, notamment pour obtenir l'étanchéité de la mare.

Le chantier est aujourd'hui terminé et la 'station' fonctionne à merveille. C'est grâce aux plantes semi-aquatiques (roseaux, iris, joncs, massettes) et à la création de trois bassins intermédiaires que se réalise désormais l'épuration naturelle. Le système développé porte le nom barbare de 'Mosaïque hiérarchisée d'écosystèmes artificiels'. Le premier bassin réceptionne les eaux usées, le second est bordé de plantes semi-aquatiques qui filtrent et le troisième est terrestre. Les eaux circulent dans le sol planté de saules et d'aulnes. A la sortie, elles sont dirigées vers un dernier bassin avec plantes oxygénantes. De là, elles se déversent dans la mare, où peuvent s'ébattre sans risque les grenouilles, poissons et même les canards !

C'est la première fois qu'un tel système est expérimenté en pleine ville, constate l'échevin Olivier Maingain. Bien sûr, ne rêvons pas. Il serait impossible de développer massivement cette technique à Bruxelles. Mais elle démontre que l'on peut, avec des moyens tout à fait raisonnables, réhabiliter des écosystèmes de façon harmonieuse en site urbain ! »

\*

#### Sport - Nouveau PPAS Hélicoptère : Projet de piscine à ciel ouvert : Article de Martine Duprez paru dans Le Soir daté du vendredi 28 mai 2004

« Le rêve du secrétaire d'État Pascal Smet (SPa) d'implanter une piscine en plein air au cœur du quartier Nord, dans le parc Maximilien, est-il d'ores et déjà mort-né ? Il provoque en tout cas des remous politiques. Sa piscine ne se fera pas là, martèle haut et fort Jacques Simonet, le ministre-président MR de la Région bruxelloise. (...)

C'est jouer sur les mots, rétorque aussitôt le secrétaire d'État Pascal Smet. Le projet n'est absolument pas abandonné, que du contraire. La possibilité subsiste clairement d'implanter un bassin de natation à cet endroit. Cela dit pourquoi ne pas en profiter pour envisager une piscine gratuite ? Je crois que je ne suis certainement pas le seul à défendre cette implantation.

A la ville de Bruxelles, sur le territoire de laquelle se trouve la zone verte du parc Maximilien, les responsables politiques locaux se montrent cependant très prudents. Voyons d'abord ce que livrera l'étude des coûts, souligne Philippe Close, le chef de cabinet du bourgmestre socialiste Freddy Thielemans. (...) Quant à la ministre PS Laurette Onkelinx, responsable de l'accord de coopération (qui pourrait intervenir dans le financement), elle cautionne le projet, positif pour le quartier. Mme Onkelinx trouve dommage qu'un veto soit mis par certains, alors qu'aucune étude de faisabilité n'a été effectuée, précise son cabinet. Mais rien [ne] sera entrepris sans l'accord de toutes les parties. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bluff du futur... La piscine sera implantée dans la tour Up-site (Premium).

\*

Social - D'un parc communal à un parc régional - Les réfugiés du parc Maximilien en face de l'Office des étrangers expulsés par la police de Bruxelles :  
Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir daté du samedi 11 septembre 2010

« A 14 h ce vendredi, une trentaine de policiers et une vingtaine d'agents communaux de la Ville ont débarqué dans le parc Maximilien, en face de l'Office des étrangers, pour expulser la cinquantaine de demandeurs d'asile encore présents sur le site. Depuis presque un mois, de nombreuses familles s'étaient installées dans des tentes en plein milieu du parc, attendant un logement de la part de Fedasil. Des habitants du quartier et certains avocats s'étaient constitués en collectif pour leur venir en aide.

Jeudi dans l'après-midi, 9 familles ont été reçues et prises en charge par Fedasil. Ces 46 personnes ont donc pu être admises dans des structures d'accueil et pourront y rester durant toute leur procédure de demande d'asile. En revanche, vu le manque de place, 50 personnes sont restées camper dans le parc et, ce vendredi, elles ont été expulsées par les autorités bruxelloises. Tous leurs effets personnels ont été empaquetés. Les associations qui avaient prêté des chaises ou des tentes ont récupéré leurs biens et les ont transférés dans le parc Gaucheret, situé deux rues plus loin et géré, lui, par la Région bruxelloise. Du coup, le CPAS de la Ville de Bruxelles n'a plus obligation de prendre en charge ses réfugiés. Parmi la cinquantaine de personnes expulsées, certaines ont déjà reçu des ordres de quitter le territoire, mais elles n'ont pas été arrêtés par la police et disparaîtront dans la nature. Pour les autres qui ont droit un à logement, on compte encore 25 enfants. Les services d'aide à la jeunesse ont donc décidé de réagir et d'introduire un recours juridique pour maltraitance d'enfants de la part des pouvoirs publics. En attendant, ils dormiront dehors. »

\*

« Les travaux d'aménagement du nouveau terrain de sports en gazon synthétique du parc Maximilien vont débiter et le chantier durera deux semaines, sauf météo exceptionnelle. L'échevin des sports (...) inaugurera le début de ce chantier ce mardi 3 juillet, côté de la pyramide à grimper (...) côté chaussée d'Anvers. »<sup>1</sup>

\*

« Les jeunes du quartier ont pu découvrir le tout nouveau terrain synthétique de foot/basket au cœur du parc Maximilien. Une réalisation de pas moins de 600 m<sup>2</sup>... »<sup>2</sup>

**\*Parcs à Bruxelles. \*Espaces verts bruxellois<sup>3</sup>. \*Parcs régionaux. \*Parc Roi Baudouin. \*Promenade verte. \*Bois du Laerbeek. \*RER. \*Réseau express régional. \*R.E.R. \*Ring.<sup>4</sup> \*Strategisch Milieu Effecten Rapport. \*M.E.R. \*MER. \*Elargissement du ring<sup>5</sup>. \*Groene wandeling.**

« Le projet de ring, cette autoroute circulaire autour de Bruxelles, suscite bien des oppositions.

'Sur une distance de 8 km, vous iriez saccager la forêt dont Bruxelles est si justement fière, disent les amis de la nature. Soignes serait coupée en deux par le ring. La voie projetée dénaturerait les plus admirables secteurs de haute futaie, fragmenterait les sentiers délicieux, troublerait la paix reposante des arbres. Tranchées béantes, ponts et viaducs, coteaux éventrés, ravins farcis de remblais, telles sont les calamités que nous redoutons.'<sup>6</sup>

\*

« Parcs & espaces verts.

Bruxelles (...) compte plus de 8.000 hectares d'espaces verts : parcs, bois, forêt de Soignes, cimetières, terrains de sport, etc. Soit la moitié de la Région ! Les espaces verts sont inégalement répartis sur la Région bruxelloise : 70 % se trouvent en périphérie contre 10 % en centre-ville. En cherchant bien, vous trouverez certainement l'endroit idéal pour une promenade, une pause ou un jogging. (...)

Le poumon vert du centre-ville est le parc royal, entre le Parlement belge et le Palais royal (métro Parc). Toujours au centre-ville, vous pouvez également choisir de parcourir les sentiers du Jardin botanique, vous détendre dans le très discret parc d'Egmont ou admirer les jardins du Mont des Arts ou du Petit Sablon.

<sup>1</sup> La Capitale, en date du 3 juillet 2012.

<sup>2</sup> La Capitale, en date du 23 juillet 2012.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Bruxelles-Environnement, ou : Forêt de Soignes.

<sup>4</sup> 'Anneau' en néerlandais, équivalent de 'boulevard périphérique'.

<sup>5</sup> Voir aussi : [www.ieb.be](http://www.ieb.be).

<sup>6</sup> Le Soir : 100 ans d'actualités. Op.cit., p. 268. Nous sommes en 1950. Il faudra encore attendre quelque 20 ans, le début des années '70, pour qu'une première partie de cet itinéraire de délestage et de protection du milieu urbain soit entamée dans le cadre de l'autoroute Bruxelles-Paris. Son tracé actuel approche les 80 km. Une partie de la forêt de Soignes a pu être préservée mais reste menacée, comme des quartiers et d'autres espaces verts bruxellois, par les projets de la Région flamande.

Le poumon vert de la Région bruxelloise, c'est la forêt de Soignes (métro Hermann-Debroux). L'idéal pour une promenade en pleine nature. Vous pouvez également vous balader dans l'un des nombreux autres parcs et bois de la capitale. Il nous est impossible de les citer tous.

La Région bruxelloise a mis en ligne un site web consacré aux parcs et jardins de Bruxelles, classés par thème, mot clé et situation géographique.

Bruxelles Environnement a épinglé tous les espaces verts de la Région bruxelloise sur une carte interactive, en indiquant parallèlement les promenades et des détails sur les transports en commun<sup>1</sup> à proximité.

Les espaces verts ci-dessous valent réellement le détour :

le parc du Cinquantenaire avec l'arc de triomphe en arrière-plan (métro Mérode ou Schuman), le parc Léopold derrière le Parlement européen dans le quartier européen (métro Maelbeek), le bois de la Cambre, qui, le week-end, est en partie fermé à la circulation pour le plus grand bonheur des promeneurs, cyclistes et patineurs (trams 23, 24, 94 – arrêt Legrand ou La Cambre-Étoile), le parc de la Woluwe vallonné et ses étangs (trams 39, 44 – arrêt Chien vert) ou peut-être préférerez-vous les étangs d'Ixelles dans le quartier Art déco ? (bus 71 – arrêt Étangs d'Ixelles, trams 81, 83 – arrêt Flagey), un peu plus loin que le parc de la Woluwe, juste à l'extérieur de Bruxelles, s'étend le parc de Tervueren autour du Musée royal de l'Afrique centrale (tram 44 – terminus Tervuren Station), le grand parc qui jouxte le Palais de Laeken et l'Atomium (métro Heysel), ou offrez-vous une visite des jardins Art déco et du Musée van Buuren, avec son labyrinthe et le Jardin du cœur (tram 92 – arrêt Vanderkindere, trams 3, 23, 24 – arrêt Churchill). »<sup>2</sup>

\*

### Le ring de Bruxelles va encore s'élargir :

Article de Frédéric Soumois, paru dans Le Soir daté du vendredi 13 juillet 2007

« Il y a quatre projets, certains très avancés, pour désengorger le ring de Bruxelles, asphyxié tous les jours de la semaine, aux heures de pointe. Quatre projets 'routiers' – outre donc le RER, ce monstre du Loch Ness – et pour l'essentiel conçus par la Région flamande.

Premier projet : le plan Start,

qui entend doubler le ring nord actuel, entre les autoroutes d'Ostende et de Liège : deux bandes supplémentaires dans chaque sens, construites dès 2009, pour absorber le trafic 'local', qui doit avoir accès aux sorties intermédiaires. Les autres bandes (centrales) n'y auront plus accès. Ce projet comprend de nombreuses expropriations, notamment dans la zone de Zaventem, qui commenceront dans quelques semaines.

Deuxième projet : un tunnel d'une dizaine de kilomètres, reliant Forest à Auderghem, sous la forêt. Camions interdits. Le coût (1 milliard) serait couvert par un péage, entre 1 et 3 euros.

Troisième projet : des péages à chacun des 40 principaux points d'accès à la capitale. La Région bruxelloise dément mais les plans existent. Nous les avons publiés l'an dernier, en primeur.

Quatrième projet : la 'Croix de Willebroeck'. Il s'agit de doubler le ring par un réseau continu de routes de deux fois deux bandes qui commencent à Hal pour atteindre Nivelles puis Grez-Doiceau par la RN25. (...)

Une cargaison de jambons qui joue à saute-mouton sur le bitume un matin, à l'heure où pointe la rosée. Ou un camion-citerne qui s'encastre dans un pilastre. Il n'y a plus une seule semaine sans que des files interminables ne plombent la circulation du ring de Bruxelles. Un ruban de bitume autour de la capitale qui n'est pas né d'un vrai plan directeur, mais de la juxtaposition, plus ou moins harmonieuse, de jonctions entre les différentes autoroutes qui, dans toutes les directions, atteignent Bruxelles. Ce qui explique que ce ring, baptisé 'ring zéro' (R0), comporte aujourd'hui de 4 à 10 bandes selon les endroits.

Une affaire de Bruxellois ? Pas vraiment. Car les files remontent parfois jusqu'à Louvain, Wavre ou Ittre, ankylosent le cœur du système de circulation du pays, font frissonner les industriels et les investisseurs, notamment ceux qui opèrent autour du port d'Anvers. 'Le pays perd chaque jour 46 euros par véhicule dans chaque embouteillage', explique Chris Caestecker, directeur général des voies et circulation de la Région flamande. 'À Anvers, nous construisons un pont, des tunnels, nous complétons le ring. Par ailleurs, il faut certes développer des alternatives de déplacement et investir dans le rail et la voie d'eau. Mais il faut aussi que la misère cesse sur le ring de Bruxelles.'

Le problème est complexe, car il concerne une zone de 3 millions d'habitants, plus grande que la Région bruxelloise. Cette zone est nommée 'zone RER' en référence au réseau ferré express régional que l'on y construit. 'Mais cette zone voit 1,5 million de déplacements entre 6 et 10 heures. Le RER va permettre de transporter 35.000 personnes en plus. Il ne suffira pas seul à réduire les embouteillages', explique Thierry Duquenne, directeur de la stratégie à l'administration bruxelloise de l'Équipement. D'après les projections, d'ici

<sup>1</sup> Les indications données en matière de lignes de la STIB, sur ce site officiel, ne sont manifestement pas à jour (7 septembre 2011 – 2 octobre 2012).

<sup>2</sup> Site <https://prba.irisnet.be/culture-tourisme-loisirs/parcs-espaces-verts>.

à 2016, date de mise en service du RER, le trafic sur le ring devrait augmenter de 10 %, alors que la plupart des tronçons sont déjà saturés à plus de 80 % en heure de pointe. Sauf à imaginer un changement structurel de société, la route semble incontournable dans un futur proche. Des solutions sont sur la table. Certaines sont en cours de réalisation, d'autres au stade d'études théoriques d'ingénieurs. Revue de détail.

1. Le plan Start va dédoubler le ring au Nord. Le projet est en route. Il s'agit de doubler le ring nord actuel, entre les autoroutes d'Ostende et de Liège (...). Deux bandes supplémentaires dans chaque sens vont être construites afin d'absorber le trafic 'local', tandis que les deux fois 3 voies (et parfois 4 ou 5) du ring actuel n'auront plus accès aux sorties intermédiaires. Ce projet comprend de nombreuses expropriations, notamment dans la zone de Zaventem. 'Elles commenceront dans quelques semaines. La construction proprement dite commencera en 2009 et la mise en service sera complète 2 ou 3 ans plus tard', explique Raf Van den Broeck, directeur au département des travaux publics de la Région flamande. C'est un volet peu connu du plan Start, un plan de redéploiement économique de la zone de l'aéroport de Zaventem, mis en œuvre après l'annonce du départ de DHL de Bruxelles. Il comprend aussi la mise sur pied de 13 lignes radiales de bus rapides et un diabolos ferroviaire autour de l'aéroport. Deux soucis : l'impossibilité d'augmenter aisément la capacité du viaduc de Vilvorde... sans en construire un autre. Et le fait qu'au-delà de l'autoroute de Louvain-Liège, rien n'est prévu. Dix bandes de circulation vont donc devoir entrer dans 6 bandes jusqu'aux Quatre-Bras, et même dans 4 seulement au-delà. L'entonnoir majuscule. La Région flamande ne prévoit-elle rien pour ce tronçon ? 'Pas impossible, mais ce n'est pas notre priorité actuelle', répond-on au ministère des travaux publics.

2. Un tunnel pour boucler le ring au Sud. La construction de la boucle sud du ring ayant été écartée dans les années '70 pour des raisons de préservation de l'environnement et du cadre de vie, la Road Federation Belgium, le lobby de la route, a imaginé de faire passer le trafic... sous la forêt. Le tunnel, d'une dizaine de kilomètres, relierait Forest à Auderghem (...). Il serait à deux niveaux, un dans chaque sens. Les camions y seraient proscrits, même si le gabarit de 3m30 permet d'y faire circuler les bus. Face à l'inquiétude des communes riveraines de voir surgir du sol des milliers de voitures au cœur de leurs rues, il est prévu de restreindre l'accès des échangeurs multimodaux aux riverains et à de petites camionnettes qui desserviraient les commerces. Le coût, évalué à un milliard, serait couvert... par un péage, entre 1 et 3 euros. Face au peu d'enthousiasme de la Région bruxelloise face au projet, d'autres variantes ont été imaginées, comme celle qui part de Ruisbroeck et qui pourrait longer le chemin de fer. L'arrivée pourrait aussi être plus lointaine, après le tunnel des Quatre-Bras, ce qui permettrait d'éviter cet étranglement... et la région bruxelloise, qui serait seulement affectée dans son sous-sol. Car la Province du Brabant flamand s'est montrée beaucoup plus intéressée que la capitale par le projet.

3. Un péage pour déboucher le ring. Même si elles le démentent parfois, les autorités bruxelloises étudient l'instauration de péages à l'entrée de la capitale. Avec un portique à chacun des 40 principaux points d'accès à la ville, on peut espérer faire diminuer la pression automobile de 20 %. Aujourd'hui, 200.000 véhicules entrent et sortent de la capitale chaque jour.

4. Un hyper-ring au Nord, projet dit de la 'Croix de Willebroeck'. Et si on étendait le ring... plus loin ? Le projet, qui date de 2002, consiste à doubler le ring actuel par un réseau continu de routes de deux fois deux bandes qui commencent à Hal, au sud de Bruxelles, pour atteindre Nivelles. Puis pour filer à l'est par la RN25 jusqu'à Grez-Doiceau. Le projet implique de compléter la 25 vers Louvain, puis de hausser le gabarit de la RN26 vers Malines, avant d'arriver vers la fameuse Croix de Willebroeck, au sud d'Anvers. Ce réseau élargi filerait ensuite vers Termonde, Alost et Ninove... pour aboutir à Hal. Et la boucle est bouclée. Elle permettrait au trafic international vers le Sud et l'Est d'éviter le ring zéro de Bruxelles. Le coût ? Sans doute pharamineux, même s'il se base sur la hausse de gabarit de routes existantes. Il s'oppose aussi à l'esprit de l'actuel aménagement des nationales. Ces dernières années, de nombreuses routes ont été réaménagées pour supprimer la bande centrale afin d'y ménager des abris pour piétons qui traversent et des pistes cyclables. 'Sans doute sera-t-il nécessaire de contourner l'une ou l'autre agglomération', indique Yves Decoene, secrétaire général de la Road Federation Belgium. (...)

La Région flamande entend bien assurer un avenir à l'arrière-pensée autour de Zaventem, malgré le départ annoncé... mais retardé de la firme de courrier express DHL. Mais ce développement n'est pas possible dans un trafic englué quasi en permanence. Pour 'optimiser' les tronçons du ring actuel et accueillir davantage de véhicules par heure, une solution : séparer le trafic international du trafic urbain. Les trois bandes centrales actuelles iront dorénavant d'un échangeur à l'autre, sans plus permettre la sortie intermédiaire. Pour ce trafic 'local', deux nouvelles bandes dans chaque sens seront créées, avec limitation de vitesse à 70 à l'heure. Seul souci, le tronçon entre A12 et E19, où la place manque parfois pour construire ces voies et surtout le viaduc de Vilvorde, impossible à dédoubler d'un trait de plume.

'A terme, on étudie la possibilité de construire un deuxième pont à côté... ou au-dessus du viaduc actuel. Mais ces travaux-là font partie de projets ultérieurs', explique Raf Van den Broeck (...). Dans ce projet, le R22, c'est-à-dire le boulevard de la Woluwe, qui vient de Machelen, sera directement raccordé aux deux nouvelles voies latérales, alors qu'aujourd'hui il déverse son trafic dans le ring. Au nord-ouest, entre Grand-Bigard et Strombeek-Bever, les deux bandes supplémentaires permettraient de nouvelles entrées.

Ce dédoublement représente évidemment un chantier exceptionnel : 'Le projet technique inclut l'agrandissement de tous les ponts, qui ne sont pas assez larges. Il faut prévoir comment recueillir les eaux de pluie, comment protéger contre la nuisance par le bruit. A certains endroits, le ring sera enfoncé dans une tranchée à construire', explique Raf Van den Broeck. Ce sera par exemple le cas au croisement du ring avec la chaussée de Louvain, au nord de l'E40.

#### Un tunnel de bitume sous la forêt

Refermer la boucle du ring zéro autour de Bruxelles par le sud, en reliant le 'virage de Forest' à l'est de Bruxelles... L'idée ne date pas d'hier. Mais difficile de bétonner impunément une partie d'Uccle, le bois de la Cambre et une partie de la forêt de Soignes. La solution ? L'enterrer, afin de minimiser les conséquences sur l'environnement et les habitants. Il s'agit de créer un tunnel de 10 kilomètres de long entre Forest et la fin de l'autoroute de Namur, où les voitures déboucheraient sur un mini-échangeur leur permettant d'aller vers Namur, de rejoindre le ring vers Zaventem ou d'entrer dans Bruxelles. Il permettrait les passages est-ouest par le sud, alors qu'aujourd'hui, le trafic passe au nord, rechangeant à effectuer le détour par Ittre, qui représente un supplément de 30 kilomètres. Il permettrait aussi de délester le tronçon à 2 bandes du ring est, qui passe par Waterloo.

Son tracé est imaginé près de la gare de Calevoet, au sud de l'observatoire, sous le bois de la Cambre, le long de la chaussée de La Hulpe, avant de plonger sous le boulevard du Souverain, puis de déboucher près du Centre sportif de la forêt de Soignes (...). La section de ce tunnel serait de 13,85 mètres, comportant trois bandes, dont une réservée aux transports en commun. Les véhicules ne se croiseraient pas, puisque chaque sens de circulation aurait son niveau. Plusieurs stations intermédiaires, appelées 'échangeur multimodal', permettraient de rejoindre une gare ferroviaire ou une station de métro. On pourrait y adjoindre des parkings souterrains. Voire des immeubles pour payer une partie du chantier. Mais devant la tiédeur des réactions des communes et de la Région bruxelloises, d'autres itinéraires ont été étudiés, dont l'un suit une voie de chemin de fer et une autre resurgit au-delà du carrefour des Quatre-Bras. Ce qui évite habilement de surgir à la surface en région bruxelloise. »

\*

Ring : haro contre un projet... confirmé :

Article de Frédéric Soumois, paru dans Le Soir daté du vendredi 13 juillet 2007

« La Flandre dément avoir entamé des expropriations mais maintient le doublement des bandes du ring au nord de la capitale, comme le révélait 'Le Soir' de vendredi.

Prématuré. C'est la réaction de la ministre flamande des Travaux publics, Hilde Crevits (CD&V), à la révélation, par le Soir de vendredi, d'un projet de dédoublement des voies du ring au nord de la capitale, en vue d'en augmenter la fluidité et la capacité. 'Aucune expropriation n'est en cours, la décision de construction de ce réseau additionnel doit encore être délibérée au gouvernement flamand', précise sa porte-parole Cybelle-Royce Buyck. Le Soir a pourtant consulté le calendrier précis de l'administration des travaux publics qui prévoit explicitement la mise en route des procédures d'expropriations dès la mi-2007, un agenda confirmé lors d'une journée d'études organisée par l'Association belge de la route, dont le président n'est autre que... le patron des travaux publics flamands, Chris Caestecker. Difficile de parler d'agenda caché.

Cela veut-il dire que la Flandre renoncerait à ce dédoublement ou en modifierait fondamentalement l'esprit ?

'Pas du tout. Ce projet est nécessaire au plan Start de redéploiement économique de la zone de Zaventem, mais il n'est pas encore définitif. Il peut encore évoluer et sa révélation était donc prématurée.' Actons donc que Hilde Crevits, ministre des travaux publics depuis le 26 juin, n'entend pas remettre en cause la construction de bandes parallèles au ring actuel pour en améliorer la capacité. Le projet a suscité beaucoup de réactions à Bruxelles.

Pour Didier Gosuin, bourgmestre d'Auderghem et député régional MR, il n'est pas normal qu'un tel projet soit mené sans étude d'incidence, vu notamment l'accord de coopération entre Régions sur la gestion du ring. Le ministre Pascal Smet (SP.A) lui a répondu que la Région avait bien été consultée mais n'avait pas émis d'objection, à condition que l'on ne ferme pas les sorties 8 et 9 du ring et qu'on n'augmente pas la capacité des autoroutes entrantes. 'Nous avons mené une étude qui prouve qu'en cas de fermeture de ces sorties, le trafic allait se reporter sur les sorties adjacentes', explique le ministre bruxellois de la Mobilité. Quant à la ministre bruxelloise de l'Environnement Evelyne Huytebroeck (Écolo), elle confirme que 'Bruxelles Environnement a bien été consulté pour un avis. Le danger des projets qui augmentent la capacité automobile, c'est qu'ils contribuent

à augmenter la pollution atmosphérique, dont la moitié est déjà liée à Bruxelles aux rejets automobiles. Nous préférons que l'on investisse dans des alternatives à la route et que la concurrence interrégionale n'accroisse pas le dumping environnemental'.

*Le tunnel sud.* C'est le projet qui suscite le plus de réactions négatives. Peu importe les variantes de tracé, il est jugé impayable. Les communes riveraines s'inquiètent de l'impact sur la qualité de la vie. 'Des accès aux services de secours seraient indispensables, il est faux de faire croire que l'on passerait impunément sous la terre', argumente Didier Gosuin.

*Le péage.* Le club auto Touring s'y oppose fermement, ainsi que le ministre Pascal Smet. On sait la ministre Huytebroeck davantage ouverte à l'idée.

*L'hyper-ring.* Comme nous l'indiquions hier, le projet est jugé démesuré et contre l'air du temps. 'Il n'existe pas tout simplement pas dans les plans d'aménagement du Territoire de la Flandre', a précisé Cybelle-Royce Buyck. »

\*

### Le ring de Bruxelles cherche sa voie :

Article de Michel De Muelenaere, paru dans *Le Soir* daté du vendredi 25 juillet 2008

« Mobilité - Elargir à 10, 12, voire 17 bandes le périphérique ne plaît pas à tous. Le ring bruxellois congestionné. Faut-il l'élargir ? Le projet flamand ne rencontre pas l'unanimité.

L'affaire n'en est qu'à ses prémises et son parcours sera long, mais l'élargissement du ring au nord de Bruxelles suscite déjà beaucoup de réactions. C'est le 11 juillet que la Région flamande a notifié à son homologue bruxelloise les plans relatifs à l'élargissement de la portion du ring comprise entre l'E40 venant de Liège et l'E19 venant d'Anvers. Il s'agit de porter la capacité de ce tronçon à 12, 15 ou 17 bandes de circulation selon les endroits. Mais ce n'est que la première des trois tranches du projet. La deuxième concernera le ring entre l'E19 et l'A12 (vers Anvers) ; passage prévu à 12 bandes, contre six aujourd'hui. La troisième la portion entre la A12 et l'E40 (vers Ostende) ; dix bandes, contre six actuellement. Restera à régler le problème du pont de Vilvorde (6 bandes) qui constitue un goulet d'étranglement. Deux solutions : rogner sur la bande d'arrêt d'urgence ou créer un nouvel ouvrage d'art.

L'objectif général, explique-t-on aux *Wegen en Verkeer* flamands, est de séparer le trafic de transit (celui qui ne rentre pas à Bruxelles) de celui qui entre et sort fréquemment du périphérique. Pour les véhicules ne s'arrêtant pas à Bruxelles, trois bandes centrales dans chaque sens seront séparées des sorties et ne seront accessibles qu'à partir des grandes autoroutes qui se déversent dans le ring. La vitesse y serait limitée à 120 km/h. Sur les autres bandes de circulation donnant, elles, accès aux sorties du ring, on ne pourrait pas rouler à plus de 70 km/h. (...)

Les opposants au projet flamand ne manquent pas. Plusieurs organisations de protection de l'environnement ont exprimé leur opposition (...). Au parlement bruxellois, plusieurs députés ont relevé l'étrange discrétion de la Flandre dans le lancement de son enquête publique en pleines vacances d'été. Et critiqué les effets pervers de l'élargissement : davantage de voies de circulation appelant à terme plus de voitures et donc plus de congestion. Au sein du gouvernement bruxellois, l'unanimité ne règne pas. Pascal Smet (SP.A, transports) affirme que la Région 'ne s'oppose pas au rôle de distribution du ring à condition que des capacités supplémentaires d'accès ne soient pas créées'. Il ne faut pas, dit la porte-parole du ministre, 'que le flux entrant dans Bruxelles augmente'. De son côté, Evelyne Huytebroeck (Ecolo, environnement) annonce l'avis de son administration 'a priori très réservée par rapport à l'objectif du projet, à ses impacts sur la mobilité et l'accessibilité ainsi que ses impacts environnementaux'. Une zone classée Natura 2000, le bois du Laerbeek, est directement menacée par les projets flamands.

Elargir le ring, raisonnable ? 'Actuellement, il est complètement congestionné, explique Hugues Duchâteau, directeur du bureau *Stratec*, spécialiste en questions de mobilité. Résultat : des automobilistes allant de Gand à Zaventem, passent par la ville, parce que c'est plus rapide. Ce n'est pas normal.' Pour Duchâteau, un ring bouché n'est bon ni pour la Flandre ni pour Bruxelles. Reste qu'il reconnaît que la nouvelle capacité ainsi créée sera saturée 'en 5 à 10 ans'. La solution à long terme ? 'Limiter l'usage de la voiture en instaurant une tarification kilométrique. C'est la première décision à prendre, insiste-t-il. Et il faut investir les recettes dans les transports en commun et le soutien aux emplois peu qualifiés à Bruxelles'. » [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)

\*

« La balade organisée par *Modal Shift* ce samedi 8 mai au bois du Laerbeek, en pleine période de floraison, fut l'occasion de lier les enjeux globaux de la mobilité dans et autour de Bruxelles avec une question cruciale : la préservation d'écosystème dans et autour de la ville. En effet, le projet d'élargissement du ring, envisagé par la Région flamande, aura inévitablement pour conséquence la disparition de plusieurs hectares du bois du Laerbeek, pourtant classé réserve naturelle et zone Natura 2000. Il est fondamental que les Bruxellois se



*rendent compte de l'impact d'un tel projet sur Bruxelles et réagissent car pour le moment ils sont très silencieux... »<sup>1</sup>*

\*

« ... 58. En matière d'aménagement d'espaces publics à grande échelle, toute proportion gardée, l'aménagement de la promenade verte régionale gérée par l'IBGE constitue certainement un exemple à suivre et, à tout le moins, un cas de figure intéressant à examiner.

59. Initiée dans le cadre du Plan Régional de Développement de 1995, la Promenade Verte est un itinéraire de 63 kilomètres de long qui forme une promenade cyclo-pédestre en boucle aux limites de la Région.

60. Elle a été réalisée par tronçons, au gré des financements régionaux et fédéraux Beliris, et est à ce jour en voie d'achèvement. La méthodologie de conception de projet qui a été développée par l'IBGE est basée sur l'idée simple d'un tracé continu, territorialement localisé dans le PRD, ouvrant localement des potentialités d'aménagement. Son succès est donc dû à une interaction entre un tracé à grande échelle et la capacité locale de celui-ci à générer des projets de qualité, qu'ils soient infrastructurels ou d'aménagement d'espaces publics et/ou paysager. Alors qu'à Bruxelles, les projets d'espaces publics sont souvent fortement localisés à l'échelle de lieux singuliers, la Promenade Verte se présente ainsi comme un projet d'ambition territoriale apportant une plus-value qualitative à l'échelle régionale.

61. Sans entrer dans le détail, quelques points singuliers de la Promenade Verte se doivent d'être mentionnés pour la diversité des aménagements qu'elle induit : la réalisation de la passerelle au-dessus de l'avenue de Tervueren

62. La Promenade Verte a été réalisée par tronçons, en maîtrise d'œuvre interne ou en faisant appel à des bureaux d'études extérieurs. Ainsi, son exemplarité résulte de cette articulation entre une planification territoriale à grande échelle inscrite dans un schéma spatial, une ambition locale s'adaptant au contexte social et enfin, d'un point de vue paysager, une capacité de la Promenade Verte à investir et faire découvrir de nouveaux espaces.

63. A l'heure où un nouveau Plan de Développement Régional (Durable) est en cours d'élaboration, il semble que le cas de figure de la Promenade Verte puisse constituer le fil conducteur d'un 'troisième modèle' d'aménagement de l'espace public à grande échelle. En articulant une politique d'aménagement de l'espace public à un projet politique se traduisant dans une vision territoriale, en définissant une méthodologie de projet articulant l'échelle globale aux enjeux locaux intégrant dès le départ un système de production multi-acteurs, en distinguant bien les aspects de programmation des aspects de conception architecturale, en définissant des choix et des priorités sur les modes de transport à privilégier, en mettant en place des dispositifs de sélection d'auteurs de projet basés sur la production d'esquisses, réaliser d'ambitieux projets d'aménagements d'espaces publics de nature régionale deviendra demain également possible à Bruxelles. »<sup>2</sup>

\*

C'est Bruxelles-Environnement qui gère l'essentiel des espaces verts –

Il y a 71 parcs régionaux à Bruxelles :

Série d'articles de François Robert, paru dans Le Soir partir du 1<sup>er</sup> août 2011

*« Bruxelles est l'une des capitales les plus vertes d'Europe. Nous ne sommes dépassés que par les capitales scandinaves et Berlin. Sur 161 km<sup>2</sup> de superficie, près de 50 % (8.000 hectares) sont non bâtis. Les jardins privés représentant un tiers du total, les domaines privés 10 % (le domaine royal de Laeken), les parcs 12 % et les bois 20 % (le bois de la Cambre). C'est Bruxelles-Environnement qui gère les parcs bruxellois, à l'exclusion des parcs communaux, dont certains sont très vastes (Josaphat, bois de la Cambre).*

*En 1989, Bruxelles a hérité de plusieurs espaces verts fédéraux. Depuis, elle a fait un sacré bout de chemin en matière de protection de l'environnement et de gestion. Elle a banni les pesticides, a balisé la promenade verte (un chemin de 63 km qui fait le tour de Bruxelles, sur la bordure externe de la deuxième couronne) et créé des réserves naturelles. 14 % du territoire sont désormais [...] classés 'Natura 2000'. On compte en outre à Bruxelles 45 espèces de mammifères, 92 espèces d'oiseaux et... 17 espèces de chauves-souris. La population d'abeilles se porte bien et produit un miel de qualité. Il y a à Bruxelles près de 800 espèces de plantes.*

*Actuellement, la Région dispose d'une équipe de 110 jardiniers et 130 gardiens pour maintenir en état ses espaces verts. Son budget d'entretien s'élève à six millions d'euros et elle peut compter sur six autres millions pour réaliser des investissements. C'est que Bruxelles-Environnement est loin de rester inactif. De nouveaux*

<sup>1</sup> Site d'Inter-Environnement Bruxelles : [www.ieb.be/article2499](http://www.ieb.be/article2499).

<sup>2</sup> 'Concevoir et aménager les espaces publics à Bruxelles' / Benoît Moriz, in Brussels Studies, Numéro 50, 21 juin 2011.

parcs sont projetés. Certaines communes estiment trop onéreux l'entretien de leurs espaces verts et sont désireuses d'en céder la gestion. Par ailleurs, Bruxelles-Propreté est en négociation avec des privés pour racheter des terrains en jachère. Bref, ce ne sont pas les projets qui manquent. Tant mieux pour les Bruxellois.

Une enclave brabançonne, dénommée Roi Baudouin :

Article paru le lundi 1<sup>er</sup> août 2011

« La dernière enclave du paysage brabançon en terre bruxelloise ? Lorsque l'on remonte l'avenue de L'Exposition, à Jette, on passe bientôt sous une passerelle en bois. A gauche et à droite, une épaisse végétation bouche l'horizon. Difficile d'imaginer que de part et d'autre de l'autoroute urbaine, il y a là un coin de Bruxelles à moitié sauvage.

Le parc Roi Baudouin, tout en longueur, s'enfonce comme un doigt dans Jette. Il fait partie de ces espaces verts de la deuxième couronne de Bruxelles. On le doit à la volonté de l'ancien bourgmestre de Jette, Jean-Louis Thys qui décida au tournant des années 1980 de sauver les terrains encore non encore bâtis de la vallée du Molenbeek. Une immense zone verte de 100 hectares, reliant le notamment le bois du Laerbeek aux marais de Jette et de Ganshoren, se forma. Sorte de pendant de la forêt de Soignes et du bois de la Cambre dans le nord-ouest de Bruxelles.

Vu l'ampleur du projet, on procéda en trois phases. Les deux premières, inaugurées en 1981 et 1983, sont les plus 'urbaines'. La troisième n'a été aménagée qu'en 1989. Les promeneurs découvrent des pelouses et des allées pavées qui serpentent le long des haies, et équipées de bancs. Beaucoup de vieux hêtres subsistent encore dans la première partie. Le ruisseau Molenbeek, qui n'était plus qu'un petit égout à ciel ouvert il y a vingt ans, a été réhabilité. A certains endroits, il déborde de son lit pour se répandre dans la prairie marécageuse environnante, sorte de bassin d'orage naturel qui régule le niveau des eaux. Si la nature est travaillée, 'notre gestion du parc est très écologique, dit Antoine Crahay, de Bruxelles-Environnement. On intervient peu, sauf sur les chemins. Pour les prairies, nous les fauchons deux ou trois fois par an. Ici, on a créé en bordure de la route un étang avec une haie pour faire écran. Les remblais ont été colonisés par des saules'. Le contraste saisissant. D'un côté, un héron, immobile dans les roseaux de l'étang, guette le poisson. De l'autre, le bruit sourd de l'autoroute urbaine.

Lors de la naissance de la Région, en 1989, Jette lui céda son bien, l'estimant bien plus capable de gérer l'espace. Depuis, Bruxelles-Environnement a repensé l'ensemble. Près des zones peuplées, ont été créées des fonctions récréatives (terrain de sport, plaine de jeux et même un skateboard pour les rollers). Mais dès qu'on s'éloigne, la nature reprend ses droits. Quant au nom du parc, il a une raison historique : on venait de fêter les 150 ans de la Belgique. La dénomination Roi Baudouin s'imposa d'elle-même. »

\*

« Par-delà les frontières communale, régionale et linguistique

Près de 7.000 signatures. Le chiffre est plutôt impressionnant pour une pétition lancée fin de l'année dernière par le collège des bourgmestre et échevins jettois. Le coup d'envoi fut donné le 27 novembre 2010 avec l'inauguration de deux panneaux dans le bois du Laerbeek et une promenade nature. Depuis lors, la rumeur de l'existence de cette initiative s'est rapidement propagée et des signatures ont été recueillies bien au-delà de la commune de Jette et de la Région de Bruxelles-Capitale, des deux côtés de la frontière linguistique (Wemmel, Vilvoorde, Hasselt, Nivelles, Ottignies, Kraainem,...). Au total, ce sont donc 6.645 citoyens de Jette, de Bruxelles et de Belgique qui ont réalisé que l'élargissement du ring serait non seulement à l'origine d'une augmentation de la pollution atmosphérique et sonore mais qu'il nécessiterait également d'amputer le bois du Laerbeek d'au moins 5 hectares. (...)

Jette se mobilise pour le bois du Laerbeek

Un an après le début de la mobilisation jettoise contre le projet d'extension du ring au niveau du bois du Laerbeek, le mouvement ne faiblit pas. La commune de Jette reste déterminée à donner de la voix pour préserver cet espace vert protégé par 'Natura 2000'. Un deuxième rassemblement est prévu en octobre 2011.

Parce que le Ring de Bruxelles connaît des encombrements réguliers, et particulièrement dans sa zone nord, le gouvernement flamand a décidé d'élargir le Ring, le faisant passer de 6 à 16 bandes de circulation par endroits. Or, la concrétisation de ce projet entraînerait notamment la disparition d'une surface non négligeable du bois du Laerbeek, un effet d'appel qui résulterait en une augmentation des véhicules sur la route, un accroissement de la pollution sonore et atmosphérique,...

En collaboration avec la Région de Bruxelles-Capitale, la commune de Jette, à l'initiative de l'échevine de l'Environnement (...) et du bourgmestre Hervé Doyen, entend participer à un dialogue qui aura pour but d'amener la Région flamande à considérer d'autres options pour améliorer la mobilité aux endroits critiques. Jette souhaite également montrer la mobilisation des Bruxellois, et des Jettois en particulier, contre l'extension du Ring et en faveur de la préservation du bois du Laerbeek.

C'est dans cette optique qu'une pétition (toujours ouverte) fut lancée à l'automne 2010 et qu'une promenade nature fut organisée le 27 novembre dernier dans le bois du Laerbeek pour inaugurer deux panneaux en faveur de cette pétition et planter l'Arbre de vie à la lisière du Ring. Notez que lorsqu'elle fut remise au Ministre-Président bruxellois Charles Picqué, le 4 mai 2011, cette pétition pour la protection du bois du Laerbeek avait déjà recueilli 6.645 signatures.

Quelque 12 mois après l'ouverture de la pétition pour la préservation du bois du Laerbeek, il importe de faire le point sur la situation et de continuer à sensibiliser les habitants (de Jette et d'ailleurs) à cette problématique. Une fois de plus, le moyen choisi est convivial : une promenade dans le bois suivie d'un pique-nique (à apporter) et d'un drink offert au chalet de l'amitié (chemin des Moutons). La mobilisation ne cesse donc pas. »<sup>1</sup>

\*

Mobilité - L'impact de l'élargissement sur l'environnement a été évalué -

La Flandre va monter sur le ring :

Article de Didier Haine, paru dans Le Soir en date du jeudi 9 février 2012

« En Flandre, on commence à prendre la mesure des conséquences environnementales en cas d'élargissement du Ring de Bruxelles. A l'initiative du gouvernement flamand, un (pré)rapport stratégique d'incidence environnementale (strategisch Milieu Effecten Rapport, MER) examine aujourd'hui les effets du réaménagement de sa partie nord, entre l'E40 Bruxelles-Ostende et l'E40 Bruxelles-Liège.

Sur la table, cinq scénarios puisés dans une étude de mobilité qui autorise '105 variantes' en combinant ces divers scénarios. Les deux premières options – retenues – prévoient un dédoublement du Ring en séparant le trafic de transit du trafic dit 'local' sur un modèle 3 bandes + 2 dans chaque direction. Cela imposerait en nombre d'endroits de créer des bandes de circulation supplémentaires et, en sus, soit l'élargissement du viaduc de Vilvorde, soit la création d'un tunnel E40 Bruxelles-Liège – E19 Bruxelles-Anvers sous l'aéroport de Zaventem. La troisième option consiste à créer un trafic sur deux étages au moyen de tunnels ou de viaducs. La quatrième option consiste à creuser un tunnel E40-E40 sous Bruxelles. Enfin, la cinquième option ne prévoit pas de nouvelles infrastructures, mais table uniquement sur des mesures fiscales – la fameuse tarification 'intelligente' au kilomètre – et le développement des transports en commun et des 'autoroutes' cyclables pour fluidifier le ring.

Quelles incidences environnementales évoque-t-on dans ce rapport de près de 400 pages ? Si l'objectif est bien de décongestionner un ring asphyxié, les quatre scénarios visant à modifier les infrastructures ne peuvent garantir une circulation fluide à l'horizon 2020, dit le rapport. Pourquoi ? Notamment parce qu'on s'y base sur une augmentation inévitable du trafic et qu'on y conclut surtout qu'un ring élargi générera plus de trafic. De nouvelles infrastructures attireraient en effet ceux et celles qui privilégiaient auparavant le réseau secondaire et l'utilisation de la voiture redeviendrait aussi plus attrayante, au détriment du vélo et des transports en commun. Autres conséquences logiques de cette augmentation de trafic : des dépassements des concentrations de polluants émis au-delà des normes prescrites par l'Europe, plus encore qu'aujourd'hui ; une augmentation du bruit généré, etc. Pour atténuer les effets indésirables engendrés par ces quatre scénarios 'infrastructure', on compte néanmoins sur des mesures fiscales et sur le développement d'autoroutes cyclables et de nouvelles liaisons pour les transports en commun.

Greenpeace Belgique monte au créneau. Quel que soit le scénario 'infrastructure' retenu, l'ONG parle d'un bénéfice 'quasi proche de nul'. Cela principalement en raison 'des choix d'aménagement du territoire qu'on fait actuellement', soit l'implantation en bordure du ring de nouveaux complexes commerciaux. 'Quand on lit ce rapport, on remarque que tout est fait en sorte pour que l'élargissement du ring apparaisse comme la meilleure solution, dénonce Joeri Thijs, expert en transports pour l'ONG. Il y a manipulation, même si les analyses contenues dans ce rapport sont intéressantes.' Du point de vue de l'organisation environnementale, l'option qui apparaît la moins nuisible pour l'environnement consiste à miser uniquement sur des mesures fiscales et sur la mobilité intermodale, autrement dit le cinquième scénario sans aménager de nouvelles infrastructures. 'C'est donc très surprenant que ce 5<sup>e</sup> scénario soit toujours intégré aux quatre autres pour analyser leurs incidences environnementales, souligne Joeri Thijs. On ne peut alors plus réellement évaluer les mérites de chaque scénario.'

Au cabinet de la ministre flamande de la Mobilité et des Travaux publics, Hilde Crevits (CD&V), on ne s'étend pas sur les critiques émises à l'encontre du rapport, mais on précise pourquoi on a choisi d'intégrer aux quatre scénarios 'infrastructure' le développement de nouvelles liaisons pour le transport en commun et le vélo en sus

<sup>1</sup> Site de la commune de Jette [www.jette.be/petition/index.htm](http://www.jette.be/petition/index.htm).

de mesures fiscales : 'C'est logique que l'on ait repris ces mesures dans l'analyse des incidences environnementales puisqu'elles sont déjà prévues par le plan START', plan d'action stratégique de reconversion et d'emploi qui vise à faire de l'aéroport national de Zaventem le deuxième pôle économique de la Flandre, après Anvers. On explique aussi que la version 'définitive' du rapport doit encore être soumise à 'concertation en mars prochain' et être approuvée par 'la cellule indépendante MER'. Ensuite, cela donnera lieu à deux rapports – finals – d'incidences environnementales distincts, l'un flamand, l'autre concernant les aménagements à cheval sur les deux Régions. Pourquoi ? 'Pour pouvoir déjà lancer les travaux qui concernent uniquement la Région flamande, le temps qu'on se mette d'accord avec la Région bruxelloise sur les critères auxquels doit satisfaire un rapport d'incidence environnementale', explique-t-on au cabinet d'Hilde Crevits. A noter qu'il ne reste plus qu'à mener une étude de coût et d'efficacité pour que la Flandre puisse choisir d'ici l'été son scénario final.

#### En Marge. Tarification au kilomètre

L'idée n'est pas neuve et on la présente aujourd'hui comme une 'redevance intelligente' qui prévoirait notamment un coût au kilomètre plus important en heures de pointe et lorsqu'on circule en Région bruxelloise. Une mesure qui devrait donner lieu à une réduction voire suppression de la taxe de circulation. On l'appliquera aux camions d'ici 2013. Au cabinet d'Hilde Crevits, on précise aussi qu' 'il y a un accord avec les Régions bruxelloise et wallonne pour effectuer un test pour les voitures d'ici la fin de la législature.'

#### Trafic

186.000 véhicules par journée de travail, c'est la moyenne enregistrée sur le ring par le centre de circulation flamand à hauteur de Jette. En heures de pointe, 50 à 60 % de ce trafic ont pour destination Bruxelles. Projection d'ici 2020 pour les heures de pointe en soirée ? Un exemple à hauteur de Woluwe-Saint-Pierre : '7.000 voitures par heure sur le ring extérieur en 2007 contre 8.700 en 2020. 7.400 véhicules par heure sur le ring intérieur en 2007 contre 10.800 en 2020', selon l'Agence flamande des Routes et de la Circulation.

#### 'Autoroutes cyclables'

Pour prendre la mesure de l'initiative, le rapport s'est focalisé sur la liaison E19-E40 où '15 % des déplacements font moins de 15 km ; 24 % des déplacements y font moins de 20 km.' Si l'on prend comme postulat optimiste que '25 % de tous les déplacements de moins de 20 km devraient s'effectuer à vélo', cela engendrerait une diminution de '6 %', soit environ '500 véhicules par heure' en moins sur le ring.

#### Restrictions

Des panneaux digitaux pour indiquer quelles bandes sont réservées au trafic de transit ou au 'local', à quelle vitesse circuler sur le mode de ce qui se fait déjà sur le ring d'Anvers. Autre possibilité : interdiction pour les camions de circuler à certaines heures avec limitation des possibilités d'entrées et de sorties sur le ring. »

\*

#### Ring : un marteau-piqueur contre le tout-au-béton flamand

Article de Didier Haine, paru dans Le Soir en date du jeudi 16 février 2012

« 'Ring XXL, émissions XXL' et, surtout, 'Bruxelles, défends-toi contre le béton de la politique flamande', tels sont les slogans qui s'affichaient ce matin place Royale sur les pancartes des représentants de Greenpeace, d'Inter-Environnement Bruxelles, de PlaceOvelo et du Bral. A l'heure où la Région bruxelloise doit se prononcer sur le rapport stratégique d'incidence environnementale de l'élargissement du Ring (strategisch Milieu Effecten Rapport, MER), ceux-ci étaient venus remettre un marteau-piqueur au ministre-président Charles Picqué 'pour le mettre en garde contre la politique flamande du tout-au-béton'.

#### Un avis la semaine prochaine

Charles Picqué a accepté le « cadeau ». Le ministre-président bruxellois et d'autres membres du gouvernement tels Guy Vanhengel (Open VLD) et Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ont pris note des critiques. La Région bruxelloise se positionnera prochainement sur ce dossier comme Charles Picqué le confirme : « La semaine prochaine, on devrait avoir un avis, il sera peut-être mesuré dans la mesure où cet avis exprimera sans doute des réserves sérieuses et des objections, mais en demandant dans un souci psychologique et diplomatique, qui a toujours été le nôtre, de dialoguer avant tout et c'est ce que l'on va essayer de faire. » Charles Picqué a fait savoir qu'il n'était lui-même 'pas favorable à l'élargissement du ring parce que même en termes de mobilité, cela ne règle aucun problème, indépendamment des aspects environnementaux. '

#### « A terme, l'asphyxie pure et simple »

Ces associations, qui s'opposent à l'élargissement du Ring, rappellent que « le rapport ne laisse planer aucun doute sur l'ambition flamande de construire des voies supplémentaires » puisque « les conclusions de ce rapport présentent l'élargissement comme la solution idéale, au prix d'une manipulation éhontée des méthodes

*d'analyse.» Et de s'interroger : « Durant les heures de pointe, plus de la moitié des automobiles empruntant le Ring transitent par Bruxelles. Si ce trafic augmente de 30 %, les goulets d'étranglement déjà connus vont s'empirer et se démultiplier. Comment la place Meiser ou l'avenue Charles Quint pourraient absorber ce surplus de pression automobile et comment l'on peut prétendre que ces projets participent à une diminution de trafic de 20 % ? », objectif bruxellois à l'horizon 2020. Joeri Thijs, expert en transports pour Greenpeace, espère donc que « le gouvernement bruxellois s'opposera fermement à l'élargissement et prônera des solutions structurelles et durables telle que la tarification kilométrique intelligente. Plus de bandes, signifie plus de circulation, donc plus de pollution et – à terme – l'asphyxie pure et simple de la capitale ».*

\*

Bruxelles ne sera pas la capitale verte de l'Europe :

Articles de Michel De Muelenaere, paru dans Le Soir, en date du jeudi 12 avril et vendredi 13 avril 2012.

*« Contrairement à ce qu'espérait sa ministre de l'Environnement, Evelyne Huytebroeck (Ecolo), Bruxelles ne sera pas désignée 'capitale verte européenne' pour 2014. (...) Les heureux élus sont Bristol, Copenhague et Francfort. La désignation du lauréat aura lieu le 29 juin prochain. Dix-huit villes étaient en lice dans ce concours. Bruxelles termine à la 5ème place.*

*Les villes devaient se montrer sous leurs plus beaux atours dans une douzaine de paramètres : nature et biodiversité, qualité de l'air, pollution sonore, production et gestion de déchets, gestion de l'environnement, etc. 'Bruxelles a changé en quelques années, Nous avons dépassé le scepticisme et les réflexes de repli', plaidait récemment la ministre bruxelloise. Apparemment pas suffisamment aux yeux du jury. Tout en reconnaissant que le bilan n'est pas entièrement rose, notamment en matière de mobilité, de propreté et de qualité de l'air, les Belges espéraient convaincre en mettant en avant leurs progrès et leurs projets. En vain.*

*Du côté du cabinet Huytebroeck, on veut nuancer le tranchant d'un classement qui pourrait apparaître sans appel. On n'hésite pas à dire que 'Bruxelles occupe le haut du panier'. Selon le rapport technique, la Région se classe plutôt bien – cinquième – pour les émissions de Co2 (une diminution de 12 % entre 2005 et 2008). Même place pour l'épuration des eaux usées. Bruxelles est quatrième sur 18 pour ce qui est de la production et de la gestion des déchets, grâce notamment à sa 'bonne performance en matière de recyclage des déchets ménagers'. Mieux : elle est deuxième pour la lutte contre la pollution sonore. Mais elle sort surtout championne – première sur 18 – pour le critère 'nature et biodiversité' grâce à la Forêt de Soignes et au réseau d'espaces verts. De quoi encourager les efforts et espérer un meilleur classement la prochaine fois ?*

*Cette année, c'est la ville basque de Vitoria-Gasteiz qui détient le titre envié. En 2013, ce sera au tour de Nantes.*

*Environnement - La capitale est 5<sup>e</sup> sur 18 et première belge*

*(...) La capitale faisait face à une sérieuse concurrence. Elle ne s'en sort pas si mal. Au final, elle se retrouve en cinquième position derrière le trio de tête et derrière Rotterdam, mais elle est la première ville belge – Gand et Anvers étaient également candidates. Et devant Vienne qui n'est pas la première venue. 'Je savais bien que nous prenions des risques en présentant notre candidature, commente Evelyne Huytebroeck. Mais dans leur évaluation, les jurés relèvent ainsi les progrès qui ont été accomplis. Tout en soulignant ce qui nous reste à faire. (...) Les jurés ont noté l'existence de notre système de contrôle des niveaux de bruit et la campagne d'information réalisée par la Région'. (...) En revanche, Bruxelles ne se classe que huitième pour le critère du transport. 'Je pensais que nous serions moins bien classés', dit Huytebroeck.*

*De quoi encourager les efforts et envisager une nouvelle candidature ? 'D'abord décortiquer le rapport. Mais cela m'encourage à présenter quelque chose d'encore plus fort'. (...)*

*Repères*

*Le classement de Bruxelles selon les douze indicateurs retenus par la compétition européenne :*

- Contribution à la lutte contre le réchauffement climatique : 5<sup>e</sup>
- Transports : 8<sup>e</sup>
- Utilisation soutenable de l'espace urbain, gestion des espaces verts : 8<sup>e</sup>
- Nature et biodiversité : 1<sup>ère</sup>
- Qualité de l'air : 6<sup>e</sup>
- Pollution sonore : 2<sup>e</sup>
- Production et gestion des déchets : 4<sup>e</sup>
- Consommation d'eau : 5<sup>e</sup>
- Epuration des eaux : 5<sup>e</sup>
- Eco-innovation et emplois durables : 8<sup>e</sup>
- Gestion des autorités locales 11<sup>e</sup>
- Performances énergétiques : 9<sup>e</sup> [www.europeangreencapital.eu](http://www.europeangreencapital.eu) »

\*

Anderlecht/Forest - La Promenade Verte va s'étendre :

Article de Christophe Vancutsem, paru dans Le Soir en date du samedi 14 avril 2012

« La Promenade Verte, cette promenade de 63 kilomètres qui entoure la capitale, disposera bientôt d'un nouveau tronçon, à la limite entre Anderlecht et Forest. Beliris, l'accord de coopération entre l'État et la Région, lance cette semaine les travaux d'aménagement de la voirie qui s'étendra sur 2,5 kilomètres entre la rue de la Soierie à Forest jusqu'à l'écluse de Aa à Anderlecht. 'Ces travaux permettront d'assurer une continuité du tracé de la Promenade Verte, entre les communes de Forest et d'Anderlecht. Les promeneurs pourront donc rejoindre le canal de Bruxelles-Charleroi grâce à des voies sécurisées et verdurisées', explique-t-on au cabinet de Laurette Onkelinx (PS), présidente de Beliris.

Concrètement, ce nouvel itinéraire empruntera la rue de la Soierie pour passer sous le pont du chemin de fer et longer trois grands axes routiers : les boulevards de l'Humanité, International et Industriel. Le tracé rejoindra alors le canal en longeant les berges du Aa. Le renforcement de la diversité indigène de la flore et de la faune constitue un autre axe important de cette intervention. Ainsi, une prairie fleurie a été préférée à un engazonnement au niveau du Boulevard Industriel. Par ailleurs, une végétation indigène sera plantée sur les berges. Le budget total des travaux s'élève à 1,6 million euros dont 1,4 million sont financés par Beliris et 145.773 euros par la Région Flamande. Les travaux devraient s'achever en décembre 2012. »

\*

Le RRR retardé de trois ans : divers recours en annulation contre

Infrabel vont repousser la fin des travaux à 2022 :

Article paru dans La Capitale, en date du 24 juillet 2012.

« (...) Le gestionnaire du réseau ferroviaire Infrabel devra probablement repousser l'ouverture de certaines lignes d'un à trois ans, c.-à-d. entre 2020 et 2022. (...)

» Historique : des retards à répétition : les reports du RER entre 2005 et 2022.

Le RER (\*Réseau express régional) doit relier la grande périphérie bruxelloise à la capitale. Mais le projet connaît des déboires et des retards depuis des années.

2005. Cette année-là, le chantier du RER commence enfin d'après négociations entre les Régions et le fédéral pour la mise en place du projet qui devrait se terminer en 2012.

2007. Suite à des problèmes de délivrance de permis par la Région bruxelloise, la fin des travaux est reportée à 2016.

2010. Le tronçon sud du RER connaît de nouveaux retards à cause d'un recours introduit à Linkebeek. Fin du chantier 2019.

2012. Infrabel est une nouvelle fois en train de revoir son planning et table sur une fin des travaux entre 2020 et 2022. »

\*

La malédiction du RER : les recours au Conseil d'Etat :

Transports 2012, 2016, 2019... 2022 : quand verra-t-on le réseau express régional ? :

Article d'Eric Renette, paru dans Le Soir en date du samedi 28 juillet 2012.

« Il y a ceux qui en veulent et ceux qui n'en veulent pas. Même si, officiellement, tout le monde le trouve indispensable et utile... surtout chez les autres. La volonté des uns n'entamant pas la détermination des autres pour retarder les travaux, le RER reste jusqu'à présent très mal nommé réseau 'express' régional. Devrait-on le rebaptiser réseau 'escargot' régional ?

Le projet de RER a été adopté par le gouvernement fédéral en 2001 afin d'améliorer la convergence des navetteurs dans la périphérie de Bruxelles et vers la capitale et de dégager un trafic routier au bord de la saturation. Généralement, il s'agit de faire passer de deux à quatre le nombre de voies sur le réseau ferré existant et de prévoir un matériel roulant supplémentaire pour assurer des liaisons plus fréquentes vers la ville et ses pôles d'emplois. Dans un pays pionnier du développement du rail, on a relevé des défis bien plus costauds. Pourtant...

Onze ans plus tard, le projet initialement annoncé pour 2012 est loin d'être achevé. On parlait de 2019. Les ministres CDH André Antoine (région wallonne) et Benoît Cerexhe (région bruxelloise) annoncent que le nouveau plan d'investissement ferroviaire le reporte à 2022. Avec cette crainte : 'À défaut d'investissements importants en matière de RER, c'est la question de l'attractivité économique de Bruxelles qui se pose, avec le risque non négligeable de voir l'activité économique se déplacer de Bruxelles vers son hinterland nord.'

Dès le début, justement, 'ceux qui en veulent' avaient senti le besoin de baliser ce premier (dernier ?) grand projet impliquant les trois Régions de la Belgique nouvellement fédérale. En octobre 2001, un accord de coopération est signé entre les Wallonie, Flandre et Bruxelles, complété par une loi, en 2002, qui prévoit que 'Le gouvernement de la Région flamande, le gouvernement de la Région wallonne et le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale s'engagent à terminer les différentes procédures relatives aux demandes d'autorisations administratives et permis requis selon les différentes réglementations ressortant de leurs compétences, tels les permis d'urbanisme, dans un délai maximum de dix-huit mois à partir de l'introduction du dossier complet par le demandeur.'

Plutôt que cette belle harmonie et à défaut de rallier les navetteurs, le RER raille la justice à coup de recours, renvois, nouveaux permis, nouveaux recours sur des questions de fonds (parfois), de forme (souvent) voire de détails. Et à propos de la protection du voisinage, de l'aménagement des abords dans les communes, des espaces verts, du manque de dialogue entre entrepreneurs et voisins de chantiers... Plus l'un ou l'autre règlement de compte purement politique, toutes familles confondues.

Les travaux tardent tant que les deux ministres régionaux CDH réclament maintenant qu'un effort budgétaire soit prévu dans le futur plan d'investissement du Groupe SNCB pour 2013-2025, histoire de concentrer les travaux et d'en réduire la durée. Un plan global estimé à 25 milliards qui doit être soumis aux Régions, pour avis, durant l'automne avant d'être approuvé, au fédéral, fin de l'année.

Chez Infrabel, on tente de garder le cap : une fois toutes les autorisations reçues, il faut compter sept ans pour achever les travaux. Chaque jour perdu en recours retarde d'autant le calendrier global. Et même si on multipliait les moyens, comme le réclament les ministres, on ne peut accélérer que relativement les travaux sinon en mettant des lignes à l'arrêt... ce qui séduit peu les navetteurs.

Reste que les travaux déjà réalisés pourraient prouver leur utilité avant la mise en service complète du RER : parkings et connections avec les transports en commun, utilisation de certains tronçons à quatre voies, etc. Il faut juste le vouloir. Comme depuis le début...

Les trois maux d'un réseau express/escargot

1. Pas de concertation Le RER est un premier test grandeur nature de la coopération dans une nouvelle Belgique fédérale. Bilan : pas fameux ! L'histoire du dossier montre l'absence cruelle de concertation, les textes de loi ne suffisent pas à la rendre concrète. À tous les niveaux : entre les Régions, entre les partis, voire entre les entités régionales et bruxelloises des mêmes partis. La chronique des recours démontre également le manque de concertation légale. L'urbanisme, la défense de la nature, les permis de construire relevant des Régions, chacune a ses particularités et ses délais de réaction. Un véritable parcours initiatique pour le gestionnaire d'infrastructure Infrabel.

2. Bruxelles en veut... mais pas vraiment Depuis le départ, la Région bruxelloise, qui devrait être le premier moteur du projet, observe une distance prudente. Une étude Stratec a montré que la création du RER pourrait apporter bien des avantages aux navetteurs venant travailler dans la capitale et au trafic en périphérie mais aussi favoriser l'exode de 15.000 à 25.000 ménages bruxellois à haut revenus vers la Wallonie ou la Flandre. Aujourd'hui, à force d'avoir attendu, ce sont les entreprises qui le font... Par ailleurs, pour que le projet soit plus utile à la communauté bruxelloise, les demandes d'arrêts se multiplient sur les trajets potentiels. Ce qui s'oppose au principe 'express' du RER et renvoie aux lacunes des transports en commun.

3. Mal vendu. Le dossier RER s'est développé en même temps que la SNCB était divisée en trois. Les travaux sont étalés dans le temps (la preuve...) avant que l'opérateur puisse en profiter. Bilan, aucune des nouvelles filiales n'a vraiment porté le projet, n'en a défendu l'utilité, ailleurs que dans les cercles du pouvoir. Aujourd'hui, le RER est toujours désincarné. D'énormes progrès ont été faits, mais après combien de temps, pour améliorer la communication avec les communes et les riverains. Un domaine où le temps perdu se rattrape difficilement. »

\*

Bruxelles-Environnement rejette l'élargissement du ring :

Article d'Alain Dewez, rédaction en ligne du Soir, en date du jeudi 13 septembre 2012.

« L'administration bruxelloise de l'environnement a évalué les scénarios flamands pour l'avenir du ring. Elle s'oppose à son élargissement. (...)

Elargir le ring au nord de Bruxelles. C'est le projet du gouvernement flamand qui veut lutter contre l'engorgement du périphérique. Mais la Région bruxelloise ne l'entend pas de cette oreille. Après plusieurs avis critiques, Bruxelles-Environnement vient de rendre une nouvelle évaluation du plan flamand. C'est une nouvelle fois – et clairement – un non. L'administration bruxelloise de l'environnement a rendu un document d'une quinzaine de pages dont Le Soir a eu connaissance. Pour Bruxelles, l'élargissement du ring entre la E19 (Bruxelles-Anvers) et la E40 (Bruxelles-Liège) débouchera paradoxalement sur un accroissement du trafic. En dix

ans, 80 % de la nouvelle capacité sera engorgée, disent des experts. L'impact de cette augmentation du trafic se traduira par un accroissement du bruit, de la pollution et des émissions de CO2. (...)

En élaborant ses projets, regrette Bruxelles-Environnement, la Flandre ne vise qu'un seul objectif : améliorer la fluidité sur le ring, garantir une vitesse de 90 km/h aux heures de pointe. 'Exagéré', commente l'avis bruxellois. La Flandre oublie que la Région bruxelloise a pour objectif de réduire de 20 % le trafic automobile en 2018 par rapport à 2001. Si le trafic sur le ring s'accroît, il augmentera aussi dans les 19 communes, destination d'environ un véhicule sur deux circulant sur le périphérique.

Paradoxalement, un des cinq scénarios étudiés dans le plan flamand trouve grâce aux yeux de l'administration bruxelloise. C'est le seul qui ne comprend pas d'élargissement du ring. C'est une combinaison d'une taxation kilométrique, d'une amélioration de l'offre de transport en commun (notamment des nouvelles lignes de tram De Lijn) et de la réalisation d'un RER cycliste. Cette formule réduirait le trafic aux heures de pointe de 23 à 25 %. 'Le gouvernement bruxellois est de toute manière contre un accroissement de la capacité du ring', réagit la ministre bruxelloise de l'environnement, Evelyne Huytebroeck (Ecolo) ».

\*

« La \*promenade verte est un magnifique itinéraire de plus de 63 km qui permet aux piétons et aux cyclistes de découvrir de nombreux parcs et espaces de nature préservée. Car (...) la Région bruxelloise est composée de 50 % d'espaces verts. (...) On peut faire le tour de Bruxelles en balade... »<sup>1</sup>

### **\*Parking 58. \*Halles centrales.**

#### **Rue de l'Evêque, 1. – 1000 Bruxelles. – Construit en 1957<sup>2</sup>.**

« L'emplacement où trône à présent le parking 58 (le bloc des rues de la Vierge noire, de l'Evêque et des Halles) voit son sort scellé en 1955, quand le conseil communal de Bruxelles-ville suit la recommandation de son échevin des propriétés communales, Paul Vanden Boeynants : il faut abattre la ruine qui défigure le quartier et y construire un parking à plusieurs niveaux qui fera le bonheur des commerçants et la prospérité du centre-ville. La concession est accordée à une compagnie aux initiales célèbres, CDP (Charlie De Pauw). Il faut être prêt à temps pour l'Expo 58 !

La ruine en question, c'est celle d'un curieux bâtiment de style ferroviaire, celui des halles centrales, indispensables, à en croire le bourgmestre Anspach en 1866, au bonheur des commerçants et à la prospérité du centre-ville. (...).

En inaugurant le parking 58, le bourgmestre Lucien Cooremans insiste sur l'avant-gardisme d'une ville qui est la première d'Europe à posséder un tel outil. Fallait-il vraiment s'en réjouir ? »<sup>3</sup>

### **\*Passerelle provisoire entre la gare du Nord et le socle des tours 1 et 2 du WTC.**

« ...L'avenir d'un autre terrain vague, l'un des plus vieux du quartier, est lui beaucoup plus incertain. Il s'agit de celui situé aux pieds de la passerelle provisoire de la gare du Nord, rue du Progrès. Le premier permis de bâtir, pour ce qui, à Saint-Josse, est connu comme l'îlot 4, a été obtenu fin des années '60. Le dernier permis obtenu a été validé par un début de travaux. Il s'agissait de travaux de soubassement et d'enfoncement de pieux. Or, depuis un bon bout de temps, ces travaux sont à l'arrêt. Le terrain est plus vague que jamais, si ce n'est qu'il accueille quelques machines et containers géants... »

\*

Pendant plusieurs années, une longue passerelle couverte a permis aux personnes qui devaient se rendre, quotidiennement ou occasionnellement, dans les tours 1 et 2 du WTC ou dans celle de la RTT, de les rejoindre au départ de l'ancienne gare du Nord, ou du CCN (première mouture), sans devoir patauger dans la boue des différents terrains abandonnés.

Nos recherches ne nous ont pas permis de retrouver des textes à ce sujet, ni des précisions quant au coût de l'ouvrage, ni à la demande de qui et aux frais de qui elle fut construite. . Par contre on peut s'en faire une idée sur base de la photo qui accompagne l'article paru dans La Lanterne, datée du 14 octobre 1995.

<sup>1</sup> Brochure : La promenade verte = De groene wandeling, éditée par Bruxelles Environnement = Leefmilieu Brussel, en 2009. Voir aussi [www.ibgebim.be](http://www.ibgebim.be). Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Forêt de Soignes ; ou : Parc.

<sup>2</sup> 'Ouvrage en béton', d'après *Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise*, p. 49. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> *Images de Bruxelles au passé et au présent*. Op.cit. Voir bibliographie.



**\*Phoenixgebouw. \*Phoenix gebouw. \*Phoenixcomplex. \*Phoenix complex.**

Immeuble de bureaux de la Vlaamse gemeenschap terminé en 1998<sup>1</sup> situé à Saint-Josse-ten-Noode entre le boulevard du roi Albert II et la rue du Marché, relié aux trois bâtiments du Hendrik Consciencegebouw.

Dans son n° 24 (mars 1993), le mensuel Ville et Habitants annonçait que l'Immobilière du boulevard Jacquain (I.B.J.) mettait en location l'immeuble Phoenix, soit environ 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

« ... Suit le vaste trou béant du futur complexe Phoenix (quatre bâtiments) dont le gros oeuvre du sous-sol a commencé... »<sup>2</sup>

\*

« Le projet Phoenix. Le terrain, qui appartient à l'Immobilière Boulevard Jacquain (CDP et CODIC) n'est pour l'instant qu'un terrain vague. Le projet prévoit là la construction de 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux, projet soumissionné à la Communauté flamande qui cherche encore un espace de 50.000 m<sup>2</sup> dans le quartier... »<sup>3</sup>

\*

« Du logement dans l'Espace Nord ! (...) C'est la construction des bureaux des immeubles Phoenix au boulevard Jacquain qui va permettre le démarrage de l'opération logement en septembre. Les immeubles Phoenix doivent abriter sur les parcelles les extensions de la Communauté flamande sur 43.000 m<sup>2</sup>. En compensation, De Pauw érigera 9.000 m<sup>2</sup> de logements moyens. Le permis vient d'être délivré. (...)

La dernière nouvelle concerne les îlots sur lesquels se bâtissent les bureaux du complexe Phoenix. Le dernier des quatre immeubles prévus (19.000 m<sup>2</sup>) vient de faire l'objet d'une modification de plan de la part de Patrick De Pauw. Même si aucun client ne semble s'être présenté à ce jour, le magnat de l'Espace Nord paraît cependant décidé à le construire... »<sup>4</sup>

\*

« Pour l'instant, les immeubles Phoenix ne sont qu'une énorme dalle de béton enfouie plus de 20 mètres dans le sol. Mais dans moins de deux ans et demi, en octobre 1998, les trois petites tours bâties (...) combleront la dent creuse du début du boulevard Jacquain prolongé. »<sup>5</sup>

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...). 4. Le Phoenix de l'Espace Nord (occupé par Fortis, il sera libéré bientôt)... »<sup>6</sup>

**\*Piscine (Amelinckx).**

Bluff du futur.<sup>7</sup>

**\*Piscine olympique. \*Piscine de Pascal Smet. \*Piscine ouverte. \*Piscine aménagée sur le canal.<sup>8</sup>**

**\*Place Rogzer<sup>9</sup>. \*Place Charles Rogier. \*Pyramides. \*Clerbaux et Pinon.**

« Le 1<sup>er</sup> avril 1839, quelques particuliers cédèrent au gouvernement 7,5 hectares de prairies situées à l'extérieur du boulevard, au bas du Jardin botanique, pour y établir une station de chemin de fer et une place... Le 26 septembre 1841, la nouvelle station fut inaugurée, mais les bâtiments proprement dits ne furent commencés qu'en 1844, d'après les plans de l'architecte F. Coppens. »<sup>10</sup>

\*

« Place rectangulaire ouverte sur l'avenue du Boulevard et à laquelle aboutissent les rues des Croisades, du Progrès, de Brabant et Saint-Lazare. A l'emplacement de l'actuelle place Rogier – qui porte ce nom depuis 1885,

<sup>1</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 97.

<sup>2</sup> Le Soir, daté du 28 janvier 1995.

<sup>3</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

<sup>4</sup> Le Soir, 23 mai 1996.

<sup>5</sup> Le Soir, daté du 16 juin 1996.

<sup>6</sup> *Bureaux : 20 projets* / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>7</sup> Voir les aménagements promis du socle et des abords du complexe Amelinckx-Héliport, soit dans notre Livre 1, soit dans ce même titre, article : Amelinckx.

<sup>8</sup> Voir, l'article : Port de Bruxelles.

<sup>9</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Tour Rogier, ou : Tour Dexia, ou : Manhattan center, ou : Centre international Rogier, ou : gare du Nord, ou : Tour Covent garden. Voir aussi notre Livre 2, partie 1, titre 2, chapitre 5, 1. Etude historique.

<sup>10</sup> *Guide illustré de Bruxelles*. Op.cit., p. 300, voir bibliographie.

année de la mort du ministre libéral Charles Rogier – s'élevait autrefois, en bordure des anciennes fortifications, un ensemble de vingt-quatre maisons destinées aux pestiférés.

Construites en 1618 – une chapelle y était adjointe en 1626 -, elles étaient tombées en ruine lorsqu'en 1817 la ville les vendit à un particulier à charge de les démolir. La place, appelée d'abord 'des Nations' (on trouve également la mention 'place de Cologne'), fut tracée selon un plan d'ensemble décrété par A.R. le 2.9.1840, qui prévoyait également de construire une nouvelle gare, celle située à l'Allée verte devenant insuffisante.

Commencés en 1841, sous la direction de l'architecte François Coppens (Bruxelles, 1799 – Paris, 1873) qui en avait dressé les plans, les travaux de construction de la gare s'achevèrent en 1846. Flanqué de deux pavillons d'angle, le corps central [de cet édifice] rythmé par des pilastres [...], était couronné d'un attique à balustres. L'ensemble, avec ses baies en plein cintre soulignées par des archivoltés, était d'une allure sobre évoquant l'architecture des palais de la Renaissance. Les pavillons d'angle furent modifiés ultérieurement.

Des toits en pavillon à terrasse faîtière percés de lucarnes remplacèrent les toits à croupes d'origine et les façades furent ornées dans les années 1860 de statues placées dans des niches. Quatre figures féminines par Joseph Geefs évoquaient le Commerce, les Arts, l'Industrie et l'Agriculture (1862). A hauteur du premier étage, quatre autres allégories dues à Fraikin : l'Abondance, la Paix, le Progrès, la Fraternité (1861). Eugène Simonis sculpta également des figures allégoriques destinées aux écoinçons des fenêtres : l'Escaut, la Meuse, la Seine et le Rhin.

Enfin, amortissant l'attique du corps central, un groupe héraldique attribué à Guillaume Geefs surmontait l'horloge. En 1863, la gare présentait enfin son aspect définitif. Encadrant les voies couvertes par une vaste verrière, ses ailes latérales donnaient respectivement sur les rues de Brabant et du Progrès. Aplaniée et éclairée en 1850, pavée en 1852, la place fut réaménagée en 1862 (A.R. 18.09). La gare du Nord en occupait le fond. Ses deux autres côtés étaient bordés de maisons d'esprit néo-classique - certaines fort imposantes -, toutes de même apparence avec leurs façades symétriques et uniformes, ainsi que le voulait l'A.R. de 1840. Plusieurs d'entre elles abritaient des hôtels pour voyageurs.

Cet ensemble homogène fut modifié dès le tournant du siècle, la régularité néo-classique étant dorénavant jugée banale et ennuyeuse. L'hôtel des Boulevards et le Cosmopolite furent transformés et exhaussés sur des plans de l'architecte Joseph Vincke. Le Royal Nord subit également des transformations. En 1908 enfin, A. Lener et A. Pompe construisaient le Palace Hôtel.

Mais c'est la démolition de la gare en 1956 et la construction à son emplacement du Centre international Rogier qui allait définitivement bouleverser l'aspect de la place et de l'ensemble du quartier. En 1971, un deuxième immeuble de 29 étages à structure portante en béton armé et façades rideaux voyait le jour. Bâti sur les plans de Louis Van Hove et du groupe Structures, l'hôtel Sheraton – complété par des commerces et des bureaux - occupe tout le côté Ouest de la place, à l'emplacement des trois premiers hôtels cités.

Aujourd'hui, c'est l'ensemble des rues avoisinantes qui sont démolies pour être intégrées au projet immobilier Espace Nord. Le Palace Hôtel lui-même et son voisin l'Albert 1er (architecte M. Polack, 1920) furent un temps menacés par les spéculateurs... »<sup>1</sup>

\*

1914 : « On estime à 150.000 personnes la circulation quotidienne des piétons à la place Rogier. Trois fois plus que dans la Königgrätzer-Strasse de Berlin. »<sup>2</sup>

\*

1981 : « La place Rogier n'est plus ce qu'elle était : en ce mois de juillet, on a procédé à la fermeture inopinée de l'hôtel Palace. Ses finances étaient en perte de vitesse. »<sup>3</sup>

\*

Taudis : Saint-Josse rase – On rase des maisons lépreuses – A Saint-Josse, place aux bureaux :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 17 janvier 1990

« Les bulls ont tout éventré. Il ne reste pratiquement plus rien des taudis qui pourrissaient, à l'angle nord-est de la place Rogier, entre la tour Rogier et les hôtels Palace et Albert 1er. Les bulls ont aussi rasé les façades lépreuses du bloc de maisons s'étendant sur un demi-hectare et formé par les rues Saint-Lazare, de Brabant,

<sup>1</sup> Saint-Josse-ten-Noode, dans la série Le patrimoine monumental de la Belgique : Région de Bruxelles-Capitale. Op.cit. Ces deux derniers hôtels ont été rénovés, ont changé de mains et de gestionnaires.

<sup>2</sup> Le Soir : 100 ans d'actualité. Op.cit., p. 124.

<sup>3</sup> Ibidem, p. 392.

Gineste et des Plantes. Près d'une vingtaine de maisons effacées du paysage et transformées en caillasse. A la place, on va construire du neuf : des bureaux...

Lentement mais sûrement, la place Rogier se met au goût des années '90. Quelques maîtres de la chirurgie plastique ont décidé de lui façonner un nouveau visage. Ils procèdent avec méthode et rénovent la place dans le sens inverse des aiguilles d'une montre. On a commencé par la façade est, avec les hôtels Palace et Albert. On s'attaque maintenant à l'angle nord-est.

Pour l'instant, à cet endroit, il n'y a plus qu'un énorme vide. Dans quelques mois, il sera comblé par la construction de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Un projet de longue haleine qui parie sur l'avenir de la place. Un projet qui n'a été rendu possible que par l'adoption, par la commune de Saint-Josse, il y a quelques mois, d'un plan particulier d'aménagement destiné à revaloriser l'îlot et qui fait la part belle aux bureaux.

Bien sûr, on peut regretter les bureaux. On aurait préféré des habitations. Mais il ne faut pas rêver. Dans ce coin de Saint-Josse, les habitants sont partis depuis longtemps.

Toutes les tentatives visant à les faire revenir ont échoué. Ce bloc de maisons était devenu la plaie béante de la place Rogier. Incendies, rats, insalubrité, squatters. Portrait-type du chancre urbain bruxellois. Voilà pourquoi la commune de Saint-Josse n'a fait aucune difficulté pour accorder le permis de démolir à la société<sup>1</sup> 'Belgian Apartments Corporation'. Saint-Josse considérait même qu'il y avait urgence.

Les promoteurs du projet n'ont rien à voir avec ceux qui ont sauvé le Palace et l'Albert. La BAC, dont les bureaux se trouvent avenue Louise, est cependant sur l'affaire depuis près de trois ans, rachetant maison après maison dans l'îlot. La commune, désireuse d'améliorer l'image de marque de la place Rogier, a soutenu dès le départ le projet et a apporté son aide pratique. (...)

La gare du Nord refaçonnée, le quartier chaud bientôt métamorphosé, un réseau hôtelier qui redresse la tête, une zone de verdure (le Botanique), l'arrivée prochaine d'institutions (l'Exécutif de la Communauté néerlandophone, boulevard Jacquain), des banques d'affaires. Les atouts de la place Rogier ne manquent plus, aux yeux de la société BAC.

Celle-ci, qui s'est illustré à Bruxelles par la réalisation de travaux de prestige, envisage le nouveau complexe de bureaux sur une hauteur d'une dizaine d'étages. Les façades seraient occupées par des boutiques. BAC garde cependant le mutisme sur l'architecture des bâtiments. On devrait en savoir plus dans trois mois lorsqu'elle fera officiellement sa demande de permis de bâtir à la commune. BAC précise néanmoins qu'il s'agira de bureaux de prestige. Les travaux devraient démarrer en été. En outre, cette société lorgne maintenant vers les quelques maisons restantes, au coin des rues Gineste et Saint-Lazare. Leur acquisition permettrait d'ajouter une troisième façade au complexe de bureaux. »

\*

Fin janvier, une pyramide à Bruxelles – Un centre de congrès sous la place Rogier :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 27 novembre 1992

« La place Rogier, dans moins de deux mois, sera affublée d'une étrange pyramide de verre. Elle servira d'accès à un centre d'affaires souterrain. Dans les entrailles de la place, au niveau -2, la société 'Loisirs modernes' aménage un vaste complexe polyvalent de 5.000 m<sup>2</sup>. Ce seront les 'Pyramides', un projet de 120 millions [de FB] qui marque les premiers pas de l'internationalisation du groupe parisien.

Le groupe a pignon sur rue, en France. Aux portes de Paris, au milieu d'un parc de dix hectares au bord de la Seine, se niche son prestigieux centre d'affaires : les Pyramides. Créées en 1985, elles contiennent notamment un amphithéâtre, des salles de banquet et polyvalentes, un espace d'exposition et un auditorium. On peut y réunir entre 5.000 et 10.000 personnes.

Le projet bruxellois s'inspire de l'exemple parisien. La société française veut faire de la place Rogier son épicerie européen. Outre les 5.000 m<sup>2</sup> prévus, il est possible qu'il s'étende encore, si le Mundaneum (le musée de l'affiche) et ses 1.300 m<sup>2</sup> quittent Bruxelles.

Ce projet marque-t-il le réveil de la place Rogier ? Alors qu'à 200 m de là, l'Espace Nord se hérissé de boîtes d'allumettes, la place Rogier semblait somnoler, ces derniers temps. La tour Rogier attend toujours son lifting et les vastes espaces qui abritaient la foire du livre restent vides.

Seuls les hôtels s'en tirent à bon compte. L'Albert et le Palace ont été rénovés. Le Sheraton, lui, se défend honorablement. La venue de ce complexe, espèrent les hôteliers, va donner un coup de fouet au renouveau. Les investisseurs français, eux, sont confiants. Le site leur semble idéal. Il est facile d'accès, le parking est aisé et l'environnement hôtelier est excellent. Autant de raisons qui doivent inciter les congressistes de tous poils à se réunir dans les entrailles de la place Rogier. »

\*

<sup>1</sup> Qui construit des bureaux malgré son appellation !

Les entrailles de la place Rogier sont des pyramides :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 3 mai 1993

« Guy Cudell a inauguré le complexe des Pyramides, dans les entrailles de la place Rogier. Mais pour une fois, ce n'était pas dans le cadre de ses 40 ans de mayorat. Les 'Pyramides' sont un vaste espace souterrain de près de 6.000 m<sup>2</sup>, au niveau - 2 de la place Rogier. Ce centre de congrès offre une architecture 'grand standing' et se compose de salles modulaires conçues pour recevoir jusqu'à 3.000 personnes. Il est capable d'accueillir des conférences, expositions, réceptions et autres manifestations de prestige. Il est coiffé d'une... pyramide d'entrée de 7 m sur 11.

C'est le groupe français 'Loisirs modernes' qui l'a construit. Cette société possède dans la proche banlieue parisienne un complexe semblable, mais en beaucoup plus vaste. Elle a une grande expérience en matière de montage d'événements. Le groupe français n'a pas lésiné sur les moyens techniques. Le complexe souterrain a coûté 120 millions [de FB]. Le choix de la place Rogier par les Français n'est pas dû au hasard : situation centrale, présence d'un parking, proximité de la gare du Nord et de l'Espace Nord sont des atouts importants pour un centre de congrès. Les Pyramides occupent ce que l'on appelle à Saint-Josse la 'cathédrale' : vaste espace vide de la station de métro qui fut occupé, début des années '80, par l'ancien Autoworld de Charlie De Pauw. Celui-ci, en 1986, fit place au fantomatique Mundaneum : le centre de l'affiche et de la presse. Le musée, qui n'a jamais ouvert, a été transféré récemment à Mons.

Le projet de centre de congrès s'est concrétisé assez rapidement. La commune de Saint-Josse, propriétaire des entrailles de la place, a accordé en janvier 1992 un bail emphytéotique à Loisirs modernes. Le bail court jusqu'en 2013. Il prévoit un loyer annuel de 5 millions. Les travaux ont débuté quelques mois plus tard et viennent de s'achever. Apparemment, les Français ont fait un investissement judicieux. Les salles sont déjà louées jusqu'en automne. »

\*

Les appartements à l'abandon de la tour Rogier transformés en bureaux :  
 Une rénovation qui tue le logement :

Article de François Robert, Bruno d'Alimonte, paru dans Le Soir en date du mercredi 28 juin 1995

« L'Arau ferraille contre l'actuel projet de rénovation de la tour Rogier. Se tromperait-il d'adversaire ? La tour Rogier est un des plus gigantesques chancres de la capitale. Ses 60.000 m<sup>2</sup> sont vides à 95 % depuis des années et seuls quelques locataires s'accrochent : le Théâtre national, deux ou trois commerces dans l'ancienne galerie et une quinzaine d'habitants. Pour le reste, le bâtiment va à la dérive. À l'arrière, la plupart de ses 116 appartements sont inhabitables. Ils ont été temporairement squattés et les vandales s'en sont donné à cœur joie. À l'avant, l'immense façade verticale n'offre que des bureaux abandonnés aux vitres sales.

Or, il existe un ambitieux projet de rénovation. La BBC (capitales finlandais), propriétaire majoritaire de la tour, est prête à injecter entre 3 et 4 milliards [de FB] pour la rénover. On maintiendrait les gabarits, mais la partie courbe (à l'arrière) serait redessinée. L'immeuble redeviendrait une référence architecturale. Le projet a été confié aux architectes Khon Pedersen Fox et à Philippe Samyn.

Brussels Business Center n'est cependant pas une oeuvre philanthropique : la rénovation sacrifiera le logement au profit du bureau, ce qu'autorise le PRD. Une demande de certificat d'urbanisme a été introduite et l'enquête d'incidence est clôturée. L'enquête publique aura lieu en automne. Le calendrier prévoit les travaux pour l'été '96, mais tout dépendra du programme du Théâtre national, avec qui les négociations seraient au point mort depuis deux ans. (...)

La disparition du plus grand chancre du centre-ville suscite curieusement des protestations de la part de l'(...) Atelier de recherche et d'action urbaines et d'un locataire, M. Faniel. Ils estiment que le projet supprime la mixité des fonctions. Ils accusent les promoteurs de vouloir éliminer le logement.

- Ce projet est une agression contre la ville, dit l'Arau. Il détruit un maillon de la continuité de l'habitat entre les quartiers Botanique et Nord. La suppression de 116 appartements est scandaleuse par rapport à la politique de logement dont Bruxelles a besoin. Nous réclamons d'urgence un PPAS du quartier pour confirmer la mixité d'origine.

L'Arau a été visiblement séduit par les déclarations dont M. Faniel abreuve la presse. Pourtant, ce ne sont pas les promoteurs qui ont fait périr la tour, mais ses 260 propriétaires, incapables de se mettre d'accord sur le prix de la rénovation.

La tour Rogier, dès sa conception, posait le problème de la cohabitation entre bureaux et logements, aux intérêts forcément opposés. Vingt ans après sa construction (1958), elle était fonctionnellement et esthétiquement dépassée. Mais les tentatives de rénovation ont échoué, parce que les petits propriétaires rechignaient à dépenser des sommes folles pour un immeuble partiellement occupé par des bureaux. En outre,

les charges ne cessaient d'augmenter. Fin des années '80, la tour était devenue ingérable et pourrissait sur place. Jusqu'au jour où le groupe Baron racheta la moitié des appartements dans le but de rénover la vieille dame, avant de céder le témoin aux Finlandais. Ceux-ci sont sur le point de concrétiser leurs promesses. Les propriétaires les ont aidés, tout heureux de se dépêtrer de leurs problèmes en vendant leurs biens. Évidemment, la tour paie son sauvetage au prix fort : la disparition des logements au profit des bureaux. La Région elle-même a estimé qu'il fallait exclure la fonction 'logement' de l'immeuble ! À la commune, on adopte une attitude identique.

La réaction de l'Arau vient un peu tard. Jamais un promoteur n'acceptera de rénover la tour en conservant le logement. La BBC va investir près de 4 milliards. À ce prix-là, construire des appartements est prohibitif. Et qui voudrait vivre dans une tour de cent mètres de haut ?

Enfin, M. Faniel ne représente ni les locataires ni les propriétaires rescapés de la tour. Son comportement laisse pantois : il a accusé toutes les gérances de vol, se répand en propos calomnieux à l'égard de BBC et de ses prédécesseurs. Ce qui ne l'a pas empêché de vendre son appartement aux promoteurs. Redevenu locataire, il refuse de payer depuis des mois une partie de son loyer, au point d'être en procès avec BBC et de risquer l'expulsion...

Enfin, le projet ne détruit pas la mixité des lieux. Le Théâtre national restera et il y aura toujours des commerces au rez-de-chaussée. Cela dit, l'administratrice-déléguée du Théâtre national amène tout de même un peu d'eau au moulin de l'Arau en affirmant que le projet architectural n'est pas mûr, notamment par le fait que l'entrée des décors prévue dans les plans mis à l'enquête est une aberration théâtrale. Les Finlandais ne sont donc pas encore tout à fait au bout de leur peine. »

\*

Deux palaces face à face au coeur de l'Europe :  
Article paru dans Le Soir daté du mercredi 29 janvier 1997

« Métropole, Amigo, Méridien... Les hôtels aux noms prestigieux ne manquent pas à Bruxelles. Tous, ils fleurent bon l'opulence. Hilton, 470 chambres, Sheraton, 510. Si le premier acquiert le second, la même chaîne hôtelière contrôlera un tiers de l'offre bruxelloise '5 étoiles'. Comparaison et ambiance.

Hôtel Hilton, à un jet de pierre de la place Louise. Quartier chic, passants 'BC-BG', magasins de luxe, sentiment de sécurité. La porte de l'hôtel franchie, le lieu ne dépare pas son environnement. A la réception, au bar et au restaurant, l'ambiance est douce et feutrée, les chambres luxueuses, à 11.000 FB la nuit. Qu'est-ce qui attire les clients ? Ce n'est pas moi qui choisit, c'est mon entreprise dit l'un d'eux, ceci dit, le service est bon, le quartier agréable et assez animé.

Changement de décor : place Rogier, Hôtel Sheraton. L'imposant bâtiment se dresse au bord d'une esplanade grise. Quartiers délabrés, sex-shops et cafés glauques. L'hôtel est vaste, les couloirs immenses et aussi vides que la rue. Pourtant, les chambres sont spacieuses et confortables, le service impeccable et diversifié : sauna, salle de fitness, deux restaurants, piscine avec vue imprenable sur la ville. Autre avantage : les prix pratiqués sont sensiblement moins chers. Il[s] vous en coûtera de 8.000 à 9.000 FB par nuitée. Toutefois, à l'Hilton comme au Sheraton, la clientèle est essentiellement composée d'hommes d'affaires.

Deux hôtels de la même chaîne et du même standing dans une seule ville : risque de double emploi ? Le Sheraton a toujours été un concurrent sérieux, déclare Fernand David, PDG de l'Hilton bruxellois, s'il y avait la place pour nous deux jusqu'ici, je ne vois pas pourquoi cela changerait. L'OPA sur Sheraton est le résultat de la nouvelle politique très agressive de notre groupe. C'est en tout cas très excitant. »

\*

Saint-Josse - La tour Rogier ruine les espoirs communaux :  
 Un cadeau pour le Théâtre national :  
Article de François Robert, Bruno d'Alimonte, dans Le Soir du mardi 20 octobre 1998

« Le 28 septembre 1998, la commune accordait le permis d'urbanisme pour la démolition-reconstruction de la tour Rogier. Un projet colossal de 4,9 milliards [de FB], qui doit à la fois en finir avec la plus grande poubelle de Bruxelles (un espace vide de 65.000 m<sup>2</sup>) et permettre la rénovation complète du Théâtre national (situé à l'arrière de la tour) à l'horizon 2001.

Ce permis fait de grosses vagues à Saint-Josse. Guy Cudell et son échevin de l'urbanisme, Jean Demannez, se sont en effet opposés quant à l'affectation des charges d'urbanisme. D'habitude, celles-ci sont destinées au logement. Mais Guy Cudell a été sensible aux arguments de la Communauté française, incapable de financer à elle seule la rénovation du TNB, évaluée à 650 millions. Il imposa finalement ses vues et la Commune signa une convention avec le propriétaire des lieux, la société BBC, et la Communauté française. Convention dans laquelle elle abandonnait ses charges d'urbanisme au profit du Théâtre national. Adieu logements...

*Le cadeau de Saint-Josse n'est cependant pas royal. La somme en jeu (110 millions) est dérisoire en regard de l'importance du projet. Les charges d'urbanisme (10 % du montant consacré aux bureaux) n'ont été calculées que sur l'augmentation de la superficie de bureaux (de 20.000 m<sup>2</sup>) par rapport à la situation existante.*

*Jean Demannez maugréa mais rentra dans le rang. Ce geste à la Communauté française débloquent quatre années de laborieuses négociations. Si Saint-Josse voulait supprimer cette poubelle verticale, il lui fallait renoncer aux charges d'urbanisme. De toute façon, à terme, la Commune s'y retrouvait grâce à la taxe sur les bureaux.*

*Un autre litige opposait Saint-Josse à la société BBC. La Commune exigeait que la firme finance la reconstruction de 35 logements à proximité de la Tour, en compensation des 112 appartements (vides) sacrifiés au profit des bureaux de la tour. C'est pourquoi Jean Demannez fit inclure dans le permis l'obligation de reconstruire 35 logements.*

*Mais la Région vient de voler au secours de BBC. Elle a fait, d'autorité, enlever du permis l'obligation de reconstruire 35 logements ! Le ministre chargé de l'urbanisme Hervé Hasquin considère que ceux-ci font partie des charges d'urbanisme. Comme la commune a expressément décidé d'affecter les 110 millions à la rénovation du Théâtre national, elle ne peut, dit-il, également imposer à BBC de construire des logements. L'échevin Jean Demannez, lui, ne cache pas sa colère :*

*On nous a demandé de sacrifier les charges d'urbanisme pour permettre de financer la restauration du Théâtre national. Nous avons dit oui, pour ne pas compromettre l'ensemble du projet. Et voilà maintenant que le ministre Hasquin raie du permis la reconstruction de 35 appartements. Manifestement, il assimile ces logements aux charges d'urbanisme. Je ne suis pas d'accord. Ces logements existaient déjà. Saint-Josse a été roulée dans la farine et le ministre fait le jeu du promoteur !*

*Saint-Josse finance donc pour 110 millions le Théâtre national et doit renoncer aux logements durement négociés. Remarquable succès pour cette minuscule commune aux abois, qui a dû fermer l'année passée deux écoles, deux crèches et une maison de jeunes... »*

\*

Saint-Josse : L'Arau pourrait retirer son recours au conseil d'Etat –

Résurrection annoncée de la tour Rogier :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 21 décembre 1999

*« En panne depuis un an, la reconstruction de l'immeuble est promise pour la fin 2001. Si tout va bien ! La plus grande poubelle verticale de Bruxelles vit-elle ses derniers mois ? Un gros obstacle à sa rénovation lourde serait en passe d'être sauté : le recours au conseil d'Etat de l'Arau (...) sera probablement retiré.*

*En septembre '98, la commune de Saint-Josse délivrait un permis d'urbanisme à la société finlandaise BBC pour la démolition-reconstruction de l'immeuble, vide à l'exception du Théâtre national (TNB) depuis dix ans. Un projet de 4,5 milliards [de FB], qui donne à la tour un look futuriste susceptible, pour beaucoup, de faire oublier sa laideur actuelle.*

*Or, il y avait à l'arrière de la tour Rogier une centaine d'appartements. Dans les plans adoptés, ils disparaissaient totalement. En contrepartie, Jean Demannez, alors échevin de l'urbanisme de la commune de Saint-Josse, avait négocié la reconstruction de trente-cinq logements, aux frais de BBC, ailleurs dans Saint-Josse. La firme rechigna, estimant qu'elle n'était pas taillable à merci et que les exigences financières de la commune risquaient de faire échouer le projet.*

*La Région vola au secours de BBC : la commune ne pouvait réclamer ces logements puisque les Finlandais avaient déjà consenti, comme charges d'urbanisme, de payer en grande partie la reconstruction du Théâtre national.*

*L'Arau, dont on connaît les positions à l'encontre des bureaux dans le centre-ville, décida de se lancer dans la bataille. Le 15 décembre '98, elle introduisit un recours en annulation, considérant entre autres que la rénovation du TNB était incluse dans le projet BBC. Et que donc la commune pouvait exiger du logement comme charges d'urbanisme.*

*Pendant près d'un an, chacun resta sur ses positions et la reconstruction de la tour fut remise à plus tard. Mais le verrou du recours a de bonnes chances de sauter dans les semaines qui viennent. Des négociations, confirmées par l'Arau et BBC, sont en cours. Les Finlandais accepteraient d'augmenter substantiellement le nombre de logements à construire. On avance le chiffre de 80 appartements, soit nettement plus que les trente-cinq initialement proposés par Saint-Josse.*

*Ces logements resteraient évidemment propriété[s] de BBC. (...)*

*Qu'est-ce qui explique le revirement de BBC ?*

*Le marché des appartements semble de nouveau porteur dans le centre-ville. En outre, l'éclatante réussite du projet Novalis (144 appartements vendus à deux pas de la place Rogier) semble indiquer que les compensations en logements ne sont pas une si mauvaise affaire.*

*Feu orange, donc, pour la tour Rogier. Quant à son financement, il semble que là aussi les négociations progressent. Dans les milieux autorisés, on pense que le montage financier de l'opération pourrait être bouclé au début de l'année.*

*Si ces bonnes nouvelles se confirment et compte tenu des délais exigés par le Théâtre national pour lui permettre de ne pas compromettre les saisons à venir, on peut imaginer un début des travaux à la fin de l'été 2001. La durée du chantier étant estimée à trente mois, la nouvelle tour Rogier pourrait être inaugurée vers la fin 2003. Si tout va bien... »*

\*

Saint-Josse : Verra-t-on à nouveau ces sous-sols désertés ?

Les 'Pyramides' menacées de fermeture place Rogier :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 31 mars 2000

*« Le centre de congrès privé périclité. Faute de rénovation, il mettra la clef sous le paillason. Coup dur pour le centre-ville. Pour les Bruxellois, les 'Pyramides' s'assimilent au salon de l'érotisme qui s'y produit chaque année en mars. Pourtant, ce vaste espace de 6.000 m<sup>2</sup>, situé au niveau -2 de la place Rogier, est avant tout un centre de congrès. Son avenir semble gravement compromis. D'une trentaine de manifestations qui s'y déroulaient annuellement, on est tombé à dix en 1999 ! Son gestionnaire Florent Godin tire la sonnette d'alarme : si les propriétaires français n'investissent pas rapidement, il faudra mettre la clef sous le paillason.*

*Les Pyramides occupent ce que l'on appelle à Saint-Josse la 'cathédrale'. Au départ, c'était le vaste espace vide de la station de métro Rogier (les travaux inutiles...) qui fut occupé, début des années 80, par l'ancien Autoworld de Charlie De Pauw. Celui-ci, en 1986, fit place au fantomatique Mundaneum, le centre de l'affiche et de la presse. Pour finir, il accueillit, en 1993, un centre de congrès : les 'Pyramides'.*

*Coiffé en surface d'une petite pyramide de verre bleuté, le centre s'étage sur deux niveaux. Il a été aménagé par le groupe français 'Loisirs modernes', qui a investi 120 millions [de FB] dans ce complexe souterrain et signé un bail emphytéotique courant jusqu'en 2013. (...)*

*Lors de leur inauguration, les 'Pyramides' présentaient de beaux atouts : proximité immédiate du centre-ville et présence d'un réseau très complet de transports en commun (train, tram et métro). En outre, les hôtels de la place Rogier trouvaient là un complément d'espace lors d'organisations de colloques et autres manifestations.*

*Hélas, constate amèrement Florent Godin, les Français n'ont fait en huit ans aucun entretien et le centre se trouve aujourd'hui dans un état déplorable. Nos clients ne viennent plus parce que nous ne sommes plus 'au top'.*

*Depuis un an, les hôtels ont cessé de conseiller à leurs clients congressistes de fréquenter les Pyramides. Et pour cause : la moquette est dans un état épouvantable, les murs lépreux et la technique obsolète. Selon Florent Godin, il faudrait de 20 à 30 millions pour tout remettre en état, seule façon d'attirer à nouveau les clients. Même la foire du sexe risque de partir : les pompiers renâclent à voir tant de monde dans un espace conçu pour accueillir moins de 3.000 personnes.*

*Les Pyramides sont le seul centre de congrès privé à Bruxelles, ajoute Florent Godin. Nous devons faire face à des charges locatives très lourdes. Nous payons 5 millions par an à la Communauté française, 2 millions de précompte et le reste part en loyer à la commune. Les autres centres de congrès, publics ou parapublics, évitent ces lourdes charges.*

*Le gestionnaire des 'Pyramides' est donc très pessimiste : Si personne ne réagit, nous pouvons fermer dans trois mois ! Ce serait très mauvais pour Bruxelles. Tous ces congressistes mangent dans les restaurants et dorment dans les hôtels... Alors, à nouveau une 'cathédrale' vide sous la place Rogier ? »*

\*

Saint-Josse - Un projet de réaménagement qui pourrait vaciller sur ses bases –

La place Rogier à pied et sans le vent ? –

L'audacieux projet Clerbaux veut redessiner la place Rogier. Avec originalité.

Mais attention, il pourrait buter sur un problème technique : le sous-sol y est un gryère... :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 15 février 2002

*« Par une journée d'été, vous sortez à pied de la rue Neuve et vous vous dirigez vers la place Rogier. Vous ne vous heurtez pas au mur de la circulation du boulevard du Botanique car vous passez en dessous. Vous vous laissez happer par le flux des promeneurs du piétonnier. Au-dessus de votre tête, les voitures et les bus.*

*Vous marchez droit devant vous et vous débouchez sur la place. Elle semble avoir doublé de volume. La pyramide a disparu. Le flot des piétons se divise. Une branche se dirige devant l'étonnant cylindre de verre qui s'enfonce dans les entrailles de la place. Sa transparence permet d'un regard d'embrasser la vie grouillante souterraine. C'est la nouvelle station de la Stib, menant au métro et au[x] prémétro.*

*Vous avancez toujours. A droite, les vastes et ravissantes terrasses des hôtels. Vous progressez encore. Une volée majestueuse d'escaliers vous conduit au coeur de la place, en creux. Il y a des bancs publics, des parasols. Les gifles des vents violents se sont volatilisées. Et vous vous dites que la place Rogier comme ça, c'est tellement mieux.*

*'Ça', c'est le projet concocté par le bureau Clerbaux-Pinon, à la demande de la commune de Saint-Josse. Il est étonnamment audacieux, en rupture totale avec la situation actuelle.*

*Il a pris corps en 2001 quand le bourgmestre Jean Demanze, devant gérer les flux de circulation induits par les gigantesques tours à bureaux à naître autour de la place (la tour Rogier, le City Atrium, le Royal Rogier), a opté pour un aménagement global. Deux études furent lancées. Une pour la circulation dans la commune (confiée à Van Wiennik<sup>1</sup> - Espace et Mobilité) et l'autre, une mission de coordination sur le quartier Nord, attribuée au bureau d'architectes Clerbaux-Pinon. (...)*

*Le quartier Nord fut mis en trois dimensions pour visualiser l'impact des tours sur l'environnement. Deux orientations furent prises. D'abord, rendre la fonction d'agora à la place. Ensuite, supprimer les trémies des parkings existants (sous la place Rogier) et interconnecter les parkings en souterrain, pour réduire le flux des voitures. Depuis, le projet a encore évolué et a pris une telle ampleur qu'il implique la Stib et Bruxelles-Ville. (...)*

*Quelles sont ses chances? Bruno Clerbeau admet buter sur deux problèmes susceptibles de réduire son projet à néant.*

*Le premier est financier. La Région et Saint-Josse (grâce aux charges d'urbanisme produites par les nouvelles tours) peuvent partiellement mettre la main au portefeuille. Mais on songe évidemment aux riches riverains de la place, qui trouveraient leur compte dans un environnement de qualité. Cela s'est déjà fait à l'Espace Nord, juste à côté.*

*Deuxième problème, essentiel : la faisabilité technique. Les ingénieurs de la Stib ont révélé la difficulté du projet. Le sous-sol de la place est un gruyère (trois niveaux de métro, un parking et un centre de congrès bordé d'un tunnel) soudé par un vieux réseau de poutres souterraines qui ne peuvent être déplacées sous peine de tout faire écrouler.*

*Tous ces acteurs doivent se retrouver le 27 février. On devrait voir alors plus clair dans le projet. Et savoir si 'ça' n'était qu'une vision séduisante d'architecte ou le prélude d'un formidable chantier. (...)*

*Le Sheraton. A gauche de la place. Avec ses 500 chambres, c'est le plus grand hôtel du pays. Le projet Clerbaux prévoit de redessiner sa façade sur 12 étages et de prolonger son aile sur le Botanique afin de casser les vents venant du sud-ouest qui s'engouffrent dans la place.*

*La tour Rogier. La démolition de l'actuelle tour (52.000 m<sup>2</sup>) est quasiment terminée. La nouvelle (88.000 m<sup>2</sup> de bureaux), plus massive, sera nettement moins haute. Le long de la rue du Progrès, elle serait bordée de galeries commerçantes.*

*Le Royal Rogier<sup>2</sup>. Le projet a réussi son examen de passage en concertation (certificat d'urbanisme). Il s'agit de 2 tours totalisant 89.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 350 emplacements de parkings.*

*Le Crowne Plaza et Hilton Brussels City. Les deux hôtels ont certes plusieurs fois changé de nom mais ils ont miraculeusement échappé aux démolitions des années '70. Une extension du Crowne Plaza est prévue côté boulevard du Botanique.*

*Le City Atrium. Situé à l'arrière de la future tour Rogier, le complexe de bureaux (40.000 m<sup>2</sup>) sera achevé à la fin de l'année. Il longera jusqu'à la gare du Nord la rue du Progrès, qui serait partiellement transformée en piétonnier.*

*Les parkings interconnectés. Si l'on additionne les emplacements de parking des différents projets, on frise le millier de places, ce qui engendre de sérieux problèmes de circulation. Pour les résoudre, le plan 'Clerbaux' propose de construire une nouvelle voirie le long du chemin de fer où serait construite une trémie unique d'accès aux parkings interconnectés en sous-sol. Une autre trémie serait créée le long de la rue du Progrès. On supprimerait toutes les voiries et accès qui enlaidissent aujourd'hui le pourtour de la place Rogier. »*

\*

<sup>1</sup> Van Wunnik partners ?

<sup>2</sup> Aujourd'hui la tour Covent garden construite par l'Immobilière du Royal Rogier.



Saint-Josse - La commune impose aux promoteurs de relier les  
1.200 emplacements souterrains de la place : Parkings interconnectés à Rogier ?

Les charges d'urbanisme financent les travaux. L'Arau conteste le projet -

Il s'agit de dégager les abords de la place pour réaménager l'espace public :

Articles de François Robert et de Dominique Duchesnes, dans Le Soir du vendredi 31 octobre 2003

« Au début des années 1970, d'aucuns rêvaient de créer une véritable ville souterraine dans le quartier Nord dont le point de départ était la place Rogier. Cette cité pourrait bien se réaliser mais de façon tout à fait différente. La commune de Saint-Josse vient en effet d'adopter, mercredi soir lors du conseil communal, un projet étonnant : l'interconnexion des parkings souterrains de la place Rogier, préalable à un meilleur aménagement de l'espace public en surface.

Pour l'instant, la place n'est que l'ombre d'elle-même. Son sous-sol est un gruyère (le métro, le parking Rogier) tout comme ses abords (parkings du complexe Manhattan et des hôtels). En outre, la tour Rogier en passe d'être reconstruite et le futur Royal Rogier (71.000 m<sup>2</sup> de bureaux) seront aussi dotés de parkings. Les trémies existantes et celles à venir rendent pratiquement impossible un aménagement cohérent en surface des abords de la place. Une solution, suggérée par les études d'incidences réalisées préalablement à ces deux projets : imposer aux différents promoteurs la mise en commun des parkings afin de limiter à deux le nombre de trémies. C'est ce qu'a voté la commune mercredi soir, malgré l'opposition dispersée des Ecolos. L'idée est de chasser une trémie vers la gare du Nord, dans une nouvelle voirie longeant le chemin de fer. L'autre serait située en bordure du Sheraton. Ainsi, on laisserait les abords de la place libres afin de réaliser la refonte totale de l'espace public. Quatre parkings en sous-sol - Rogier, tour Rogier, Royal Rogier et Liedts (sous le pont, propriété de la SNCB)- seront ainsi reliés. Soit 1.200 emplacements interconnectés !

Qui finance le projet ? L'argent proviendra d'une partie des charges d'urbanisme (pour chaque m<sup>2</sup> de bureau neuf, la commune perçoit 125 euros), produites par les deux projets immobiliers bordant la place.

Ce projet ne fait pas l'unanimité. Le mot 'parking' crée l'émoi chez les associations qui militent contre l'usage abusif de la voiture. En outre, l'Arau (...) estime scandaleuse l'utilisation de l'argent des charges d'urbanisme pour la réalisation d'un parking souterrain. La collectivité n'a pas à financer un parking, de surcroît au détriment du logement. L'Arau rappelle que l'arrêté du gouvernement de la Région fixe précisément l'utilisation des charges d'urbanisme : priorité au logement ainsi qu'à l'embellissement des espaces, équipements et bâtiments publics, des voiries et espaces verts, etc.

La connexion des parkings permettant le réaménagement en surface entre-t-elle dans ces catégories ? Toute la question est là. Evidemment ! affirme le bourgmestre Jean Demanze qui a porté et négocié avec le promoteur le projet. Toutes ces connexions concernent l'espace public. Il n'est pas question de mettre un cent dans un parking privé. Les seuls travaux à effectuer dans l'un de ces parkings privés... sont à charge des promoteurs ! On nous fait un procès d'intention. Les promoteurs ne sont pas demandeurs. Ils n'ont pas besoin de cette interconnexion. C'est nous qui l'imposons afin de créer un aménagement correct en surface. Si l'Arau veut introduire un recours au Conseil d'Etat, qu'elle dépense son argent en avocats. C'est son affaire. Les charges d'urbanisme, dans les six années à venir, vont rapporter 15 millions d'euros à Saint-Josse. Cet argent va servir à créer du logement et à embellir la commune qui en a bien besoin. »

\*

« ...Ce que rapportera la tour Dexia...

Les tours de bureaux sont des mannes très rentables pour les autorités locales. Preuve par l'exemple : la future tour Dexia (ex-tour Rogier), place Rogier.

Cette tour affiche 88.000 m<sup>2</sup> de bureaux (101.000 m<sup>2</sup> au total) dont plus de 30.000 nouveaux. En service en 2006, elle abritera plus de 4.000 personnes. Voici ce qu'en attend la commune de Saint-Josse.

85 logements. Ils ont été obtenus de haute lutte après que l'Arau (...) eut ferraillé voici trois ans pour faire reconstruire (partiellement) les logements situés à l'arrière de l'ancienne tour Rogier. Cela fait au bas mot 12 millions d'euros réinjectés dans la brique.

Les charges d'urbanisme. Elles rapporteront 4.981.000 euros (près de 200 millions de FB). Un 'one shot'. Une somme affectée au réaménagement de l'espace public (la place Rogier) et à du nouveau logement.

Le précompte immobilier. Il tombera chaque année dans l'escarcelle communale 1,783 million d'euros.

La taxe sur les bureaux. Annuelle, elle rapporterait 535.000 euros par an à raison de 7,5 euros le m<sup>2</sup>.

La taxe sur les ordinateurs. Nettement plus modeste (250 euros par écran d'ordinateur), elle ferait entrer dans les caisses communales de 50.000 à 60.000 euros par an.

Rentrées indirectes. A côté de ces rentrées nettes, il y a des retombées indirectes pour le quartier. Les 4.000 personnes qui occuperont la tour ne resteront pas calfeutrées dans leurs bureaux ! »<sup>1</sup>

\*

Saint-Josse - Projet contesté- La place Rogier se cherche un visage :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 2 juillet 2004

« Ce vendredi, se déroulera la commission de concertation sur le projet d'interconnexion des parkings souterrains de la place Rogier. La commune de Saint-Josse y est favorable mais quatre associations (Atelier de recherche et d'actions urbaines, DSQ Botanique, Inter-Environnement Bruxelles et l'Observatoire national de l'habitat et de l'urbanisme) y sont opposées. Le projet est très original. Le sous-sol de la place Rogier est un gruyère : le métro, un ancien musée et quatre parkings (1.100 places) avec autant d'entrées et autant de sorties. Le projet consiste à diviser par quatre le nombre de trémies sur et aux abords de la place afin de permettre un nouvel aménagement. Et il faut passer par le domaine communal (le sous-sol) pour relier entre eux les parkings. Un investissement de 4 millions d'euros, études comprises, selon les associations. Saint-Josse est prête à y contribuer, en puisant dans les charges d'urbanisme des projets de bureaux en construction autour de la place. Les associations accusent la commune d'utiliser des deniers publics à des fins privées, alors que la loi stipule que les charges doivent prioritairement servir au logement. Saint-Josse rétorque que pas un seul euro public ne financera un investissement privé. Par ailleurs, au moins 20 % des charges d'urbanisme sont déjà affectées au logement. L'interconnexion en sous-sol est la clef de voûte d'un aménagement en surface digne de ce nom, dit le bourgmestre Jean Demannez. »

\*

Région - Conflit de compétence : Smet et Dupuis se querellent sur Rogier :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 11 octobre 2005

« Prélude à une guéguerre au sein du gouvernement régional ? Hier sur FM Brussel, le bouillant ministre Pascal Smet a affirmé très clairement avoir demandé à ses services de préparer concrètement la création d'un concours en vue du réaménagement de la place Rogier. Le problème ? L'urbanisme est une compétence de sa collègue Françoise Dupuis qui rejette pour la place Rogier l'idée d'un concours. Elle appuie le projet Clerbaux-Pinon que s'approprient à déposer la commune de Saint-Josse et les riverains de la place, qui financent le projet. Pascal Smet a le soutien d'associations, dont Disturb. Il se base sur l'aménagement de la place Flagey, où il est bien compétent puisque le chantier en surface a été confié aux Travaux publics régionaux. Il affirme que 55 % de la place Rogier est régionale (elle s'étendrait selon lui de Dexia à City 2). A ce titre, pense-t-il, la commune doit composer. Faux, rétorque Jean Demannez, le bourgmestre de Saint-Josse. C'est une place communale et les voiries dont il parle sont hors-projet. Pascal Smet est en train de démolir tout l'équilibre politique entre les communes et la Région. C'est de la dictature. Ce monsieur fait une fixation sur les concours. En tout cas, il y a un sérieux problème de compétence. Je suis un peu stupéfaite par ce qu'a déclaré à la radio M. Smet. C'est un projet communal et c'est une compétence régionale d'urbanisme. Je ne comprends pas ce qui l'anime, résume Françoise Dupuis. »

\*

Le projet pour rénover la place Rogier :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir du mercredi 12 octobre 2005

« Urbanisme : L'épure, signée par le bureau Clerbaux-Pinon, a l'appui de la commune de Saint-Josse. Dans quelques jours, une demande de permis sera déposée à la Région. Plutôt qu'une pyramide, un dôme transparent. Pascal Smet n'en veut pas... C'est dans quelques jours que sera déposé à la Région bruxelloise le projet de réaménagement de la place Rogier. Bien que de petite taille, celle-ci jouit d'une notoriété enviée qui dépasse largement le cadre de la commune de Saint-Josse qui l'abrite. Cette notoriété a deux explications. D'abord, l'entrée de la gare du Nord débouchait jadis place Rogier. Ensuite, sa situation est exceptionnelle, au débouché de la rue Neuve et à proximité immédiate de la gare du Nord. Aujourd'hui, cependant, elle n'est plus que l'ombre d'elle-même. Entourée de tours, elle est écrasée. D'aménagements temporaires en aménagements temporaires, elle offre un espace minéral sans âme, qui plus est en proie à de forts tourbillons. En début de législature, Saint-Josse avait inscrit le réaménagement de la place Rogier dans ses priorités. Cinq ans plus tard, on entre dans le concret. Nous présentons ici une image virtuelle inédite du projet, assez proche des plans Clerbaux-Pinon. L'idée est de supprimer l'actuelle pyramide donnant accès aux espaces souterrains qui seraient aménagés en une vaste salle de congrès pouvant accueillir de 500 à 1.000 personnes. C'est une demande des grands hôtels environnants. En

<sup>1</sup> Le Soir, 19 mars 2004.

surface, le site serait plus arboré. A l'avant, vers le boulevard, une sorte de dôme transparent serait l'élément décisif du paysage urbain. Un peu en retrait, vers la nouvelle tour Rogier en travaux, un atrium amovible permettrait de descendre dans les entrailles de la place vers la station de métro.

Ce projet a déjà été largement amendé, à la demande de la Région. Il y a trois ans, les plans du bureau Clerbaux-Pinon prévoyaient de relier, par un vaste plan incliné à moitié souterrain, la place à la rue Neuve. Si cette idée a été abandonnée, il est proposé par contre de réduire le nombre de voies dans chaque sens du boulevard du Botanique, afin de réduire la coupure entre les deux espaces publics.

Avant même qu'il soit dévoilé dans ses détails, le projet suscite pourtant une violente controverse. Pascal Smet (Travaux publics) rêve d'un grand aménagement pour la place qui intègre le boulevard. Il propose pour ce faire un grand concours d'architecture. Cette idée ne plaît cependant ni à la commune ni à la ministre Françoise Dupuis, qui s'étonne même que son collègue interfère dans une matière (l'urbanisme) qui n'est pas de son ressort. (...)

1. Qui demande le permis ? Les propriétaires du site, à savoir la commune de Saint-Josse et les riverains, copropriétaires du parking accessible au public.

2. A qui appartient la place Rogier ? A la commune de Saint-Josse. Elle en possède même l'essentiel des entrailles (un véritable gruyère) puisqu'elle vient de récupérer les espaces souterrains anciennement propriété de la Communauté française où s'étaient installés les 'Pyramides'. A noter que la place est délimitée par les rues du Progrès, de Brabant et par le boulevard du Botanique, des voiries régionales. Le permis ne concerne que l'espace 'communal', excluant les voiries régionales.

3. Qui finance ? Les charges d'urbanisme et l'effort financier des (riches) riverains financent le projet, au demeurant assez 'light'. Mais rien ne dit que ces sommes suffiront. A noter que la commune avait demandé une aide de Beliris (argent fédéral destiné à des projets d'envergure nationale), qui lui a été refusée. Pour l'instant, il n'y a pas de demande d'aide à la Région.

4. Qui décide ? C'est la Région (la secrétaire d'Etat à l'urbanisme Françoise Dupuis) qui délivre le permis. La décision est collégiale (le gouvernement) et se prend sur proposition de la secrétaire d'Etat.

5. Ce que veut Pascal Smet. Le ministre régional des Travaux publics estime que la place Rogier mérite un traitement particulier. Il le dit depuis 8 mois. Il propose un concours d'urbanisme. Selon lui, la place Rogier doit inclure les voiries régionales, qui représentent 55 % de l'espace public. Cela donnerait à la Région le droit d'interférer dans le dossier. Par ailleurs, il est persuadé que la commune aura besoin des sous de la Région pour réaliser l'aménagement. A ce titre, la Région aura son mot à dire. Ses services planchent déjà sur la faisabilité d'un concours...

6. Un concours ? L'idée d'un concours part du principe qu'une large consultation extérieure permet de faire éclore de nouvelles idées et enrichit le débat architectural. C'est l'avis du groupement Disturb, qui compte parmi ses membres Maurizio Cohen, professeur à La Cambre. Celui-ci déclare : Tous les espaces publics devraient idéalement faire l'objet de concours. Une compétition d'idées doit permettre d'aider les décideurs publics. Il serait bon aussi de recadrer la place Rogier dans son contexte plus large, y compris les voiries environnantes jusqu'à la rue Neuve. Un espace public ne s'arrête pas à ses trottoirs. Ce qui ne veut pas dire des aménagements coûteux. Un meilleur éclairage peut suffire.

7. Le précédent de Flagey. A la place Flagey, le ministre des Travaux publics est compétent puisque l'aménagement a été confié à ses services. Il a décidé l'organisation d'un concours, en rupture avec la politique de son prédécesseur Jos Chabert qui avait tenté d'imposer un projet très décrié, car non concerté.

8. La position de la commune. Le bourgmestre Demannez estime avoir assez attendu. S'il n'est pas opposé dans l'absolu au principe d'un concours, il y renonce, car la procédure retarderait de trois ans un aménagement bien plus coûteux. Il estime que le projet actuel a fait l'objet d'un large consensus. Par ailleurs, il regrette la façon d'agir du ministre Smet, qui tente un 'hold up' d'un espace communal en cherchant à imposer à tout prix ses vues. »

\*

Urbanisme : La place continue à semer le trouble : Place Rogier : des nerfs à calmer :

Article d'Olivier Mouton, paru dans Le Soir daté du vendredi 14 octobre 2005

« Il y a les partisans d'une vision globale pour l'aménagement de la future place Rogier. Pascal Smet, ministre [...] SP.A de la Mobilité et des Travaux Publics, ne cesse de marteler son souhait d'un concours pour repenser l'ensemble de cet espace, de façade à façade. Henri Simons, échevin Ecolo de l'Urbanisme à la ville de Bruxelles, réitérait jeudi à 'La Libre' son désir d'être impliqué. Le but n'est pas de faire la guerre à Saint-Josse, mais de faire un bon projet ensemble, dit-il, Bruxelles étant directement concernée.

*Il y a les partisans d'une approche pragmatique et 'légaliste', soucieux d'aller de l'avant avec le projet réalisé pour la seule place communale avancé par Saint-Josse. Les responsables de la majorité en placent [ ??? ] du bourgmestre socialiste Jean Demannez, en première ligne, ce dernier ayant vertement rejeté jeudi l'énième sollicitation d'Henri Simons. Ils sont appuyés par une secrétaire d'Etat PS en charge l'Urbanisme, Françoise Dupuis, inquiète de voir ce chantier prendre trop de retard. Le sujet devait être abordé jeudi au gouvernement bruxellois. En raison d'un long débat consacré aux nuisances des avions, le point a été écarté. Nous sommes déçus, peste-t-on au cabinet de Pascal Smet. C'est une priorité à nos yeux. On tentera de fixer un rendez-vous très prochainement entre les différents protagonistes. Mais pour calmer des nerfs à vif, on joue la montre. »*

\*

Urbanisme - Un accord a été trouvé entre la commune et la Région :  
Compromis autour de Rogier :

Article d'Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir, daté du jeudi 12 janvier 2006.

*« La Région gèrera la surface de la place, la commune le sous-sol. Smet aura son concours d'architecture, Demannez fera des économies. La commune de Saint-Josse souhaitait que la place Rogier soit réaménagée pour l'arrivée du personnel de la Tour Dexia, en juin 2006. A sa demande, le bureau d'études Clerbaux-Pinon avait concocté un projet. Celui-ci prévoyait notamment un dôme transparent à la place de l'actuelle pyramide. Seulement voilà, Pascal Smet (SP.A), ministre bruxellois des Travaux publics, estimait avoir aussi son mot à dire. La place étant cerclée de voiries régionales. Et située en un point stratégique de la capitale, sur la Petite ceinture, proche du centre-ville et de la gare du Nord. Le ministre avait donc lancé l'idée d'un concours international d'architecture afin d'imaginer un projet idéal. En prenant le risque de retarder son réaménagement, au grand dam du bourgmestre ten-noodois Jean Demannez (PS). Finalement, un compromis a été trouvé entre le ministre-président bruxellois Charles Picqué (PS), Pascal Smet et Jean Demannez. Les différentes parties sont parvenues à répartir les tâches et les budgets. Et la formule du concours a finalement été acceptée.*

*La commune est essentiellement chargée du sous-sol de la place et est redevenue propriétaire des anciennes 'Pyramides'. Cet espace va, comme prévu, devenir une salle polyvalente pouvant accueillir 1.000 personnes. Les hôtels voisins pourront y organiser des congrès. Et les différentes communautés de Saint-Josse pourront y organiser mariages et fêtes, sans gêner les riverains. La commune assurera aussi le réaménagement des quartiers voisins : boulevard Saint-Lazare, rue [...] Gineste et rue de Brabant. La Région s'occupera de la surface de la place et des voiries régionales, du renouvellement des espaces et accès au métro, ainsi que de la coordination des projets relatifs à l'axe Nord-Sud. (...) Dès ce mois de janvier, un comité d'accompagnement va être désigné pour définir un projet global. La commune de Saint-Josse, la Ville de Bruxelles, la Région, les habitants, les hôtels et d'autres intervenants privés présents sur le site y auront droit de cité. Le bureau d'études Clerbaux-Pinon sera également concerté. Ainsi que la secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme, Françoise Dupuis (PS). C'est la commune qui présidera le jury chargé de désigner le projet lauréat. Celui-ci devrait être choisi pour juillet 2006. Les permis devraient être délivrés en février 2007 et le chantier débiter en avril de la même année pour se terminer en 2008. Soit bien après l'arrivée du personnel de la Tour Dexia...*

*Question budget, le réaménagement de la surface de la place et des voiries régionales, ainsi qu'une partie de l'installation des puits de lumière vers le sous-sol coûteront quelque 15 millions d'euros à la Région. Le financement de l'espace souterrain, à charge de la commune, devrait coûter 12,5 millions d'euros, en partie financés par les charges d'urbanisme. Saint-Josse gagne ainsi dans l'affaire quelque 10 millions d'euros. 'C'est un win-win, commente Charles Picqué. Il était normal que la commune souhaite avancer. Elle avait en ce sens déjà fait sa part de boulot. La Région voulait quant à elle un projet cohérent par rapport à l'aménagement du territoire.' Chacun sort donc apparemment la tête haute...*

*'Les concours sont un gage de créativité. La saga de la place Rogier a au moins eu le mérite de lancer le débat autour du réaménagement de lieux stratégiques dans la capitale', commente Charles Picqué.*

*Le ministre-président de la Région bruxelloise voudrait que cette polémique serve d'exemple. Dans des situations similaires, il plaide pour un maximum de concertation entre les acteurs et pour l'organisation de concours d'architecture.*

*Concrètement, plusieurs conditions devraient être remplies : les lieux devraient être d'intérêt régional, les qualités architecturales nécessaires et imposables, les avis éventuellement divergeant entre commune et Région,... 'On pourrait alors enclencher un mécanisme de réflexion, sans attendre qu'un projet soit lancé puis critiqué, note Charles Picqué. Il nous est toutefois impossible de légiférer en la matière car les marchés publics font partie des compétences régionales. Mais on peut procéder à une sorte de vade-mecum.'*

*Un groupe de travail réfléchit par ailleurs à la mise en place d'un 'bouwmeester', fonction inspirée de la Flandre. Il serait notamment chargé de l'organisation technique des concours. Pour le ministre-président, ceux-ci sont 'un gage d'émulation, de créativité et de transparence'. Et Pascal Smet d'ajouter : 'Notre volonté est de donner une véritable importance à l'espace public à Bruxelles. Pour offrir aux gens des lieux de vie et de rencontre les plus agréables qui soient.' »*

\*

Urbanisme : Six candidats concepteurs... .. pour la place Rogier :

Article paru dans Le Soir du jeudi 4 mai 2006

*« Le ministre des Travaux publics Pascal Smet (SP.A) a annoncé mercredi avoir désigné six concepteurs pour le projet de réaménagement de la place Rogier et de l'espace souterrain du métro. Le réaménagement proprement dit de cette place située dans le centre de la capitale devrait démarrer au cours de l'été 2007. Le ministre a dit avoir suivi en cela l'avis du comité de sélection qui a fait son choix entre les 22 candidatures introduites. D'après Pascal Smet, les six équipes sélectionnées proviennent de Belgique, des Pays-Bas, de France et d'Espagne. Elles disposent à présent de deux mois pour développer leur projet sur la base de la définition imposée par la Région en collaboration avec la commune de Saint-Josse, les représentants des hôtels de la place, les commerçants et les riverains. »*

\*

Rendre une âme à Rogier :

Article d'Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir en date du vendredi 15 septembre 2006

*« ... Plutôt qu'un dôme, un auvent de verre et d'acier va couvrir la place. Le boulevard sera rétréci et arborisé. La commune de Saint-Josse souhaitait que la place Rogier soit réaménagée pour l'arrivée du personnel de la Tour Dexia, en juin dernier. Elle avait donc commandé un projet au bureau Clerbaux-Pinon. Celui-ci prévoyait, entre autres, un dôme transparent à la place de l'actuelle pyramide.*

*Mais le ministre bruxellois des Travaux public, Pascal Smet (SPA), est entré dans la danse. Il estimait que, par sa situation, la place Rogier méritait bien un concours d'architecture. Cerclé de voiries régionales, entre la Petite Ceinture et la gare du Nord, le lieu est effectivement stratégique. Le ministre a donc lancé l'idée d'un appel d'offres international, afin d'imaginer le projet idéal. Tout en prenant le risque de retarder le chantier.*

*Enfin, le ministre-président Charles Picqué est lui aussi entré dans le jeu. Un compromis a été dégagé. Les différentes parties ont réparti les tâches et les budgets. Et la formule de concours a été acceptée. Un jury composé de représentants de cabinets régionaux (Travaux publics, Urbanisme, etc.) ou encore de l'Administration des équipements et des déplacements s'est constitué. Jean Demannez en a assuré la présidence. Clerbaux-Pinon a été chargé de dresser le cahier des charges.*

*Place aux piétons*

*En mai, le jury a sélectionné six concepteurs parmi 22 candidatures introduites. Le lauréat vient d'être désigné : il s'agit du bureau Xaveer De Geyter, en collaboration avec le paysagiste Michel Desvigne. Un auvent de verre et d'acier devrait couvrir la place, reflétant la station de métro, en sous-sol. Celle-ci sera complètement réaménagée et reliée à la surface par des escaliers et des escalators presque à l'air libre. Les abords de la place Rogier vont aussi être revus. Le boulevard du Botanique va être limité par des bandes de bus. Les trottoirs longeant City 2 et la rue Neuve vont quant à eux être élargis. Au coin de la place devrait apparaître un espace de promenade, avec des arbres et des bancs. 'La visibilité des transports en communs et des espaces souterrains sera fortement améliorée, commente Pascal Smet. De plus, à travers les innombrables transformations, la place Rogier était devenue anonyme. Ce projet devrait lui rendre une âme'.*

*La commune de Saint-Josse se charge de l'aménagement du sous-sol en un espace polyvalent pouvant accueillir 1000 personnes.*

*Le bourgmestre Jean Demannez se dit satisfait du projet en surface. 'Le jury l'a désigné à l'unanimité, explique-t-il. C'est le projet qui permet les meilleures connexions avec le sous-sol'.*

*Le lauréat a trois semaines pour peaufiner ses plans. Les travaux devraient commencer début 2007 et durer un an. (...) »*

\*

Réaménagement de Rogier à l'enquête publique – L'Arau dénonce le 'tout à la voiture' :

Article d'Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir daté du jeudi 5 juillet 2007

*« Le projet de réaménagement de la place Rogier et de ses abords, résultat d'un concours d'architecture, est à l'enquête publique. Après les hôteliers et les riverains, c'est au tour de l'Atelier de recherche et d'action urbaines (...) de se manifester. Les premiers dénonçaient le manque d'accès au parking souterrain et aux entrées d'hôtels.*

Les seconds critiquaient les 1.500 bus passant quotidiennement rue du Progrès. Quant à l'Arau, il dénonce l'approche 'mobilité' du projet. Pour l'association, celui-ci fait la part trop belle aux voitures, au détriment des piétons et des cyclistes. 'Ce quartier est constamment embouteillé par le trafic de transit, provoqué par les véhicules qui quittent les tunnels, explique Isabelle Pauthier, directrice de l'Arau. Ce projet de réaménagement était l'occasion de le réduire. Au lieu de ça, on supprime des obstacles comme des passages pour piétons ou des tourne-à-gauche. Tout est fait pour fluidifier le trafic.'

Marc Frère, président de l'Arau, ajoute : 'Le Plan régional de développement prévoit pourtant de réduire le trafic de 20 % entre 1999 et 2010...'

Les piétons et les cyclistes sont regroupés sur une bande aménagée à la place d'actuelles places de parking, du côté gauche du boulevard en remontant vers le Botanique. 'Pour des raisons de sécurité, il est important de bien séparer l'espace des piétons de celui des cyclistes, poursuit Isabelle Pauthier. Ce qui n'est pas le cas dans le projet.' Concernant les bus de la rue du Progrès, l'Arau estime qu'il serait difficile de tous les reporter sur le boulevard Albert II, comme le veulent les riverains. 'Ces bus permettent de relier le nord de Bruxelles et le centre. On peut néanmoins détourner ceux qui rentrent au dépôt et ceux qui circulent entre 22 et 6 heures.' Le lobbying des hôteliers leur a permis d'obtenir gain de cause. L'Arau espère également pouvoir faire entendre sa voix. La commission de concertation se réunira le vendredi 13 juillet. »

\*

#### Saint-Josse - La rue des féministes –

Derrière la place Rogier, une nouvelle voirie baptisée Marie Popelin :

Article de Gilles Quoistiaux, paru dans Le Soir daté du vendredi 6 juin 2008

« Elle est bien cachée, la nouvelle voirie ten-noodoise. Entre les voies de la SNCB et l'immeuble de bureaux Covent Garden, la rue Marie Popelin a été inaugurée jeudi par le bourgmestre de Saint-Josse. Devant une nuée de parapluies, Jean Demannez (PS) a bravé un crachin persistant pour dévoiler – non sans mal – la plaque de rue barrée du nom de la première femme belge docteur en Droit.

Lorsqu'elle émet le souhait de devenir avocate, la Cour d'appel de Bruxelles lui refuse l'accès à la profession. Le motif ? 'La nature particulière de la femme, la faiblesse de sa constitution, sa mission spéciale dans l'humanité (...) sont peu conciliables avec les devoirs de la profession d'avocat.' C'était en 1888. Ce n'est que 30 ans plus tard qu'une loi permet aux femmes d'accéder au barreau.

Sur proposition du Conseil des Femmes, le conseil communal de Saint-Josse a donc décidé de baptiser une rue du nom de Marie Popelin, qui est considérée comme la fondatrice du mouvement féministe en Belgique.

L'aménagement de cette nouvelle voirie a été financé par les charges d'urbanisme générées par la construction du Covent Garden. Combinées avec les charges d'urbanisme découlant de la construction de la voisine tour Dexia, elles ont permis le réaménagement complet des abords de la place Rogier.

Un réaménagement de l'espace public qui a coûté pas moins de 11 millions d'euros. Financés par les pouvoirs publics (commune, Beliris, SNCB, Union Européenne) et par les promoteurs des deux tours de bureaux.

Et ce n'est pas fini. Le réaménagement de la place Rogier devrait suivre. 'Et de l'autre côté du chemin de fer, le contrat de quartier Méridien<sup>1</sup> redessinera la place Saint-Lazare, afin de mieux assurer la continuité entre la rue Neuve et la rue de Brabant', précise Jean Demannez. »

<sup>1</sup> « Dès ce lundi, le contrat de quartier 'Méridien de Bruxelles' est soumis à enquête publique. Le quatrième pour la petite commune de Saint-Josse, après Houwaert-Bossuet, la rue Verte et le Square Delhaye. La zone du contrat va du quartier Nord (place Saint-Lazare, rue de Brabant, etc.) à la rue de la Limite, de l'autre côté de la rue Royale, jusqu'au Botanique. Un espace au tissu urbain ancien, souvent marqué par la pauvreté.

Neuf millions d'euros, provenant de la Région bruxelloise et de l'Accord de coopération Beliris vont être injectés en 4 ans. La plus grande partie (59 %) va être affectée à la création de 74 nouveaux logements. Le reste ira dans la rénovation de l'espace public (24 %) et dans le secteur socio-économique (17 %). Rues Godefroy de Bouillon, du Méridien et Verte, des bâtiments communaux vont subir un profond lifting. Rue de l'Union, où une fresque masque une grande dent creuse, 10 nouveaux appartements d'une à trois chambres vont apparaître. Des chancres vont progressivement disparaître. Comme à l'angle des rues de la Prairie et des Plantes ou du côté de la rue de Brabant. L'embellissement des trottoirs et des voiries est prévu, ainsi que le maillage vert. Des primes seront proposées aux privés.

Les Bains de Saint-Josse seraient revitalisés et la halte-garderie de la rue de l'Union agrandie. Des projets de formation professionnelle verront sans doute le jour : puériculture, pavage, hôtellerie haut de gamme...

Présenté par le bureau Aries, ce programme a été approuvé par le conseil communal ce mercredi. Reste à voir si 4 ans seront suffisants pour le réaliser...

Ahmed Mousshin (Ecolo) rappelle que 62 % seulement du budget prévu pour le Contrat de quartier Houwaert-Bossuet ont été utilisés. 'C'est tout de même regrettable pour une zone qui avait besoin de cet argent. Il faut absolument fournir les moyens humains nécessaires. A Schaerbeek, ils parviennent à utiliser près de 90 % des subsides'.

\*

Urbanisme - L'Arau critique l'inflation des coûts place Rogier : Un champignon vénéneux :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir en date du jeudi 24 juillet 2008

« Un auvent de verre et d'acier doit chapeauter la nouvelle place. Les contraintes techniques résistent au projet. On l'appelle déjà le 'champignon'. Le bureau d'architecture de Xaveer De Geyter, lauréat du concours international pour le réaménagement de la place Rogier, envisage d'ériger un auvent de verre et d'acier de 66 mètres de diamètre en surplomb du boulevard du Jardin Botanique et de la rue du Progrès pour créer un puits de lumière au-dessus de la station de métro. Spectaculaire.

Sauf que, selon l'Atelier de recherche et d'action urbaines (...), on a sous-estimé le coût des fondations du 'champignon', qui doivent traverser la station de métro Rogier. On a aussi omis de prendre en compte les coûts liés à la réfection du tunnel Rogier (8 millions d'euros). Et on s'est arc-bouté sur le choix d'un coûteux pavé de basalte noir contre l'avis de l'administration régionale. Autant d'explications, selon l'Arau, à une explosion du budget nécessaire au réaménagement de la place située en plein cœur de Bruxelles : annoncé à 12,2 millions d'euros dans le plan pluriannuel des travaux publics en 2005, adopté à hauteur de 20 millions par la Région en 2007, il se porterait désormais à quelque 40 millions d'euros. (...)

L'Arau dénonce la gabegie 'en période de disette des finances régionales déjà mises à mal par le gouffre financier de Citeo' et demande au ministre des Travaux publics Pascal Smet (SP.A) 'l'abandon d'un urbanisme 'bling bling' si éloigné du quotidien et des besoins des Bruxellois'.

Mis sur la sellette, Pascal Smet s'explique. Si le budget de 20 millions est certes dépassé, cela tiendrait à trois raisons principales : l'élargissement du périmètre de la place, la hausse du prix des matériaux et la demande de la Ville de Bruxelles de voir ses trottoirs recouverts de pierre bleue plutôt que de dalles en béton. A l'arrivée, on ne devrait pas dépasser les 25 millions.

Quant au problème d'étanchéité du tunnel, il aurait été repéré pendant des travaux à la rue du Progrès. 'Il s'agit d'un chantier comparable à Poelaert, précise-t-on au cabinet de Pascal Smet. Cela n'a rien à voir avec le réaménagement de la place. Mais il serait idiot de ne pas en profiter pour engager les travaux.'

Le problème des fondations du 'champignon' serait réglé par l'emploi d'un 'matériau transparent mais beaucoup plus léger' que le verre retenu dans le projet initial. Une façon d'avouer que l'ouvrage est irréalisable. Alors, un auvent en plexiglas ? Les Bruxellois apprécieront. L'Arau de même, qui s'inquiétait déjà de l'entretien du futur auvent de verre...

Des soumissionnaires battus sur le fil lors du concours international ne risquent-ils pas de dénoncer la dénaturation du projet initial ? 'C'est un bureau d'architectes qui a été choisi et non un projet', répond le cabinet Smet. Qui annonce la délivrance des derniers permis dans les prochains jours. Puis l'appel à candidature des promoteurs. Le lancement du chantier n'est pas attendu avant 2009. »

\*

La pyramide Rogier est vandalisée :

Article paru dans La Meuse, en date du 11 avril 2009

« Triste état que celui de la pyramide. Bien connue des Bruxellois, la pyramide Rogier n'accueille plus aucun événement majeur depuis 2006. Le revêtement en verre se dégrade à vue d'œil. Commune et Région ne souhaitent pas investir dans sa rénovation avant les travaux de réaménagement complet de la place Rogier. Carreaux cassés, réparation de fortune, la pyramide en verre de la place Rogier affiche un bien triste aspect. Depuis 2006 et le salon de l'érotisme, plus aucun événement majeur n'y a été organisé.

Propriété de la commune de Saint-Josse, la pyramide fait l'objet d'une convention avec la Région bruxelloise dans le cadre des travaux de réaménagement de la place Rogier. Cette convention a été approuvée par la commune le 29 février dernier. Une fois que la tutelle aura elle aussi approuvé cette convention, les travaux de la Région pourront enfin commencer. Ils sont prévus juste avant l'été.

Du côté du cabinet du ministre Pascal Smet en charge des Travaux publics, on affirme que si la pyramide constitue un vrai danger pour la population, une rénovation serait alors envisagée. Mais rappelons que l'objectif final est de la raser purement et simplement pour faire place à une grande entrée de verre menant tout droit à un centre commercial.

---

Le bourgmestre Jean Demannez indique que la moyenne régionale serait de 70 %. 'Ce n'est donc pas si mal', souligne-t-il. La conseillère Anne Mouzon (PS) ajoute : 'Cette lenteur est un problème, depuis le début des Contrats de quartier. Elle est due à la lourdeur de chaque procédure dans le cadre des marchés publics.' L'enquête se clôture le 18 septembre. » (Saint-Josse : contrat de quartier : Neuf millions pour un 'Méridien' : article de Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir en date du vendredi 1<sup>er</sup> septembre 2006).

*Du côté de l'opposition de Saint-Josse, on regrette une certaine passivité. 'Après la fin de la collaboration avec les gestionnaires de la société Golfimmo en 2006, le bourgmestre aurait pu trouver d'autres candidats plus sérieux', explique le conseiller communal Geoffroy Clerckx (MR). 'À l'époque le bourgmestre estimait qu'il était inutile de chercher un gestionnaire temporaire puisque le chantier était prévu un an plus tard. De plus, des travaux de rénovation auraient coûté plus de 50.000 €. Depuis, presque trois ans ont passé et cet espace de 6.000 m<sup>2</sup> est toujours à l'abandon'. (...)*

*Les travaux deviennent urgents pour l'image même du site. À côté des hôtels prestigieux comme l'Hilton, le Sheraton ou de la nouvelle tour Dexia, la pyramide Rogier fait vraiment pâle figure. »*

\*

#### Place Rogier : éviter le syndrome Flagey :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir en date du vendredi 9 octobre 2009

*« (...) Mettez Pascal Smet et Brigitte Grouwels autour d'une table ; la recette garantit une ambiance proche du zéro absolu. Entre l'actuelle ministre CD&V des Travaux et de la Mobilité et son prédécesseur SP.A, rien ne va plus. (...) 'Depuis des semaines, voire des mois, toutes les sorties médiatiques de Brigitte Grouwels ont pour but d'annoncer que la Région abandonne ou postpose des projets initiés par Pascal Smet, fulmine le député SP.A Jef Van Damme. Des projets pourtant très concrets, comme la porte de Ninove ou, bien sûr, la place Rogier.' (...)*

*Brigitte Grouwels a en effet exprimé des doutes quant au projet de réaménagement de Rogier. Un : on sait depuis 2008 que l'auvent de verre prévu sur plans risque d'être trop lourd pour les fondations. Deux : initialement chiffré à 12 millions d'euros en 2006, le coût du chantier est progressivement passé à 35,5 millions. De quoi faire craindre à Jef Van Damme que le projet ne soit mis au frigo. (...) C'est que les premiers coups de pelle ont été donnés mercredi : gros œuvre et démolition de l'ancienne place. Un chantier de 3,3 millions, distinct du réaménagement, qui devrait s'achever fin 2009.*

*'La ministre n'a rien gelé du tout, réagit le cabinet Grouwels. Au contraire, elle veut une décision rapide. L'objectif est maintenu : à court terme, faire de Rogier un espace de rencontre incarnant le dynamisme de Bruxelles.' Mais avant de prendre la moindre décision, Brigitte Grouwels entend obtenir 'une garantie absolue' quant à la stabilité de l'auvent. Des études sont en cours et une rencontre avec l'architecte est programmée la semaine prochaine. 'Par ailleurs, la ministre désire davantage de clarté sur le financement des travaux. Pour l'heure, rien n'est prévu au budget régional.' Budget qui n'a rien de riant, faut-il le rappeler. 'Il faudra peut-être trouver une solution moins onéreuse. ' 'Ces 35,5 millions ne doivent pas être débloqués en une fois, tempère Jef Van Damme. Ils peuvent être étalés sur trois ans.'*

*En attendant, l'avenir de la place Rogier est suspendu aux arbitrages budgétaires et aux études de stabilité. Et à ceux qui trouveraient le temps long, rappelons que l'objectif premier était d'admirer une place flambant neuve pour début 2008. De quoi relativiser. »*

\*

#### Economie : Le cabinet Picqué a rectifié le tir : L'urbanisme revient à la charge :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 27 avril 2010

*« ... La tour Dexia, place Rogier, a mis du beurre dans les épinards de Saint-Josse. Les charges d'urbanisme ont rapporté 4.981.000 euros affectés au réaménagement de l'espace public (la place Rogier) et à du nouveau logement... »*

\*

#### Un auvent nouveau souffle sur la place Rogier :

Article de Marie De Schrijver, Patrice Leprince, paru dans Le Soir en date du jeudi 9 décembre 2010

*« Les usagers des transports en commun faisant étape à la station Rogier en auront eu la primeur. Le dernier projet de réaménagement de la place Rogier s'affiche sur des panneaux tout au long des quais et couloirs. Le vaste chantier démarrera dès janvier, et s'achèvera à la mi-2013 (...), après des années de gestation.*

*Brefs rétroactes :*

*De 2004 à 2006, la commune de Saint-Josse mène son propre projet en vue de remplacer la pyramide en place à l'époque. En 2006, la Région décide de mettre la main au portefeuille mais exige un concours d'architecture.*

*Hier, la ministre bruxelloise de la Mobilité, Brigitte Grouwels (CD&V) présentait le projet définitif, raboté de 10 millions d'euros (soit plus de 25 % du projet initial), austérité budgétaire oblige. Coût total de l'opération : 29 millions d'euros, pour un chantier qui s'étend des souterrains à la place même.*

*L'auvent. Pièce maîtresse du réaménagement, il couvrira une surface de 3.215 m<sup>2</sup> (diamètre de 60 mètres, à 9 mètres de hauteur), tout en laissant plonger la lumière naturelle dans le patio, grâce à une alternance de transparence. Victime toute relative des coupes budgétaires, il a perdu 2 mètres de diamètre[s] et a dû renoncer*



à une couche d'aluminium réfléchissante et opter pour une structure simplifiée. Le reste des économies s'est fait grâce à des matériaux moins chers, notamment pour l'aménagement de la place.

Le patio. Espace ouvert, couvert par l'auvent, il plonge jusqu'au niveau principal du métro (- 4) en laissant entrer la lumière. Le trou a déjà été creusé, à charge de la commune de Saint-Josse.

La Petite Ceinture. Sous différentes appellations ('strip', 'ramblas'), une partie de la Petite Ceinture (depuis la rue [de] Gineste jusqu'au boulevard Albert II) sera refaite et repensée pour les piétons et cyclistes. Le projet prévoit également de dégager un certain espace devant accueillir des terrasses ou d'autres activités de détente. Les bus de la Stib et De Lijn auront des sites propres les extirpant des embouteillages.

La station de (pré)métro. C'est le cadeau de la Région à la Stib, qui ne déboursa pas un sou[s]. Particulièrement lugubre malgré les interventions depuis la création de la station en 1974, l'espace dédié aux transports en commun va être entièrement relifté. Les portillons vont être installés, de même que des ascenseurs et des sanitaires (à l'image de Madou). La zone commerciale et la salle de guichets seront métamorphosées.

La place Rogier. Touche finale du chantier, la place sera refaite de façade à façade, accueillant un nœud multimodal des transports en commun, et des événements.

Planning. 30 mois de travaux. Le vaste chantier Rogier démarrera en janvier et se déroulera comme suit :

Le patio : de janvier 2011 à la mi 2011.

La station de métro : de janvier 2011 à la mi 2012. Les services de la Stib quitteront les actuels containers d'ici quelques semaines. Les clients seront renvoyés vers les Bootik les plus proches. Retour espéré à l'été 2011, pour la campagne d'abonnements scolaires.

L'auvent : de la mi 2011 à la mi 2012.

La place Rogier : de janvier 2012 à la mi 2013. (...)

Christophe Mercier, architecte – Suède 36

'L'étalement de la ville coûte trop cher à la communauté et n'est plus fonctionnel. On va se recentrer très vite autour des centres urbains et recommencer à cultiver, fabriquer, travailler beaucoup plus près de son domicile. New York est en train de multiplier les pistes cyclables. A Copenhague, il y a des bouchons de vélo. Bruxelles est à la traîne en termes d'aménagement de voirie, mais le Villo a déjà 12.000 abonnés. En 10 ans, la Stib a augmenté de 70 % le nombre de ses voyageurs. La voiture va de plus en plus être considérée comme un objet ringard. La périphérie risque de se paupériser.

Le défi va être d'intégrer toutes les populations dans ces centres recomposés. Il est indispensable que l'on investisse massivement dans le logement social et moyen. Car il y a deux futurs possibles pour la ville de demain. Le premier, c'est le 'gated community', des quartiers homogènes, gentrifiés, qui se protègent par des barrières physiques.

Avec des immeubles de bureau construit autour d'un atrium et qui communique avec le trottoir par un mur aveugle. L'alternative que nous cherchons à mettre en place, c'est la ville mixte qui tente de 're-voisiner' toutes les populations, avec un retour en force de l'espace public et des déplacements 'doux'.»

\*

« ... Depuis quelques semaines, le sérail ten-noodois s'interroge sur l'avenir des anciennes salles dites des Pyramides, situées place Rogier. Il est vrai que la commune, propriétaire, voulait, à un moment, les conserver. Mais "Nous négocions la possibilité de cession de ces 3.500 m<sup>2</sup> à l'hôtel Sheraton", confie le bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demannez (PS). Le conseil communal a d'ailleurs pris acte de l'éventualité.

Naguère, Dexia était sur les rangs pour rafler la mise, rappelle d'ailleurs Jean Demannez, également en charge des gros dossiers urbanistiques. "A ma demande", complète-t-il, "la vocation de ce sous-sol, étrangement en excellent état, doit servir l'hôtellerie et être ouvert aux différentes communautés."

C'est sur ce point que se concentrent les craintes de l'opposition, particulièrement dans le chef de Frédéric Roekens (Groen!) et de Geoffroy Clerckx (MR) : comment préserver cette volonté, en cas de vente du bien, s'interroge le duo. La cession ne se réaliserait, rétorque le Premier Ten-noodois, que sous réserve que Saint-Josse puisse disposer de la salle. Ce qui, semble-t-il, peut être convenu assez facilement.

Pour l'heure, rien n'est fait. Mais dès lors qu'un acheteur se profile, la plus petite commune du pays pourrait-elle se priver de pareille manne financière ? Selon une estimation, les salles vaudraient [€] 3,14 millions "auxquels il faut ajouter le coût de 80 places du parking Rogier". Et comme "la commune n'a pas pour vocation d'être exploitant de salle".

De l'avis même de Jean Demannez, il ne devrait pas y avoir de surprise. Et ce, d'autant moins que le Sheraton, outre son besoin d'un espace de congrès et d'un réaménagement de son propre intérieur, se doit de répondre à des agréments imposés par la chaîne, notamment en termes de sécurité. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La Libre Belgique, datée du 17 février 2011.

\*

Saint-Josse - Pyramides pour le Sheraton :  
Article paru dans Le Soir en date du vendredi 18 février 2011

« Les anciennes salles des Pyramides, situées sous la place Rogier, à Saint-Josse, pourraient être vendues à l'hôtel Sheraton tout proche qui a besoin d'un espace de congrès, indique La Capitale, elle-même reprenant une information parue dans La Libre Belgique.

'Nous négocions la possibilité de cession de ces 3.500 m<sup>2</sup> à l'hôtel Sheraton', confie le bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demannez (PS). Selon une estimation, les salles vaudraient 3,14 millions d'euros, 'auxquels il faut ajouter le coût de 80 places du parking Rogier'.

Le bourgmestre tient à ce que ce sous-sol, 'étrangement en excellent état', soit ouvert aux différentes communautés. L'opposition – particulièrement Frédéric Roekens (Groen!) et Geoffroy Clerckx (MR) – se demande comment préserver cette volonté en cas de vente du bien. Selon M. Demannez, la cession ne se réaliserait que sous réserve que Saint-Josse puisse disposer de l'espace. »

\*

Le vaste chantier se poursuit, jusqu'en 2013 : Rogier change radicalement de visage :

Article paru dans Le Soir daté du mardi 17 mai 2011

« Depuis bientôt cinq mois, Rogier a entamé sa mue. Un vaste et long chantier qui touche tant la place en elle-même que ses infrastructures souterraines, avec la station de métro et prémétro de la Stib.

Le projet définitif, rabeté de 10 millions d'euros (soit plus de 25 % du projet initial), austérité budgétaire oblige, coûtera au total 29 millions d'euros. Aujourd'hui les hommes du chantier s'affairent au patio (qui doit être fini cet été) et à la station de métro (qui doit être achevée à la mi-2012). Le changement sera radical, comme en témoignent les projections. La lumière plongera jusqu'aux niveaux les plus enfuis (-4), grâce au puits créé par le patio.

Restera la cerise sur le gâteau, l'auvent qui doit venir coiffer le tout avec ses 3.215 m<sup>2</sup> (diamètre de 60 mètres, à 9 mètres de hauteur). Une partie de la Petite Ceinture (depuis la rue [de] Gineste jusqu'au boulevard Albert II) sera refaite et repensée pour les piétons et cyclistes. Le projet prévoit également de dégager un certain espace devant accueillir des terrasses ou d'autres activités de détente. Les bus de la Stib et De Lijn auront des sites propres les extirpant des embouteillages. Fin annoncée, 2013. »

\*

« Dans le cadre du réaménagement de la place Rogier, le choix architectural de réaliser un auvent de 66 mètres de diamètre a par ailleurs suscité un débat autour de la manière dont la notion d'ambition architecturale pouvait se traduire dans l'espace public. »<sup>1</sup>

\*

La place Rogier mise en lumière :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir en date du mercredi 7 mars 2012.

« La pyramide mise au rebut et la tour rabetée, restait à faire de Rogier une place à part entière. Et le renouveau est en marche depuis un bon moment puisque c'est en 2006 qu'a été lancé l'appel à projets européen en vue de renforcer le lien entre le quartier Nord et le Pentagone. 'La place Rogier sera difficilement reconnaissable après les travaux', a promis la ministre Brigitte Grouwels (Travaux publics, CD&V).

Les grandes manœuvres ont démarré en 2008, après l'obtention du permis d'urbanisme. De manière plutôt discrète jusqu'à présent puisque l'essentiel du chantier s'est déroulé en coulisses et surtout en sous-sol, à hauteur de la station de transports en commun, pierre angulaire et multimodale (...) de ce réaménagement porté à la fois par la Région et Beliris, l'accord de coopération fédéral/Région.

A la fin de cette année, place au réaménagement en surface dont le point d'orgue sera la création d'un auvent transparent d'un diamètre de plus de 60 mètres. Et la ministre Grouwels de parler d'un couronnement. 'Cet auvent hypermoderne deviendra une pièce emblématique de la ville, un phare de taille pour la ville de Bruxelles.'

La place en elle-même sera débarrassée de son trafic de transit tandis que ses abords seront revisités en vue notamment d'améliorer le confort des usagers faibles que sont les piétons et les cyclistes grâce à l'élargissement des trottoirs et la création de pistes cyclables. La Petite Ceinture sera ainsi réaménagée entre la rue du Marais et le boulevard Albert II. Au programme aussi des bandes bus séparées de la circulation automobile par une berme. Elles pourront toutefois être utilisées par les autocars qui desservent les hôtels, les

<sup>1</sup> Benoît Moritz, in Brussels studies n° 50, qui confirme que l'auteur du projet est Xaveer De Geyter architecten, donne à voir, en figure 6, un dessin de cet auvent.

véhicules de livraison, les taxis et les cyclistes. Les carrefours sont simplifiés et le stationnement supprimé, seules les zones de livraison sont maintenues.

Du côté de la commune, le projet est jugé séduisant. 'Notre première préoccupation était de renforcer la vocation hôtelière', rappelle le bourgmestre de Saint-Josse (...), qui espère que certains établissements en profiteront pour ouvrir leurs entrées sur la place plutôt que sur des rues adjacentes. (...) Saint-Josse a aussi prévu de céder les 3.500 m<sup>2</sup> de salles de conférence lui appartenant sous la place au Sheraton. Pour des raisons de sécurité, ce dernier a demandé le percement d'un tunnel reliant ses installations aux salles précitées (...). 'Et la commission de concertation a donné son feu vert', précise le mayor qui ne voit qu'un seul bémol au projet. Il concerne la pose de l'auvent. 'Nous attendons toujours des garanties concernant la fixation de l'ensemble, il ne faudrait pas que cette énorme coupole s'envole au premier coup de vent.' (...)

Au total, 23 millions seront investis dans le projet Rogier qui devrait être terminé en 2014. (...)

Outre la pose d'un escalator, le futur Atrium chapeauté par l'auvent offrira un accès direct aux guichets et à la station de métro et de prémétro dont les quais seront rénovés. Le couloir central sera, lui, doté d'espaces commerciaux pour lesquels un appel à candidatures a été lancé par la société de transports en commun. Au total, une dizaine d'exploitants seront retenus. 'Pour l'instant, ça marche très bien, explique-t-on du côté de la Stib. Nous avons déjà enregistré près de 250 candidatures.' Les lauréats seront retenus sur base des produits et du concept proposés. L'appel reste ouvert jusqu'au 30 mars ([www.metrostore.be](http://www.metrostore.be)). 'Si tout va bien, poursuit-on à la Stib, les premières exploitations pourraient démarrer à la fin de l'année'. »

\*

#### Urbanisme - Aménagement d'un nouveau lobby et d'un auvent place Rogier –

Le Sheraton fait pression :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du mercredi 25 avril 2012.

« Le Sheraton de la place Rogier aurait-il fait du chantage à la Région dans le but d'obtenir un permis d'urbanisme pour aménager un nouveau lobby ? C'est en tout cas ce qui se murmure dans l'opposition communale et au parlement bruxellois.

Suite au réaménagement de la place Rogier, la commune de Saint-Josse a décidé de vendre le sous-sol dont fait partie la salle des Pyramides. Ce lieu intéresse fortement l'hôtel Sheraton qui pourrait en faire un espace de congrès de dimension internationale pour ses clients américains. La transaction, qui s'élèverait à 3 millions d'euros, est conditionnée à l'obtention par le groupe hôtelier du permis d'urbanisme. Afin de créer un ensemble cohérent et sécurisé, le Sheraton souhaiterait agrandir son lobby, construire un auvent vitré sur une partie de la voirie régionale et aménager un escalier sous-terrain qui relierait directement l'hôtel à la salle de congrès.

Dans un premier temps, le permis d'urbanisme a été accordé par la commune mais la Région s'y est opposée. En cause : l'auvent prendrait trop d'espace sur la voirie régionale. En plus, Bruxelles-Mobilité aménage actuellement un atrium multimodal pour son réseau de transports en commun. Les transformations prévues par l'hôtel seraient donc gênantes.

Furieux, le Sheraton a envoyé un courrier aux membres du gouvernement, expliquant l'importance de son projet pour le dynamisme de son établissement. Il aurait également menacé d'introduire un recours contre les travaux régionaux déjà entamés sur la place Rogier. Il invoquerait un vice de procédure, affirmant que la Région n'aurait pas informé du début du chantier. 'Tout le monde peut voir que les travaux ont commencé, commente la députée Écolo, Céline Delforge. Cela s'apparente à du chantage.'

Intrigué, le conseiller communal Groen, Frédéric Roekens, a décidé d'interpeller le collègue ten-noodois. 'Les demandes de l'hôtelier sont logiques mais les coulisses de cette affaire restent obscures.'

Mais voici quelques jours, Saint-Josse a reçu un courrier de la Région. 'Elle nous renvoie la patate chaude, explique le bourgmestre Jean Demanze (PS). Le fonctionnaire délégué dit à présent s'en remettre à l'avis de la commune. J'avoue que je trouve ce changement d'avis étrange... Lors du dernier collègue, nous avons donc décidé d'octroyer le permis d'urbanisme à l'hôtel Sheraton, à condition que ses aménagements ne mettent pas en péril ceux de la Région. Nous défendons notre secteur hôtelier. C'est un peu notre zoning industriel. En plus de la vente, l'exploitation de cette salle pour des congrès nous assurerait des revenus réguliers dont les finances de Saint-Josse ont bien besoin'. »

\*

#### La place Rogier bientôt coiffée :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir, en date du vendredi 4 mai 2012.

« ... Haut de plus de 9 mètres et fort d'un diamètre flirtant avec les 65 mètres, il est annoncé comme le point d'orgue du renouveau de la place Rogier, en plein cœur de la ville. Il ? L'auvent destiné à chapeauter la place et le puits de lumière menant notamment à la station de prémétro. L'auvent futuriste fait partie de la métamorphose totale que subira la place Rogier. La place deviendra un véritable point multimodal créé sur

mesure pour les piétons, les cyclistes et les usagers des transports publics. L'auvent doit devenir un phare de la ville, un véritable point d'orientation pour Bruxelles', s'enthousiasme la ministre des Travaux publics.

Brigitte Grouwels (CD&V) annonce que le gouvernement bruxellois a lancé, ce jeudi, le marché public pour la construction de l'auvent. Estimée à six millions d'euros, la future coiffe sera composée d'une feuille transparente en matière synthétique, tendue sur une toile de câbles en inox portée par des structures en acier. Selon la ministre, le chantier devrait démarrer dès la fin l'année et s'étalera sur 220 jours ouvrables. »

\*

Urbanisme - Le projet d'auvent du Sheraton fait débat - La Région face à Saint-Josse :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du vendredi 18 mai 2012.

« La Région bruxelloise et la commune de Saint-Josse vont-elles se lancer dans une guerre d'experts urbanistiques pour régler le dossier du Sheraton de la place Rogier ? En attendant, l'hôtelier maintient la pression.

Dans le cadre du réaménagement de la place Rogier, Bruxelles-Mobilité a obtenu plusieurs permis d'urbanisme afin de redessiner la voirie, créer un auvent central, un patio et réorganiser l'espace multimodal pour les transports en commun.

En même temps, le Sheraton a demandé un permis d'urbanisme pour agrandir son lobby et construire un nouvel auvent afin de créer un espace harmonieux qui relirait l'hôtel aux salles de congrès en sous-sol qu'il rachète à la commune de Saint-Josse. Seulement, cet auvent dépasse de quelques mètres sur la voirie régionale.

Dans un premier temps, la commune avait rendu un avis positif mais la Région s'y était opposée. Le dossier était au point mort et le ministre de l'Urbanisme, Emir KIR (PS) souhaitait organiser une réunion avec le Sheraton et sa collègue ministre de la Mobilité, Brigitte Grouwels (CD&V).

'En arrivant, nous avons appris que le Sheraton avait déjà déposé une demande de permis, explique Emir Kir. Je trouve cela peu élégant. Surtout que j'apprends également que le Sheraton pourrait tenter une action en justice contre le permis d'urbanisme délivré à la Région pour le réaménagement de la place Rogier. Enfin à ce jour, je n'ai toujours rien reçu mais les discussions sont rompues. Si je reçois une demande de permis d'urbanisme pour le Sheraton, je la refuserai.'

Mais la commune n'a pas attendu la Région. 'Selon mon administration du service urbanisme, le futur auvent du Sheraton ne nécessite pas de dérogation au PPAS (plan particulier d'affectation du sol), explique le bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demannez. Le fonctionnaire délégué de la Région nous dit que nous devons le contacter s'il y a besoin d'une dérogation. Comme ce n'est pas le cas, la Région n'aura pas le loisir de le refuser.' La Région devra donc prouver que le projet déroge au PPAS. 'Pour le moment, les travaux de la place Rogier avancent bien et c'est la seule chose importante, complète Emir Kir. Je regrette vraiment cette situation et il faut se calmer. Je souhaite que tout le monde se remette autour de la table afin de trouver une solution qui convienne à tous.' À ce propos, l'actuel bourgmestre de Saint-Josse est d'accord avec son colistier. 'La Région et la commune doivent regarder dans la même direction. Le développement du Sheraton a, évidemment, des répercussions sur la commune de Saint-Josse mais aussi sur la Région. Il serait dommage qu'un secrétaire d'État américain doive aller à l'hôtel à Amsterdam pour une réunion se déroulant à Bruxelles. »

\*

Le Sheraton reste en attente :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du mercredi 30 mai 2012.

« Le fonctionnaire délégué régional a décidé de suspendre le permis d'urbanisme délivré par Saint-Josse à l'hôtel Sheraton de la place Rogier. Selon lui, le projet d'agrandissement du lobby et le réaménagement de l'entrée de l'hôtel, via notamment la construction d'un auvent débordant sur la voie publique, dérogent au PPAS (plan particulier d'affectation du sol). La commune ne pouvait donc pas délivrer ce permis. Les discussions devraient reprendre entre la Région et l'hôtelier. »

\*

« Beliris investira 566 millions entre 2012 et 2014 dans les infrastructures de la capitale. (...) Le gouvernement fédéral a donné son feu vert vendredi aux investissements de Beliris dans les infrastructures de la capitale pour les trois années à venir. Le nouvel avenant porte sur 375 millions d'euros auxquels s'ajoutent 191 millions de budgets non utilisés des années précédentes. (...)

6,2 millions dans la revitalisation de la place Rogier : Une série de projets passeront soit d'une phase d'étude à la réalisation, soit à une nouvelle phase de chantier: revitalisation de la Place Rogier (6,2 millions)...»<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, vendredi 8 juin 2012 : Beliris investira 195 millions dans la mobilité à Bruxelles.

Permis annulé au Sheraton :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du vendredi 22 juin 2012.

« Le gouvernement bruxellois a décidé d'annuler le permis d'urbanisme accordé par Saint-Josse à l'hôtel Sheraton pour l'aménagement d'un auvent empiétant sur la voie publique. Pour la Région, le permis déroge au PPAS (Plan particulier d'affectation du sol) et doit être accordé par elle-même. »

\*

« Place Rogier - Le marché public est lancé

Le conseil des ministres bruxellois a lancé un marché public pour le réaménagement en surface de la place Rogier, à Saint-Josse. Prévu entre 2013 et 2015, ces travaux de voirie concernent aussi bien le réaménagement complet de la place en surface que l'aménagement d'une zone piétonne adjacente de plus de 350 mètres. Coût des travaux : 10,5 millions d'euros. »<sup>1</sup>

\*

« ... Ces travaux de surface débuteront début 2013 et s'étaleront sur deux ans. (...) »<sup>2</sup>

**\*Polyclinique Manhattan. \*Polyclinique de l'U.L.B. \*Polyclinique de l'ULB. \*Cliniques universitaires de l'U.L.B. \*Clinique de l'ULB.**

**Projet avorté.**

« Dès que la construction des premières tours s'avère laborieuse, vers la fin des années '60, d'autres utopies se ramassent à la pelle au quartier Nord. Utopies dans la ligne urbanistique du 'Plan Manhattan'. (...) En 1969, (...) l'ULB prend une option sur 1,4 ha pour construire la polyclinique 'Manhattan' : 1.500 lits en trois immeubles de dix étages. L'ensemble doit abriter l'école de santé publique de l'université et un centre de cancérologie (Institut Bordet). Ici aussi, les habitants de l'îlot en question doivent quitter leurs immeubles dont la démolition s'avérera pourtant inutile. »<sup>3</sup>

**\*Pont Picard<sup>4</sup>. \*Passerelle Picard. \*Pont des Armateurs. \*Tram ligne 9<sup>5</sup>. \*Tram ligne 10. \*Liaison gare du Nord – UZ VUB. \*Desserte de l'UZ-VUB. \*Sneltram. \*Tram 9. \*Tram 10. \*Ligne tangentielle. \*Tram De Lijn. \*Tangentielle.**

« ... L'infrastructure publique sera également redessinée. Un pont piéton est ainsi prévu par dessus le canal, à hauteur du site Tours et Taxis... »<sup>6</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, en date du vendredi 13 juillet 2012.

<sup>2</sup> La Dernière Heure, 13 juillet 2012.

<sup>3</sup> Michelle Lamensch, dans Le Soir daté du 22 août 1994. Voir aussi à ce sujet notre Livre 1, partie 3, titre 1, chapitre 2.

<sup>4</sup> Voir aussi notre Livre 1 ; ou, dans ce même titre, l'article : Port de Bruxelles.

<sup>5</sup> Nous rassemblons sous cette rubrique quelques articles synthétisant la problématique du (futur ?) tram 9 dans la mesure où ce dossier est significatif à plus d'un point de vue :

1° l'étude initiale de Tractebel (1995) indique qu'une nouvelle liaison entre ces deux terminus n'est pas indispensable, qu'elle serait coûteuse, que des alternatives sont possibles et peu onéreuses (RER, lignes d'autobus renforcées ou nouvelles) ;

2° le projet est, aux dires mêmes du bourgmestre de Jette, entaché de relents linguistiques et/ou communautaires ;

3° personne ne s'interroge ni sur la fréquentation réelle de l'hôpital de l'UZ-VUB – doté d'un avant-poste du service 100 - qui intervient d'office pour les cas de réanimation quelle que soit la langue du patient, qui a reçu l'ordre d'y conduire toute personne qui fait appel à lui, au détriment d'autres institutions souvent plus proches des lieux d'intervention, notamment l'hôpital universitaire Brugmann, CHU public et donc bilingue, ni sur la faible fréquentation de l'établissement par les flamands habitant les communes limitrophes ;

4° la volonté manifeste de différents ministres régionaux bruxellois, tous néerlandophones (CVP > CD&V ou SPa), d'imposer cette réalisation malgré l'opposition des populations relayée, un temps, par les élus locaux (ce qui indique que le projet ne répond ni à une attente ni à des besoins réels de la population) ;

5° les élus locaux ont renoncé à s'opposer de front au projet vu leur dépendance financière totale vis-à-vis du pouvoir régional décisionnel mais essayent d'obtenir un maximum de 'compensations' et un minimum de 'nuisances' ;

6° enfin, et surtout, personne ne semble se poser la question de savoir quel sera le parcours de la nouvelle ligne de tramways qui partirait de la gare du Nord pour emprunter la passerelle Picard puis la rue Picard pour arriver à ... l'UZ-VUB !... (Voir l'article du Soir daté du 6 novembre 2003). Or il s'agit là d'investissements conséquents et fera double emploi avec des lignes d'autobus existantes. Rappelons en outre que la ligne d'autobus 88 de la STIB relie aussi le Heysel (métro) à la place De Brouckère (métro), via la place et la station de métro Bockstael, et la gare du Nord (pré-métro), que la société De Lijn, notamment assure un service régulier entre ces stations de métro et l'UZ-VUB.

<sup>6</sup> Le Soir, 28 mai 1993.

Comment et à quel prix relier l'hôpital universitaire de la VUB au centre-ville?

Le métro à l'AZ de Jette ? Il est urgent d'attendre ! :

Article d'Alain Dewez, Jean Rebuffat, paru dans Le Soir daté du vendredi 27 janvier 1995

« Le projet de PRD prévoit trois extensions possibles du métro lourd : le bouclage de la ligne 2 et l'extension vers Érasme et vers l'AZ. Mais... (...) il faudrait trois quarts d'heure pour aller aujourd'hui de l'Akademische Ziekenhuis de la VUB jusqu'au centre ! (...) La desserte, aujourd'hui, ce sont des bus de la Stib (13, 14, 53 et 84) et de la société régionale flamande De Lijn (BW et LJ). Tractebel a imaginé une impressionnante série de variantes : dix exactement, dont plusieurs ont été écartées immédiatement parce que les trajets prévus auraient abîmé le parc Roi Baudouin.

Parmi les variantes restant en lice, plusieurs concernent le métro. On notera entre autres la prolongation de la ligne 1 A à partir du Heysel ; elle arrivera d'ailleurs bientôt à Amandiers. Ou alors, celle de la ligne 2 depuis son terminus de Simonis. Par parenthèse, cette prolongation unilatérale ferait évidemment perdre du sens au bouclage de la ligne 2 entre Clemenceau et Simonis.

D'autres variantes pour aller à l'AZ font appel à un tram, qui s'en irait en site propre de Simonis jusqu'à l'hôpital universitaire de la VUB en passant par l'avenue du Panthéon, l'avenue Van Overbeke et l'avenue de l'Exposition. Selon l'étude préalable<sup>1</sup>, les meilleures solutions, intrinsèquement, et compte tenu du développement prévisible du quartier, sont la prolongation de la ligne 2 du métro ou la création de ce nouveau tram rapide. Mais Tractebel observe aussitôt que ce sont dans leurs catégories les solutions les plus chères, car elles reprennent les tracés les plus longs.

Autre observation intéressante : l'étude confirme ce que le PRD pressentait, puisqu'il l'a inscrit dans son projet, à savoir que la création d'une halte de RER sur l'arrière du site améliorerait considérablement la desserte extra-régionale - particulièrement si la Région flamande avait la bonne idée de construire à côté un parking de dissuasion.

- Prolonger la ligne 1 A du métro coûterait moins cher que prolonger la ligne 2, persifle Dominique Harmel<sup>2</sup>. Mais ce serait tout de même un investissement considérable. Qui peut le justifier quand on sait qu'une rame de métro mettrait 14 minutes pour aller de Simonis à l'AZ... alors qu'un bus met 13 minutes<sup>3</sup> ?

L'idée du tram en site propre ne nous semble pas irréaliste, à moyen terme en tout cas. Mais que ceux qui ne jurent que par le métro lourd se désolent : il faudra sans doute longtemps avant qu'on y pense vraiment pour ce tronçon, moins porteur que celui d'Érasme. Il faut dire à ce propos qu'avoir son terminus à Érasme<sup>4</sup>, au bord de la zone urbanisée, est plus logique qu'au milieu d'un quartier, comme à Bizet...

Pour l'actuel ministre, en tout cas, il est urgent d'attendre : la desserte est bonne, même avec le centre (le 14 va à la gare du Nord) ; aucune variante n'améliore sensiblement la situation, et tout est hors de prix.

- Il vaut mieux actuellement optimiser les infrastructures existantes, conclut Dominique Harmel. Et en tout cas attendre de vraies études sur le RER<sup>5</sup> avant de réexaminer le problème à la lueur de ce qu'on fera à ce moment-là. Et pour optimiser les lignes existantes dans un délai assez court, le ministre pense que le bus pourrait emprunter le site propre du tram avenue de Jette<sup>6</sup>, ce qui ne demanderait qu'un investissement raisonnable. »

\*

Mobilité - Elle serait construite en 2004-2005 - Une passerelle au-dessus du canal :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 26 décembre 2001

« Le canal Bruxelles-Charleroi est une frontière naturelle particulièrement difficile à franchir. C'est vrai pour les automobilistes et encore plus pour les transports en commun, les cyclistes et les piétons. Un ambitieux projet de passerelle voit cependant le jour à hauteur de la gare du Nord, en face du boulevard Simon Bolivar et de la rue Picard (quai des Péniches), annonce Jos Chabert, le ministre bruxellois des Travaux publics. Il sera financé par l'accord de coopération entre l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale.

Le projet (3,2 millions d'euros soit 125 millions FB) n'en est encore qu'à ses balbutiements, bien qu'il ait fait l'objet d'une étude attribuée en 2001 par l'Etat fédéral au bureau Greisch. Il s'agit d'un ouvrage d'art de type

<sup>1</sup> Demandé par Jean-Louis Thys, secrétaire d'Etat régional bruxellois et bourgmestre de Jette.

<sup>2</sup> A l'époque, ministre bruxellois des Communications, successeur de JLT.

<sup>3</sup> D'autres lignes, très courtes, de bus de la STIB ou de De Lijn pourraient parfaitement, à peu de frais et sans grands dommages pour les Jettois, relier l'hôpital de la VUB à des stations de métro aux fréquences soutenues (stations Bockstael, Heysel et autres)...

<sup>4</sup> Liaison réalisée et très fréquentée avec l'hôpital Erasme de l'U.L.B. et les abords, eux aussi très fréquentés.

<sup>5</sup> \*RER : Réseau express régional dépendant des chemins de fer 'nationaux' (SNCB aujourd'hui partiellement privatisée et divisée en trois sociétés distinctes). Depuis la rédaction de cet article, on parle toujours beaucoup d'un RER qui désengorgerait Bruxelles et sa périphérie et permettrait des liaisons rapides avec les provinces environnantes. On en parle...

<sup>6</sup> Toujours non réalisé en octobre 2012, sauf aux deux arrêts (dans chaque sens).

'hauban', long de 123 m et large de 15,2 m. Le pilier (peint en blanc) sera implanté sur la rive droite (côté CCN). Le tablier serait métallique. L'autre extrémité du pont rejoindrait la rue Picard.

La passerelle compterait deux bandes de circulation, chacune d'une largeur de 3,5 m, ainsi que deux trottoirs et des bandes cyclables. La hauteur libre au-dessus du canal serait de 7 m et permettrait le passage des navires d'un tonnage atteignant 1.350 tonnes.

Un moment, les concepteurs du projet avaient pensé construire un pont-levis, mais cette idée a été abandonnée à cause des nombreuses interruptions de trafic attendues (deux fois sept minutes en moyenne) et du coût de construction et d'entretien plus élevé. De même, un ouvrage symétrique avec piliers sur les deux quais n'a pas été retenu. Il aurait entraîné la démolition des murs de quai en maçonnerie et leur remplacement coûteux par des murs en béton armé sur des fondations profondes.

Ce pont doit désenclaver le 'quartier maritime' (Molenbeek), situé à la frontière de Bruxelles-Ville, et le site de Tour et Taxis appelé à un important développement avant la fin de cette décennie. Dans l'immédiat, la passerelle facilitera l'accès piétonnier entre la gare du Nord et la zone de bureaux établie le long de l'avenue du Port. Cette nouvelle liaison pourra également être empruntée par les autobus de la Stib et permettra de diminuer la longueur et la durée du projet de la ligne de bus 14.

A plus long terme, on envisage en outre d'ouvrir la passerelle Picard à une ligne de tram. Les voies de cet itinéraire seront déjà prévues lors de l'aménagement du pont. Sur la rive droite, une liaison piétonne sera aménagée entre la zone piétonne sur le quai des Péniches et la passerelle. Des plantations d'arbres égayeront les lieux.

Le planning ? La demande de permis d'urbanisme se ferait en 2002, les adjudications seraient lancées et les travaux débuteraient en 2003. En 2005, les voies de liaison seraient aménagées<sup>1</sup>. »

\*

Bruxelles - Au-dessus du canal - La passerelle passe de plus en plus mal :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 17 octobre 2002

« L'idée d'une passerelle enjambant le canal à hauteur du boulevard Simon Bolivar est loin de faire l'unanimité. La ville de Bruxelles demande d'étudier une proposition alternative qui privilégie le passage des transports en commun sur le pont des Armateurs.

Le projet de passerelle (en fait, un véritable pont) est une initiative du ministre bruxellois des transports, Jos Chabert<sup>2</sup>. Il remonte à 2001 et doit être financé (3,2 millions d'euros) par l'accord de coopération entre l'Etat fédéral et la Région bruxelloise. Une étude a déjà été réalisée par le bureau Greisch. Celle-ci prévoit un ouvrage de type Hauban. (...)

Mais la ville de Bruxelles n'est manifestement pas favorable au projet, tout comme les associations et les riverains. Ceux-ci l'ont fait savoir à la commission de concertation qui se tenait cette semaine à Bruxelles-ville.

Ils reprochent à l'ouvrage son aspect surdimensionné et craignent qu'il ne serve de desserte supplémentaire pour la voiture, étant donné la largeur de la voirie carrossable.

Ils soulignent en outre que la forte pente (7 %) empêcherait probablement les trams de l'emprunter. Par ailleurs, certains s'inquiètent de son intégration dans le paysage urbain et la (...) Commission royale des Monuments et sites a rendu un avis très critique.

La commission de concertation a tranché : l'étude d'incidences devrait étudier avec une attention identique la proposition alternative de développer les transports publics par le pont des Armateurs, avec étude comparative des coûts. En outre, un comité d'accompagnement suivra le travail du chargé d'études. Est-ce à dire que le projet de passerelle est mort ? Il passe en tout cas mal de chaque côté du canal... »<sup>3</sup>

\*

« ... Les transports en commun accéderaient au site de Tour et Taxis par le pont existant des Armateurs, ce qui implique l'abandon du projet de pont à hauban, imaginé par le ministre bruxellois des Travaux, Jos Chabert. Mais il faut faire vite : le Port a programmé l'arrivée de ses premiers locataires à la fin 2005... »<sup>4</sup>

\*

<sup>1</sup> Optimisme béat ? Effet d'annonce ? Bluff du futur ?...

<sup>2</sup> Ce projet de pont sur le canal à cette hauteur est inclus dans les plans du groupe Structures et du ministre Jos De Saeger, comme nous l'avons clairement exposé dans le livre 1 (1974/1975) : ce pont était manifestement 'autoroutier'. L'initiative de Chabert (également C.V.P.) consiste en fait à reprendre et à adapter l'idée ancienne...

<sup>3</sup> Le Soir, 17 octobre 2002.

<sup>4</sup> Le Soir, 11 octobre 2003.

Mobilité - Le ministre Chabert n'oublie pas l'hôpital universitaire de l'AZ-VUB -  
Feu vert pour un tram rapide :

Article de Martine Duprez paru dans Le Soir daté du jeudi 6 novembre 2003

« ... Jos Chabert (CD & V), le ministre bruxellois du transport, vient de donner son feu vert pour la réalisation d'une liaison rapide en tram vers l'AZ-VUB... au lendemain de la sortie du secrétaire d'État à la mobilité Pascal Smet (SPA), qui annonçait son refus de discuter du plan de restructuration des trams de la Stib (à l'ordre du jour du conseil des ministres de ce jeudi), si rien n'était envisagé pour améliorer l'accessibilité de l'hôpital universitaire flamand situé à Jette.

Le ministre Chabert a préféré opter pour une liaison rapide en tramway depuis la station de métro Simonis, plutôt que de prolonger la ligne 1 A du métro à partir de la station Roi Baudouin. C'est ce qu'il a expliqué ce mercredi au parlement bruxellois, en réponse à une série de questions parlementaires.

Les études de faisabilité, qui ont été réalisées à la demande de la Région, indiquent que le potentiel en termes de clientèle est trop faible pour justifier une liaison en métro, a précisé le ministre. Une telle liaison imposerait en outre aux usagers une durée de déplacement plus longue qu'aujourd'hui en autobus. Du point de vue urbanistique, le Plan régional d'affectation du sol (Pras) ne permet pas actuellement l'aménagement de cette liaison en métro.

La liaison rapide en tramway se fera en deux phases. Dans un premier temps, le ministre propose de relier l'AZ-VUB à la station de métro Simonis, via l'avenue de l'Exposition Universelle, grâce à un tram circulant en site propre, qui serait installé sur la berme centrale de l'artère. De l'arrêt Dieleghem à l'AZ-VUB, la ligne se terminerai par une boucle à voie unique. Ce qui devrait permettre d'exploiter la ligne relativement facilement.

Nous sommes en pourparlers avec la commune de Jette, explique Johan Van Looy, en charge du dossier au cabinet du ministre Chabert. L'itinéraire du futur tram passerait par le marché du dimanche. Peut-être faudrait-il le remplacer par un bus ce jour-là.

Dans une deuxième phase, l'AZ-VUB serait également relié à la Gare du Nord, en passant par le site de Tour et Taxis. Mais il y a divergence de vue entre la Ville et la Région sur le tracé. Notre itinéraire nécessite la construction d'un nouveau pont pour enjamber le canal et rejoindre la rue Picard, explique Johan Van Looy. La Ville propose de son côté d'emprunter le pont des Armateurs. Mais ce détour ferait perdre 7 minutes et demie par passage. Ce qui augmente sérieusement les frais d'exploitation.

Le ministre espère pouvoir introduire la demande de permis d'urbanisme pour la première phase avant la fin de la législature. La pose des voies pourrait intervenir dès 2005. »

\*

Jette - Débat au conseil - Le « sneltram » inquiète les Jettois :

Article d'Anne-Cécile Huwart, paru dans Le Soir daté du vendredi 28 novembre 2003

« L'inquiétude était palpable, mercredi soir, lors du conseil communal de Jette. Motif : la décision du gouvernement bruxellois de créer une ligne de tram rapide entre Simonis et l'AZ-VUB. Les plans prévoient de le faire passer par l'avenue de Jette et l'avenue de l'Exposition universelle (réduite à une bande dans le sens ville), via un site propre sur la berme centrale. Un parking de dissuasion serait aménagé à l'AZ-VUB.

Le collège soutient-il le projet proposé ?, interroge Sven Gatz (VLD).

Le collège est favorable à la promotion des transports publics, répond Jean-Louis Pirotin, l'échevin de la mobilité et de l'espace public. Mais il attend un argumentaire démontrant que les liaisons actuelles par lignes de bus seraient insatisfaisantes. Ensuite, nous voulons un projet de redéploiement du réseau au bénéfice de tous les usagers : rails antivibratoires, arrêts réellement protégés, etc. Enfin, si ce projet se réalise, nous voulons qu'il soit l'occasion d'un réaménagement urbain, convivial et concerté.

Paul Leroy, conseiller de la Liste du bourgmestre, enchaîne. Ce qui n'était hier qu'un élément s'inscrivant dans un plan global de mobilité devient tout à coup, et singulièrement depuis l'inauguration de la station Erasme, une priorité absolue !

Hervé Doyen ajoute. Nous avons pris connaissance de cette décision dans la presse, alors qu'elle concerne notre commune au premier plan ! Je déplore aussi la tournure politicienne, voire communautaire, de ce dossier. Ce 'sneltram' (tram rapide) laisse entendre que le seul but de ce projet est de rejoindre l'hôpital universitaire flamand de l'AZ-VUB. La faisabilité, les fréquences et l'incidence de ce tram sur notre commune semblent être totalement secondaires et c'est très dérangeant !

Dans le fond de la salle du conseil, des Jettois se rongent les ongles. J'ai repris une officine il y a six mois, lâche cette pharmacienne de l'avenue de Jette. Ce projet me tombe dessus ! Qu'allons-nous devenir pendant les travaux ? Ce tram va supprimer des tas de places de parking. Notre quartier est pourtant le poumon commercial de la commune !



Notons que, pour ne pas gêner le marché dominical de la place Reine Astrid (deuxième en importance à Bruxelles), le tram pourrait être remplacé par un bus le dimanche [sic].

Des habitants ne voient pas l'intérêt de ce 'sneltram'. Pourquoi ne pas mettre le bus en site propre, tout simplement ?, note un libraire.

Ce tram est une décision gouvernementale, rétorque le bourgmestre Hervé Doyen. On ne peut s'y opposer. Nous n'avons d'autre choix que d'accompagner ce projet pour faire en sorte que les Jettois aient leur mot à dire.... »

\*

« ... Le lien entre les rives du canal passe, entre autres, par une présence accrue des transports en commun. L'administration de l'équipement et des déplacements (AED) plaide pour la construction d'un pont qui ferait le lien entre le boulevard Bolivar [...] et la rue Picard, sur Molenbeek, et permettrait le passage de lignes de trams et de bus.

Deux obstacles rendent le projet plus qu'incertain : la déclivité, imposée, de 2%, qui suppose que le pont s'étire trop loin par-delà les berges ; le coût, élevé, à charge de la Région et de la Stib, étant donné que le projet a été retiré de l'accord de coopération (fédéral). L'échevin bruxellois de l'urbanisme, Henri Simons, plaide quant à lui pour l'utilisation du pont des Armateurs, couplé à la voie de chemin de fer qui le longe. 'Cette solution permettrait, en outre, de rentrer directement dans le site de Tour et Taxis.' ... »<sup>1</sup>

\*

Jette-Ganshoren : Enquête d'impact sur le projet - Le tram 10 : la bataille du rail :

La liaison entre Simonis et le nord-ouest de Jette inquiète les communes.

Smet pourra-t-il aller en tram à l'AZ-VUB ? :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mardi 10 janvier 2006

« La question de cette liaison est abordée sur le mode philosophique et communautaire. Saint-Luc et Erasme ont leur transport public immédiat ; aujourd'hui, il faut que l'AZ-VUB ait le sien'. Le jeu de mots est facile mais de circonstance : le bourgmestre de Jette Hervé Doyen (CDH) n'y va pas par quatre chemins à propos du projet du ministre bruxellois de la Mobilité Pascal Smet (SP.A). De quoi s'agit-il ? De la possible liaison directe par transport public entre Simonis et l'AZ-VUB. 'Pas l'AZ-VUB, corrige Pascal Smet, le nord-ouest de Jette.'

Il est prudent Pascal Smet. Il faut dire que, depuis quelque temps, du côté de Jette, mais aussi de Ganshoren, lui parviennent critiques et mécontentements. Annoncé vers la fin de l'année 2003, le projet de 'tram rapide' appelé aussi 'tram 10' avait à l'époque suscité des réactions négatives, notamment des habitants et des commerçants.

À plusieurs reprises, les deux communes avaient aussi demandé qu'une étude d'incidences soit réalisée. Elle supposait qu'une analyse détaillée soit réalisée par un bureau indépendant sur les alternatives possibles et sur les impacts en termes de coûts et de mobilité. 'Pascal Smet a trouvé une parade, explique le bourgmestre de Ganshoren Michèle Carthé (PS) : une étude d'impact.' La différence avec une étude d'incidence classique ? L'étude d'impact, c'est un peu le Canada Dry de l'étude d'incidence. Elle en a le goût ; elle en a la couleur, mais elle n'en a pas la force obligatoire.

Les deux bourgmestres disent cependant se porter garants que l'on en tiendra compte.

'La vraie question que je me pose est : quel est l'objectif réel poursuivi par la Région ? s'interroge Hervé Doyen. Lier Simonis et le nord-ouest de Jette ? C'est déjà le cas. Gagner du temps ? Je veux bien, mais combien ? Je ne suis pas partisan d'engager l'argent du contribuable et de voir éventrer ma commune pour une question de minutes. Pourquoi ne pas garder l'une des lignes de bus (NDLR : 13 et 14) et la mettre en site propre ? Entre nous, je suis déjà allé en bus à l'AZ, je n'ai pas dû me battre pour une place assise.'

Enquête. Elle a débuté le 6 janvier et se terminera le 20.

Options.

Le bus : en site propre sur l'avenue de Jette ; par l'avenue des Gloires Nationales et l'avenue Poplimont.

Le tram : par l'avenue de Jette et en sous-terrain à hauteur de la place du Miroir ; par l'avenue des Gloires Nationales et l'avenue Poplimont ; par l'avenue Van Overbeek ; par l'avenue de Jette et l'avenue Poplimont. Train et tram : par l'avenue Charles Woeste et la gare de Jette.

Le métro : à partir de la station Roi-Baudouin en passant par le ring ; à partir de la station Simonis vers l'AZ-VUB. (...)

Dossier. Le dossier de l'enquête publique peut être consulté (...). La concertation aura lieu le 27 janvier.

Permis. Le demandeur du permis d'urbanisme est l'administration régionale de l'équipement et des déplacements (AED) en partenariat avec la Stib, sous l'autorité du ministre Pascal Smet (SP.A). C'est

<sup>1</sup> Le Soir, 23 novembre 2005.

*l'administration régionale de l'aménagement du territoire et du logement (AATL), dont la secrétaire d'État Françoise Dupuis (PS) a la tutelle, qui sera ensuite amenée à statuer sur l'octroi du permis. »*

\*

Mobilité : liaison Simonis – Hauts de Jette - Un tram via l'avenue de Jette ou de Poplimont :

Article de Francis Dubois, paru dans Le Soir daté du jeudi 12 juillet 2007

*« Le bureau d'études Stratec a étudié les avantages et inconvénients des scénarios envisagés par la Région pour relier la station de métro Simonis au nord-ouest de Jette. Le développement de nouveaux quartiers, comme les Jardins de Jette, et la présence d'un important pôle d'activités, l'AZ-VUB, réclament en effet la mise en place d'une ligne de transports en commun performante sur cet axe actuellement mal desservi. Sa création figure à l'agenda des grands travaux projetés par le ministre des Travaux publics Pascal Smet (SP.A) à l'horizon 2009. D'ici là, une étude<sup>1</sup> a donc été menée sur l'impact des différentes possibilités de desserte. 'Télé-Bruxelles' en a révélé lundi les premières conclusions. L'analyse stratégique a retenu plusieurs critères : performance du point de vue des usagers, impact sur la mobilité, aspects environnementaux, urbanistiques, mais aussi socio-économiques.*

*Trois pistes ont été privilégiées et évaluées par le bureau d'études : le prémétro, le tram via l'avenue de Jette et le tram via l'avenue de Poplimont. Chacun des scénarios présente des avantages et des inconvénients. (...)*

*Ainsi, l'idée de creuser un prémétro en souterrain sur 1 kilomètre est séduisante du point de vue de la sécurité et de l'acoustique. Mais, relève l'étude, l'aménagement de deux trémies sur l'avenue de Jette et au square du Centenaire présentent un impact négatif au niveau urbanistique et au niveau patrimonial (en ce compris l'abattage d'arbres) et supprime une cinquantaine de places de parking sur l'avenue de Jette. Cette solution se révèle en outre la plus coûteuse – 129 millions d'euros contre, respectivement, 58 et 56 millions pour les options tram. En conséquence de quoi 'la variante prémétro n'est pas préconisée par le chargé d'études', conclut le rapport.*

*Le passage du tram par l'avenue de Poplimont est décrit sans 'faiblesses discriminantes' et comme le choix le plus 'prudent', du fait notamment qu'il évite le quartier commerçant du Miroir. Mais cette piste est la moins performante en termes de transport et elle entraînerait la perte d'arbres à l'avenue de Poplimont. Reste le passage d'un tram par l'avenue de Jette. Selon l'étude, cette variante est 'la plus pertinente dans une optique de réhabilitation du quartier de la place du Miroir'. Ce scénario impose d'être couplé à divers aménagements, comme compenser la perte de parking sur l'avenue de Jette. Le rapport évoque la création d'un parking souterrain sous la place du Miroir.*

*Chez Pascal Smet, on se refuse à tout commentaire, mais on s'étonne de la divulgation de cette étude, jugée prématurée, les conclusions définitives n'étant attendues qu'en septembre. Et on rappelle que les discussions se poursuivent entre Région et commune. »*

\*

Tour et Taxis mûrit :

Article paru dans Le Soir du 19 juillet 2007

*« ... Circulation piétonne et cycliste. Tous les espaces ouverts non bâtis sont réputés être accessibles aux piétons et aux cyclistes. L'accès majeur sera situé le long de l'avenue du Port. Les accès principaux seront situés à l'endroit des aboutissements de la liaison transversale Nord-Sud et côté rue Picard. Les accès secondaires seront, eux, installés de part et d'autre du pont Bockstael, au square Laekenveld et à l'actuel site Ziegler.*

*Desserte en transports publics. Le site sera desservi par au moins une ligne de transport en commun ferrée avec des arrêts sur le site. Cette desserte, qui s'intégrera dans le réseau de transport de la Stib, sera fonction de la demande actuelle et de la demande projetée. Cette ligne devra permettre de relier le site aux stations de métro et à la gare du Nord.*

*Site propre, passerelle. L'avenue du Port sera réaménagée en tenant compte de l'intégration de sites propres pour les transports publics. La rue Picard sera réaménagée en fonction du confort des piétons et des cyclistes. Une passerelle piétonne ou un pont permettant des liaisons en transport en commun reliera Tour et Taxis à la gare du Nord dans l'axe Picard/Bolivar... »*

\*

<sup>1</sup> Les études ne sont pas gratuites... Manifestement celle de Tractebel en 1994-1995 ne plaisait pas puisqu'elle soulignait la bonne liaison par autobus (à améliorer éventuellement et à peu de frais) et l'importance d'une liaison du site de la VUB avec le RER, ce qui ne s'est pas fait, au détriment d'investissements lourds et peu justifiés par la Région, soit en métro, soit en tramways. Evidemment, si l'intelligence prévalait, des liaisons RER à partir du métro bruxellois seraient rapides et efficaces. Mais le métro de l'intercommunale bruxelloise est confiné, pour des raisons communautaires, aux 19 communes, contrairement aux lignes de De Lijn et des Tec !

Tour & Taxis se joue du canal - Mobilité : Une passerelle pour piétons, vélos et trams :  
Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du mercredi 19 mars 2008

« L'idée n'est pas neuve, loin de là. 'Elle a déjà fait l'objet d'une étude dont la validité est épuisée', commente-t-on à la Stib. Mais elle (re)devient de plus en plus au goût du jour. Dernière sortie en date : le ministre-président à nos collègues de Trends Tendances, avant de s'envoler vers Cannes et son Mipim.

Une passerelle destinée aux piétons, cyclistes et transports en commun pourrait ainsi enjamber le canal de Willebroek, à hauteur de la rue Picard qui longe le site. 'Cette option est retenue dans le schéma directeur qui sera finalisé d'ici un mois', explique-t-on au cabinet de Charles Picqué (PS). Mais il est trop tôt pour parler délais et budget. Pour financer l'infrastructure, la piste d'un partenariat public-privé est évoquée, pas arrêtée. Les entreprises du cru – KBC en tête – pourraient voir d'un bon œil l'arrivée des transports en commun. Un type de partenariat qui est également évoqué pour la prolongation du tram 94 vers le quartier Marcel Thiry, à Woluwe-Saint-Lambert.

L'objectif de la passerelle ? Relier le site en devenir de Tour & Taxis au réseau de la Stib. En tram. 'Cette ligne améliorera la liaison avec le quartier Nord. Venant de Bockstael<sup>1</sup>, le tram empruntera la rue Picard, la passerelle, avant de filer vers Rogier et la gare du Nord.' Dans un premier temps, avance la Stib, la ligne pourrait être exploitée au moyen d'un bus rapide en site propre. Histoire d'accélérer la mise en service. Avant la pose des rails et la liaison au réseau de trams. »

\*

« Tram 9 – Une nouvelle liaison de transport public entre Simonis et Heysel -  
Een nieuwe lijn van het openbaar vervoer tussen Simonis en Heisel.<sup>2</sup>

« Pourquoi ce tracé est-il le plus intéressant ?

Le 3 juillet dernier<sup>3</sup>, sur proposition de Pascal Smet, ministre de la Mobilité et des Travaux publics<sup>4</sup>, le gouvernement bruxellois a marqué son accord sur le tracé proposé suite à l'étude d'impact[,] pour la nouvelle ligne de tram 9 (Simonis-Heysel) en concertation avec les communes de Jette, Ganshoren et la ville de Bruxelles. (...) Objectif :

Une ligne de tram moderne, reliant deux lignes de métro, efficace et complètement en site propre. Les habitants du Nord de Laeken ne mettront qu'une dizaine de minutes pour se rendre à la place du Miroir. Le raccordement au métro à Simonis se fera en souterrain avec un cheminement direct entre tram et métro. (...)

Pourquoi ce projet est-il positif ?

Le projet prévoit un traitement de façade à façade de toute la zone urbanisée jettoise<sup>5</sup> (...) avec réaménagement de la place du Miroir<sup>6</sup> (...), un espace public fortement amélioré. Des mesures d'accompagnement seront prises (...). Un parking de 190 places sera créé. Les 52 échoppes du marché dominical seront relocalisées (...). 24<sup>7</sup> arbres seront remplacés et tous les arbres protégés durant les travaux. Des systèmes antivibratoires seront installés (...)

Les prochaines étapes

Cet automne, un bureau d'études sera désigné pour élaborer le projet. Les riverains et commerçants seront informés et impliqués dans le processus et participeront à l'établissement de l'avant-projet. Cet avant-projet sera communiqué et adapté en fonction des remarques. Dans le courant de 2009, une demande de permis sera introduite et une enquête publique organisée. Les remarques faites lors de l'enquête permettront de finaliser les plans. Un planning de chantier sera réalisé en concertation avec les commerçants. **Les travaux** seront planifiés en phases. Ils commenceront vraisemblablement en 2010 et **se termineront vers 2012.** (...) »

\*

<sup>1</sup> Cet itinéraire a de quoi surprendre dans la mesure où une quantité impressionnante d'autobus de De Lijn quitte à la queue leu leu la gare du Nord (où ils ont leur terminus) et remonte le boulevard Bockstael. Il suffirait dès lors que l'une ou l'autre ligne de De Lijn (par exemple celles qui desservent l'AZ-VUB) empruntent la passerelle. Aucun frais pour la Région, aucun frais pour la STIB, et gare du Nord et AZ-VUB sont reliés par des autobus dont tous les chauffeurs sont néerlandophones. Pas besoin de ligne de tram n° 9 à Jette !

<sup>2</sup> Dépliant bilingue de Bruxelles-mobilité (administration régionale bruxelloise de l'équipement et des déplacements). Editeur responsable : Camille Thiry. Non daté. Encore disponible en septembre 2012 à l'administration communale de Jette, bâtiment Theodor 108.

<sup>3</sup> 2008 ?

<sup>4</sup> De 2004 à juillet 2009.

<sup>5</sup> Lire : zone jettoise urbanisée.

<sup>6</sup> Appellation officielle : place Reine Astrid.

<sup>7</sup> 69 arbres seront abattus et remplacés d'après le site [www.reflexcity.net.be](http://www.reflexcity.net.be) (octobre 2012).

« ... un pont accessible aux piétons, cyclistes et transports en commun prévu dans l'axe du boulevard Bolivar et de la rue Picard ; »<sup>1</sup>

\*

« ... La Stib envisage de relier Tour et Taxis à la gare du Nord. Mais l'Arau estime qu'il faut une liaison avec le centre-ville, assurer d'urgence une ligne de tram de surface jusqu'à Rogier et construire l'ensemble des infrastructures nécessaires pour cette ligne, y compris la passerelle Picard. »<sup>2</sup>

\*

Travaux - La Région investit près de 122 millions en 2010 : piétons et cyclistes chouchoutés :  
Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir daté du samedi 27 février 2010

« La ministre bruxelloise des Travaux publics et des Transports, Brigitte Grouwels (CD&V) a présenté son plan d'investissement pour 2010. Un peu moins de 122 millions d'euros seront investis dans les études et travaux. Dans un contexte économique difficile, la Région donne la priorité aux piétons et aux cyclistes, conformément au principe 'STOP', qui doit participer à une baisse de 20 % du trafic automobile par rapport aux chiffres de 2001 (inscrite dans l'accord gouvernemental). Autres priorités : le renforcement des transports publics. (...)

Pour se faire une idée, un petit tableau géographique des investissements à Bruxelles en 2010. Un tableau non achevé, dont la suite sera livrée lors de la présentation du plan quinquennal de la législature. (...)

Zone du canal. Concrètement, seul le réaménagement de l'avenue du Port est prévu fin 2010. La Région introduira une demande de permis pour la construction d'un pont à hauteur de la station Compte de Flandre, dans le cadre du réaménagement de la petite ceinture Ouest. Deux études seront lancées : celle pour le réaménagement du quai Béco en zone de loisirs, et une autre pour un pont dans le prolongement de l'avenue Picard (on repart ici à zéro, avec l'option d'un partenariat public-privé). »

\*

Un tram tout 9 pour Jette :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir daté du samedi 19 juin 2010

« Sneltram. Rapide, donc. Un adjectif qui prête un peu à sourire à la lecture de l'historique d'un bolide fantomatique qui fait vibrer Jette depuis des lustres sans pour autant pointer le bout de son pare-chocs. Dans les cartons : le tram 9, qui relierait Simonis à l'UZ Brussel, traversant la commune de bas en haut.

Abordée sous l'ère de feu le bourgmestre Jean-Louis Thys (CDH, surnommé Jeff le tram), le dossier '9' a fait son retour sur la scène politique au début des années 2000 avec pour Wattman, le ministre bruxellois des travaux Jos Chabert (CD&V) et son successeur Pascal Smet (SPA).

Affublé du nom de sneltram, le projet cabre de nombreux interlocuteurs qui dénoncent un dossier linguistiquement connoté. 'La question de cette liaison est abordée sur le mode philosophique et communautaire. Saint-Luc et Erasme ont leur transport public immédiat ; aujourd'hui, il faut que l'AZ-VUB (devenu UZ Brussel) ait le sien', avait alors lancé le bourgmestre CDH Hervé Doyen, peu enclin à 'engager l'argent du contribuable et voir éventrer ma commune pour une question de minutes gagnées'.

Aujourd'hui pourtant, le ton a changé. La commune s'est résolument inscrite dans l'élaboration du projet (...). Qui, à en croire les différents acteurs concernés, sera bel et bien un jour sur les rails. On parle même d'une date. Fin 2010, début 2011 au plus tard, devrait être introduite la demande de permis. Une étude<sup>3</sup> est actuellement en cours pour préparer le terrain, confirme-t-on au cabinet de l'actuelle ministre de la Mobilité, Brigitte

<sup>1</sup> Arrêté du gouvernement de Bruxelles-Capitale daté du 19 mars 2009.

Le pont Picard est inscrit dans l'accord de coopération Beliris entre l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale. Il est également inscrit au PRD. Il ne recueille pas l'unanimité des avis.

Pour la commission royale des monuments et sites, ce pont, de par sa taille et son organisation, risque d'accentuer la rupture spatiale entre les deux rives plutôt que de jouer un rôle de liaison. Elle estime en outre que son implantation hypothèque fortement le réaménagement d'un axe structurant de la ville, à savoir la promenade le long du canal (voir à ce propos le Rapport sur les incidences environnementales qui recommande en outre : « La réalisation du pont Picard devra être traitée comme partie intégrante du bassin Béco. On veillera à ce que l'ouvrage s'accorde avec le caractère portuaire du lieu, à assurer le maintien de l'unité matérielle et visuelle du bassin par une structure peu encombrante, à ce que l'ouvrage s'intègre au bassin Béco au moyen d'articulations formelles intéressantes avec ses rives (par des accès piétons perceptibles, par des espaces publics d'articulation. » Les auteurs estiment en effet qu'il assurera une connexion piétonne et en transport en commun optimale entre les deux rives, et donc entre le quartier Nord et Molenbeek, et répond donc à la volonté politique de connexion entre différents pôles urbains par des modes de transports 'doux' et 'en commun'.

Voir aussi notre Livre 2, partie 4 : annexe 1.7.1. Bruxelles : P.P.A.S. n° 70-20a 'quai de Willebroeck' : résumé non-technique du rapport d'incidences environnementales (R.I.E.) : regard critique sur quelques extraits.

<sup>2</sup> Le Soir, 19 mars 2009.

<sup>3</sup> Encore une !

Grouwels (CD&V). Place ensuite à l'enquête publique et aux remarques des habitants. Les 'festivités', qu'on appelle ça à la Stib où l'on défend le bébé. 'On finira par aboutir, on est tenace. Beaucoup craignent le changement ou les grands travaux près de chez eux, c'est normal, mais nous avons pas mal d'expérience en la matière pour éviter ou en tout cas réduire les nuisances'.

Pour notre interlocuteur, le projet tram ne peut que réussir. 'En termes de fréquentation, il est statistiquement plus attractif que le bus, on le constate partout. C'est peut-être dû à une meilleure visibilité. On sait toujours par où il passe'. Un plus donc, 'dans une commune qui s'est densifiée ces dernières années notamment du côté des Jardins de Jette'.

La première phase du projet prévoit un terminus du côté de l'UZ Brussel (...). 'Mais à plus long terme l'idée est de rallier le Heysel et sa station de métro'. Si l'intention est affichée, cette 'rallonge' n'est toutefois pas encore officiellement planifiée. Au rayon calendrier, les sons de cloche varient un poil selon que l'on tende l'oreille côté commune où l'on ne voit pas le début des travaux avant 2014-2015 ou du côté de la Stib où l'on se montre plus optimiste en espérant les premiers coups de pelle dès 2012. 'Pour un chantier de deux ans'. Au rayon budget, un coût de près de 60 millions est avancé. Le prix d'un tram tout 9. (...) Selon les dires d'Hervé Doyen (CDH), le bourgmestre, la commune aurait toujours opté pour une même stratégie : 'Être partenaire du projet plutôt qu'un mouton ou celui qui s'oppose pour s'opposer. On a bien vu par le passé que ceux qui entrent en conflit avec la Région ou la Stib n'arrivent pas toujours au résultat escompté'. Autour de la table donc mais pas forcément en victime consentante. 'Pour obtenir plus de cohésion, il fallait entrer dans le jeu et non rester sur la touche. Je n'avais aucune envie de voir débarquer les ingénieurs de la Stib leurs rails sous le bras'. Une stratégie qui se serait avérée payante, à en croire le mayeur. Le sneltram, prévu initialement pour satisfaire les instances de l'UZ Brussel serait aujourd'hui également au service des Jettois. 'L'ensemble des voiries seront rénovées au profit de tous. Nous avons également été associés dans les réflexions concernant le trajet emprunté ou les matériaux utilisés'.

Parmi les 'compensations', une place du Miroir (Reine Astrid de son vrai nom) toute neuve. Avec un parking souterrain pour supprimer les emplacements en surface (...). 'Ce qui n'était pas prévu initialement'. Positif aussi selon la commune, le prolongement ultérieur de la ligne 9 vers le Heysel. 'Qui permettra de relier deux stations de métro'.<sup>1</sup>

Restent les riverains estimant que la commune a manqué d'écoute envers les critiques émises depuis les quartiers concernés. 'Connaissez-vous un seul projet d'envergure qui n'ait pas suscité de critiques de la part des habitants?', s'emballe Hervé Doyen, lui-même très critique sur le projet à l'époque. 'On ne peut pas râler contre la pollution et les embouteillages tout en refusant les alternatives. Le transport en commun en est une, j'en suis convaincu. En tant que politique, je dois prendre mes responsabilités, ce qui passe notamment par l'accompagnement de nouveaux projets. Et c'est ce que nous faisons'. (...)

On l'a dit, le dossier du tram 9 a déjà fait couler beaucoup d'encre et suscité pas mal d'émotion. Du côté des riverains notamment. 'On parlait déjà de ce projet sous l'ère de l'ancien bourgmestre Jean-Louis Thys. Les associations de commerçants de la place du Miroir ayant alors fait pression contre le métro, cette piste fut écartée. C'est alors que Jean-Louis Thys a soumis l'idée d'un plan bis : une ligne de tram' (...). En 2003, lorsque le tram 9 revient en force sur le devant de la scène (...), les riverains s'organisent. 'Plutôt que d'agir chacun de notre côté, nous avons décidé de créer un comité. Un mois plus tard, nous avions réuni près de 4.500 signatures que nous avons déposées chez le ministre Chabert (Mobilité et Travaux, CD&V)'.

C'est que, pour le comité, la pertinence du tram 9 est plus que bancale ou, à tout le moins à efficacité limitée. 'L'hôpital flamand bénéficie déjà de plusieurs lignes de bus et est donc très bien desservi en transports en commun. On prétend que l'objectif est de permettre un gain de temps mais comme le démontrent les études réalisées, il sera marginal. Pourquoi ne pas créer une ligne ralliant directement le centre-ville en évitant ainsi la rupture de charge et la perte de temps qui s'ensuit en choisissant Simonis comme terminus?'.

Lutter contre la congestion du trafic ? (...) il existe de meilleures pistes que celle du tram, notamment aux portes du ring, du côté de l'avenue de l'Exposition. 'Où l'installation d'un rond-point permettrait de désengorger le trafic. On nous répond que l'hypothèse sera étudiée une fois le tram sur les rails. Or, si on réglait ce problème, un tram ne serait plus nécessaire.' (...)

Stigmatisé également, le manque de communication des pouvoirs publics, commune en tête. 'En 2003, c'est via la presse que nous avons appris le retour du projet. Depuis 2006 et les dernières élections, nous n'avons plus eu de contact avec le bourgmestre qui, avant cela, s'était pourtant montré à l'écoute de nos idées. La commune est

<sup>1</sup> Quel intérêt y a-t-il à relier deux stations de métro par une ligne de trams en surface alors qu'il y a des lignes d'autobus existantes ou à créer à moindre coût ?

passée de l'autre côté en échange d'un parking souterrain (place du Miroir) dont on peut douter de l'utilité. Cette politique est sans doute liée à l'envie de négocier plutôt que se battre en vain mais alors, qu'on le dise clairement'. (...)

Parmi les bénéficiaires de l'arrivée du tram 9 en terres jettoises, la place du Miroir. Entièrement rénovée en surface, elle sera aussi et surtout débarrassée d'une cinquantaine de places de stationnement. En contrepartie, un parking souterrain d'une capacité de 190 véhicules sera construit. Le réaménagement sera financé par l'accord de coopération fédéral/Région, Beliris. Où l'on souligne que si le projet est bien dans les cartons, il n'a pas encore été budgété. (...) Hervé Doyen (CDH) l'affirme sans détour : 'Tant que ce parking ne sera pas opérationnel, pas question de donner le moindre coup de pelle pour le projet de la Stib'.

Tram vs métro : Difficile de comparer avec exactitude, les capacités de transport et les coûts à la rénovation variant fortement, mais il est généralement admis que le métro coûte 5 fois plus cher que le tram. « Pour une nouvelle ligne de tram, le budget oscille entre 12 et 15 millions au kilomètre », précise-t-on du côté de la Stib.

Du 10 au 9 : Initialement baptisé tram 10, le snel tram de Jos Chabert a perdu un point en 2007 pour devenir le tram 9. Un changement symbolique pour repartir du bon rail ? »

\*

Port - Tour et taxis bientôt désenclavé : La passerelle Picard surplombera le canal :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir daté du vendredi 25 juin 2010

« Le gouvernement bruxellois vient de jeter son dévolu sur le modèle de la passerelle qui surplombera le canal entre le quai de Willebroek et l'avenue du Port. Un pont qui rendra notamment possible une liaison de tram directe entre la gare du Nord et la zone de Tour et Taxis.

Le modèle retenu est le pont 'bow-string', à structure supérieure aplatie. 'Qui coûtera 15 % de moins que les deux autres projets en lice. Le coût de construction est évalué à 5,7 millions d'euros', indique-t-on du côté de la ministre des Travaux, Brigitte Grouwels (CD&V). Reste à trouver un financement, pour lequel la ministre lorgne la piste du partenariat public/privé et l'accord fédéral/Région, Beliris. Une étude d'incidences étant nécessaire, le début du chantier n'est pas prévu avant deux ans. »

\*

« ... La circulation automobile sera limitée à l'intérieur du site au profit des modes de déplacements doux. Tour et Taxis sera desservi par une ligne de tram qui, de la gare du Nord, empruntera le boulevard Simon Bolivar, traversera le canal sur une nouvelle passerelle (interdite aux voitures), empruntera la rue Picard pour pénétrer sur le site au nord de la gare maritime et le traverser de part en part pour rejoindre Bockstael et le réseau de la Stib... »<sup>1</sup>

\*

« La passerelle Picard pour 2012.

Urbanisme. La future passerelle Picard reliera la gare du Nord au site Tour & Taxis, entre l'avenue du Port et le quai de Willebroeck. Il s'agira de la construction au-dessus du canal d'une passerelle pour piétons, cyclistes et transports publics. Coût : € 5.700.000. La ministre Grouwels (CD&V) étudie actuellement les possibilités de financement. Les travaux débuteront en 2012. »<sup>2</sup>

\*

« ... L'argent fédéral (Beliris) doit financer la passerelle Picard, dans le prolongement du boulevard Bolivar, pour relier le nouveau quartier au centre-ville... »<sup>3</sup>

\*

Bruxelles - Pour commémorer la ligne ferroviaire de 1835 :

Une locomotive au-dessus du canal :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 19 mars 2011

« A un jet de rails de l'Allée Verte, site de la première ligne de chemin de fer du continent, trône désormais sur le pont-rail de la place des Armateurs une belle locomotive de type industriel datant de 1923. Une initiative du Port de Bruxelles désireux d'améliorer l'intégration du Port de Bruxelles.

C'est Philippe Mathys, administrateur au Port, qui a eu cette idée. Elle s'est traduite dans les faits grâce à la collaboration de la SNCB et la SNCB Holding, chargée notamment du patrimoine ferroviaire. Pour les spécialistes (et les amateurs) ce petit monstre à vapeur est de type 4 (0-4-0), 12 bar. Construit en 1923 aux Grosses Forges

<sup>1</sup> La Tribune de Bruxelles, du 9-15 mars 2010 (n° 350), et du 25 août 2010.

<sup>2</sup> La Dernière Heure, datée du 26 juin 2010.

<sup>3</sup> Le Soir, 20 janvier 2011.

et usines de Hestre à Haine-Saint-Pierre, il était la propriété de la SA Cokeries de Willebroeck jusqu'à son rachat par la SNCB. Il servait donc... au domaine portuaire de Bruxelles mais côté flamand.

La locomotive commémore le 175<sup>ème</sup> anniversaire (ne chicanons pas pour un an) de l'arrivée du chemin de fer en Belgique, la ligne Bruxelles-Malines, en 1835, qui empruntait l'Allée Verte.

'Ensuite, déclare le président du Port de Bruxelles Charles Jonet (Ecolo), elle rappelle que le transport par voie d'eau et celui par voie ferrée sont des modes respectueux de l'environnement'.

S'il est douteux que le charbon soit si respectueux de l'environnement, le Port de Bruxelles envisage d'augmenter sa capacité ferroviaire. Il aménage plus au nord, près du terminal à conteneurs une gare ferroviaire. Les travaux sont presque terminés.

En fait, l'installation de cette locomotive fait partie d'un plan plus large d'intégration urbaine, précise la ministre Brigitte Grouwels (CD&V) qui a en charge le Port de Bruxelles. 'C'est l'un des projets les plus marquants de ce plan. L'année passée, j'ai décidé avec le gouvernement d'allouer 1,5 million d'euros pour des projets relatifs à l'intégration urbaine'.

La locomotive, atout touristique ? N'allons pas trop vite en besogne. Mais petit à petit, le Port de Bruxelles se dote d'une infrastructure d'accueil pour les visiteurs. Ainsi, le nouveau pont Picard, qui doit relier le site de tour et taxis en enjambant le canal, sera une plus-value considérable qui fera un peu oublier la vocation industrielle du Port de Bruxelles. »

\*

Le tram 9 présente son écrin :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir daté du jeudi 16 juin 2011

« Ce mercredi soir, la Région a présenté les aménagements assortis à l'arrivée du tram 9. Ce dernier, rêvé par certains depuis 2004, reliera un jour Simonis au Heysel. Mais dans un premier temps, il s'arrêtera à l'UZ, l'hôpital universitaire flamand de la région bruxelloise. 'Cette réunion n'est pas organisée pour remettre en question le nouveau tracé de ce tram (...). Ce projet est en effet le fruit d'une étude d'impact qui a déjà été réalisée dans le passé. L'importance de ce tram est donc suffisamment justifiée<sup>1</sup> et je suis convaincue que les riverains et usagers des trams pourront le confirmer à l'avenir', a recadré la ministre de la Mobilité Brigitte Grouwels (CD&V). (...)

Stib et Région ne se contenteront pas de souder des rails sur le sol jettois. L'offrande à la commune, dans un premier temps, consistera en un réaménagement de façade à façade, et une importante remise à neuf de l'espace public le long du tracé du tram.

Le premier tronçon, entre Simonis et l'avenue de l'Arbre Ballon, sera prolongé lors d'une deuxième phase jusqu'au plateau du Heysel. Mais c'est bien sur ce premier tronçon que se situe le nœud du compromis entre la commune et les acteurs régionaux : la place reine Astrid (communément rebaptisée Miroir). Selon le souhait communal, cette dernière devrait être rénovée et accueillir, sous ses pavés, un parking, afin de pallier la suppression du stationnement le long des voiries jettoises.

Interpellée à la Région en mars dernier, la ministre confirmait le lien entre ce chantier et l'aménagement de la ligne de tram. 'La place en elle-même est reprise dans l'étude pour le permis d'urbanisme, mais n'est pas pour autant comprise dans les travaux. Une initiative 'place du Miroir' est reprise dans l'accord de coopération Beliris, mais aucun budget n'a encore été prévu à ce jour', complétait-elle.

La demande de permis pourrait être introduite cet été, les études techniques complémentaires être bouclées début 2012, et le chantier démarrer fin 2012 – début 2013. »

\*

« ... Hervé Doyen (...) estime ne pas avoir à se plaindre de la collaboration avec la Stib. 'Il y a bien, parfois, de petites frictions dues à des lubies, mais le dialogue reste constructif.' Et le maieur de citer l'exemple du futur tram 9, en gestation depuis 2004.

Dans ce dossier, tout n'a pas toujours été rose, et pourtant, Hervé Doyen parle aujourd'hui d'un 'tout grand projet, mené en parfaite intelligence avec la Stib et la Région'. Reste à voir si, et quand, la commune obtiendra le parking souterrain et la rénovation de la place Reine Astrid... »<sup>2</sup>

\*

« Le tram 9 : feu vert demandé en septembre.

<sup>1</sup> Les études ne sont pas gratuites... Manifestement celle de Tractebel en 1994-1995, demandé par J.-L. Thijs, ne plaisait pas puisqu'elle soulignait la bonne liaison par autobus (à améliorer éventuellement et à peu de frais) et l'importance d'une liaison du site de la VUB avec le RER, ce qui ne s'est pas fait, au détriment d'investissements lourds et peu justifiés par la Région, soit en métro, soit en tramways (voir l'article paru dans Le Soir, en date du 27 janvier 1995, repris plus haut).

<sup>2</sup> Le Soir, vendredi 17 juin 2011. L'article (très intéressant) La STIB écrase-t-elle les communes ? aborde le délicat problème des relations entre la STIB et les autorités communales.

Les plans de la future ligne de tram 9, entre Simonis et l'hôpital de la VUB sont prêts : en septembre, la Région demandera le permis d'urbanisme pour lancer les travaux, d'un coût de 35 millions d'euros. Cette ligne que la Stib veut 'modèle' sera pratiquement partout en site propre. Son tracé empruntera, à partir de Simonis, l'avenue de Jette, pour passer [...] le long de la place du Miroir, alias place Reine Astrid.

Le tram poursuivra par l'avenue de l'Expo universelle, puis celle du Laerbeek, toujours sur site propre. Selon Bruxelles-Mobilité, à l'origine du projet, les travaux se feront par tronçons successifs, 'de façade à façade'. Ils permettront une refonte des grandes avenues traversées, avec pistes cyclables, passages protégés, nouveaux feux rouges. Les travaux pourront démarrer dans la seconde partie de 2012 si tout va bien. »<sup>1</sup>

\*

« ... Un complexe (logements, bureaux, commerces), qui fera face à l'Entrepôt royal, sera la véritable entrée de Tour & Taxis. Le projet n'est cependant viable que si le problème de l'accessibilité est réglé. Pour relier la zone au quartier Nord, un nouveau pont, à hauteur de la rue Picard, interdit aux voitures, sera construit. Le tram, venant de la gare du nord, enjambera le canal, par la passerelle Picard, avant de longer Tour & Taxis. La suite du tracé reste plus floue et est toujours en cours de réflexion... »<sup>2</sup>

\*

« ... Une demande de permis d'urbanisme sera introduite pour la passerelle Picard. (...) En mars la ligne de tram 9 (Jette-Ganshoren) fera également l'objet d'une demande de permis. Enfin, 100.000 € seront investis pour réaliser une étude socio-économique sur la possibilité de créer une ligne de tram à destination du site de Tour & Taxis. »<sup>3</sup>

\*

« Dans le Nord de Bruxelles, c'est l'introduction de la nouvelle ligne de tram 9 qui fait réagir élus locaux et riverains. Là aussi les commerçants de la place du Miroir<sup>4</sup> sont inquiets pour leur avenir durant la période des travaux. De son côté, Brigitte Grouwels estime qu'il s'agit d'une manipulation politique qui ne prendrait pas en compte l'intérêt des Jettois. »<sup>5</sup>

\*

« Beliris investira 566 millions entre 2012 et 2014 dans les infrastructures de la capitale. (...) Le gouvernement fédéral a donné son feu vert vendredi aux investissements de Beliris dans les infrastructures de la capitale pour les trois années à venir. Le nouvel avenant porte sur 375 millions d'euros auxquels s'ajoutent 191 millions de budgets non utilisés des années précédentes. (...) construction de la Passerelle Picard au-dessus du canal pour rejoindre plus aisément Tour et Taxis (8,9 millions), (...) Le programme triennal annonce aussi la création du site propre qui permettra de relier, en tram, Simonis au Heysel en passant par l'AZ-VUB (19,7 millions) (...) »<sup>6</sup>

\*

De Lijn met son enquête sur le tram sur rails :

Article de Jean Bernard, paru dans La Libre Belgique, en date du 12 novembre 2012.

« Dès le 12 novembre, chacun pourra se prononcer sur les quatre nouvelles lignes. Quotidiennement, ce sont 400.000 navetteurs du nord du pays qui entrent à Bruxelles et en sortent. Consciente de la pression que le Brabant flamand et la région capitale subissent, De Lijn a présenté hier son plan pour décongestionner la circulation.

En marge du plan MER (Milieueffectrapportage), ce sont quatre nouvelles lignes de tram qui devraient, à l'horizon 2020, voir le jour. La première, surnommée le Ringtram, sera une ligne tangentielle et reliera Jette<sup>7</sup> à Tervuren en passant par le Heysel, Vilvorde, l'aéroport de Zaventem et Kraainem. Soit autant de communes traversées déjà par le ring et pour lesquelles cette ligne de tram permettrait de décongestionner cette autoroute.

Les trois autres lignes rentreront plus avant dans Bruxelles au départ, respectivement, de Boom, de Ninove/Gooik et de Heist-op-den-Berg. Le choix s'est porté sur des municipalités non desservies par des lignes de chemin de fer et donc oubliées dans le plan RER.

La tangentielle et le tram en provenance de Heist offriront aussi une nouvelle desserte pour l'aéroport national.

<sup>1</sup> La Capitale, 11 juillet 2011.

<sup>2</sup> Le Vif/l'Express daté du 5 août 2011.

<sup>3</sup> La Dernière Heure, en date du 15 février 2012. 2012 ou l'année du tram / article de Régine Lejeune.

<sup>4</sup> Surnom souvent donné à la place Reine Astrid, haut lieu de commerce local et du marché dominical.

<sup>5</sup> Extrait de l'article de David Baudoux : Tous ces projets sont contestés. La Capitale, 15 février 2012.

<sup>6</sup> Le Soir, vendredi 8 juin 2012 : Beliris investira 195 millions dans la mobilité à Bruxelles.

<sup>7</sup> Cette ligne pourrait donc parfaitement opérer la jonction entre l'UZ-VUB et la station métro du Heysel.



Pour la ministre de la Mobilité flamande, Hilde Crevits, "la solution des problèmes de mobilité autour de Bruxelles exige une approche intégrale. Dès le 12 novembre commencera la consultation publique concernant les différents tracés possibles pour les quatre lignes potentielles. Habitants et utilisateurs pourront donner leur avis là-dessus. Bien sûr, cette nouvelle offre proposera aussi des échanges intermodaux avec le train, le bus, le vélo et la voiture".

Jusqu'au 11 janvier prochain, chacun pourra prendre connaissance du projet et donner son avis sur le site [www.brabantnet.be](http://www.brabantnet.be) et dans les maisons communales des différentes cités concernées.

Les tracés exacts ne sont pas encore connus et seront réalisés sur base des réactions et commentaires attendus du public et des communes ainsi que du résultat de différentes études. De Lijn fera alors différentes propositions au Gouvernement flamand, probablement à l'automne 2013. »<sup>1</sup>

**\*Port de Bruxelles<sup>2</sup>. \*Canal de Willebroeck<sup>3</sup>. \*Étangs du nord. \*Étangs du nord. \*Communauté portuaire bruxelloise a.s.b.l. \*Société du canal s.a. \*Société du canal maritime et des installations portuaires de Bruxelles. \*BILC. \*B.I.L.C. \*Canal de Charleroi. \*Brussels international logistics center. \*Piscine. \*Port-Sud canal d'innovation. \*Centre nautique. \*Rives. \*City docks. \*Avenue du Port. \*Atlantis. \*Port Sud. \*Meunerie Poulart. \*Projet Rives. \*De Bloos Philippe. \*Quai de Biestebroek. \*Biestebroek. \*Tour & Taxis. \*Tour et Taxis. \*Auberge flottante. \*Platanes. \*Maison du port.**

#### Plan de l'article

1. Le port intérieur de Bruxelles : une voie d'eau millénaire, un pôle économique, un rôle écologique, une source d'emplois, un lieu de loisirs...
2. Le projet de piscine pique du nez. Sports nautiques sur le canal.
3. La saga de l'avenue du Port ou chasser le naturel du CVP, il revient au galop au CD&V...
4. Le projet Les Rives
5. Tour et Taxis
6. Quartier Tivoli

### 1. Le port intérieur de Bruxelles : une voie d'eau millénaire, un pôle économique, un rôle écologique, une source d'emplois, un lieu de loisirs...

Le port de Bruxelles est le deuxième port intérieur de Belgique et le sixième port intérieur européen.

\*

« Dès le XV<sup>ème</sup> siècle, la navigation sur la Senne présentait de très grandes difficultés. On songea à établir une voie directe entre Bruxelles et le Rupel. En 1477, Marie de Bourgogne autorisa la Ville à creuser un 'fossé ou conduit d'eau', mais les villes de Malines et de Vilvorde, craignant pour les droits d'étape qu'elles prélevaient sur les marchandises en transit, et aussi pour leur prospérité, s'opposèrent énergiquement à l'exécution d'une entreprise qu'elles jugeaient désastreuse pour elles.

Charles-Quint trancha le conflit en 1531 et permit aux Bruxellois de creuser un canal. (...) Le premier coup de pioche fut donné le 16 juin 1550. (...) Le canal fut inauguré au milieu de grandes réjouissances publiques, au commencement du mois d'octobre 1561... »<sup>4</sup>

\*

« Molenbeek a connu un développement spectaculaire après la construction du canal de Charleroi qui a été inauguré en 1832. Par ce canal furent acheminés le charbon et les matériaux qui ont contribué à son essor industriel et à l'installation de nombreuses industries. Surnommée 'Le Manchester belge' vers 1870, la

<sup>1</sup> Voir aussi les articles parus notamment dans La Dernière Heure, en date du 9 novembre 2012

<sup>2</sup> Voir aussi : le site [www.portdebruxelles.irisnet.be](http://www.portdebruxelles.irisnet.be) , ou le site [www.coordinationssenne.be](http://www.coordinationssenne.be) , ou Le journal de la Senne, ou, dans ce titre 3, les articles : Allée verte, ou : Tour Premium, ou : Pont Picard, ou encore dans notre Titre 2, le chapitre 5, 1. Étude historique, ou encore notre bibliographie.

<sup>3</sup> Voir aussi les articles : *Le canal, ce grand corps malade*, in Le Vif/l'Express daté du 17 novembre 2010, ou : *Bruxelles : L'extraordinaire métamorphose du canal*, ibidem, 5 août 2011, ou encore : *Dossier: Kanaal in beweging*, in [www.brusselnieuws.be](http://www.brusselnieuws.be) .

<sup>4</sup> *Le guide illustré de Bruxelles*. Op.cit. – Voir bibliographie.

commune connaissait une belle prospérité mais la grande majorité des habitants, des ouvriers étaient très pauvres.

De grands travaux ont été, plusieurs fois, entrepris pour augmenter le gabarit des bateaux et, dans le Soir 3 avril 1937, Roger Crouquet va interviewer le bourgmestre de Molenbeek, Louis Mettwie : **'L'élargissement du canal de Charleroi à la Porte de Ninove - M. Mettwie, bourgmestre de Molenbeek nous signale l'importance des travaux'**. Les commerçants de la Porte de Ninove sont loin d'être satisfaits. Depuis près de dix ans, en effet, les travaux entrepris en vue d'agrandir et de rectifier le tracé du canal de Charleroi ont transformé ce quartier de Molenbeek en un vaste chantier de construction. Nous nous sommes rendus sur les lieux et nous avons écouté les doléances des plaignants qui nous ont fait constater que toute activité commerciale avait dû être abandonnée, en raison même des travaux qui, en réalité, ont formé un îlot désertique entre le nouveau et l'ancien pont de la Porte de Ninove. Le passage à cet endroit a sensiblement diminué et les affaires s'en ressentent évidemment.

Nous avons posé à M. Mettwie, bourgmestre de Molenbeek, quelques questions au sujet de cet état de choses. M. Mettwie nous a confirmé que les travaux du canal de Charleroi avaient été entamés fin 1927.

- Ils ne sont pas encore complètement terminés, actuellement, nous dit le maieur. Il reste, en effet, encore quelques ouvrages à exécuter aux abords immédiats de la Porte de Ninove. Partout ailleurs la mise à grande section du canal avec les ouvrages qui en dépendent peut être considérée comme définitivement réalisée. (...)

- Que comportaient ces travaux ?

- Les travaux en question comportaient : la construction de murs de quai, dont l'un, celui de la rive gauche a reçu un collecteur pour l'écoulement des eaux de toute la partie ouest de l'agglomération : Anderlecht, Molenbeek, etc. la suppression de l'écluse de la rue Heyvaert ; la construction d'une grande écluse à la chaussée de Ninove ; la rectification du tracé du canal entre la rue des Gaillettes (Vossegat) et le Quai du Hainaut, de manière à supprimer le coude que formait le canal du côté de l'Abattoir de Bruxelles ; la suppression des écluses de la Porte de Flandre et de la Place Saintelette et, enfin la construction de plusieurs nouveaux ponts.

- Ces travaux compliqués et difficiles devaient se poursuivre tout au long des Quais de l'Industrie, de Mariemont, du Hainaut et des Charbonnages, et nécessitaient, en outre, une percée vers la rue Verrept-de Keyser. Ils intéressaient donc un quartier entièrement bâti dans lequel se trouvaient de nombreux établissements industriels. On comprend que, dans ces conditions, il était difficile pour l'Etat de les exécuter sans léser les intérêts privés. La commune fut la première à devoir en prendre largement sa part. »<sup>1</sup>

\*

« Port maritime intérieur à proximité des grands ports de la mer du Nord et qui pourra bientôt accueillir des navires de mer de 100.000 tonnes. (...) Le port de Bruxelles est orienté vers quatre modes de transports complémentaires : trafic fluvial, maritime, ferroviaire et routier. L'hinterland du port de Bruxelles est donc considérable puisqu'il est relié aux réseaux routiers et ferroviaires. Relié par un canal maritime de 32 km, le port de Bruxelles peut accueillir des navires de mer et des convois poussés de 4.500 tonnes. Cette capacité sera doublée prochainement avec l'ouverture d'une nouvelle écluse maritime et la mise à gabarit du canal. Grand centre de douane, d'entrepôt et de distribution, le port de Bruxelles a favorisé l'implantation de nombreuses industries (agro-alimentaire, énergie, chimie, récupération des métaux...)»<sup>2</sup>

\*

#### Une voie d'eau millénaire :

##### Article paru dans Le Soir daté du 14 mars 1996

« Le port fête un siècle d'existence. En réalité, c'est l'anniversaire de la société qui gère ses installations, car Bruxelles n'a pas attendu 1896 pour se tourner vers la Senne et de la Senne vers l'Escaut et de l'Escaut vers la mer. La première trace écrite d'un port à Bruxelles (d'une utilisation de la Senne comme voie navigable) remonte en effet à... 1012.

Mais la ville ne pouvait pas se contenter d'un petit cours d'eau pour se développer : il lui fallait un canal. Au XV<sup>ème</sup> siècle, Marie de Bourgogne autorisa la construction d'une voie, parallèle à la Senne, pour relier Bruxelles au Rupel par Vilvorde et Willebroeck. Comme tout projet d'envergure, il fallut de nombreuses années pour qu'il se réalise : les travaux ne furent achevés qu'en 1562. Le port et la ville étaient intimement liés à cette époque : plusieurs bassins (dont celui de Sainte-Catherine) furent creusés au coeur même de la cité. Le voûtement de la Senne, au siècle dernier, signifia leur disparition.

<sup>1</sup> Le Soir, 8 juin 2012.

<sup>2</sup> Bruxelles / conception et réalisation de Encre couleurs, communication d'entreprises ; préface de Charles Picqué. Pages 11 et 13. Brochure non datée [1993 ?]. Voir bibliographie.

Le port connu sa traversée du désert aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, victime de la fermeture de l'Escaut par les Hollandais, tout comme Anvers d'ailleurs. Bruxelles sortit de sa longue période de purgatoire avec l'indépendance belge. La réouverture de l'Escaut et la révolution industrielle aidant, le port connaît son développement le plus important avec la création de l'axe Anvers-Bruxelles-Charleroi. C'est du XIX<sup>ème</sup> siècle aussi que date le bassin Béco (entre le pont des Armateurs et la place Saintelette).

L'anniversaire, fêté cette année, est donc celui de la 'société du canal et des installations maritimes de Bruxelles'. En 1896, la Ville de Bruxelles, propriétaire des installations portuaires, crée cette société où l'on retrouve comme actionnaires huit autres communes, la province de Brabant et l'État belge. Les moyens financiers nouveaux permettent d'entreprendre la construction du nouveau port, le bassin Vergote (entre le square de Trooz et le pont des Armateurs). Il date de 1922. Dix ans plus tard, apparaît l'avant-port où aboutissent les navires de mer (entre les ponts de Buda et Van Praet). La dernière évolution du port remonte à 1993, lorsque la société régionale du port de Bruxelles devient compétente pour les installations situées sur le territoire de la capitale. Le reste (en aval du canal maritime et en amont du canal de Charleroi) est pris en charge par les régions flamande et wallonne.

Les effets pervers de cette réforme institutionnelle risquent cependant d'hypothéquer l'avenir portuaire de Bruxelles. En effet, le trafic venant de l'Escaut se trouve perturbé à hauteur de l'écluse de Wintam. Il faudrait construire un nouvel ouvrage pour permettre le passage de bateaux plus longs. Mais la Région flamande tarde à réaliser les travaux nécessaires. Pour des raisons politico-financières ? Ce qui dessert Bruxelles pourrait bien servir le port de Gand... »

\*

Creusé au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du 28 mars 1991

« Pour célébrer la publication de la deuxième édition de l'annuaire du port de Bruxelles, la Lloyd raconte l'histoire maritime de Bruxelles dans une brochure spéciale (\*). L'ouvrage sort au moment où se discute la scission de la Société du canal entre Flamands et Bruxellois. Un événement qui va rompre avec quatre siècles et demi de tradition. Régionalisation oblige.

Le canal a été creusé en 1550, pour garantir l'approvisionnement de la ville. Les caprices du débit de la Senne et les aléas des droits de péage imposés par les Malinois avaient poussé les Bruxellois à se doter d'une voie d'eau plus sûre. Le dernier coup de pelle fut donné en 1561. L'ouvrage était long de 28 km, large de 30 mètres et profond de deux. Il était doté de quatre écluses et débouchait au coeur de la cité.

Au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, les premiers bassins du centre-ville furent comblés. Devant l'augmentation de gabarit des navires, la Ville décida de créer un nouveau port dans les plaines marécageuses de Schaerbeek et de Laeken. Pour financer les travaux, une Société du canal et des installations maritimes fu[...]t cré[...]e[...]. En 1922, le roi Albert inaugura les trois nouveaux bassins, auxquels s'ajouta un avant-port dans les années '30.

Aujourd'hui, le port reste le principal pôle de développement économique de la Région. Plus de 6.000 personnes y travaillent directement et la voie d'eau achemine bon an mal an dix millions de tonnes de marchandises. Pourtant le port est à la croisée des chemins. En attendant la régionalisation de sa gestion, la Flandre tarde à terminer l'écluse d'Hingene dont les travaux traînent depuis dix ans.

Quant à la Région bruxelloise, elle boucle actuellement un plan de revitalisation de la zone du canal qui pourrait aboutir au déplacement de certaines activités économiques. Et le port de craindre la noyade au milieu des espaces verts, des bureaux et des logements.

(\* L'Annuaire du port de Bruxelles 1991-1992 et le bulletin spécial consacré au port de Bruxelles peuvent être obtenus aux éditions du Lloyd anversoïis, Eisemarkt, 23, 2000 Anvers, tél. 03/234.05.50.

\*

« Nous attirons encore une fois l'attention de la police sur le spectacle scandaleux qu'offre tous les jours le canal en ces temps de chaleur. Entre le pont de Laeken et Trois-Fontaines, c'est une véritable débauche de natation ; et ce ne serait rien si les nageurs y mettaient de la décence, mais ils semblent prendre plaisir à s'exhiber dans le plus simple appareil. Des bateaux à vapeur sillonnent constamment le canal transportant un grand nombre de voyageurs qui se rendent A l'Amour, soit au Marly, soit aux Trois-Fontaines. Il y a là des familles entières, des enfants et des jeunes filles pour qui cette exhibition de nudité est un véritable scandale. Il est temps qu'on y mette bon ordre... »<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Ô tempora, ô mores ! C'est Pascal Smet qui serait heureux de lire cet article paru dans le journal Le Soir en ... 1888 !... 'A l'Amour' était un cabaret fréquenté par la bonne société, sur les berges du canal. Le Marly, à Vilvoorde, était une cockerie mais peut-être était-ce aussi un établissement. Les Trois-Fontaines ou Drie fonteinen : parc d'une cinquantaine d'hectares à Vilvoorde également, en aval donc. Le texte est extrait de : Le Soir : 100 ans d'actualités. Op.cit. p. 19.

« De l'intéressant rapport sur le port de Bruxelles, lu par M. Monnoyer au Cercle des installations maritimes, il ressort que le projet des installations maritimes élaboré par la commission technique, a reçu l'approbation des hauts fonctionnaires et réuni tous les suffrages. C'est donc ce projet qui sera exécuté. Ces installations se subdiviseront en deux parties : celle de Bruxelles, dans les plaines de Tour et Taxis, celle de Schaerbeek, dans les plaines de Mon Plaisir ».<sup>1</sup>

\*

Le canal de Bruxelles en cale sèche : des projets de travaux tombent à l'eau :

Article de Pierre Bouillon, paru dans Le Soir daté du vendredi 3 février 1989

« (...) Quelques jours après la Communauté portuaire, c'est au tour de la Chambre du commerce de Bruxelles de réagir. Un mot pour qualifier cette coupe sombre : anti-économique ! Et tandis que l'on s'interroge sur les raisons de cet étranglement budgétaire, la Société du canal vient de décider de ne pas entamer les travaux programmés (et non encore réalisés) dans le cadre du budget 1988 tant que le quota de subsides bruxellois n'est pas ramené à ses proportions fixées par la loi : soit 26 % du budget consacré à l'ensemble du canal de Willebroeck.

La semaine passée, les représentants de la Société du canal (parastatal chargé de gérer le port de Bruxelles et le canal jusqu'à l'Escaut) annonçaient que l'Etat fixait leur budget 1988 à 344 millions [de FB]. Une mesure pour le moins inattendue : une loi du 31 mars 1988 fixait une dotation de 400 millions pour les six premiers mois de l'année. Ce qui laissait présager - pour 12 mois - une masse comparable aux deux années précédentes : 780 millions en 1986 et 760 pour 1987. (...)

Que s'est-il passé ? En octobre, Paula D'Hondt - alors ministre des Travaux publics - a remis en question cette loi du 31 mars. On ne parla plus de 'dotation' mais de 'subsidiation'. Une 'nuance' qui permet de faire jouer le régime des restrictions de subsides en application dans les ports belges. (Eh oui ! Le canal de Willebroeck est considéré comme un 'port' qui court de Bruxelles à l'Escaut...). Les autres ports bénéficient de subsides tournant autour des 400 millions. La boucle est bouclée : dans cette logique, le 'port' de Bruxelles allait recevoir 344 millions.

C'était oublier que le chantier de l'écluse d'Hingene est pris en charge par la Société du canal. C'était oublier aussi que cette dernière s'occupe du dragage des voies d'accès. Deux éléments qui font de la Société du canal un cas particulier au regard des autres parastataux qui gèrent les ports du pays (où de surcroît, les gros travaux d'infrastructure sont payés par l'Etat). (...)

Le (soudain) régime de subsidiation a permis au ministère des Travaux publics de déterminer la destination de ses deniers. Ainsi, il fut décidé de financer certains travaux à 100 % en territoire flamand et à 80 % en zone bruxelloise... Paula D'Hondt ordonnait, en outre, de subsidier une série d'opérations non entamées et de ne plus subsidier certaines en cours...

Du côté de la Société du canal, on ne le cache pas : c'est l'impasse. Le financement des travaux engagés posera déjà problème. Le conseil d'administration vient de décider de ne pas exécuter les travaux programmés au budget 1988 et qui n'ont pas encore été réalisés. Le chantier du pont de Ruisbroeck et les projets d'aménagements routiers sur la commune de Zemst pourraient ainsi rester en carafe.

Oeil pour œil ? Ces deux projets se situent en territoire flamand. C'est que la Société du canal en a gros sur le cœur... On s'y remémore des exemples de discrimination dont la zone bruxelloise aurait été victime. On y parle de 'tracasseries' depuis l'époque où les mandataires bruxellois de la Société du canal ont exigé que l'on respecte la répartition du budget en 26 % pour la zone bruxelloise et 74 % pour le reste du canal de Willebroeck. (...)

Dix millions de tonnes de marchandises ont circulé sur le canal en 1987, dont plus de la moitié destinée[s] à Bruxelles, soit l'équivalent de 500.000 camions, rappelle M. Opal, directeur général de la Chambre de commerce. Le port de Bruxelles offre une infrastructure de 240.000 m<sup>2</sup> de surface d'entreposage et procure directement et indirectement de l'emploi à plus de 20.000 personnes. Tous les secteurs d'activité sont représentés dans la zone portuaire. Ces mesures sont de nature à compromettre le présent et l'avenir non seulement du port de Bruxelles mais également de toute la vie économique de la région bruxelloise, conclut M. Opal. La Chambre de commerce invite les autorités responsables 'à assurer à la Société du canal les moyens financiers indispensables pour terminer les travaux de l'écluse de Hingene, assurer un entretien décent du canal de Willebroeck et poursuivre sa tâche de modernisation et d'expansion de la zone portuaire'.

M. Opal souligne encore l'importance des investissements consentis ces dernières années par les entreprises bruxelloises pour 'doter la région d'un outil moderne susceptible d'attirer encore de nombreux investisseurs et de pourvoir à la création de nouveaux emplois'.

<sup>1</sup> Ibidem, p. 37. Année 1893.

*Des réactions aussi du côté politique. François-Xavier de Donnea a adressé une demande d'interpellation à Philippe Moureaux. La Région flamande contrôlera-t-elle désormais l'accès au port de Bruxelles sans que la Région bruxelloise ne puisse introduire de recours auprès de l'Etat en cas de conflit entre les deux Régions ? demande notamment le député libéral.*

*En filigrane de cette affaire à relents communautaires, on s'interroge sur l'avenir de la Société du canal : va-t-on vers sa scission pour que chacun gère sa partie bruxelloise ou flamande? »*

\*

Le canal, victime de dissensions entre Flamands ? :

Article de Pierre Bouillon, paru dans Le Soir en date du samedi 20 mai 1989

*« C'est trop fort ! Dans les couloirs de la Société du canal, on ne mâche pas ses mots. Vendredi 12 mai, le téléfax crachait une lettre de l'administration des Voies hydrauliques chargée de manoeuvrer le pont de Willebroeck : On ferme le pont cette nuit ! annonçait le message, en prévenant qu'on 'remet ça' ce week-end. On ne ferme pas une voie d'eau sans prévenir les usagers au moins un mois à l'avance, dit-on à la Société du canal où l'on redoute un 'mauvais coup concocté par un noyau de fonctionnaires flamands'.*

*Fermer le pont de Willebroeck (sur la route de Boom), c'est paralyser le trafic de bateaux de mer entre Anvers et Bruxelles. Même chose pour les péniches si elles sont délestées de leur chargement (et donc plus hautes sur l'eau). Pour les usagers du canal, ce type de décision abrupte peut provoquer des effets incalculables. Au sens propre du terme. Ce qui la justifie ? Manque de personnel ! dit-on à l'administration des Voies hydrauliques (qui dépend des Travaux publics).*

*Pour lever ce pont, il suffit, en fait, d'un doigt pour pousser un bouton. Mais pour assurer la manoeuvre 24 heures sur 24, 7 jours par semaine, on prévoit de 7 à 8 hommes. L'équipe est décimée par des congés de maladie, dit-on aux Voies hydrauliques. Ce qui ne soulage guère les effectifs présents qui se plaignent déjà d'une carence générale de personnel.*

*Du côté des usagers du canal, on admet que la fermeture du week-end passé n'a pas eu de conséquence grave. On en veut plutôt au principe : On a prévenu trop tard. Et ce qu'on redoute surtout, c'est que la chose se reproduise ! La Communauté portuaire (qui rassemble les usagers) a, du reste, demandé à Jean-Luc Dehaene, ministre des Communications, de veiller à ce que les navires ne trouvent plus voie close au pont de Willebroeck.*

(...)

*A dire vrai, cette histoire de pont serait moins une catastrophe (si elle ne se répète pas) qu'un révélateur des remous qui semblent agiter la communauté flamande. Explications : celle-ci se divise à propos de l'avenir de la Société du canal. Actuellement unitaire, cette société anonyme sera bientôt scindée en deux organes bruxellois et flamand. L'exécutif bruxellois est déjà fixé: 'sa' Société du canal vivra de dotations et jouira de la même autonomie qu'auparavant.*

*Du côté flamand ? A ma droite, les partisans d'une société calquée sur l'ancien statut. A ma gauche, ceux qui plaident pour qu'elle soit reprise par l'administration des Travaux publics flamands. La 'distinction' est loin d'être innocente. Dans le premier cas, la société flamande est autonome pour gérer ses affaires (et ses dotations annuelles). Dans le second, elle vit de subsides et elle n'est plus maître de sa gestion. Ce système, ce serait pour favoriser d'autres ports flamands et laisser en friche toute la zone flamande de Vilvorde à Bornem, soupçonnent les Bruxellois qui formulent des hypothèses : Il y a un lobby (minoritaire ! attention...) de fonctionnaires de l'administration flamande des Travaux publics qui serait lié aux intérêts de particuliers de certaines régions en Flandre... (...)*

*En clair - selon cette hypothèse - les Flamands qui gèrent le canal de Willebroeck seraient victimes de leurs administrations. Et si les Flamands se 'déchirent' entre eux, cela n'empêcherait pas les Bruxellois de prendre des coups : un direct à la mâchoire avec la fermeture du pont. Mais on pourrait redouter des crochets plus sournois et, à long terme, nettement préjudiciables à l'avenir du canal...*

*Exemple : l'écluse d'Hingene. Entamé en 1979, le chantier est, aujourd'hui, en panne. L'écluse doit relier l'Escaut au canal de Bruxelles en évitant le Rupel. Cette infrastructure - pour laquelle la Société du canal 'unitaire' a déjà injecté 3,5 milliards [de FB] - doit remplacer la vieille (et branlante) écluse de Wintham. Hingene est conçue pour accepter des navires de gros tonnage (10.000 tonnes). Nombre d'industriels installés au bord de l'eau tablent sur ses capacités pour développer leurs activités.*

*Suite au récent accord entre Etat et Régions (qui visait à soulager la Société du canal des coupes sombres budgétaires décidées par le ministère national des Travaux publics), la partie flamande de la Société du canal doit recevoir environ 600 millions pour cette année 1989. Elle attend toujours.*

*Et, du reste, c'est un peu court au regard des sommes qu'elle doit consacrer pour la gestion de sa zone... et pour achever Hingene. Elle devra - après la scission de la Société unitaire - en assumer, seule, le financement. Et si*

*l'écluse est pratiquement terminée, il faut encore aménager le bras pour la relier au canal : coût, environ un milliard.*

*Ajoutons qu'il faut aussi creuser le bras reliant l'écluse à l'Escaut. Ce travail là doit être pris en charge par les Travaux publics. Rien n'est fait, non plus, de ce côté.*

*Et dans le contexte que l'on sait, doit-on craindre le pire ? Ou faut-il seulement espérer qu'une Société du canal flamande - libre de ses actes - prenne les choses en mains ? »*

\*

L'afflux de projets sur les berges du canal trouble l'avenir portuaire de Bruxelles :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du vendredi 20 avril 1990

*« Les abords du canal débordent d'études de revalorisation. Des plans d'aménagement d'espaces verts et d'appartements de standing affluent, inspirés de la rénovation des Docklands londoniens. Ces projets pourraient noyer le développement du port de Bruxelles. La Région a déjà imposé un moratoire sur les investissements de la Communauté portuaire. Les entreprises s'inquiètent. Elles rappellent que le port de Bruxelles génère presque autant de taxes et accises (28 milliards [de FB]) que son concurrent anversois (32 milliards)!*

*L'avenir économique de la Région bruxelloise passe par le canal. C'est le message que la Communauté portuaire ira porter au ministre-président, Charles Picqué, vendredi prochain. Le président de la Communauté portuaire bruxelloise, José-Louis Van Der Stappen, s'apprête à rencontrer Charles Picqué pour le sensibiliser à l'avenir économique du port de la capitale. Il se dit heureux que les pouvoirs politiques s'intéressent enfin à la rénovation de la zone du canal, mais inquiet des orientations des études entamées.*

*- Au moment où Bruxelles est en pleine relance de l'immobilier, nous constatons une forte reprise des affaires des entreprises de la Communauté portuaire. De nombreuses sociétés déposent des demandes d'extensions. Bien que la concession des terrains portuaires reste valable jusqu'en 2007, la Région nous a imposé un moratoire, en attendant le résultat des études d'aménagement en cours. J'ajoute que les projets des entreprises sont en parfaite conformité avec le plan de secteur et le plan particulier d'aménagement.*

*- Imaginez la stupeur de nos chefs d'entreprises, quand ils ont découvert des plans d'espaces verts et de logements résidentiels sur les terrains prévus pour accueillir leurs extensions ! (...)*

*Certes, la Région n'a pas encore d'intentions arrêtées pour l'avenir de la zone portuaire. La Communauté portuaire vient même d'être associée au comité d'encadrement d'une des études en cours. Mais les options fondamentales ont déjà été déterminées, et certains architectes en sont à leur quatrième rapport ! Selon José-Louis Van Der Stappen, il est temps d'ouvrir les yeux.*

*- Le port de Bruxelles n'a rien à voir avec les Docklands. Nos entrepôts ne sont pas désaffectés ! Le tissu économique est bien vivant. En cas de fermeture d'entreprises, il faudrait d'ailleurs consentir d'importants dédommagements. Les implications budgétaires pourraient être considérables. Il n'est pas trop tard pour insérer nos remarques dans la réflexion globale engagée. Je crois qu'il faut corriger la vision homogène du canal. Il y a un pôle économique Nord que l'on ne peut supprimer ni déplacer sans provoquer d'importants dommages économiques. Et il y a une zone Sud sinistrée, convenant parfaitement à des espaces verts et des logements résidentiels... (...)*

*José-Louis Van Der Stappen est également préoccupé par le sort de Tours et Taxis et de la gare TIR. Il ne comprend pas que des urbanistes songent à implanter des logements à proximité d'une gare accueillant 175.000 poids lourds par an !*

*- La gare TIR est idéalement localisée, à égale distance du ring et du centre-ville. Elle fonctionne principalement en dehors des heures de pointe, dans un quartier peu habité. Le projet des 'Etangs du Nord' ou celui de créer un parc de 4 hectares sur le site de Tours et Taxis compromettrait son avenir. N'oublions pas que cette gare réceptionne le trafic des poids lourds de 20 à 30 tonnes. Au total, près de 5 millions de tonnes transitent par ses entrepôts. Si des logements s'installaient à proximité, les habitants ne manqueraient pas de se plaindre et l'avenir de la gare s'en trouverait compromis.*

*En conclusion, la Communauté portuaire espère engager un débat constructif avec Charles Picqué avant la fin des études d'aménagement du canal. Le président souhaite aussi voir lever le moratoire sur les investissements des entreprises pour ne pas compromettre dès maintenant le développement économique du port de Bruxelles. »*

\*

La Communauté portuaire est une zone économique vitale pour la capitale :  
L'UCL a pêché des chiffres dans le port :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir du jeudi 15 novembre 1990

« Urbaniser la zone du canal ? Attention, une étude montre que ses 291 entreprises et ses 9.600 travailleurs sont indispensables à Bruxelles.

Depuis bientôt un an, un moratoire interdit aux entreprises du canal d'investir. La Région bruxelloise a gelé toute extension des activités portuaires pour repenser l'aménagement de la zone. Un bureau d'architecture planche actuellement sur un projet de restructuration du tissu urbain. Parmi les idées avancées, la plus spectaculaire est la création d'un réseau d'étangs bordés d'immeubles de standing, au quartier Nord.

Cette perspective inquiète la Communauté portuaire et les entreprises ont obtenu un droit de regard sur l'élaboration des plans. Une première réunion avec les architectes s'est tenue au début de l'été. Mais les sociétés implantées sur les rives du canal manquaient des données précises pour faire valoir la place qu'elles occupent dans l'économie locale.

Entre-temps, la Communauté portuaire a dépensé trois millions [de FB] dans l'étude de la vie industrielle de la zone économique comprise entre la place Saintelette et Vilvorde. Mercredi, son président, José-Louis Van Der Stappen, a rendu publics les premiers résultats de ce travail scientifique confié au professeur Bodson de l'Université catholique de Louvain (UCL). Ces données sur l'activité du canal apporteront, espèrent les entreprises, un autre regard dans le travail des urbanistes... (...)

L'UCL a établi un relevé exhaustif des sociétés installées le long de la partie nord du canal et démonté la logique de leur localisation. Toutes ont reçu la visite d'un enquêteur, à l'exception des entrepôts ne générant ni emploi ni chiffre d'affaires. Sur les 291 entreprises répertoriées, seulement sept ont refusé de collaborer aux questionnaires.

Quels sont les secteurs d'activités privilégiés de la zone portuaire ? L'UCL a dégagé le transport, l'entreposage, l'agence en douane, l'importation de produits alimentaires, de produits manufacturés et de produits pétroliers. L'implantation dans la zone du canal est justifiée par l'existence de la voie d'eau, la proximité de la clientèle bruxelloise, l'accessibilité aux grands axes autoroutiers et les loyers modérés du terrain. Plus de 9.600 emplois directs sont offerts par les entreprises privées et l'administration. Environ 60 % de ces postes sont occupés par des Bruxellois. Cette proportion grimpe même à 82 % pour les ouvriers non qualifiés.

- Ces emplois sont vitaux pour l'équilibre social à Bruxelles, souligne José-Louis Van Der Stappen. Je pense que la Région l'a compris. Il nous importait cependant d'étayer nos positions par des chiffres crédibles et objectifs. Cela permettra d'éclairer concrètement l'exécutif bruxellois sur les choix à faire. Nous pensons qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre un remaillage de l'habitat et le maintien de la vocation économique, à condition de tenir compte des besoins de chacun. Ce qui n'était pas le cas dans les premières esquisses des 'Étangs du Nord'.

(...)

Les chiffres, l'UCL les a fait parler. Ils sont éloquentes : 84 % des entreprises du canal ont leur centre de décision en Région bruxelloise et 80 % ont des partenaires commerciaux dans la Région. Chez les ferrailleurs, ce pourcentage monte à 100 %. Près de 70 % des sociétés créées dans la zone n'ont jamais déménagé et 86 % de celles qui y sont implantées proviennent de l'agglomération. Par ailleurs, 58 % des firmes réalisent 75 % de leur chiffre d'affaires à Bruxelles. Deux tiers d'entre elles ont investi au cours des dix dernières années et un tiers concoctent des projets d'extension. Environ 8 % envisagent toutefois de déménager, faute de place... Quant au trafic portuaire, il est en augmentation. Le canal a acheminé plus de 5 millions de tonnes en 1989 et les deux premiers trimestres de 1990 enregistrent une progression de 7 %. Le port continue ainsi d'assurer la majeure partie de l'approvisionnement régional en produits frais et finis.

Le ministre des Communications, Jean-Louis Thys, s'est dit enthousiasmé par le contenu de l'étude qui s'inscrit dans le prolongement de la réflexion urbanistique sur l'avenir de la zone du canal. Il a déclaré que les réaménagements ne pourront se faire sans la prise en compte des intérêts économiques du port, dont le rôle logistique d'approvisionnement de la Région, le rôle régulateur dans le réseau de déplacements et le rôle social dans le circuit de l'insertion professionnelle sont maintenant précisés sur base scientifique. »

\*

L'avenir du canal prendrait eau :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir, en date du jeudi 28 mars 1991

« En voulant rénover les berges du canal, la Région risque de faire chavirer le port. Gare aux effets pervers de la planification. Il y a deux ans que les urbanistes de l'Eru planchent sur le réaménagement de la zone du canal. Objectif : rendre vie à 440 hectares de berges décrépies, peuplées d'habitations taudisées et d'entreprises sinistrées.

L'Eru travaille avec la volonté prioritaire d'améliorer la qualité des espaces publics pour rendre le canal plus attractif aux yeux des investisseurs. Depuis le boom immobilier européen, Japonais et Suédois arpentent la zone, mais aucun n'ose se jeter à l'eau. L'image du canal reste trop négative, comme celle du quartier Nord il y a quelques années.

Que faire pour inverser le courant ? L'Eru propose de renoncer clairement à toute éventualité d'élargissement de la voie d'eau afin de rassurer les investisseurs potentiels. Le projet de prolongation du boulevard industriel doit être abandonné pour les mêmes raisons. Et les quartiers situés en bordure du canal doivent être rénovés pour retrouver l'attrait de leur urbanisme traditionnel.

Derrière ces orientations générales se cacheraient cependant la volonté de remettre en question la vocation industrielle de la zone. Des dérogations au plan de secteur seraient suggérées pour permettre des implantations de bureaux (Kredietbank, Henkel, De Waele...) ou d'espaces verts. Le canal serait redéfini comme un objet d'agrément urbanistique plutôt qu'un outil économique.

Inter-Environnement réagit énergiquement à ces projets et réclame une enquête publique avant toute décision d'aménagement des pouvoirs publics. Jean-Michel Mary, secrétaire général d'Inter-Environnement dénonce le 'discours hygiéniste' de l'Eru :

- Il est extrêmement dangereux de remettre en question la vocation du canal et du port de Bruxelles. L'Eru joue aux apprentis sorciers en voulant délocaliser des entreprises perçues comme inesthétiques ou mangeuses d'espaces. À vouloir trop planifier les implantations, on paralyse toute activité économique et on place les entreprises dans l'incertitude. Il serait plus positif de réfléchir aux possibilités d'intégrer harmonieusement ces activités au milieu existant. Il est, par exemple, logique de maintenir les centrales à béton à proximité du centre pour réduire les nuisances des chantiers de construction. Paris l'a bien compris qui les a implantées le long de la Seine.

Inter-Environnement ajoute que l'existence d'un port industriel en ville permet d'alléger le trafic et de désengorger la circulation.

- Avec l'ouverture des frontières en 1993, les experts annoncent un accroissement des échanges de marchandises. Le port est une chance à saisir pour éviter de gonfler encore le nombre des camions dans les rues. Condamner son développement, c'est condamner Bruxelles aux bouchons et à la pollution. Le transport par voie d'eau coûte dix fois moins cher que la route et consomme cent fois moins d'énergie...

En outre, le déplacement des activités portuaires envisagé par l'Eru se ferait en partie vers le territoire de Neder-Over-Heembeek, déjà saturée en entreprises polluantes. Les habitants de Neder refusent de laisser leur quartier se transformer en 'poubelle à déchets' de la région bruxelloise.

Jean-Michel Mary a par ailleurs relevé des erreurs étonnantes dans la copie de l'Eru :

- Près du pont de la porte de Ninove, la cité sociale du Cheval noir, pour laquelle un permis de bâtir est délivré, est oubliée dans le plan.
- À Tours et Taxis, on ne voit pas trace du projet de musée du Chemin de fer.
- La nouvelle biscuiterie Dandoy, rue du Grand Serment, est remplacée par un espace vert.
- Le parc Maximilien de la ville de Bruxelles, par contre, disparaît !
- Et on prévoit un 'cordon sanitaire vert' autour des usines de gueuze Belle-Vue, alors qu'il s'agit d'une entreprise non polluante. Visiblement, des architectes ont simplement cherché à se faire plaisir.

En conclusion, Inter-Environnement reconnaît à l'Eru le mérite d'avoir entamé une réflexion mais demande d'en corriger les résultats. Ses membres réclament le maintien prioritaire de l'activité industrielle de la zone du canal, tout en admettant l'audace d'une certaine mixité des fonctions par la rénovation du bâti existant. À l'avenir, ils souhaitent plus de transparence dans la conception des plans et une concertation avec les populations concernées avant toute décision urbanistique. »

\*

On reconstruit le mur du quai :

Article de François Robert, parus dans Le Soir, en date du jeudi 28 mars 1991

« Le chantier qui débute chaussée de Vilvorde, entre le square [de] Trooz et le pont Van Praet, coûtera la coquette somme d'un quart de milliard [de FB] et durera deux ans. Inauguré le 13 mars, il consiste à reconstruire le mur du quai du canal. Le mur existant est rongé par l'humidité et l'érosion.

Construit en 1905 par la Société du Canal, il avait permis de moderniser les installations maritimes du port. Mais les pieux, les plates-formes en bois ainsi que la maçonnerie de briques utilisés à l'époque n'ont pu résister au temps. En outre, ils n'étaient pas conçus [pour] supporter le trafic lourd qui transite actuellement par le canal.

Pour la remise en état du quai, on renforcera le pied de l'ancien mur par des pieux en béton et des planches métalliques de soutènement surmontées d'une plate-forme solide. La construction comportera une partie haute



(à hauteur de la voirie) de 250 mètres de longueur et une partie basse (1,5 m sous le niveau de la voirie), longue de 800 mètres. Un accès pour piétons est prévu.

Le réaménagement de la chaussée de Vilvorde sur ce même tronçon suivra. Une piste cyclable sera créée en site propre dans les deux sens. Des trottoirs arborés seront aménagés. Des escaliers permettront d'accéder aux plates-formes en bordure de canal.

Les travaux se divisent en quatre phases. Les trois premières seront exécutées par la Société du Canal et la dernière par le service de l'Infrastructure des Routes de la Région de Bruxelles-Capitale. (...) »

\*

### Concilier le mythe du fleuve et l'impératif industriel -

Le canal irrigue l'économie, il devra aussi vivifier la ville :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du samedi 11 avril 1992

« La Région veut réconcilier les Bruxellois avec leur voie d'eau, tout en oxygénant ce véritable poumon économique de la capitale. Paris et la Seine, Vienne et le Danube, Lisbonne et le Tage, Prague et la Moldau, Rome et le Tibre. Ah! le charme des villes traversées par une voie d'eau.

Et Bruxelles ? La capitale a son canal. En recettes fiscales, Bruxelles est le 2<sup>ème</sup> port maritime du pays, juste après Anvers. Et pourtant la plupart des Bruxellois l'ignorent. Loin d'être un pôle d'attraction, le canal fait aujourd'hui barrière entre l'ouest et l'est de la ville. Les habitants hésitent d'ailleurs à le franchir.

Ses abords, il est vrai, avec ses friches ou ses autoroutes urbaines, sont souvent peu ragoûtants. La Région veut changer cette image, tout en revalorisant la voie d'eau, comme moyen de transport et facteur de mobilité dans la ville. (...)

- Nous voulons réconcilier les Bruxellois avec la voie d'eau, explique Hervé Feuillen, le chef de cabinet de Jean-Louis Thys, ministre bruxellois des Communications, qui exerce la tutelle sur le canal. Ce sera d'ailleurs l'une des tâches de la nouvelle société du canal.

La nouvelle société ? Hé, oui. La régionalisation va modifier pas mal de choses. Jusqu'à présent, la voie d'eau, ses entrepôts, ses écluses et ses ponts (y compris ceux situés en Région flamande) étaient gérés par la société du canal et des installations maritimes de Bruxelles, fondée en 1896.

Une presque centenaire qui se porte comme un charme. Contrairement à d'autres sociétés publiques, elle est la seule à Bruxelles à être self-supporting dans son fonctionnement. La Région n'intervient que pour ses investissements (342 millions [de FB] par an). Le canal est lui aussi en bonne santé. L'an dernier, le trafic total par voie d'eau au port et sur le canal de Bruxelles a frôlé les 10,5 millions de tonnes transportées !

Mais la société anonyme du canal et des installations maritimes - qui ne veut faire aucun commentaire sur sa mutation - a été mise en dissolution, à la fin de l'an dernier, pour faire place à une nouvelle société bruxelloise, qui devrait être mise sur pied d'ici janvier 1993. Un accord de coopération a été signé entre la Région bruxelloise et la Région flamande. Cet accord règle notamment le partage des biens (87 % du patrimoine revient à Bruxelles) et le sort du personnel (transféré en fonction du lieu de travail).

- Il s'agira d'un parastatal, qui aura autonomie de gestion et de décision, poursuit Hervé Feuillen. Les actionnaires seront la Région, la ville de Bruxelles, les communes bruxelloises de l'ancienne société, la Province. Il y aura sans doute augmentation de capital, qui permettra l'entrée de la SRIB [société régionale d'investissement de Bruxelles] au conseil d'administration.

Cette nouvelle société gèrera 14 km de voie d'eau, d'Anderlecht à Vilvorde.

? - Comment les usagers de la voie d'eau voient-ils l'avenir?

- Nous n'avons pas jusqu'ici été associés aux discussions, commente Frédéric Degives, secrétaire de la Communauté portuaire bruxelloise. Nous avons dès lors envoyé un mémorandum aux autorités régionales, qui vise surtout à consolider ce qui existe déjà. Il ne nous semble pas que la Région prenne des options dangereuses. Mais nous restons d'un optimisme prudent.

Les entreprises privées et les firmes regroupées au sein du Centre européen de fruits et légumes fournissaient, en 1989, 6.000 emplois directs et 63 % de ces emplois étaient occupés par des Bruxellois. Si l'on tient compte de l'ensemble de la zone du canal, on atteint même le chiffre de 10.000 emplois directs !

- Dans la problématique du chômage à Bruxelles, qui touche surtout les emplois non qualifiés, le canal peut apporter des débouchés considérables, affirme Hervé Feuillen. Il est donc primordial que la vocation industrielle du canal soit maintenue. Mais cette vocation est-elle vraiment compatible avec un canal plus attirant pour les habitants (nouvelles zones d'habitat et promenade verte le long des berges), comme le veut la Région ?

- C'est vrai qu'il est peut-être ambigu de trouver un équilibre entre le tissu urbain favorable aux habitants et la présence d'entreprises nécessaires à la ville, explique Karl Lowette, attaché au cabinet de Charles Picqué et président du comité exécutif de la zone canal.

*Ce comité exécutif, mis en place au début du mois, est composé des représentants des ministres Picqué, Thys et Grijp. Il sert de courroie de transmission entre l'exécutif régional et la société Tractebel à qui la Région vient de confier la réalisation des options définies dans le schéma directeur de la zone du canal. (...)*

*? - Et qu'en est-il des projets prestigieux tels que la construction de marinas<sup>1</sup> dont il avait été question il y a quelques années ?*

*- Je ne sais pas de quelles marinas vous voulez parler. Mais il est vrai que nous avons au départ l'idée d'assainir les rives proches du pentagone pour y installer du logement, concède Jacques Van Grimbergen, chef de cabinet-adjoint de Charles Picqué. Mais sous la pression des entreprises qui ont marqué leur volonté de rester implantées là, nous avons confirmé les activités industrielles.*

*Le périmètre du schéma directeur couvre 450 hectares environ. Un gros morceau dont le développement complet constitue l'un des grands défis de la Région. Un défi qui s'échelonne sur 20 ou 30 ans. Ce n'est sans doute pas demain que l'on verra les Bruxellois se balader le long des berges du canal. »*

\*

La Région va pouvoir exploiter son canal, son port et son avant-port -

Bruxelles maître de sa voie d'eau :

Article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du samedi 14 novembre 1992

*« La Société nationale du canal va être dissoute au profit de deux sociétés régionales. Bruxelles a devancé la Flandre. Le conseil régional de Bruxelles a adopté, vendredi, le projet d'ordonnance relative à l'exploitation et au développement du canal, du port, de l'avant-port et de leurs dépendances. PRL et Écolo se sont abstenus. Les libéraux estimant que la future société serait trop régentée par l'exécutif régional. Les Écolo dénonçant sa trop grande politisation et ses déséquilibres linguistiques.*

*Un organisme d'intérêt public se substituera à la SA du Canal. Les actionnaires en seront, comme auparavant, la Ville de Bruxelles, Molenbeek-Saint-Jean, Schaerbeek, Saint-Gilles, Anderlecht, Saint-Josse, Ixelles, Koekelberg et Etterbeek, à l'exclusion des communes flamandes. La Région prendra la place de l'État. (...)*

*On assiste en fait à la régionalisation de la société du Canal. Bruxelles devient maître de la gestion de sa voie d'eau. Elle n'aura plus à financer les pertes de l'ancienne société dues à la gestion de la voie d'eau située en Flandre. Et elle disposera de la totalité du patrimoine immobilier et mobilier situé sur son territoire. Cinq milliards [de FB], estime le ministre Jean-Louis Thys.*

*En attendant que la Flandre crée sa propre société, la Société anonyme du canal continuera d'exister pour gérer la partie flamande du canal. Les deux sociétés régionales seront évidemment amenées à coopérer pour l'entretien de la voie d'eau et le dragage.*

*Comme la Stib, la future société régionale 'Port de Bruxelles' conclura un contrat de gestion avec l'exécutif bruxellois. Un de ses principaux objectifs sera le désengorgement maximal de la circulation automobile à Bruxelles.*

*Le port de Bruxelles et son canal maritime jouent un rôle économique très important pour la capitale. Trois cents entreprises y sont installées, fournissant 6.000 emplois liés au transport de marchandises, à la construction, la chimie, la récupération de métaux, l'industrie agro-alimentaire et la distribution. Les ouvriers y occupent une bonne majorité des postes de travail, aux deux tiers dévolus à des Bruxellois. Et les socialistes ont souligné, à cette occasion, la nécessité de renforcer à Bruxelles le secteur industriel menacé, disent-ils, par la prochaine fermeture de Carcoke.*

*Sept millions de tonnes de marchandises ont transité par le canal de Bruxelles, en 1991. Ce type de transport est d'ailleurs en augmentation, entre autres pour les produits alimentaires. Mais le port de Bruxelles permet aussi l'entrepôtage lié au rail et à la route, activité en hausse également. Bruxelles importe essentiellement des marchandises à haute valeur ajoutée.*

*Elle est, après Anvers, la deuxième porte commerciale du pays. (...)*

*La Région flamande voulait obtenir 76 % du montant des avoirs de la Société du canal. Les francophones ont alors invoqué le principe de territorialité... et obtenu que la Région hérite de 90 % du patrimoine immobilier de la société.*

*Du personnel de la Société nationale sera transféré à la société régionale. La Société nationale, dépourvue de cadre linguistique, occupait 215 néerlandophones et 54 francophones. Cent dix personnes vont être transférées, dont 56 néerlandophones et 54 francophones.*

*Mais tant pour le personnel statutaire que pour le personnel contractuel, les francophones se concentreront dans les postes les plus qualifiés. Un rééquilibrage progressif est néanmoins prévu au bénéfice des francophones*

---

<sup>1</sup> Projet : Rives.

car la clé de répartition 2/3 - 1/3 (avec parité aux niveaux supérieurs) y sera en vigueur, comme dans tous les parastataux régionalisés.

De même, le conseil d'administration du 'Port de Bruxelles' sera composé, en l'état actuel des forces, de 12 francophones et 6 néerlandophones, nommés et révoqués par l'exécutif qui désignera, par ailleurs, le président et le vice-président de la société. »

\*

La nouvelle mouture du port - La capitale doit profiter des atouts de son canal :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du mercredi 23 mars 1994

« Depuis juin 1993, le port de Bruxelles a endossé ses habits neufs de société régionalisée. La nouvelle équipe est en place depuis octobre 93. Il était temps pour elle de présenter ses options pour le futur du canal et de la zone portuaire. Un nouveau logo, une nouvelle brochure de présentation, mais encore ? Pas de revirement, ni de grand chambardement, en tout cas. Même si, crise oblige, sa dotation régionale est passée en 1993, de 350 à 240 millions.

- C'est un changement dans la continuité, confirme Christian Ceux, le président du conseil d'administration. La société du port poursuivra la gestion technique du canal : dragage, entretien des berges et des écluses. Dès cet été, les écluses de Molenbeek et d'Anderlecht, construites à la fin des années 1920, seront mises à sec afin d'effectuer les premiers tests concernant leur état, annonce Christian Ceux.

Les options en matière d'emploi seront également maintenues. Trois cents entreprises sont installées dans la zone du canal. Elles génèrent 10.000 emplois dont deux tiers sont occupés par des Bruxellois. D'où l'importance de les sauvegarder.

- Nous allons veiller à renforcer la vocation industrielle et portuaire du canal, ajoute Christian Ceux. Concrètement, cela signifie que le complexe TIR doit être modernisé. Le moment est venu d'y construire une troisième génération d'entrepôts.

Et les relocalisations d'entreprises ? Le déménagement de Gerec-Gemat et de Bailly devrait se concrétiser bientôt. La Région a octroyé au port deux dotations supplémentaires (3 et 15 millions).

- Il est clair qu'en ce domaine nous ne sommes pas demandeurs, insiste Christian Ceux. Nous avons accepté de discuter du bassin Béco. Mais nous serons intransigeants pour le bassin Vergote. C'est une zone portuaire, un point c'est tout. D'autre part, nous envisageons de demander à la Région des contreparties financières ou en terrains. Le bassin représente 4 % du chiffre d'affaires du Port, soit 10 millions (en location de terrains).

Le port de Bruxelles ne remettra pas en cause pour autant la mixité entre habitat et industrie. Mais pour garantir le bon voisinage des entreprises et des habitants, tous ses contrats de concessions possèdent depuis 1991 une clause environnementale. Bien sûr, le port continuera aussi à promouvoir le transport par voie d'eau, comme facteur de désengorgement de la ville. Il valorisera le canal auprès des Bruxellois mais, ceci est neuf, a aussi décidé de participer à des rencontres internationales.

En mai, le port accueillera d'ailleurs l'assemblée générale de l'Association internationale des villes et ports, qui regroupe 160 adhérents. Et il vient d'être choisi comme siège de la future fédération européenne des ports intérieurs. Une manière de se vendre aussi à l'étranger. »

\*

Le port de Bruxelles : un atout international :

Article paru dans Le Soir en date du samedi 21 mai 1994

« La nouvelle équipe du Port de Bruxelles - récemment régionalisé - a mis au point une toute nouvelle stratégie de relations publiques. Il s'agit de mieux faire connaître l'ensemble des activités de la zone portuaire aux Bruxellois, souvent ignorants en la matière, mais aussi à l'étranger.

Cette démarche s'est notamment concrétisée par la constitution à Bruxelles de la Fédération européenne des ports intérieurs (dont le Port de Bruxelles assume le secrétariat), qui a pour objectif de représenter les ports intérieurs auprès des autorités européennes.

Aujourd'hui, une nouvelle étape est franchie. Le Port de Bruxelles vient d'accueillir l'association internationale 'Villes et Ports', qui se consacre à l'amélioration des relations entre le port et la ville. Un sujet bruxellois d'actualité soulevé dans le cadre du plan régional de développement. »

\*

Le canal ne sert pas seulement à la navigation, il éponge le trop-plein de la Senne

Bruxelles sauvé des eaux grâce à sa voie d'eau :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du jeudi 2 février 1995

« Alors que la Belgique se noyait, les Bruxellois ont gardé les pieds au sec. Même si, dans certains quartiers, on a frôlé la saturation. Depuis une dizaine de jours, le déluge a frappé durement le pays, mais la capitale, elle, a

*joué le 'Boudu sauvé des eaux'. Les inondations ont épargné Bruxelles. Miraculeusement ? Pas vraiment. Si les Bruxellois ont eu le bonheur de garder les pieds au sec, ils le doivent à leur... canal. Une situation qui pourrait, à première vue, paraître paradoxale, mais qui s'explique : cette voie d'eau artificielle sert de zone tampon et permet d'absorber le surplus de la Senne et de ses affluents.*

*- Le principe général d'un canal est d'être une masse d'eau inerte, contrairement aux cours d'eau naturels comme les rivières, les fleuves, etc., qui ont un débit. Notre premier objectif est de garantir un niveau d'eau constant pour la navigation, grâce au jeu des écluses, explique Charles Huygens, directeur d'administration au port de Bruxelles.*

*Lorsque des crues surviennent dans le réseau hydrographique naturel, le canal permet d'absorber le surplus de la Senne, grâce aux interconnexions qui existent entre les deux voies d'eau.*

*- Notre seconde mission, en tant que service public, c'est précisément de servir de zone tampon, de bassin d'orage, poursuit Charles Huygens. Les surplus de la Senne mais aussi des égouts bruxellois arrivent dans le canal par une série de déversoirs. (...)*

*- En fait, c'est comme si la Senne était une autoroute, précise Alfons Moens, ingénieur en chef au port de Bruxelles. Lorsqu'elle est saturée, le surplus d'eau utilise les itinéraires de délestage, c'est-à-dire les différents déversoirs. Le canal, c'est une sorte de 'Bison futé'.*

*À hauteur de l'écluse de Molenbeek, le canal est capable d'absorber un débit maximal de 114 m<sup>3</sup> d'eau par seconde. Lundi, on a atteint un record historique de 80 m<sup>3</sup>.*

*- Pendant 4 heures, nous avons dû interrompre la navigation. Il y avait trop de turbulences. Et nous avons ouvert les 4 vannes de l'écluse de Molenbeek. D'habitude, une seule vanne est ouverte en permanence, poursuit Charles Huygens. Aujourd'hui, la situation s'est normalisée et le débit est de 15 m<sup>3</sup> par seconde.*

*En clair, si le canal n'existait pas, il y aurait eu, ces jours-ci, au moins 1,50 m d'eau à la Bourse et le réseau du métro aurait été tout simplement inondé. Mais en assumant son rôle de bassin d'orage, le canal reçoit des eaux très chargées en boues, ce qui oblige le port à procéder à de fréquents dragages pour assurer la navigation.*

*- Chaque année, nous enlevons 40.000 m<sup>3</sup> de boues du canal. Une opération qui nous coûte 80 millions [de FB]. Un sérieux budget ! Or, deux tiers de ces boues proviennent des déversoirs, constate Christian Ceux, président du conseil d'administration du port. Nous souhaiterions que la Région examine la possibilité de construire un bassin de décantation qui permettrait de sédimenter les boues et empêcherait qu'elles ne se déposent au fond de la voie d'eau.*

*Ce ne serait finalement qu'un juste retour des choses, puisqu'en attendant la construction et la mise en service des stations d'épuration, c'est le canal qui joue aujourd'hui le rôle de bassin de sédimentation. (...)*

*Si le canal permet à Bruxelles de ne pas se noyer, il ne résout pas tous les problèmes d'inondation. Certains quartiers à risques subissent régulièrement les assauts des flots : la vallée du Maelbeek à Ixelles, celle du Roodebeek à Woluwe-Saint-Lambert ou encore celle du Watermaelbeek à Auderghem, pour n'en citer que quelques-uns.*

*- Le problème surgit lors de gros orages, lorsque le débit de l'eau augmente de manière soudaine et rapide, et que le diamètre des collecteurs ne permet plus d'absorber le surplus, explique-t-on au cabinet du ministre Didier Gosuin, responsable de la politique de l'eau. Augmenter le gabarit des collecteurs pour répondre à ces situations exceptionnelles est trop coûteux. Voilà pourquoi nous avons opté pour la construction de bassins d'orage. »*

\*

Une histoire de canal et de gare - Quand Schaerbeek rêve de défusion... :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 13 février 1996

*« Schaerbeek est associée à la société du Port de Bruxelles et possède même un délégué à son conseil d'administration ! Pourtant, (...) nulle part le territoire communal n'est contigu au canal. Par quel caprice historique la cité des Ânes fait-elle partie du CA ? C'est la question que s'est posée récemment l'échevin de l'économie schaerbeekois Etienne Noël.*

*Ce dernier s'est donc plongé dans les archives communales pour découvrir qu'en 1896, lors de la création de la première société des installations maritimes de Bruxelles, les limites de Schaerbeek touchaient à la voie d'eau. Mais plus pour longtemps ! En 1921, le bourgmestre de Bruxelles Adolphe Max fit annexer les portions du territoire schaerbeekois attenantes au canal. Adolphe Max est aussi à l'origine d'une autre curiosité géographique : les voies ferrées de la gare de Schaerbeek se situent sur Bruxelles-Ville, alors que le bâtiment, lui, est bien schaerbeekois.*

*C'est qu'Adolphe Max était une sorte de fusionneur avant la lettre. Bien avant Joseph Michel ou même Charles Picqué, il avait rêvé d'unifier l'agglomération sous la houlette de la Ville. Il voulait donner au pays une capitale digne du rang conquis par la Belgique dans le monde.*

Etienne Noël, lui, pencherait plutôt pour la défusion. Il ne lui déplairait [pas] de voir la Ville rendre à Schaerbeek les territoires pris en 1921. Toujours est-il que les relations privilégiées entre Schaerbeek et le port de Bruxelles ont leur raison d'être économique. En outre, Schaerbeek regarde le port comme un véritable partenaire commercial et comme un employeur de premier ordre. Plus de 300 entreprises sont établies dans la zone portuaire, fournissant 10.000 emplois dont 63 % sont occupés par des habitants de la Région. »

\*

Le port de Bruxelles a cent ans :

Articles de Christophe Schoune, Nicolas Vuille et Rudolf Marton, parus dans Le Soir du jeudi 14 mars 1996

“Un ancrage maritime capital

Depuis sa création en 1896, le port de Bruxelles n'a cessé de mettre à flots de grands projets. Ces efforts finiront-ils par porter leurs fruits ? Le bilan 1995 pour les activités portuaires est favorable, après de nombreuses années en chute libre.

- Alors que le trafic marchandises est généralement en baisse, il a augmenté de 5 % à Bruxelles, note Charles Huygens, directeur administratif du port. Le trafic a atteint 5 millions de tonnes contre 4,845 millions en 1994.

Le port demeure la deuxième porte commerciale du pays après Anvers, mais avant Zeebrugge ou Gand (une deuxième place pour les rentrées en TVA et accises), générant directement et indirectement 45 milliards [de FB] de recettes par an. Pas moins de trois cents entreprises sont installées dans son périmètre.

De prime abord, cela paraît étonnant : les quais semblent souvent déserts. C'est que l'activité du port ne se limite pas à la voie d'eau. La société gère également la gare routière TIR (transport international routier) et la gare de ferro-routage TRW (trans-route wagon), situées avenue du Port. Près de 45 % des recettes émanent ainsi de la zone TIR.

Des projets d'extension pour la zone portuaire

Le développement du port ? Un enjeu économique considérable pour notre Région. Près de 10.000 personnes gravitent autour des quais.

- C'est le plus gros employeur à Bruxelles, constate Jacques Simonet, président du Port. Un poumon économique et social ! Les emplois sont généralement destinés à des personnes peu ou pas qualifiées. Il faudrait favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises et retenir pour cela deux critères : le trafic fluvial qu'elles feraient venir à Bruxelles et le nombre d'emplois qu'elles pourraient créer...

Si bon nombre d'entreprises souhaitent s'étendre, d'autres voudraient bien s'y installer. Pour répondre à cette demande, Charles Huygens estime qu'il faudrait 25 hectares de terrains. Les gestionnaires du port ont plusieurs projets dans leurs cartons qui devraient permettre d'agrandir rapidement la zone portuaire, actuellement cantonnée à 65 hectares.

La SNCB et la Région bruxelloise viennent ainsi de finaliser leur accord pour un échange de terrains : la première cédera 8 hectares attenants à la zone TIR, tandis que la seconde offrira en compensation deux terrains moins utiles. Grâce à ce remembrement, le port disposera d'un nouvel espace pour bâtir des entrepôts plus modernes.

- Normalement, un entrepôt de la troisième génération doit être sur un seul niveau : les marchandises entrent d'un côté et ressortent de l'autre, soulignait Michel Govaerts, vice-président de Ziegler, lors d'une visite des responsables régionaux. Ici, nous travaillons sur plusieurs niveaux avec des ascenseurs et tout entre et ressort par le même accès. Cela complique fort notre travail et cela nous fait perdre beaucoup de temps.

Ziegler a ainsi perdu la distribution des produits Canon en Belgique. La firme nipponne a préféré s'installer aux Pays-Bas... L'agrandissement de la zone TIR et la construction de nouveaux entrepôts constitue une priorité pour les transporteurs situés dans ce périmètre.

Autre extension prévisible du port : Carcoke. Pas moins de 12 hectares pourraient ainsi être valorisés (...) <sup>1</sup>

Un port pour améliorer la mobilité en ville

Le port représente également un enjeu du point de vue de la mobilité. Le trafic fluvial constitue une alternative séduisante pour désengorger la ville de ses poids lourds : une péniche de 1.200 tonnes transporte autant que 60 camions...

Pour fonctionner efficacement, le port devrait néanmoins rassembler en un point les différents modes de transport. Ses responsables planchent en ce moment sur la construction d'un terminal à containers au nord de la ville, dans la zone de l'avant-port. Cette plate-forme multimodale permettrait d'associer étroitement rail, route et navigation fluviale et maritime.

Si le port compte beaucoup sur la Région bruxelloise pour se développer, ses gestionnaires sont également conscients de leurs devoirs à l'égard de la ville. Des architectes réfléchissent en ce moment au réaménagement

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, l'article : Carcoke.

du bassin Béco, devant l'immeuble Citroën. Il viserait à créer des promenades à cet endroit. Le port de plaisance, situé à deux pas du pont Van Praet, mériterait aussi un meilleur traitement. Qui sait ? Dans 10 ou 20 ans, peut-être, on aura envie de flâner le long du canal et des quais de Bruxelles...

#### Le 'Mercator' tirera la salve du centenaire

Le port compte fêter dignement son centenaire. Une manière aussi de se faire mieux connaître auprès des Bruxellois. Quatre jours de festivités sont d'ores et déjà prévus au printemps. Nous pouvons vous révéler les points les plus importants, même si le programme définitif n'a pas encore été arrêté.

Tout devrait commencer le jeudi 13 juin par la joyeuse entrée des bateaux dans Bruxelles. De nombreux navires, militaires et marchands, vont rejoindre nos quais pour l'occasion : la Force navale sera bien présente tout au long de ces quatre jours de fête. Le vendredi, notamment, elle devrait donner un concert.

Les festivités devraient atteindre leur point d'orgue durant le week-end des 15 et 16 juin. Le samedi, le grand public sera au rendez-vous pour une journée portes ouvertes : visites guidées du port, exposition des bâtiments militaires et civils, sports nautiques et yachts au port de plaisance, démonstration de secours.

Le samedi soir, une grande fête est prévue : bal populaire ou spectacle pyroaquatique, cela reste encore à déterminer. Enfin, le dimanche 16 juin, une grande brocante marine sera mise sur pied. Le reste de la journée, les visites guidées du port se poursuivront. Il faudra attendre encore quelques mois, avant d'assister à la manifestation sans doute la plus spectaculaire du programme, du moins celle qui devrait attirer le plus de monde : l'arrivée en octobre du 'Mercator', le célèbre navire-école amarré à Ostende.

Certains Bruxellois n'ont pas attendu le centenaire pour découvrir le port. L'association de défense du patrimoine industriel, la Fonderie, organise régulièrement des visites guidées en bateau de la zone portuaire (...). Si les bassins bruxellois n'ont rien de comparable à ceux d'Anvers, leur visite permet néanmoins de découvrir un aspect plutôt méconnu de notre ville.

#### Une voie d'eau millénaire

Le port fête un siècle d'existence. En réalité, c'est l'anniversaire de la société qui gère ses installations, car Bruxelles n'a pas attendu 1896 pour se tourner vers la Senne et de la Senne vers l'Escaut et de l'Escaut vers la mer. La première trace écrite d'un port à Bruxelles (d'une utilisation de la Senne comme voie navigable) remonte en effet à... 1012. (...)

#### Créer un courant entre usagers

? - Eric André, vous êtes secrétaire d'État en charge du Port de Bruxelles et de la rénovation des sites économiques désaffectés. Votre priorité est, conformément à l'accord du gouvernement, de redéployer l'activité industrielle du port. Quelles entreprises s'y installeront ?

EA - Ce ne sera pas de l'industrie fine. Je veux privilégier des sociétés qui mettront en valeur la voie de l'eau et qui s'intégreront dans le cadre de la plate-forme multimodale que nous voulons réaliser là.

? - Quels seront les investissements consentis par la Région pour cette plate-forme et à quelle échéance ?

EA - La dotation annuelle du port est de 238 millions [de FB]. Cela se fera dans le cadre de cette enveloppe qui englobe les frais d'entretien du port. Je suis en discussion avec un certain nombre d'utilisateurs pour obtenir le plus grand effet de levier. Cela m'amènera à introduire dans les mois qui viennent une ordonnance afin de permettre à la société du Port de participer à des filiales mixtes avec le privé.

? - Votre leitmotiv, les synergies ?

EA - Si nous voulons construire un grand centre de distribution, nous avons besoin de la collaboration de tous. La SNCB doit arrêter de désinvestir dans le port de Bruxelles. Elle est notre partenaire naturel. J'ai décidé de créer un groupe de travail mixte composé des utilisateurs, de la SNCB et du port de Bruxelles afin d'harmoniser l'ensemble des points de vue sur le développement de la zone portuaire.

? - Où en est le dossier de la réaffectation du terrain contaminé de Carcoke en bordure de canal ?

EA - Le type d'assainissement du sol doit dépendre de son utilisation finale. Si on envisage d'y faire du traitement de boues ou de l'entreposage, on n'a pas besoin d'assainir en profondeur. Je suis pressé de régler ce problème complexe et il y a une volonté d'aboutir tant du côté de mon collègue de l'Environnement Didier Gosuin que du propriétaire, la société Cockerill. La formule d'achat ou de location n'est pas encore arrêtée.

? - Un projet précis ?

EA - C'est trop tôt pour en parler mais l'objectif sera encore de lier l'activité des futures entreprises à la voie d'eau. Et ce, contrairement aux projets agroalimentaires de l'ancien site Kemira, dans le prolongement de la zone portuaire. C'est une erreur de mon prédécesseur d'avoir fait acheter ces terrains par la Société de développement régional bruxellois. Il fallait les lier au port.

? - Vous garantes que l'on ne bradera pas les terrains pour du tertiaire ?

EA - Je mettrai mon veto. Mais cessons par ailleurs d'opposer secteurs tertiaire et secondaire. Certaines études démontrent que le tertiaire est davantage consommateur de main-d'oeuvre non qualifiée...

? - Vous évoquez la difficulté d'appliquer l'ordonnance sur la réaffectation des sites industriels abandonnés à Bruxelles. C'est le cas pour Carcoke comme pour un grand nombre d'autres sites.

EA - L'ordonnance qui vise la rénovation des sites désaffectés est trop complexe. Elle a été votée dans la précipitation à la fin de la précédente législature et est inapplicable dans les faits parce qu'elle est dépourvue d'arrêtés d'exécution. Les procédures prévues sont lourdes et restrictives comparativement à la Région wallonne.

? - Restrictive ?

EA - Absolument, on ne peut réaffecter que dans le secteur secondaire. C'est impossible en beaucoup d'endroits. À ce titre, j'attends les résultats d'une étude qui recensera et évaluera l'ensemble des sites désaffectés à Bruxelles. Enfin, le système de taxation des chancre doit être réévalué. Il fait parfois double emploi avec d'autres taxes en vigueur. Cela m'engage à réfléchir à l'adoption d'une nouvelle ordonnance globale plus souple... »

\*

Le trafic fluvial continue d'augmenter - Une année encore faste pour le port de Bruxelles :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir daté du jeudi 16 janvier 1997

« A l'échelle du pays, le port de Bruxelles ne peut être mis sur le même plan qu'Anvers ou Zeebrugge. Pourtant, avec 62 hectares de terrains et 11 km de quais, nos infrastructures se portent bien. Le port de Bruxelles enregistre une hausse de son trafic propre en 1996.

- En 1995, nous étions déjà l'un des seuls ports européens à enregistrer une hausse du trafic (6 % en plus), commente Charles Huygens, directeur général ff du Port. En 1996, l'augmentation atteint 4 %. Elle est due notamment aux produits pétroliers, aux produits agricoles et aux combustibles solides.

Dans le contexte économique actuel, ces chiffres sont encourageants...

- C'est le fruit de la politique que l'on mène depuis quelques années, assure Charles Huygens. Lors des concessions ou des révisions de concession, nous veillons à ce que les entreprises utilisent bien la voie d'eau.

Le trafic fluvial et maritime a atteint près de 3,5 millions de tonnes en 1996. Outre les 1,5 million de tonnes en transit sur le canal de Charleroi, les installations portuaires comptabilisent aussi 5 millions de tonnes passées par le rail ou la route. Le trafic de transit vers Charleroi connaît une baisse.

- Malheureusement, l'axe ABC (Anvers-Bruxelles-Charleroi) devient de plus en plus l'axe AB (Anvers-Bruxelles), souligne Charles Huygens. On peut y voir deux raisons. Primo, le canal n'est plus bien entretenu sur sa partie wallonne, ce qui constitue évidemment un obstacle à la navigation. Ensuite, la conjoncture économique wallonne n'est guère florissante, notamment en matière de sidérurgie...

Le port de Bruxelles a connu une année faste l'an dernier. Outre son centenaire, il a confirmé son importance économique en Région bruxelloise. »

\*

Le terminal à containers subsidié par l'Europe :

Le port de Bruxelles qui a le vent en poupe se rapproche de la mer :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir daté du jeudi 30 octobre 1997

« Le port de Bruxelles dispose de quelques kilomètres de quai, quelques bassins qui n'ont rien de comparable avec Anvers, Rotterdam ou Dunkerke. Mais notre capitale tient à son rang et veut jouer le rôle de plaque tournante dans l'axe fluvial entre les Pays-Bas et la France, la Flandre et la Wallonie. A cet égard, elle vient de recevoir deux bonnes nouvelles.

La Commission européenne va apporter son soutien financier pour la construction d'un terminal à containers au nord de la ville. Ce portique constituera la pièce maîtresse de l' 'intermodalité' entre le rail, la route et le canal. Les containers pourront en effet être transférés aisément entre les péniches, les camions et les wagons.

- Nous recevrons une dizaine de millions [de FB] de subsides européens, explique-t-on au cabinet du secrétaire d'Etat chargé du port, Eric André. C'est peu en regard des 300 millions à trouver, mais ce soutien de la Commission européenne est aussi un gage de confiance. Une dizaine de candidats ont déjà montré leur intérêt pour financer ce projet. D'ici janvier, le financement du terminal à containers devrait être bouclé. Sa mise en fonction est prévue pour fin 1998.

Deuxième bonne nouvelle : Bruxelles a été répertoriée comme 'place portuaire susceptible d'offrir toutes les prestations adéquates pour le transport combiné' par la fédération européenne des ports intérieurs. En clair, c'est un label dont notre port pourra se prévaloir. Une image de marque qui devrait lui fournir de nouveaux clients, de nouveaux trafics.

*Ces bonnes nouvelles interviennent, alors que l'horizon du port s'élargit. Bruxelles ne sera bientôt plus qu'à 5 heures de navigation de la mer contre 7 heures actuellement. L'ouverture de la nouvelle écluse d'Hingene, fin novembre, ouvrira un passage plus rapide du canal vers l'Escaut, évitant le Rupel. La réalisation de ce projet très ancien (la décision remonte à 1967 et le lancement des travaux à 1979) va permettre aussi l'accès de bateaux plus importants. Notre port pourra recevoir des navires jusqu'à 10.000 tonnes contre 4.500 tonnes aujourd'hui. Bruxelles sera encore plus port de mer qu'avant... »*

\*

Port de Bruxelles : L'écluse de Wintam enfin en service – Et voguent les bateaux de mer : [Article de Alain Gérard, paru dans Le Soir daté du samedi 29 novembre 1997](#)

*« Au Port de Bruxelles, la présence de frégates de la Marine belge annonce généralement de bonnes nouvelles. C'était le cas avec la présence de la frégate F 911 Westdiep. Dans son sillage : l'annonce de la mise en service de la nouvelle écluse de Wintam, à Hingene, sur le canal de Willebroeck.*

*Mise en service d'une importance capitale pour l'expansion économique du Port de Bruxelles, puisqu'elle permettra au canal maritime qui relie le port à l'Escaut d'être accessible à tous les bateaux de mer, indépendamment des marées. Avant, les navires devaient attendre la marée afin de disposer du tirant d'eau suffisant. Un gain de temps estimé à deux heures.*

*Situé à 120 km de la mer, le Port de Bruxelles se trouvait à 7 heures d'Anvers. Grâce à la nouvelle écluse, le temps de transit est ramené à 5 heures. D'un autre côté, la sécurité des bateaux sera renforcée, puisque pour parvenir jusqu'au port, ils ne devront plus emprunter le parcours sinueux du Rupel.*

*Il aura fallu près de 30 ans pour voir aboutir ce projet. Initié en 1967, c'est 12 années plus tard que les travaux devaient débiter !*

*- La nouvelle écluse permettra aussi, analyse Eric André, le secrétaire d'Etat ayant la tutelle du Port de Bruxelles, une meilleure gestion du flux des eaux lors de grandes crues, par les Régions bruxelloise et flamande. Les débits pourront être évacués à Wintam par l'intermédiaire de l'écluse de Zemst.*

*Le secrétaire d'Etat souligne aussi que lorsque les travaux de modernisation du canal seront complètement achevés en Flandre, le Port de Bruxelles sera accessible aux convois poussés de 9.000 tonnes.*

*- Pour cela, poursuit Eric André, trois ponts doivent être renouvelés en Région flamande. Les plans ont déjà été établis à la fin des années '70. Maintenant qu'un premier pas essentiel a été franchi avec l'ouverture de la nouvelle écluse de Wintam, j'espère que la Flandre entreprendra sous peu ces travaux.*

*Pour Jacques Simonet, président du Port de Bruxelles, la nouvelle écluse de Wintam, c'est un pas de plus vers l'objectif de faire du port bruxellois une plate-forme logistique intermodale européenne, réunissant des activités de stockage et de transport. »*

\*

Port - Nouvel outil de développement - Feu vert régional pour le terminal à conteneurs :

[Article de Jean-François Munster, paru dans Le Soir daté du samedi 25 mars 2000](#)

*« Le gouvernement bruxellois a donné son feu vert jeudi au Port de Bruxelles pour sa participation à la création de la SA 'Bruport Invest'. Celle-ci sera chargée de financer la réalisation, sur un terrain de 6 hectares à l'avant-port, du fameux terminal à conteneurs, annoncé avec fracas depuis tant d'années.*

*C'est un moment décisif dans l'histoire du port, s'exclame Charles Huygens, directeur général adjoint du port. Ce terminal sera un outil indispensable à son renouvellement logistique. Il sera conçu comme une plate-forme eau-rail-route regroupant au sein d'une seule exploitation les opérations pour le transbordement de conteneurs et de caisses mobiles. Jusqu'ici, le port était multimodal. Dorénavant, il sera intermodal, continue-t-il. Les trois modes de transport seront réunis sur une même petite parcelle de terrain. Il n'y aura plus de ruptures de charge. Tout ira très vite.*

*Ce nouveau terminal permettra aussi au port de mettre le cap sur les marchés plus lucratifs des produits à haute valeur économique ajoutée. Actuellement, la majorité des marchandises qui transitent par ses bassins sont des marchandises en vrac, non emballées. Les marchandises en conteneurs peuvent par contre être des produits finis ou semi-finis.*

*Cela signifie que dorénavant, des navires, y compris maritimes, pourront directement approvisionner Bruxelles via les voies d'eau. Cet outil est donc non seulement un atout économique indéniable pour Bruxelles mais aussi un atout en termes de mobilité puisqu'il fera diminuer le nombre de camions sur les routes. Afin de garantir que la plate-forme multimodale ne soit trop à l'avantage du couple route-rail, une convention obligera l'exploitant de l'outil à ce que 50 % des conteneurs soient bien transportés par voies d'eau. (...)*

*La nouvelle société d'investissement à créer sera détenue à 51 % par le port. Une participation majoritaire logique puisqu'il s'agit de l'outil. Les 49 autres pour cent seront répartis entre la société 'Inter Ferry Boats', une*



filiale de la SNCB spécialisée dans la gestion des terminaux de chemins de fer, et le holding français 'Egis Ports', logisticien en matière d'infrastructures routières.

Cette société réalisera les investissements logistiques et portuaires indispensables, en ce y compris l'achat et la construction d'une grue portique géante qui transportera les conteneurs d'un endroit à l'autre et qui coûtera à elle seule 55 millions [de FB].

Ces équipements et infrastructures seront ensuite mis à la disposition de la future société d'exploitation du terminal à conteneurs, 'Brussels Containers Terminal'. Le port n'en sera pas actionnaire. Il sera remplacé, aux côtés de 'Egis Ports' et de 'Inter Ferry Boats', par la PME bruxelloise S.A 'Smet'. Au total, il s'agit d'un investissement de 420 millions. Les travaux pourraient débuter en juin et les premiers conteneurs arriver à Bruxelles dès l'année prochaine. »

\*

Région - Le terminal à conteneurs inauguré à la veille de la fête –  
Le port de Bruxelles entre dans le XXI<sup>ème</sup> siècle :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 9 juin 2001

« Superficie : 8 hectares. Longueur de quai : 235 m. Tirant d'eau : 6,5 m. Ajoutons un énorme portique qui coulisse sur des rails au bord du canal et une grue capable de lever des conteneurs de 40 tonnes. Le tout forme le 'terminal à conteneurs' du port de Bruxelles, situé quai Monnoyer, juste en face du Bryc, le port de plaisance. Un aménagement vital pour l'avenir des installations, inauguré ce vendredi, à la veille de la fête du port.

Ce terminal est la pièce maîtresse du développement du port de Bruxelles, carrefour logistique pour le transport de marchandises. Cette infrastructure 'trimodale' (eau, route, train) multiplie les perspectives de développement. Au total, le terminal pourrait transborder jusqu'à 20.000 conteneurs, lui assurant une très rapide rentabilité. L'investissement global s'élève à près d'un milliard [de FB], supporté partiellement par la Commission européenne (qui a payé le portique) et la société française Egis, spécialisée notamment dans les infrastructures portuaires.

Selon Charles Huygens, directeur du port, cet aménagement est stratégique : C'est un remarquable outil qui hisse Bruxelles parmi les grands ports européens et l'insère dans les grands systèmes internationaux de circulation de marchandises. Il ajoute une forte valeur ajoutée aux opérations portuaires.

Près d'un millier d'invités s'étaient déplacés à l'inauguration. A commencer par le ministre bruxellois des Infrastructures Jos Chabert, qui croit au développement du port : La construction d'un grand centre multimodal représente un défi pour Bruxelles, capitale de l'Europe. Nous enclenchons la vitesse supérieure avec la création d'une filiale mixte, chargée de réunir les fonds nécessaires à la mise en fonction du terminal.

Avec cette plate-forme multimodale, le port de Bruxelles entre dans le XXI<sup>ème</sup> siècle. Actuellement, Bruxelles est le second port intérieur belge de dimension maritime. Il peut accueillir des bâtiments de 4.500 tonnes. Accessible 24 h sur 24, il se situe à seulement 5 heures de navigation d'Anvers, grâce au canal. Il offre 14 km de voie d'eau et fait l'objet depuis 1993 d'une intense politique de modernisation. Il dispose d'un domaine de 70 hectares et connaît un trafic de 6 millions de tonnes.

Les marchandises transportées sont variées : produits pétroliers, matériaux de construction, produits agricoles et alimentaires, produits métalliques. La venue des conteneurs va multiplier l'origine et la diversité des marchandises.

Précisons que le port est directement relié aux autoroutes desservant les Pays-Bas, l'Allemagne, le Grand-Duché, la France et le Royaume-Uni. Quant aux liaisons par air, le terminal Brucargo se trouve à quelques minutes de l'avant-port maritime et du centre TIR (Tour et Taxis). Le port a objectivement favorisé l'implantation à Bruxelles de nombreuses industries dans les secteurs de l'agroalimentaire, la chimie, l'énergie ou la récupération de métaux ! Au total, quelque 18 millions de tonnes de marchandises y transitent. »

\*

Economie - 40.000 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts s'installeront sur le site de Tour et Taxis -

Des 4x4 humanitaires - Le Port de Bruxelles veut grandir :

Articles de François Robert, parus dans Le Soir daté du samedi 11 octobre 2003

« L'extension du site est jugée vitale au développement de la Région. Elle sera financée par l'Europe. Les premières entreprises sont attendues fin 2005.

Poumon économique de la Région, le Port de Bruxelles s'apprête à connaître une importante mutation, avec la création prochaine du Bilc (Brussels International Logistic Center). Il s'agit d'une extension des capacités actuelles, qui doivent permettre de faire de Bruxelles 'la' plaque tournante européenne du commerce portuaire intérieur. Pour ce faire, le Port a élaboré un 'master plan' et a contracté un prêt de 50 millions d'euros sur 25 ans auprès de la BEI (Banque européenne d'investissement) dont la moitié sera affectée au Bilc.

L'avenir immédiat n'est pas serein, cependant. L'impressionnant terminal à conteneurs, inauguré en grande pompe en juin 2001, est à l'arrêt depuis 9 mois, fouetté par les bourrasques automnales. Il représente un investissement de 25 millions d'euros et est considéré comme une pièce maîtresse du développement portuaire. Trimodal (eau, route et train), il est censé pouvoir transborder jusqu'à 20.000 conteneurs de 40 tonnes. Mais, pour l'heure, son squelette métallique pétrifié se contente de regarder passer les péniches.

Que s'est-il passé ? Le Port de Bruxelles est victime des difficultés financières de la SNCB. C'est la société IFB, qui présentait pourtant toutes les garanties de sérieux vu ses attaches avec les Chemins de fer, qui en était le principal opérateur. Le Port a vite déchanté. Le terminal est paralysé par l'effondrement financier de IFB. Le Port cherche à se dégager de son partenariat et trouver un autre opérateur.

Autre projet phare, plus en aval, Carcoke, à la frontière de Vilvorde. Sa dépollution est en vue grâce au prêt de la BEI. Ce site de 8 hectares devrait accueillir de nouvelles entreprises dont une usine de retraitement des boues draguées, ce qui réduirait de 60 % les coûts d'évacuation de celles-ci. Projet vital car ces boues empoisonnent le développement du Port. Leur dragage et leur convoyage coûtent les yeux de la tête. Mais, là encore, le projet est loin d'aboutir : les règles européennes de la concurrence vont empêcher le Port de traiter avec la société Cebruval, comme il l'escomptait...

Toutes ces difficultés n'arrêtent pas le Port, bien décidé de naviguer de l'avant. Il entend développer les 8,5 hectares acquis pour 13,2 millions d'euros. Le site est considéré par le gouvernement bruxellois comme 'stratégique', à l'heure où les terrains industriels se font rares et où les entreprises ont tendance à quitter la capitale.

Le Port devra cependant se soumettre aux règles urbanistiques du Pras. Ses projets d'extension ont déjà suscité la polémique. Certains ont récemment affirmé que, pour des raisons de sécurité, il s'apprêtait à ériger un mur de 30 m de haut entre sa zone de Tour et Taxis et le reste du site. En fait, ce mur serait d'une dizaine de mètres et les entrepôts envisagés, tous de plain pied, ne dépasseraient pas 10 m auxquels il faut y ajouter un espace technique. Une étude d'implantation est en cours.

La semaine passée, un large débat constructif a débuté entre le Port, la Ville de Bruxelles (l'échevin de l'urbanisme Henri Simons) et l'auteur de projet (Joseph Polet et Pierre Vanderstraeten) de l'étude d'incidences, préalable au futur PPAS (plan particulier). En novembre, les contours des futurs entrepôts et aménagements du site devraient être connus.

Quant à la question de la mobilité, elle semble tranchée. Les transports en commun accèderaient au site de Tour et Taxis par le pont existant des Armateurs, ce qui implique l'abandon du projet de pont à hauban, imaginé par le ministre bruxellois des Travaux, Jos Chabert. Mais il faut faire vite : le Port a programmé l'arrivée de ses premiers locataires à la fin 2005.

35 hectares en gestation

A quoi ressemblera le site de Tour et Taxis ? Depuis deux ans, la Ville de Bruxelles travaillait sur un PPAS (plan particulier d'affectation du sol). Mais celui-ci est aujourd'hui caduc, car les injonctions de la Région modifient considérablement l'aspect futur de cette vaste zone de 35 hectares. (...)

Toute la partie gauche du site appartient aux sociétés Robelco et Leasinvet. C'est là que devait se réaliser feu-Musiccity. La rénovation des bâtiments existants est en cours. Les entrepôts royal (...) et A (...) s'étendent respectivement sur 50.000 m<sup>2</sup> (bureaux) et 20.000 m<sup>2</sup> (activités commerciales ou d'exposition). On envisage d'y mettre la Foire du livre et Eurantica. L'immense gare (70.000 m<sup>2</sup>) n'a pas encore de client potentiel, vu la taille de la zone. Au-dessus, s'étendra une zone verte tampon : un parc de 3 hectares (le chiffre est définitivement arrêté). Au nord du parc, en lisière de Laeken et de Molenbeek, se développera la zone de logement. Il s'agira de loyers moyens.

A droite des bâtiments A et B s'étendra la zone administrative de 180.000 m<sup>2</sup> (c'est tout en bas, au bord du canal, qu'une tour de 150 m de haut est envisagée). Au-dessus des bureaux se construirait l'hypothétique Cité des sciences et de la connaissance. Hypothétique car tous les contacts avec les autorités universitaires de l'ULB (et d'autres) et la Ville se résument à ceci : oui à une installation... si le coût financier est nul pour les universités. Ce qui semble, à moins d'une intervention financière publique, aléatoire.

A noter qu'en fonction de la création ou non de ce pôle scientifique, la surface de bureaux pourrait monter à 250.000 m<sup>2</sup>.

Enfin, il y a la partie droite du site, aujourd'hui propriété du Port de Bruxelles. C'est là que devraient se réaliser toutes les extensions (entrepôts principalement) futures. Une liaison avec le réseau ferroviaire est envisagée mais pas formalisée. Enfin, à droite de cette zone, se trouvent (...) les installations portuaires existantes, en bordure du canal. »

### « Des 4x4 humanitaires

Tout le monde a en tête ces images de 4x4 aux couleurs des ONG remontant les pistes poussiéreuses de Somalie, d'Ethiopie, d'Albanie ou d'Afghanistan. Ce que l'on ignore, c'est que la plupart de ces véhicules des grandes organisations internationales européennes sont entièrement équipés en bordure du canal, à Bruxelles, par la société Reibel.

Cette société est ancienne et d'origine allemande (Hambourg) mais son développement actuel est original puisqu'il utilise le créneau de l'aide humanitaire. Chaque année, 500 véhicules tous-terrains passent par le vaste entrepôt de la firme, situé près du terminal multimodal. Elle fait travailler 16 personnes. La plupart ont une faible qualification au départ, l'écolage se faisant sur place.

Les véhicules tous-terrains viennent du Japon, explique Nathalie Geschier. Ils arrivent à l'état brut. Il s'agit de Land Cruisers Toyota qui conviennent parfaitement à l'usage que veulent en faire les ONG. Nous y installons tout un équipement spécifique : radio, matériel de télécommunication, autocollants, galeries coulissantes, etc.

Autre aspect méconnu de Reibel : son éolienne ! Elle n'est certes pas de grande capacité mais fournit un appoint électrique non négligeable aux pics de consommation de la société. C'est notre modeste contribution à la préservation de l'environnement. Il nous semble normal que, lorsqu'on exploite le créneau humanitaire, on consacre une partie des bénéfices à l'utilisation des énergies renouvelables.

Reibel illustre bien l'intérêt d'une zone portuaire à Bruxelles. Sans la voie d'eau et des facilités d'accès, cette société ne serait pas venue à Bruxelles. Au demeurant, les candidats se poussent au portillon pour s'installer dans la zone portuaire. Et celles déjà installées manifestent l'envie de grandir... à condition de trouver la place nécessaire. C'est le cas de la société Sotiaux, créée en 1983 qui joue à la fois le rôle d'import-export de produits textiles (elle exploite notamment le marché chinois), de banquier des importateurs et d'agents de douane. 'Nous ne pouvons plus suivre. La seule solution, c'est de s'étendre. Si possible au bord du canal !'.

Repères

Sur une voie royale : le Port de Bruxelles se trouve sur l'axe économique ABC (Anvers-Bruxelles-Charleroi). Par ailleurs, des péniches de 1.300 tonnes peuvent rejoindre depuis Bruxelles le nord de la France.

Un port intérieur et maritime : Bruxelles est le cinquième port intérieur européen, avec 20 millions de tonnes de marchandises manipulées. Le trafic maritime s'élève à 7 millions de tonnes (40 % du total), ce qui est beaucoup par rapport à certains ports 'secs' comme Lyon où l'essentiel du trafic se fait par voie terrestre.

Quelques chiffres : Théoriquement, il est accessible à des péniches de 4.500 tonnes, mais le coût des dragages limite en maints endroits la capacité à 2.500 tonnes. Il offre 14 km de voie d'eau, est profond de 6,5 m, développe 11,5 km de quais (dont 2,8 km de quais maritimes). Il dispose d'un hinterland industriel de 70 ha et de 160.000 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt.

Les échanges : les produits de construction représentent 47 % du trafic et ceux dérivés du pétrole 32 %. Les produits agricoles et alimentaires atteignent 15 %. Près de la moitié du trafic est dirigé vers les Pays-Bas.

La communauté portuaire : 300 entreprises travaillent sur le port de Bruxelles, fournissant 6.000 emplois directs (dont 5.000 dans le secteur privé) et 3.000 emplois induits. Toutes ces entreprises génèrent un chiffre d'affaires global de 4,21 milliards d'euros. »

\*

La secrétaire d'Etat propose une augmentation de capital – Le Port assainit ses terrains :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du lundi 20 juin 2005

« Le Port de Bruxelles est l'un des plus importants employeurs en Région bruxelloise. La zone portuaire accueille 328 entreprises qui génèrent près de 9.000 emplois, souvent peu qualifiés. Il a présenté voici quelques semaines son plan stratégique de développement. Celui-ci est cependant conditionné par l'assainissement de terrains pollués le long du canal et l'aménagement de la zone Tir.

Qui dit sol pollué, dit Carcoke dont la dépollution coûte très cher et prend du temps. Tout retard recule le développement de cette vaste zone. Or, c'est là que le Port compte installer son usine de traitement des boues.

Un problème lancinant, le dragage des boues, car vital pour la voie d'eau. Chaque année, il faut enlever du canal 40.000 m<sup>3</sup> d'alluvions à des tarifs exorbitants. Le dragage proprement dit revient à 6 euros la tonne et le transport vers les installations de retraitement en Flandre 4 euros. Des coûts tout à fait gérables, sauf que le Flandre impose des taxes environnementales colossales qui font passer le coût du retraitement de 10 à 96 euros le m<sup>3</sup>. Cette taxation ponctionne 2,5 millions d'euros dans le budget du Port (sur une dotation régionale de 8 millions d'euros). On comprend la nécessité pour le Port de posséder ses propres installations de traitement. Le Port pensait mettre cette usine à Carcoke. Mais les retards dans l'assainissement du site et la difficile cohabitation prévisible avec des entreprises non polluantes incitent le Port à chercher un autre lieu dans la zone du canal. Autre piste : l'enfouissement des boues sous le canal, en attendant la construction de l'usine. Par ailleurs, la secrétaire d'Etat Brigitte Grouwels, qui a la tutelle sur le Port de Bruxelles, est prête à augmenter de

1 million d'euros le capital du Port de Bruxelles, afin de financer l'assainissement de nouveaux terrains industriels. La technique de l'augmentation de capital est assez artificielle mais elle a l'avantage d'apporter de l'argent frais. Pour rappel, la Région est le principal actionnaire (10 parts) du Port de Bruxelles, suivi de la Ville de Bruxelles (5 parts), un partenaire privé et les 18 autres communes (une part chacune). Les autres actionnaires vont-ils accepter d'ouvrir les cordons de la bourse ? Pas sûr. Grâce à cette manne régionale, le Port devrait pouvoir financer l'assainissement de deux autres terrains (Bricou et Brouw), aux abords du quai de Heembeek. »

\*

Bruxelles - Du cabinet d'Onkelinx à la place des Armateurs : Laurence Bovy à bon port :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mercredi 4 juillet 2007

« ... présidente du Port de Bruxelles (...) juriste de formation, Laurence Bovy occupe pour quelque temps encore le poste de chef de cabinet Justice de Laurette Onkelinx. Jamais politiquement active, elle est étroitement liée à la famille socialiste, après avoir notamment fait ses armes comme conseiller de Philippe Moureaux et de Bernard Anselme mais aussi, toujours dans l'ombre, dans les cabinets de Rudy Demotte ou de Jean-Claude Marcourt.

De Laurette Onkelinx, elle dit ne pas seulement partager les origines liégeoises, mais aussi le tempérament. Sous des airs amènes, on la présente comme dure et déterminée dans les discussions et les négociations. Une facette de sa personnalité qu'elle dit vouloir mettre au service de l'institution qu'elle préside, lorsqu'il s'agira de négocier le nouveau contrat de gestion avec la Région. En quatre mois de présence au Port, elle n'a, semble-t-il, pas fait que naviguer au fil de l'eau, même si la croisière de présentation de la saison touristique (...) n'a pas été vaine : 'C'est toujours intéressant de voir une ville depuis une voie d'eau et d'être conscient du rôle qu'elle peut jouer', explique Laurence Bovy. Mais, en dehors du pan récréatif, qu'elle soutient, elle entend mettre en avant les enjeux économiques de cette zone, qui regroupe aujourd'hui quelque 350 entreprises et fournit près de 13.000 emplois.

'Le contrat de gestion précédent mettait déjà l'accent sur la mobilité, ce qui suppose que l'on utilise la voie d'eau comme mode de transport, sur une meilleure intégration et sur son développement économique. Ces points seront repris. Mais l'avenir, c'est, aussi, adapter la sécurité des lieux aux normes, notamment européennes, et aux réalités urbaines, ou réfléchir à grappiller des surfaces pour assurer le développement du port.' Une allusion au projet de construction d'une piscine en plein air, cher au ministre bruxellois Pascal Smet, qui suppose la délocalisation de trois entreprises ainsi que des mesures d'accompagnement ?

'J'ai été désignée par la Région, rappelle Laurence Bovy, mais je suis à la tête d'une institution autonome. Pas question d'avoir des oeillères.' »

\*

Le Port va s'étendre sur Schaerbeek-formation

Port de Bruxelles - Les 30 hectares sollicités ne seront cependant pas accordés :

Article paru dans Le Soir daté du mercredi 28 novembre 2007 (d'après Belga)

« Le Port de Bruxelles va s'étendre sur le site de Schaerbeek-formation. Mais il ne sera pas possible de lui consacrer les 30 hectares qu'il sollicite, a affirmé mardi le ministre-président bruxellois Charles Picqué (PS), qui participait à une visite de travail au fil de l'eau, organisée par la secrétaire d'État en charge du Port, Brigitte Grouwels (CD&V). Ce poumon économique de la capitale abrite près de 350 entreprises qui génèrent quelque 13.000 emplois (6.000 emplois directs et 7.000 indirects) sur une superficie totale de 82 hectares.

C'est insuffisant pour les projets de développement des activités économiques liées à la voie d'eau, estiment les responsables de la SA Port de Bruxelles, détenue à 58 % par la Région bruxelloise et à 33 % par la Ville de Bruxelles.

Selon la secrétaire d'État Brigitte Grouwels, le Port de Bruxelles compte mettre les bouchées doubles pour favoriser son expansion. Au-delà de l'assainissement en cours de l'ex-site pollué de Carcoke (12 ha) et de quelque 7,5 hectares de terrains répartis ailleurs le long du canal, les autorités portuaires lorgnent 30 hectares supplémentaires qu'elles pourraient exploiter sur le site ferroviaire en partie désaffecté de Schaerbeek formation.

Le ministre-président Charles Picqué a marqué mardi son accord de principe à une extension sur ce site, mais pas à la hauteur souhaitée. La SNCB compte conserver plusieurs dizaines d'hectares de ce site qui en compte 170, a-t-il dit en substance. La Région disposerait, dans un premier temps, d'une surface limitée à 55 à 60 hectares.

*Un autre dossier devrait faire l'objet d'une décision du gouvernement bruxellois d'ici une semaine : la création d'une Maison du port, une vitrine des activités des entreprises de la zone, pour des expositions temporaires et un centre de référence pour la formation dans le domaine des activités logistiques. »*

\*

Port de Bruxelles - Statistiques 2007 dévoilées - Record de trafic au Port de Bruxelles :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du samedi 2 février 2008

*« Le Port de Bruxelles a rendu public ses résultats en matière de trafics pour l'année 2007. Au total, les trafics générés par le Port de Bruxelles ont atteint un nouveau record, dépassant le seuil historique des 4.300.000 tonnes en trafic propre.*

*Le flux par voie d'eau confirme ainsi son ancrage proche des 7.500.000 de tonnes (+ 0,4 % par rapport à 2006), compensant le tassement accusé par le trafic de transit. La croissance du trafic global découle en grande partie de l'augmentation du trafic propre, à savoir les marchandises transbordées directement dans le Port, a expliqué la secrétaire d'Etat en charge du Port, Brigitte Grouwels (CD&V) : 'Ce résultat reflète la bonne santé des activités portuaires ainsi que le développement économique favorable du Port de Bruxelles.'*

*L'activité du terminal à conteneurs confirme quant à elle sa croissance continue depuis la relance de cet outil, avec un taux de croissance de 42 %. Brigitte Grouwels dit vouloir stimuler encore davantage ce trafic par le biais de deux mesures : une modernisation de l'infrastructure ferroviaire de l'avant-port, qui permettra aux conteneurs d'être acheminés par le rail, et un soutien financier du trafic régulier de conteneurs par la voie d'eau.*

*Du côté du Port, on souligne que ces performances s'accompagnent d'une diversification importante du portefeuille de clients, ce qui permettrait d'anticiper un maintien de ces performances au cours des années prochaines.*

*La présidente du Port, Laurence Bovy, insiste, pour sa part, sur le fait que 'la progression enregistrée en 2007 s'est faite sur un domaine portuaire qui ne s'est pas agrandi, et dont plusieurs terrains ont été inutilisés, notamment pour cause d'assainissement'. Or, rappelle-t-elle, 'nous disposerons bientôt de nouvelles surfaces où l'utilisation de la voie d'eau sera intensifiée, ce qui nous permet de voir l'avenir avec optimisme pour le transport par voie d'eau à Bruxelles'.*

*Un bémol toutefois : le trafic maritime (71.000 tonnes), qui a diminué de 30 % par rapport à 2006. 'Pourtant, de nombreuses opportunités se présentent à ce niveau, explique Brigitte Grouwels. Étant donné que le Port de Bruxelles peut accueillir des navires maritimes jusqu'à 4.500 tonnes, la méthode du Short-Sea-Shipping (transport maritime à courte distance) s'avère des plus intéressantes ».*

\*

Trop de gens ignorent encore qu'un port existe à Bruxelles.

Le canal qui traverse la capitale sur 14 kilomètres fait pourtant partie du paysage urbain : Article de Ludivine Nolf, dans La Tribune de Bruxelles, 9 octobre 2008 n° 287

*« Si le canal de Bruxelles est célèbre aujourd'hui aux yeux du grand public, force est d'admettre que Bruxelles-Bains y est sans doute pour quelque chose. Avec ses allures de plage artificielle, le quai Béco a résolument insufflé une nouvelle vie au Port de Bruxelles qui aspirait alors à revivre une seconde jeunesse.*

*Le canal bruxellois, long de 14 kilomètres, fait donc aujourd'hui partie intégrante du paysage urbain et s'impose résolument comme un acteur à part entière de la vie quotidienne, d'un point de vue touristique, bien sûr, mais surtout économique et environnemental. Ces trois pôles majeurs font aujourd'hui la ligne directrice du Port de Bruxelles dans son contrat de gestion 2008-2012. (...)*

*Les quais du "port maritime" proprement dit. Interne et maritime, le Port de Bruxelles jouit d'une localisation idéale au centre de l'Europe. Il génère chaque année un trafic de 22 millions de tonnes de marchandises, tous modes confondus, dont 7,5 millions par la seule voie d'eau. Voilà pourquoi le Port se trouve aujourd'hui "à la croisée des chemins" : son territoire, d'une superficie de 90 ha, ne s'agrandira pas sans terrains supplémentaires.*

*Et la pression immobilière fait rage face aux entreprises à caractère industriel qui veulent garder la main sur la voie d'eau. Les autorités portuaires, représentées à la fois par Laurence Bovy, présidente du Conseil d'administration, et Brigitte Grouwels, la ministre bruxelloise en charge du Port de Bruxelles, parviennent pourtant à faire coexister économie, logistique, développement durable et intégration urbaine du Port dans la ville. (...)*

*Avec le Bilc, qui devrait s'installer d'ici un an le long de l'avenue du Port, Bruxelles pourra se positionner comme un pôle logistique de premier ordre. L'assainissement du site Carcoke, qui vient de débuter, devrait quant à lui séduire de nouveaux investisseurs et donc enclencher de nouveaux emplois.*

Rappelons qu'avec 300 entreprises, le Port pourvoit à 6.000 emplois directs et 3.000 emplois indirects. Le projet concernant la Maison du Port, future vitrine du domaine portuaire et de la ville, se concrétise, lui aussi. Elle devrait voir le jour d'ici 2012 près du Bassin Vergote avec, probablement, un établissement Horeca à son rez-de-chaussée. L'avant-port est également à l'étude pour accueillir un terminal à passager digne de ce nom, qui devrait "normalement" s'implanter à hauteur des pavillons Meudon.

De même, un souci permanent de l'esthétique portuaire est en cours de développement. Un "plan lumière" pourra ainsi mettre le patrimoine industriel du Port de Bruxelles en valeur, tout comme le réaménagement des écluses de Molenbeek et d'Anderlecht, dont la date n'est pas encore arrêtée faute d'un budget suffisant. A noter que les ponts seront également repeints en gris et en rouge. (...)

Brussels International Logistic Center, telle est la dénomination de ce "mastodonte" de 50 000 m<sup>2</sup> que la Région bruxelloise espère voir s'installer à deux pas de Tour et Taxis dès l'été prochain. Immense entrepôt, centre logistique de troisième génération et pôle de distribution urbaine, le Bilc doit, concrètement, aider à désengorger le centre-ville de ses gros camions.

Ces derniers passeront par le Ring, longeront le site industriel et arriveront au square De Trooz sans passer par le cœur de Bruxelles. L'enquête publique vient tout juste de se terminer et la commission de concertation était prévue ce mardi 7 octobre.

"Ce projet mérite une étude d'incidence", plaignent les détracteurs du Bilc, les associations Inter-Environnement Bruxelles et l'Arau selon lesquels le Bilc, situé à 2 km de la Grand-Place drainera, avec le Tir, quelque 1.000 camions par jour.

Des chiffres aléatoires, selon les autorités portuaires qui insistent : le Bilc est indispensable pour libérer Bruxelles de ses poids lourds. L'échevin de l'Urbanisme de la Ville, Christian Ceux, se prononcera sur le sujet au courant du mois d'octobre. »

\*

Port de Bruxelles - Un terminal à croisières parmi les projets d'intégration urbaine - Croisières :  
passeport pour la Ville :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mercredi 18 mars 2009

« La présidente du Port de Bruxelles, Laurence Bovy, et la secrétaire d'Etat en charge du Port, Brigitte Grouwels (CD&V), ont présenté mardi le programme d'intégration urbaine 2008-2018. Si l'activité économique demeure la priorité de la société de droit public, qui gère les 14 kilomètres de voie d'eau et 12 kilomètres de quai, l'objectif est, ici, de continuer à faire coexister de manière optimale les activités portuaires et la vie urbaine. Un exercice toujours délicat, s'agissant d'un port intérieur situé au cœur d'un tissu urbain dense. 'La raison d'être de notre stratégie d'intégration urbaine est précisément de permettre à deux fonctions essentielles de notre Ville-Région, le logement et l'activité économique, d'entretenir les meilleures relations de voisinage possibles', rappelle la présidente du Port. La Région bruxelloise a prévu de débloquer un montant de quelque 8 millions d'ici 2012 pour financer ces projets.

Un terminal à passagers dans l'avant-Port. Peut-être LE projet de ce plan pour les dix ans à venir. L'objectif est de permettre l'accueil des bateaux de croisières à grand gabarit, pour lesquels un accès au bassin Béco est impossible à cause d'un tirant d'air trop important. Jusqu'ici, le port accueillait les bateaux de taille suffisamment réduite (les excursionnistes) au bassin Béco et les plus grands (les croisiéristes) au quai de Heembeek. Plusieurs sites ont été identifiés par une étude de faisabilité, dont un à proximité des anciens pavillons Meudon qui a été choisi par le conseil d'administration.

Les travaux pourraient débuter en 2011 pour lesquels 2,57 millions d'euros ont déjà été réservés. Le Port est à la recherche d'autres sources de financement, notamment du côté de l'Europe.

Embellissement des trois ponts. Les trois ponts gérés par le Port (pont de Buda, pont des Armateurs, pont des Hospices) seront remis en peinture et illuminés avec le plan lumière élaboré par la Région. Les échéances : août 2009 pour Armateurs et hospices, 2010 pour Buda.

Maison du Port. La future Maison du Port, appelée à devenir une vitrine pour l'activité portuaire, sera érigée à la limite entre la ville et le cœur industriel du port, au croisement de l'allée Verte et de la place des Armateurs. Les abords du siège social du Port seront aussi réaménagés.

Rénovation des écluses. Rénovation des bâtiments, construction de nouvelles annexes, éclairage au sol, clôtures destinées à permettre la visite : c'est le programme de rénovation des deux écluses, à Molenbeek et à Anderlecht, dont le début des travaux est fixé au mois d'avril de cette année.

Création d'un pôle culturel au bassin Béco. Deux appels d'offres ont été lancés : l'un pour les opérateurs de croisières, l'autre pour des activités culturelles et récréatives.

Réaménagement du quai des Péniches. Poursuite de la reconversion de ce bassin en faveur des activités récréatives et de loisirs... »

\*

Port de Bruxelles : Le projet Atlantis lauréat du concours – Un bateau hôtel sur le quai :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du samedi 28 mars 2009

« Réserver une chambre au port avec vue sur Tour et Taxis ? Avec \*Atlantis, ce sera possible en 2011.

Et le lauréat est... Atlantis. C'est finalement un projet de bateau hôtel qui a été choisi par le Port de Bruxelles, à la suite de l'appel à projets pour le quai Béco, lancé en juillet dernier. Des sept projets rentrés, c'est celui qui correspondait le mieux aux desseins que nous avons pour cette zone, explique la présidente du Port de Bruxelles, Laurence Bovy.

Fiable parce que les prêts sont déjà garantis, compatible techniquement avec les exigences du port, créateur d'emplois (17 équivalents temps plein et 9 mi-temps), le projet Atlantis était aussi celui qui s'intégrait le mieux dans la Ville, résume-telle :

'Ce projet, quasi unique en Belgique, cadre avec la volonté des autorités portuaires de faire du bassin Béco un pôle culturel et touristique. Ce bateau hôtel prendra en effet place à côté du bateau cinéma Actor's Boat, à proximité du Kaaitheater, des bateaux d'excursion, de Bruxelles-les-Bains, et du Biouel.'

Alors que certains projets étaient susceptibles de drainer une clientèle nocturne importante, celui-ci risque moins de perturber la quiétude d'un quartier appelé à connaître une urbanisation sensible dans les années à venir, notamment par la construction de la tour Atenor.

L'hôtel devrait compter de 50 à 60 chambres, dont 2 ou 3 suites. Ses trois étoiles devraient convenir au public de Tour et Taxis et aux parlementaires européens, estime-t-on au Port. Le souhait du Port est que l'hôtel ouvre une activité horeca le midi également.

L'hôtel sera construit sur une barge flottante suivant les principes architecturaux de la maison passive : utilisation des énergies renouvelables, choix de matériaux contribuant au développement durable, filtration et épuration des eaux usées... Le bureau d'architectes A2M et la Plateforme Maison Passive contribueront à l'application des principes de la maison passive. La ministre de l'Environnement de la Région bruxelloise, Evelyne Huytebroeck (Ecolo), proposera d'ailleurs le projet au concours du projet exemplaire. Son ouverture est planifiée pour le premier semestre de l'année 2011.

Concernant le Ric's River Boat, situé sur le quai des Péniches, 44, une pétition circule (1.450 signatures) qui s'inquiète de son avenir au terme de la concession, fin juin 2009. 'Cette partie du quai fera l'objet d'un appel à projets dans deux ans, explique Laurence Bovy. En attendant, les concessions des bateaux présents sur ce quai devraient être renouvelées de six mois en six mois. »

\*

« Le centre logistique BILC sera construit à Schaerbeek formation

Le gouvernement bruxellois réuni jeudi a renoncé à construire le megacentre logistique BILC sur un terrain situé à l'arrière de Tour et Taxis. Ce nouveau pôle sera emménagé sur le site de Schaerbeek formation, une vaste réserve foncière de la Région bruxelloise, située à proximité du canal, du rail et du ring. Le permis de construire accordé pour ce projet prévoyait la construction d'un complexe de 53.564 m<sup>2</sup> doté de 380 emplacements de parking pour voitures individuelles, et de plus de 100 portes d'accès aux entrepôts par des camions (350 par jour). Le projet d'implantation à Schaerbeek formation ne compromet pas l'hypothèse de la construction d'un stade ailleurs sur ce vaste site si cette option revient un jour sur le devant de la scène. »<sup>1</sup>

\*

« ... La Région bruxelloise a de grands projets mais ne sait pas où les installer (...). En février, il a été finalement établi que le centre de logistique BILC ne prendrait pas ses quartiers derrière Tour & Taxis mais à Schaerbeek formation... »<sup>2</sup>

\*

Economie - Un trafic en baisse de 23 % - La crise fait plonger le Port de Bruxelles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 20 août 2010

« La crise mondiale a plombé le trafic du Port de Bruxelles. La chute est spectaculaire, révèle le rapport annuel 2009 : – 23 %. Le trafic de transit est encore plus touché : – 31 %. L'origine de cet effondrement réside pour partie dans le marasme de la sidérurgie wallonne. Le terminal de conteneurs depuis peu mis en service à plein régime a enregistré un recul des produits transportés de 24 %, à cause du ralentissement des échanges avec la Chine et les USA.

<sup>1</sup> Le Soir, jeudi 14 janvier 2010.

<sup>2</sup> L'Echo, daté du 13 avril 2010, article intitulé : Bruxelles en concurrence directe avec la Flandre pour le centre commercial au nord de la capitale : Bruxelles Nord bientôt surchargé de magasins.

*En chiffres, le trafic s'est élevé à 6.054.000 tonnes (4.889.000 tonnes pour le trafic propre) en 2009. C'est 16 % de plus qu'en... 2000. Les intempéries de janvier n'ont rien arrangé, gelant partiellement l'activité. On est loin des années fastes où certains prédisaient à terme la prééminence du transport fluvial sur la route et une croissance durable pour le port de Bruxelles.*

*Cette morosité va de pair avec l'abandon du projet Bilc (7 années d'efforts pour ce grand centre logistique) suite à un recours gagné par les opposants au Conseil d'Etat.*

*Enfin, la tutelle régionale a diminué les aides consenties au Port. Bref, les nouvelles autorités du Port (son président Charles Jonet, Ecolo a été désigné en février 2010) héritent d'une situation difficile qui exige une grande rigueur budgétaire.*

*Il n'empêche que le Port reste un acteur économique important à Bruxelles. Son domaine de 64 hectares (14 km de voie d'eau) accueille 350 entreprises qui procurent 6.000 emplois directs et 7.000 emplois indirects. Ces entreprises ont plutôt bien résisté à la crise. Le Port s'est également lancé, ces dernières années, dans d'ambitieux projets dont la rénovation et l'embellissement des écluses, le réaménagement du quai des Péniches et la création d'un pôle culturel au bassin Béco. Enfin, la dépollution du site de Carcoke est presque achevée et l'assainissement du sol est terminé.*

*D'autres investissements ont été réalisés, comme la mise en place d'un dispatching permettant un contrôle permanent du domaine portuaire. Et la nuit, des patrouilles assurent la surveillance. Enfin, on a inauguré une ligne régulière hebdomadaire (18 heures de trajet) entre le terminal à conteneurs et l'avant-port de Zeebrugge, qui améliore l'offre logistique bruxelloise. »*

\*

#### Economie - Le Port se modernise – Les écluses sont clôturées :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 8 septembre 2010

*« Ciel plombé sur le Port de Bruxelles pour inaugurer les écluses refaites de Bruxelles (Molenbeek et Anderlecht). Mais ce mauvais temps paraît lumineux en regard des récentes bourrasques traversées par le port de Bruxelles : chute de 23 % du trafic en 2009, réduction de la dotation régionale, hiver très dur qui a ralenti les activités et enfin abandon du projet de centre logistique Bilc.*

*La rénovation des deux écluses a coûté 2,9 millions [d'euros], payés par le Port lui-même. Ce qui explique sans doute, lors de leur inauguration officielle ce mardi, le déplacement en force de la Communauté portuaire ainsi que la visite de la ministre de tutelle, Brigitte Grouwels (CD&V).*

*Pour rappel, le Port ne se contente pas de gérer son domaine portuaire (14 km de rive) mais aussi les infrastructures, dont les murs des quais, les ponts mobiles et les écluses. La rénovation de ces deux écluses a pris du temps : trois ans (dont un an de travaux).*

*Ces travaux s'intègrent dans le masterplan, qui prévoit la modernisation des installations existantes. Le nouveau président du Port de Bruxelles, Charles Jonet (Ecolo), voit dans ces écluses rénovées un geste d'intégration du Port dans la Ville. Selon lui, la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle a été 'pour les ports intérieurs une période de repli sur soi et de dissimulation de l'activité portuaire derrière des murs et des clôtures. Nous sommes persuadés qu'il faut au contraire montrer l'activité portuaire aux habitants'. Curieux. Les deux écluses bruxelloises, qui n'étaient pas clôturées, le sont maintenant...*

*Les raisons qui ont amené les autorités portuaires à rénover ces écluses ont surtout, comme l'a expliqué la ministre Brigitte Grouwels, des raisons sociales (améliorer des sanitaires et des locaux accessibles aux éclusiers) et sécuritaires (la clôture) pour répondre aux normes européennes et internationales. C'est le bureau d'études Cooparch, auteur notamment du masterplan du Port, qui a conçu les aménagements. Un vrai challenge, compte tenu du fait que les deux sites sont bien différents : l'écluse d'Anderlecht, sans être champêtre, évoque peu le bourdonnement urbain. Celle de Molenbeek, par contre, est située au cœur d'un quartier populaire, pas loin du centre-ville. A noter que ces travaux ne changent en rien la capacité d'accueil et de transport de la voie d'eau. »*

\*

*« Choisir, c'est renoncer, et parfois, renoncer, c'est payer. C'est ce qui arrive au gouvernement Picqué dans le dossier du BILC, le centre international de logistique qui devait s'établir à côté du site de Tour et Taxis. L'abandon du projet coûtera la bagatelle de 3,2 millions à la Région.*

*ça va faire mal au budget bruxellois, déjà en déficit de quelque 300 millions. Pour avoir sabordé le projet de centre de logistique porté par le Port de Bruxelles et la société française Sogaris, le gouvernement bruxellois va devoir mettre la main au portefeuille : 3,2 millions d'euros à payer à la SA BILC, la structure mixte privé-public créée pour l'occasion. 3,2 millions, c'est le prix de 15 bus ordinaires ou de 10 bus articulés pour la STIB.*

*Bien sûr, le projet de centre logistique en bordure de Tour et Taxis ne faisait pas l'unanimité. Les associations environnementales et une partie du patronat bruxellois y étaient opposés, sans parler, bien sûr, du promoteur*



immobilier chargé de développer le site de Tour et Taxis. Les syndicats, au contraire, y voyaient une source non négligeable d'emplois peu qualifiés.

C'est le renforcement d'Ecolo et l'arrivée de Groen au sein du gouvernement bruxellois qui ont sonné le glas du projet. L'idée de développer un pôle logistique à Bruxelles, le long du canal, n'est pas définitivement abandonnée. Mais pas à l'endroit initialement prévu. Et sans le partenaire privé qui avait déjà investi des sommes importantes. Le dédommager n'est que normal. Mais pas forcément une preuve de bonne gestion. »<sup>1</sup>

\*

Rehaussement des ponts pour augmenter la capacité du canal : Renflouer le trafic portuaire :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 6 octobre 2010

« La Région bruxelloise compte investir 123 millions d'euros dans le Port de Bruxelles au cours des quatre prochaines années. La somme figure dans le 'plan stratégique', présenté ce mardi par la ministre Brigitte Grouwels (CD&V) qui a dans ses compétences la tutelle du Port. Plus de la moitié de ce montant (68 millions d'euros) sera consacrée à l'extension de la zone portuaire. Celle-ci portera notamment sur la dizaine d'hectares obtenus sur le site de Schaerbeek-Formation, ce qui suppose au préalable un coûteux assainissement.

Le plan est ambitieux : il veut accroître le trafic sur la voie d'eau. Pour atteindre cet objectif, il propose de rehausser plusieurs ponts afin de permettre le transport de conteneurs sur plusieurs niveaux. La hausse des tonnages est impérative : l'année passée a été catastrophique (un trafic en chute de 25 %) et le transport par voie d'eau a reculé par rapport aux autres modes de transport.

Pour augmenter ces tonnages, la ministre envisage de relancer l'enlèvement de déchets de construction par la voie d'eau. Sont aussi envisagées l'extension du terminal à conteneurs actuel (situé en face de Bruxelles-Propreté) et une étude sur la création d'un terminal à conteneurs au sud de Bruxelles. Côté loisirs, la ministre veut développer l'accueil des grands bateaux de croisière à l'avant-port. Un terminal de passagers est prévu au bassin Béco. Brigitte Grouwels a par ailleurs annoncé la réaffectation du terrain de 8 hectares situé derrière Tour & Taxis et destiné au centre de logistique Bilc. Celui-ci, qui devait être le fer de lance du redéploiement portuaire, a été abandonné, rappelons-le, sous la pression d'associations. Abandon qui a coûté à la Région plus de 3 millions d'euros, versés en contrepartie au partenaire français du Bilc.

Quand tous ces projets se réaliseront-ils ? Au master plan, en cours d'élaboration par le Port de Bruxelles, d'y répondre.

123 (...) C'est en millions d'euros les investissements programmés dans le 'plan stratégique', présenté par la ministre Brigitte Grouwels. La moitié de cette somme sera consacrée à l'extension du domaine portuaire, grâce notamment à l'assainissement partiel du site de Bruxelles-Formation. »

\*

Urbanisme - Séminaire, ce 18 janvier : Le canal, zone de tous les enjeux :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 11 janvier 2011

« Le canal, 'the place to be ?'. Il y a dix ans, parler du canal revenait à évoquer le passé industriel de Bruxelles. La désindustrialisation massive a laissé chancres et friches plus une population fragilisée sans travail. Mais ce déclin est aujourd'hui stoppé.

Une flopée de projets sont en passe d'éclorre. Le canal devient l'endroit branché. Le déclencheur est l'émergence du site de Tour et Taxis, quartier emblématique du futur de Bruxelles. Second élément : le programme Feder européen qui a permis à la ZIP (zone d'intervention prioritaire) bruxelloise (...) de recevoir 57 millions d'euros entre 2000 et 2007 et autant pour la période en cours (2007-2014). Depuis, il y a une convergence d'intérêts et de besoins. Le Port de Bruxelles, qui gère une bonne partie de ses rives, a de gros projets d'extension et des centaines d'hectares en friche, en aval et en amont de Tour et taxis, sont riches de potentialités.

Pression immobilière, démographie galopante, défis socio-économiques, besoin d'équipements, 'gentryfication'. Les équilibres délicats entre l'activité industrielle du port et le développement urbain ne sont pas évidents.

Build Green, cycle de séminaires dédié aux aspects stratégiques de la construction durable, dédie une journée entière au canal ce 18 janvier. C'est le premier séminaire du genre à s'y consacrer. 'Nous avons voulu privilégier une zone de Bruxelles qui bouge, qui se crée, dit Nathalie Saveris. Entre Tour et Taxis et la porte de Ninove, les projets se bousculent'. Les orateurs n'y manqueront pas, dont des politiques : le ministre-président Charles Picqué, ou les trois bourgmestres concernés : le Molenbeekois Philippe Moureaux, le Bruxellois Freddy Thielemans et l'Anderlechtois Gaëtan Van Goidsenhoven.

Actuellement, 37 projets sont en cours sur les rives du canal, uniquement sur la partie Feder dont Greenbizz (un incubateur 'vert') ou Tivoli (530 logements durables). Mais il y en a d'autres comme la tour de logements Atenor

<sup>1</sup> P. Carlot et N. Nahjari, RTBF, mardi 28 septembre 2010.

en construction, comme le pharaonique projet '\*Rives' (4.500 logements en bordure du canal) ou encore le projet Abatan, qui entend créer un pôle alimentaire à Anderlecht.

Buildgreen (ce 18 janvier de 14 h à 18 h) réunit décideurs politiques, promoteurs, urbanistes chargés du sort de la zone du canal. Auditoire de la Chancellerie, 1 rue de la Chancellerie, 1000 Bruxelles, [www.buildgreen.be](http://www.buildgreen.be). »

\*

« Longtemps oubliés dans les plans d'aménagement de la Région, les quartiers qui bordent le canal de Willebroeck suscitent aujourd'hui un regain d'intérêt des pouvoirs publics et des investisseurs privés. De nombreux terrains sont disponibles le long du canal, cela ouvre l'appétit des promoteurs immobiliers.

C'est une jolie revanche pour le canal situé à un kilomètre à peine de la Grand-Place ou du Palais royal, mais qui paraît si lointain pour les Bruxellois.

Le canal de Bruxelles, c'est 14 kilomètres de voies navigables qui traversent la Région. Pour Pierre Baudiot de l'Arau, cette voie d'eau urbaine a trois visages différents : "Si on part du sud d'Anderlecht, c'est plutôt des paysages bucoliques. Puis il y a une partie centrale qui longe le coeur historique de Bruxelles où les dimensions du canal sont plus restreintes, il est moins large, et sur les rives duquel se trouvent d'anciennes industries urbaines. Enfin il y a la partie du canal entre la place Saintelette et le ring de Bruxelles, donc toute la partie nord du canal, qu'on appelle le canal maritime."

Il est vrai qu'historiquement, le canal a toujours marqué une sorte de frontière entre le nord et le sud de Bruxelles. "C'est une frontière qui a tendance à s'amenuiser, mais elle est encore bien réelle, c'est très clair, explique Yves Rouyet de l'agence de développement territorial de la Région. D'un côté du canal, on trouve plutôt les revenus plus importants. Autour de la zone du canal, et du côté ouest, des quartiers où les revenus sont moins importants, où la part de locataires est plus importante que la part de propriétaires, etc."

#### Des projets immobiliers sortent des cartons

Aujourd'hui, l'aval du canal - soit sa partie nord - est en pleine mutation. Les friches industrielles font place aux projets de construction de Tour et Taxis ou de la tour Upsite par des promoteurs privés. Les pouvoirs publics aussi investissent avec le projet Tivoli. Et les promoteurs immobiliers rêvent d'y attirer une population aisée. Bref la ville s'étend et attire de nouvelles populations qui pourraient bouleverser l'équilibre des quartiers alentours. "Il est clair qu'il y a un risque de gentrification, reconnaît Yves Rouyet. Mais on est encore loin du compte. La zone du canal est encore une zone particulièrement défavorisée, et les projets immobiliers actuels sont encore des gouttes d'eau au milieu de quartiers qui cumulent les difficultés."

Par ailleurs, l'amont du canal n'est pas en reste. Des projets de développement existent aussi pour cette partie sud, comme celui des abattoirs d'Anderlecht. "Nous allons donner l'occasion à nos marchands de s'installer dans un hall alimentaire, où ils peuvent mieux servir leur clientèle, déclare Joris Tiebout, administrateur délégué d'Abatan. Entre-temps, c'est environ 12 000 m<sup>2</sup> de superficie et on a environ 50 nouveaux marchands qui se trouvent déjà sur le site, mais qui seront organisés d'une toute autre façon." Ce projet de développement ne cherche pas ici à attirer de nouveaux habitants. Les nouvelles halles devraient sortir de terre d'ici septembre 2013.

L'objectif des pouvoirs publics est donc double : permettre le développement du canal tout en maintenant une cohésion sociale dans ces nouveaux quartiers. »<sup>1</sup>

\*

#### Le trafic global du port de Bruxelles en hausse de 5% : Information publiée par Le Soir daté du vendredi 28 janvier 2011

« Le trafic propre par voie d'eau, soit les marchandises chargées et déchargées à Bruxelles, s'établit à 4.385.000 tonnes. Il s'agit du deuxième meilleur résultat depuis la création du port en 1993.

Le trafic de transit, quant à lui, a connu un nouveau tassement pour s'établir à 1.994.000 de tonnes.

L'année 2010 a constitué un record pour le terminal à conteneurs. L'activité a progressé de 34% par rapport à 2009 et a atteint 17.989 EVP (équivalent vingt pieds).

'L'objectif est d'atteindre 25.000 EVP à l'horizon 2012', précise la ministre bruxelloise en charge du port, Brigitte Grouwels. 'Ce bon résultat a été obtenu malgré un redémarrage plus lent des deux secteurs d'activité majoritaires au port de Bruxelles : la construction (+3%) et les produits pétroliers (+6%)', se réjouit M. Jonet. L'ensemble des secteurs d'activité du port ont progressé en 2010, et plus particulièrement les produits métallurgiques (+797%) et agricoles (+50%). »

\*

<sup>1</sup> Reportage de O. Hanrion et N. Nahjari, RTBF, 19 janvier 2011.

Anderlecht : Urbanisme : Neuf millions pour réhabiliter la zone du canal :

Article paru dans le journal La Capitale, daté du 1<sup>er</sup> février 2011

« Les autorités communales d'Anderlecht présentaient lundi leur projet de réhabilitation de la zone du canal Bruxelles-Charleroi dans sa partie qui traverse Cureghem, entre le quai de Biestbroeck et l'écluse de Molenbeek. Zone que la commune a appelée Port-Sud.

'Le projet Port Sud canal d'innovation a pour objectif la mise en marche d'actions concomitantes susceptibles de contribuer à une dynamique globale', explique Fabrice Cumps (PS), échevin de l'économat et des projets subsidiés.

Le projet développé notamment par la SDRB est articulé autour de trois axes : la revitalisation urbaine, un centre de découverte et d'innovation et l'accueil d'entreprise et insertion professionnelle. 'Cette activité est menée dans le bâtiment de la meunerie. Le plan d'affaires porte sur l'installation de 8 à 10 PME de taille moyenne. La perspective de concentrer des activités compatibles avec une mise à l'emploi de personnes faiblement qualifiées est évidemment explorée.'

L'opération de rénovation de ce bâtiment, qui se situe au quai Demets, concerne l'essentiel du budget concédé par le Feder, le Fonds européen de développement régional, qui accorde un subside de 7.675.000 euros sur un total de 9 millions.

'La meunerie Poulart d'Anderlecht a été choisie pour son côté emblématique. Il s'agit d'un bâtiment permettant une bonne visibilité de la démarche compte tenu de sa configuration et de sa situation centrale dans la zone. Il est adapté à l'accueil d'entreprise et possède un haut potentiel pour l'accueil de modalités d'interprétation compte tenu de sa configuration, de son histoire, de sa proximité par rapport à la voie d'eau', conclut l'échevin. Les premiers visiteurs et entreprises sont attendus pour 2014. »

\*

En bordure du canal à Anderlecht, le projet 'Port Sud' - La meunerie Poulart se réveille :

Article de François Robert, daté du 1<sup>er</sup> février 2011

"(...) Un pas de plus vers le renouveau du canal ? Le projet 'Port Sud', financé par les fonds européens Feder est en tout cas de nature à améliorer notablement l'environnement du quartier Cureghem, à Anderlecht.

Il concerne une vieille meunerie (23, quai Demets) en bordure du canal, actuellement transformée en un gigantesque entrepôt de pneus. Ceinturée d'un bardage métallique, elle participe au sentiment d'abandon qui se dégage des lieux. C'est là, en puisant dans le programme Feder 2007-2013, que la SDRB et anderlecht veulent recréer un : morceau de la ville : Port Sud. La pierre angulaire du projet, c'est la rénovation de la meunerie, vaste bâtiment de 5.000 m, à mi-chemin entre le quai de Bistbroeck et l'écluse de Molenbeek, à quelques centaines de mètres des abattoirs.

L'occupation du site industriel par 'Pneumatic center' n'est que temporaire (elle doit prendre fin cet été). Le bâtiment a été acquis grâce à l'intervention financière (1,6 million d'euros) de la S.D.R.B. (plus une participation de 250.000 euros de la politique des grandes villes).

Le projet est porté par la commune. C'est un large partenariat où l'on trouve la SDRB, le port de Bruxelles, les abattoirs, la STIB et le centre Euclides. L'objectif est de reconverter les anciens Moulins d'Anderlecht (aux qualités urbanistiques et architecturales évidents), en un nouveau pôle économique et culturel, censé redynamiser cette partie d'Anderlecht.

Pour le mener à bien, la commune dispose d'un peu plus de 7,6 millions d'euros des fonds Feder. Pour l'instant, l'avant-projet reste encore théorique, mais la rédaction du cahier des charges est en cours et l'appel d'offres sera lancé dans quelques semaines.

'Port Sud' dev[r]ait être achevé et occupé dans 3 ans, en janvier 2014. Il abritera un lieu d'entreprises (3.000 m<sup>2</sup>) où pourraient s'installer entre 10 et 15 PME. Un centre d'interprétation de 1.000 m<sup>2</sup> sera également créé.

Ce lieu muséal axé sur le quartier se composera d'un espace scénographique et sera animé par des expositions, et d'ateliers destinés à la faire comprendre aux visiteurs la vie industrielle des quartiers du canal.

Pour Fabrice Cumps (PS), qui préside la coopérative Anderlecht-Moulart chargée de mener à bien le projet, 'cette rénovation participe à l'amélioration de l'attractivité de la zone du canal par ses enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Il montrera qu'il est possible de préserver là des activités économiques sans mettre à mal le tissu social du quartier.'

Port Sud compte profiter de la voie d'eau pour développer ses activités économiques. (...)

110 (...) millions. C'est la somme que l'Europe veut investir dans différents projets économiques et sociaux, entre 2008 et 2013, dans la zone du canal, rappelle Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ministre de tutelle de la SDRB. »

\*

Port de Bruxelles - Un expert auprès des entreprises –  
Un peu plus de péniches sur le canal :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 3 mai 2011

« Depuis 2010, le Port de Bruxelles dispose d'un expert en transport qui encourage les entreprises bruxelloises à utiliser la voie d'eau. L'expérience commence à être rentable.

Le développement du transport de marchandise par voie d'eau n'est pas garanti. La route reste de très loin le plus rentable pour de nombreux produits. Au Port de Bruxelles, il a suffi d'une année de crise (2009) pour effacer tous les progrès en tonnages réalisés les cinq dernières années. Pourtant, on a pris des initiatives.

Dès 1993, on a exigé un tonnage minimum garanti transporté par voie d'eau pour les sociétés implantées à quai, sous peine de résiliation de concession. Politique volontariste (mais coercitive) qui a permis d'augmenter les chiffres du trafic.

Cette fois, pourtant, on va plus loin, avec la mise à disposition d'un expert en transport (Carl Verhamme de l'entreprise Essencial). Une initiative conjointe du Port, de la Région (la ministre Brigitte Grouwels, CD&V) et de la Communauté portuaire bruxelloise (les entreprises portuaires).

Ainsi, l'expert a conseillé la société Dekempeneer (spécialiste en travaux de voiries et d'égouts) qui effectue désormais la livraison de sable de récupération par voie fluviale. Ce qui démontre que le transport de certaines matières premières par le canal est rentable voire moins cher que le transport routier, même sur de courtes distances.

Aujourd'hui, le trafic de sable de récupération est régulier : une péniche toutes les trois semaines, transportant entre 1.000 et 1.600 tonnes. Soit 20.000 tonnes par an, l'équivalent de 1.000 courses aller-retour en camion sur un trajet de 5 km. Bien sûr, c'est là un calcul très théorique qui ne tient pas compte du transbordement, par exemple, vers les destinataires. Mais cet exemple prouve que le transport par voie d'eau a un avenir, à Bruxelles.

Avenue du Port, c'est la révolte !

Brigitte Grouwels, n'a pas que la tutelle le Port. Elle est aussi ministre des Travaux publics. A ce titre, elle doit affronter le comité du Quartier maritime, opposé au réaménagement de l'artère, à la mi-août.

En mars, des habitants se sont ainsi enchaînés aux arbres pour protester contre l'abattage des 300 platanes et la suppression des vieux pavés. La ministre vient en outre de faire enlever les centaines d'affichettes sur les platanes (collés avec une colle écologique). Elle n'est pas au bout de ses peines, puisqu'il y a eu, ce week-end, un nouvel affichage. Prochain rendez-vous : dimanche 15 mai sur le site de Tour&Taxis... »

\*

Bruxelles – Urbanisme – Fin de l'enquête publique – Le projet  
'Just under the sky'<sup>1</sup> passera en commission de concertation le 24 mai :  
Article paru dans La Libre Belgique datée du 16 mai 2011

« On vous en parle depuis trois ans. Le méga projet urbanistique "Just under the sky", soumis jusqu'à lundi à enquête publique, poursuit sa route.

Pour rappel, situé sur le site industriel Godin (le long du canal entre le Centre des fruits et légumes et le pont Van Praet), ce projet du promoteur Equilis (filiale du groupe Mestdagh) prévoit un grand pôle de commerces et de loisirs ainsi qu'un parking couvert qui devrait contenir environ 1.750 places et deux espaces pour vélos. Non pas un "shopping center" mais un centre commercial péri-urbain. La différence : le gain énergétique. Soit un centre semi-couvert : les six bâtiments prévus dans le projet seront semi-couverts par une toiture en vert. Les bureaux d'architecture Art&Build ont, en effet, imaginé une sorte de promenade urbaine jalonnée de surfaces commerciales.

En tout, une première grande surface commerciale de 25.000 m<sup>2</sup> sera réservée à des moyens et très petits commerces. Une autre surface, entièrement occupée à un commerce que l'on trouvera plus facilement en périphérie. Décathlon est le plus souvent cité. Enfin, 2.000 m<sup>2</sup> seront dévolus à l'horeca (au premier étage) et 1.000 m<sup>2</sup>, aux services. Enfin, 6.700 m<sup>2</sup> serviront à développer un espace de loisirs, notamment un centre de bien-être qui occupera le deuxième étage. Dans ce pôle loisirs, est également prévu un espace pour les enfants. Sur le toit, place aux événements.

Le complexe sera, par ailleurs, accessible via trois entrées : du boulevard Lambert, du quai des Usines et dans le prolongement des espaces publics accédant au Familistère.

Le développement durable est l'une des clés de voûte du projet : 10 % de l'eau chaude rejetée par l'incinérateur seront récupérés afin de chauffer le centre. Quant à l'eau du canal, elle permettra de le refroidir en été.

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, l'article : Centre commercial.

*Coût total du projet : environ 200 millions d'euros. 1.700 emplois directs et indirects sont projetés. A noter qu'une commission de concertation est prévue pour le 24 mai. Les promoteurs espèrent l'octroi du permis d'urbanisme en septembre. Et l'ouverture, fin 2013. »*

\*

Le port de Bruxelles présente un bilan intéressant, mais il peut faire beaucoup mieux... :

Article paru dans Perspectives francophones n° 67, 15 juin – 15 juillet 2011

*« Les atouts du port de Bruxelles ne manquent pas. Il accueille des bateaux allant jusqu'à 4.500 tonnes, ce qui est remarquable pour un port intérieur. Du port d'Anvers, on y accède en 5 heures, par un canal qui ne compte que deux écluses (...) Il se trouve au centre d'une des plus importantes activités économiques au monde et d'un réseau ferroviaire qui compte parmi les plus denses (...)*

*Les récentes statistiques publiées par le Port de Bruxelles concernant le trafic sur la voie d'eau sont encourageantes et font apparaître une augmentation généralisée par rapport à 2009 et plus particulièrement pour le trafic des conteneurs.*

*Si le port de Bruxelles, qui accueille 350 entreprises dont de nombreuses PME, traite chaque année environ 24 millions de tonnes de marchandises, l'année 2010 a marqué une nette reprise des transbordements. En effet, le trafic propre par voie d'eau (les marchandises chargées et déchargées à Bruxelles), a augmenté de 9 %. Dans le même temps, le trafic de transit a connu un tassement mais le trafic global – trafic propre et trafic de transit cumulés – s'est élevé toujours pour 2010 à 6.379.000 tonnes, soit une progression de 5 %... »*

\*

Port de Bruxelles : trafic en hausse :

Article paru dans le journal La Capitale, mis en ligne le vendredi 26 août 2011

*« Avec un trafic propre pratiquement similaire à celui enregistré lors du premier semestre de 2008, année record en termes de tonnage depuis la création du Port de Bruxelles en 1993, l'activité portuaire bruxelloise a continué à se redresser.*

*En détails, le trafic propre a augmenté de 19% et le trafic de transit de 32%, pour une augmentation de 23% en trafic global, soit pratiquement 4 millions de tonnes transportées par voie d'eau sur les six premiers mois de l'année 2011.*

*Au niveau du trafic propre, les volumes traités ont progressé de 19% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2010, et retrouvé le niveau d'avant la crise, à 2,6 millions de tonnes manipulées.*

*“Les chiffres présentés ce vendredi démontrent une nouvelle fois l'efficacité d'une politique qui donne au transport par voie d'eau un rôle central pour le développement économique régional dans une perspective de développement durable”, a déclaré [le] vice-président du Port de Bruxelles. Pour les six premiers mois de l'année, ce sont en effet plus de 365.000 camions qui ont pu être évités dans et autour de Bruxelles, ainsi qu'une économie de près de 55.000 tonnes de CO2. »*

\*

Déplacer le centre près du canal :

Pascal Smet lance l'idée d'en faire vraiment le cœur de la ville :

Article de Christian Laporte, paru dans La Libre Belgique datée du 1<sup>er</sup> octobre 2011

*« Président du SP.A de Bruxelles et ministre de Bruxelles au sein du gouvernement flamand, Pascal Smet est un adepte du "remue-méninges" récurrent.*

*Vendredi, avec ses amis socialistes flamands, il a lancé une série de propositions afin que l'on déplace le centre de gravité de la capitale vers la zone du canal. A ses yeux, "le canal constitue aujourd'hui un mur qui coupe la ville en deux mondes séparés alors que ce devrait au contraire être un lieu de rencontre public qui se distingue par sa créativité et ses opportunités pour les jeunes". Il veut donc en faire "le nouveau centre de Bruxelles" mais plutôt que "de le laisser aux mains des spéculateurs et géants de l'immobilier", il voudrait consulter la population directement concernée. Parmi ses idées, les casses automobiles du bassin Vergote doivent faire place à un grand parc avec du logement. Et il faut plus de logements sur "l'affreux" tronçon qui sépare la porte de Ninove de la rue Wayez. Les industries qui s'y trouvent pourraient s'implanter à Schaerbeek. D'autres pistes sont aussi abordées dans une petite publication. Ainsi, Jef Van Damme propose que "Bruxelles ait aussi un waterfront, entendez : un lieu où l'espace public au bord du canal devienne vraiment agréable à vivre". "Certes" dit Van Damme "l'espace public se tourne peu à peu vers l'eau grâce au réaménagement des quais et à des événements culturels importants mais le canal reste une terre inconnue au-delà de la porte de Ninove et du bassin Béco"... Yamila Idrissi veut elle "rapprocher la zone branchée du centre-ville des vieux quartiers immigrés de Molenbeek". En émettant l'espoir qu'"un projet commun de développement se dégage entre les communautés locales, les acteurs économiques et les riverains".*

*Une autre mandataire, Elke Roex, envisage d'y créer un parc technologique et de formation et un grand centre de connaissances. Et d'envisager la création d'un grand campus où la formation de base, essentielle ici, puisse rencontrer les technologies de pointe.*

*Bernadette Vriamont, enfin surfe sur les idées sportives : du côté de la gare de Schaerbeek, d'aucuns y voient clairement le grand stade bruxellois de demain mais l'endroit devrait aussi permettre aux sportifs qui ne sont pas des élites d'y pratiquer leurs disciplines favorites. »*

\*

Le Port changera de visage en 2015 :

Article de Régine Lejeune, paru dans La Dernière Heure en date du 14 décembre 2011

*« Neder-over-Heembeek. Un nouveau terminal sera construit. Objectif double : développer le tourisme et le transport par voie d'eau.*

*Le Port de Bruxelles est en croissance constante. Concrètement ? 21 opérateurs y ont organisé, depuis 2006, des croisières avec escale. Quant au nombre de passagers, il est passé de 1.200 en 2006 à près de 10.000 en 2010. Autant de chiffres émanant d'une étude socio-économique qui a conclu à la faisabilité du projet de construction d'un terminal de 240 mètres de long, situé à Neder-Over-Heembeek, sur la rive gauche de l'avant-port, à hauteur des pavillons Meudon. Le projet prévoit aussi l'aménagement de la voirie, la rénovation des pavillons Meudon et la construction d'un parking. Dont coût : 4.512.538 € dont 2.650.000 €, à charge du Port. La Ville de Bruxelles financera la rénovation des voiries ainsi que la rénovation et l'extension des pavillons Meudon pour un montant global de 986.729 €. Quant à la Région – outre sa contribution par l'intermédiaire de la dotation intégration urbaine accordée au Port de Bruxelles –, elle financera les travaux de voirie à hauteur de 219.901 €.*

*La construction du futur terminal est prévue en 2014 et devrait sortir de terre un an plus tard. Il pourrait atteindre quelque 35.000 personnes à l'horizon 2030 et rapporter à Bruxelles 5.200.000 € et fournir une centaine d'emplois directs. En plus de cette valeur ajoutée en matière de tourisme fluvial, les responsables du Port de Bruxelles comptent étudier la possibilité de faire de ce terminal un terminal mixte, qui pourra également charger et décharger du fret. Il s'agirait d'une extension de 120 mètres du terminal à passagers. Le tout pour favoriser le transport par la voie d'eau et ce, pour un montant de près de deux millions d'euros. »*

\*

Un ho(s)tel chic et pas cher : une nouvelle vue pour la brasserie

Belle-Vue et un levier de dynamisation de tout un quartier à Molenbeek, près du canal :

Article de Frédérique Masquelier, paru dans Le Vif/L'Express n° 51, daté du 23 décembre 2011.<sup>1</sup>

*« Bruxelles est la prochaine destination sur la check-list du groupe allemand Meininger. Et pas la moindre. L'ancienne brasserie Belle-Vue, à Molenbeek, s'enorgueillit d'ores et déjà d'en accueillir le futur 'flagship hotel'. (...)*

*Meininger mise tout sur le canal*

*Nous avons Bruxelles en tête depuis longtemps, mais les prix de l'immobilier nous en ont toujours dissuadés (...). L'opportunité de réaliser ce projet' (...) se concrétise lorsque le groupe a vent de la remise sur le marché du site de l'ancienne brasserie Belle-Vue (1913), sur les bords du canal, à Molenbeek (...). Le géant brassicole AB Inbev s'en est défait 2 ans et ½ plus tôt, et son nouveau propriétaire, Jean-Paul Pütz (développeur Nelson-Canal), est bien décidé à lui rendre une nouvelle jeunesse. Soutenu dans projet par ses partenaires financiers, Christophe d'Ansembourg et Nicolas de Bellefroid, ce dernier remue ciel et terre. Et entre finalement en contact avec le trio berlinois. Ni une, ni deux, le contrat est signé, et les deux parties enchantées.*

*Comme pour les autres capitales où sont implantés nos hôtels, nous misons sur un tournant démographique, souligne Nizar Rokbani. D'ici à quelques années, nous sommes convaincus que Molenbeek deviendra un quartier branché. D'ailleurs, de plus en plus de personnes quittent le centre de Bruxelles pour y habiter. Le potentiel est énorme.' Et Jean-Paul Pütz d'abonder (...): 'Dans toutes les villes du monde, les gens se regroupent autour de l'eau. C'est là que les choses se passent. Je n'ai d'ailleurs jamais compris pourquoi les Bruxellois faisaient exception à la règle (...) D'ici on est à moins de 10 minutes à pied du centre-ville (...). Il y a une station de tram à deux pas et nous allons demander la mise en place d'une borne Villo2. C'est l'idéal pour les futurs clients de*

<sup>1</sup> D'autres extraits de cet article, dans ce même titre, à : Industrie hôtelière.

<sup>2</sup> Système de location de vélos. Voir notamment [www.villo.be](http://www.villo.be).

*l'hôtel ! Sans compter sur le tissu commercial qui ne manquera pas de se former aux alentours. De l'Horeca, des boutiques de vêtements... Les habitants de Molenbeek ne demandent pas mieux.'*

*Si le quartier se prête volontiers au jeu, l'immense bâtisse justifie à elle seule les efforts dont elle est l'objet. Le groupe Meininger, habitué à réinvestir d'anciens immeubles de bureaux et autres buildings réaffectés, reconnaît en effet avoir mis la main sur la perle rare. (...) Son architecture, chargée d'histoire, est un élément essentiel à nos yeux. Nous soutenons la rénovation et la restauration du site, en cours, afin de mettre en valeur le charme et le caractère industriel de l'édifice'. Un exercice auquel semble prendre goût la chaîne hôtelière (...) »*

\*

#### Le canal, dans l'histoire :

Article de Guy Bernard, paru dans La Dernière Heure, le 14 février 2012

*« Port Sud a largué les amarres, au 23 quai Demets. Entre histoire et jobs. Première pierre en octobre (...). Anderlecht. Un premier coup de pioche au 1<sup>er</sup> octobre 2012; une rénovation aboutie en janvier 2014 : telles sont les balises d'un projet Port Sud qui, doucement, prend forme, au 23 quai Demets. Un an après la présentation théorique du devenir des 3.000 m<sup>2</sup> de Pneumatic Center, les Fabrice Cumps (échevin PS et président d'Anderlecht Moulart, du nom de l'ancienne meunerie) et Evelyne Huytebroeck (Ecolo, ministre bruxelloise de la Rénovation urbaine) ont avancé d'un cran. In fine, les multiples fonctions promises au site industriel via 7,6 millions du fonds Feder, porteront la griffe du bureau Bogdan&Van Broeck Architects. Lequel a émergé entre 24 autres projets.*

*De quoi se composera cette zone du canal d'ores et déjà étiquetée économie urbaine, développement intégré ? "Nous allons tisser du lien social, tisser les fonctions, tisser dans le temps", indique Fabrice Cumps. Ambitieux, cet espoir de 15.000 visiteurs, l'an ! Oui, mais encore ? Futur carrefour, lieu habité", le bâti se muera en Centre d'interprétation. En l'occurrence, de la "réalité du quartier", pour reprendre une définition que signa José Menendez, le patron d'Euclides, un antre d'entreprises unissant les opérateurs. Comprenez que l'on proposera, sur 1.000 m<sup>2</sup>, une approche "cohérente, fidèle" du passé de l'entrepôt plus que centenaire que nourriront espace scénographique, expos, ateliers, etc. Au confluent du site d'exception, s'érigera aussi, dicit Fabrice Cumps encore, un "carrefour entre les éléments naturels". Oups ! L'écosystème mêlant eau, immensité de la vue citadine et de la campagne y seront à l'honneur, si vous voulez.*

*Concrètement ? Ces briques et béton abriteront aussi un centre d'entreprises (3.000 m<sup>2</sup> subdivisés en 15 parcelles). C'est que le lieu de mémoire se veut, en parallèle, vecteur d'emploi. À l'échéance 2014.... »*

\*

#### Croissance de 13 % du trafic dans le port de Bruxelles – Bonne santé pour les ports Wallons :

Articles parus dans Métro, en date du mardi 28 février 2012

*« Le port de Bruxelles a annoncé vendredi une croissance de 3 % de son trafic global en 2011, à 7,2 millions de tonnes, ce qui permet au port de retrouver son niveau de trafic d'avant la crise.*

*Le trafic propre (marchandises chargées et déchargées à Bruxelles) a augmenté de 11 % par rapport à 2010 et retrouve ainsi pratiquement les volumes enregistrés en 2008, année record depuis la création du port de Bruxelles en 1993. Le trafic de transit marque également une nette reprise avec une progression de 18 %. Selon le port, le volume de marchandises transportées en 2011 a permis d'éviter la présence de plus de 670.000 camions dans et autour de Bruxelles.*

*Le port autonome du Centre et de l'Ouest (PACO) a dépassé les 6 millions de tonnes transbordées par voie d'eau, en 2011 ((6,03 millions de tonnes), soit une hausse de 13,5 % par rapport à l'année précédente, a annoncé hier le PACO. 'Si l'on tient compte qu'en cours de route le PACO a dû enregistrer la perte d'un million de tonnes suite à la fermeture de plusieurs outils de production dans le secteur de l'industrie, on peut considérer que le PACO a pratiquement doublé son activité en 11 ans', estiment les responsables du port. Le Canal du Centre, le Nimy-Blaton-Péronnes et l'Escaut, quant à eux, ont connu des croissances de 10,32 % (Escaut) à 30,33 % (Nimy-Blaton). »*

\*

## Le canal va changer de visage :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du mardi 28 février 2012

« Immobilier. La Région étudie les possibilités d'aménagement pour la voie d'eau. A quoi ressemblera le canal demain ? Certains veulent y voir plus d'industries. D'autres aimeraient y construire de nombreux logements rêvant d'une success story comme celle du canal Saint-Martin à Paris. La Région, elle, souhaite surtout encadrer son développement via le Pras démographique (plan particulier d'affectation du sol), le PRDD (plan région de développement durable) ou encore via le pan directeur de la zone.

Le Pras démographique est le plus avancé. Actuellement, les quartiers le long du canal sont soit consacrés à l'industrie, soit à des fonctions portuaires, soit en zone mixte combinant ainsi logements, commerces et industries. Avec la proposition du gouvernement bruxellois pour la nouvelle mouture du Pras, le canal pourrait passer en Zemu (zone d'entreprises en milieu urbain). Dans ce cadre, les projets devraient mêler logements, équipements collectifs, commerces afin d'améliorer la mixité fonctionnelle. Le logement va pouvoir être densifié sans supprimer les zones économiques. Car sans ces lieux, le nombre d'emplois ne pourra croître.

Techniquement, le pourcentage de logements dépendra du nombre de mètres carrés de fonctions économiques. Pour la zone du canal, les pourcentages pourraient également être différents de ceux des autres Zemu. Le ministre-président Charles Picqué (PS) souhaite mettre en place un plan de développement portant sur tout le cours d'eau. Ce lundi, il rencontrait les bourgmestres et les acteurs concernés pour leur expliquer la procédure. Trois cabinets spécialisés dans l'aménagement du territoire ont remis un pré-projet. D'ici fin mars, la Région aura désigné l'élu qui disposera de six mois pour remettre un plan complet. Pendant ce temps, les promoteurs immobiliers affûtent déjà leurs armes et se penchent sur des projets de grandes envergures, espérant que les plans régionaux se superposent aux leurs. Si c'est le cas, les terrains acquis voici quelques années, pourraient bien voir leur prix fortement augmenter. En attendant, les associations restent attentives. Pour elles, pas question de créer des forteresses pour habitants aisés le long des berges et de laisser des quartiers en difficulté quelques rues plus loin.

### Port Sud

Accueillir les PME. Dans le cadre du programme européen Feder 2007–2013, la commune d'Anderlecht et ses partenaires rénovent un lieu à vocations multiples. Le projet Port Sud, entre le quai Bistebroek et l'écluse de Molenbeek, dans les bâtiments des anciens moulins d'Anderlecht, accueillera des PME sur 3.000 m<sup>2</sup>, un centre d'interprétation sur 1.000 m<sup>2</sup> et un espace de découverte des quartiers bruxellois du canal.

Le bureau d'architectes Bogdan & Van Broeck a été sélectionné pour travailler en étroite collaboration avec un muséographe chargé de l'élaboration du programme du Centre. Le marché de sélection de ce dernier est ouvert jusqu'au 5 mars.

Les façades du bâtiment resteront identiques. A l'intérieur, le public pourra découvrir l'histoire du canal ainsi que son futur. Une cafétéria pittoresque sera aménagée. Le projet Port Sud vise aussi la création d'un chantier d'innovation fluviale avec une démarche d'insertion socioprofessionnelle autour de la construction d'embarcations en bois et d'un chantier historique de péniches.

### City Docks

Une marina et des logements. Atenor Group a également acheté l'îlot de la rue de la Petite île à Anderlecht. Cette zone connue sous le nom 'Les Rives' doit être entièrement réaménagée. Actuellement, la commune élabore un PPAS (plan particulier d'affectation du sol) mais cela n'empêche pas le promoteur immobilier de présenter son projet.

Il souhaiterait créer un bassin, amenant ainsi les eaux du canal dans l'îlot. Sur les 5,4 hectares, Atenor souhaiterait créer un grand espace public accessible à tous ainsi que des espaces verts. Le promoteur prévoit des équipements sportifs, une école, une crèche, une maison de repos, une polyclinique et des bureaux. Il veut aussi prévoir des espaces dédiés aux commerces et à la formation technique. Trois immeubles de logements verraient le jour à l'articulation du pont, du canal et du bassin. Plusieurs appartements disposeraient d'une vue sur le bassin. Plusieurs voiries devraient aussi être construites. Atenor souhaite mettre l'accent sur l'architecture afin de proposer un complexe original.



*'Attention à ne pas exclure la population' :*

Wim Embrechts est le coordinateur de l'association Platform Kanal. Son but : créer une véritable mixité dans cette zone.

VL - Le canal fait actuellement l'objet de nombreux projets urbanistiques. Comment les abordez-vous ?

WE - Nous y sommes extrêmement attentifs. C'est une bonne nouvelle que l'on décide d'investir dans cette zone, mais il faut être prudent. Lorsque nous voyons un projet comme Up-site, nous nous demandons comment il va pouvoir s'intégrer dans le quartier.

Le promoteur le présente sous un beau jour avec une eau plus bleue qu'elle n'est et une belle promenade. Seulement, ce n'est pas vraiment la réalité. En face, les gens auront vue sur le quartier populaire de la zone nord. Qui sont les personnes qui vont vouloir réellement vivre dans cette tour ?

VL - Pensez-vous que le projet puisse s'intégrer dans son environnement ?

WE - Je crois qu'il faut surtout faire attention à ne pas répéter les erreurs du passé. Lorsque la KBC est venue s'installer près de Tour&Taxis, on pensait que cela allait avoir un impact positif pour le quartier. Or, aucun commerce n'est venu s'installer. Les travailleurs arrivent en bus depuis la gare du Nord, mais ensuite ils ne sortent pas du complexe. Lorsque j'entends Atenor dire que la mixité se créera naturellement parce que les gens vont venir flâner dans le complexe et donc créer des liens, j'ai un doute. Pour que la mixité fonctionne, il faut des projets mobilisateurs innovants comme ceux que nous mettons en place avec Platform Kanal pour que la population ne se sente pas exclue.

VL - Vous plaidez donc pour la création d'une politique de ville plus large.

WE - Oui. Le canal a besoin d'un plan directeur plus large comme celui actuellement à l'étude au niveau de la Région. Il est normal que des promoteurs privés viennent investir car la Région ne peut pas faire cela toute seule, mais leurs projets doivent aller dans le même sens. »

\*

« Bruxelles, un port touristique.

Benoît Hellings est le nouveau président du port de Bruxelles.

Plus de 30.000 passagers attendus chaque année sur le quai de Neder-over-Heembeek.

Les bateaux de croisière pourront dorénavant faire un détour par le port de Bruxelles. La convention a été signée par la Ville et la Région avec le Port. Le projet est en collaboration<sup>1</sup> avec l'agence de tourisme 'VisitBrussels'. »<sup>2</sup>

\*

« Auberge flottante.

La Région bruxelloise a décidé de revoir les permis nécessaires à la construction d'une auberge flottante à la Ville de Bruxelles. Un projet qui doit voir le jour au niveau du quai de Beco et qui coûtera quelque 400.000 € à la ville avec un soutien financier de Beliris et de la Cocof. Selon le ministre Doukeridis (Ecolo), l'auberge flottante de 75 places ne restera pas à quai très longtemps. »<sup>3</sup>

\*

La maison du Port est abandonnée :

Article paru dans La Capitale, en date du 30 juillet 2012.

« Le grand projet de Maison du Port prévu sur le canal de Bruxelles à hauteur du square des Armateurs et du bassin Vergote est abandonné. Brigitte Grouwels (CD&V), ministre de tutelle du port de Bruxelles, l'a signifié il y a quelques jours à peine au Parlement bruxellois. Ambitieux, le projet prévoyait la construction d'un bâtiment de 7.500 m<sup>2</sup> comprenant des salles d'expositions, de conférences, des bureaux dans le but d'accueillir un public autour d'événements liés à l'histoire de l'eau à Bruxelles.

Si le projet est abandonné, malgré le lancement d'un appel à projets auprès d'architectes et la réception de fonds européens Feder, c'est en raison, selon Brigitte Grouwels, du 'manque d'intérêt des partenaires privés pour la conclusion d'un partenariat public-privé. Le Port de Bruxelles ne pouvait pas prendre seul à sa charge le coût de ce projet'. Résultat, le site se retrouve à nouveau en friche. »

\*

<sup>1</sup> Traduction assez médiocre du néerlandais « Het project is een samenwerking met het toeristisch agentschap 'VisitBrussels'. »

<sup>2</sup> Iris info, journal du personnel du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, n° 52, mars 2012, page 22.

<sup>3</sup> La Capitale, 14 mars 2012.

## Bruxelles tombe dans le panneau

La plus grande installation photovoltaïque a été inaugurée au Port de Bruxelles :

Article de La Libre Belgique, mis en ligne le 6 octobre 2012.

« La plus grande installation photovoltaïque de Bruxelles a été inaugurée la semaine dernière. Elle se trouve au Port de Bruxelles. C'est aussi "la plus grande installation de ce type en milieu urbain en Belgique, et la première initiée par un organisme public bruxellois", souligne le communiqué publié à cette occasion. Les toitures de trois des bâtiments du complexe TIR, situé le long de l'avenue du Port et appartenant au Port de Bruxelles, sont dorénavant recouvertes de 3 920 panneaux photovoltaïques sur une surface de 13 800 m<sup>2</sup> et produisent une puissance de 1,2 MWc, soit l'équivalent de la consommation annuelle moyenne de 360 ménages.

La concrétisation du projet fait suite à un appel à candidatures lancé par le Port de Bruxelles pour la concession des toitures du centre TIR afin d'y développer une activité de production d'énergie renouvelable. Le projet de la société bruxelloise Blue Lines a été sélectionné et une concession de 20 ans lui a été accordée par le Port en décembre 2011 pour l'occupation des toitures. L'électricité produite sera injectée sur le réseau électrique et revendue au fournisseur d'électricité Lampiris. L'installation représente un investissement global de 2,2 millions d'euros de la part de la société Blue Lines et devrait permettre l'économie de 383 tonnes de rejets de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère chaque année.

Au cours de l'inauguration, le Port de Bruxelles a également annoncé la mise en service de sa propre installation photovoltaïque, posée sur la toiture de son siège social de la place des Armateurs. L'installation, d'une puissance de 31,2 kWc servira à l'alimentation électrique du siège social et devrait fournir environ 10 % des besoins globaux en électricité, avec une production annuelle de 27 MWh. Elle permettra également une économie annuelle de 10 tonnes de CO<sub>2</sub>. En cas de surproduction, par exemple les jours ensoleillés au cours desquels le bâtiment n'est pas occupé, l'électricité produite sera injectée sur le réseau Sibelga.

Lors de l'inauguration, Brigitte Grouwels, ministre bruxelloise en charge du Port de Bruxelles, a rappelé que "pour atteindre l'objectif imposé par l'Europe, la Belgique devra porter la part d'énergies renouvelables dans sa consommation d'énergie à 13 % d'ici 2020. Avec le plus grand panneau solaire de Bruxelles, le Port contribue à la réalisation de cet objectif". »

\*

Le « nouveau canal » dans 9 mois :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir, en date du 8 novembre 2012.

« (...) Le ministre-président de la Région bruxelloise, Charles Picqué (PS), a lancé, hier, le processus d'élaboration du Plan directeur de la zone du canal, aux côtés de l'architecte urbaniste français Alexandre Chemetoff et de son équipe, lauréats d'une compétition internationale lancée en juillet 2011. Trois équipes avaient été sélectionnées. Le Plan directeur est censé voir le jour d'ici neuf mois.

**Un plan directeur pour quoi faire ?** De nombreuses dynamiques de rénovation ou de revitalisation existent dans la zone. Le plan directeur est censé fédérer les actions publiques (logements, contrats de quartiers, développement de Tour & Taxis et de Schaerbeek formation, contrats de quartiers...) et privées, et renforcer la cohésion territoriale et sociale, explique Charles Picqué. Il vise à nourrir et compléter le futur Plan régional de développement durable (PRDD) en affinant les réponses aux problématiques suivantes : le boom démographique et le besoin de logements d'écoles, d'équipements et d'infrastructures de mobilité qui lui est associé ; la mise en place de dynamiques socio-économiques susceptibles de cohabiter avec la fonction logement dans un contexte de désindustrialisation de la ville ; ...

**Un outil 'opérationnel et flexible'.** 'Le plan directeur se veut être un outil opérationnel et flexible, explique Charles Picqué. Il n'aura pas vocation à revenir sur des projets déjà approuvés par la Région, comme le schéma directeur de Tour & Taxis, ni d'aboutir à un produit fini comme un projet d'architecture mais de définir une méthode'. Pour rappel, la zone du canal fait déjà l'objet de différents projets et de réflexions de la Région : le Plan régional d'affectation du sol (Pras) approuvé le 29 mars dernier et qui vise à la mixité des fonctions et à l'intégration urbaine ; le Plan régional de développement durable (PRDD), les projets de zones stratégiques (Tour & Taxis ; gare de l'Ouest, Schaerbeek Formation,...), la porte de Ninove ; ...

**Près d'un cinquième de la Région.** La zone du canal couvre un périmètre de 2.850 hectares et traverse 7 communes (Anderlecht, Forest, Saint-Gilles, Ville de Bruxelles, Molenbeek, Schaerbeek et Koekelberg) sur 14 kilomètres du nord au sud de la Région dont elle représente 17,5 % de la surface.

**Six zones témoins.** Alexandre Chemetoff va travailler au départ de six sites témoins (Buda, Van Praet, Armateurs, Saintelette, Birmingham, et Biestebroek), autant de 'territoires en crise dans un contexte qui l'est tout autant', a expliqué l'architecte. En même temps, il y voit 'une situation extraordinaire' faite de 'pierres

différentes dont il faut inventer le ciment'. Le canal et le port ne doivent, estime-t-il, pas les considérer comme des frontières mais 'comme un ensemble de liens de franchissements et de traversées'.

Il faut, dit-il, développer la mixité et le mélange entre l'activité portuaire et les autres fonctions de la ville : habitat, sport, éducation. A Nancy, sur les rives de la Meuse, il a ainsi imaginé un jardin d'eau et un piétonnier. L'architecte urbaniste juge également que les 'lieux délaissés', mal utilisés, doivent être mis à profit comme une ressource foncière pour du logement, par exemple. Il parle de repérer les 'lieux d'exception' et d'y imaginer les projets les plus représentatifs de la politique urbaine. Enfin, il plaide pour que l'on mette l'accent sur le cours de la Senne pour la 'révéler comme une ligne de vie' de son projet 'nature en ville'.»

## 2. Le projet de piscine pique du nez. Sports nautiques sur le canal

Sport - Nouveau PPAS Hélicoptère - Projet de piscine à ciel ouvert :

Article de Martine Duprez, paru dans Le Soir daté du vendredi 28 mai 2004

« Le rêve du secrétaire d'État Pascal Smet (SPa) d'implanter une piscine en plein air au coeur du quartier Nord, dans le parc Maximilien, est-il d'ores et déjà mort-né ? Il provoque en tout cas des remous politiques.

Sa piscine ne se fera pas là, martèle haut et fort Jacques Simonet, le ministre-président MR de la Région bruxelloise. Ce dernier s'appuie pour ce faire sur la décision prise, ce jeudi, par le gouvernement bruxellois à propos du nouveau Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Hélicoptère. (...) Nous avons notamment introduit dans le texte la possibilité d'étudier la faisabilité d'implanter un équipement sportif de plein air qui soit également accessible librement et gratuitement. Ce qui exclut une piscine, estime le ministre-président bruxellois Jacques Simonet.

C'est jouer sur les mots, rétorque aussitôt le secrétaire d'Etat Pascal Smet. Le projet n'est absolument pas abandonné, que du contraire. La possibilité subsiste clairement d'implanter un bassin de natation à cet endroit. Cela dit pourquoi ne pas en profiter pour envisager une piscine gratuite ? Je crois que je ne suis certainement pas le seul à défendre cette implantation.

A la Ville de Bruxelles, sur le territoire de laquelle se trouve la zone verte du parc Maximilien, les responsables politiques locaux se montrent cependant très prudents. Voyons d'abord ce que livrera l'étude des coûts, souligne Philippe Close, le chef de cabinet du bourgmestre socialiste Freddy Thielemans. (...)

Quant à la ministre PS Laurette Onkelinx, responsable de l'accord de coopération (qui pourrait intervenir dans le financement), elle cautionne le projet, positif pour le quartier. Mme Onkelinx trouve dommage qu'un veto soit mis par certains, alors qu'aucune étude de faisabilité n'a été effectuée, précise son cabinet. Mais rien [ne] sera entrepris sans l'accord de toutes les parties. »

\*

Port - Nouveau bâtiment en 2006 - L'école de voile sera mieux lotie :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir en date du jeudi 6 janvier 2005

« Dans un an, les scouts marins, les cadets de la marine et l'école de voile du Port de Bruxelles devraient être logés dans un nouveau bâtiment. Les locaux actuels sont quelque peu vétustes et il est grand temps de les remplacer. Grâce à un subside de 1,6 million d'euros, distribué[s] par la secrétaire d'Etat Brigitte Grouwels, un immeuble plutôt moderne verra le jour. Cette somme couvre la totalité du projet (études et travaux). Quinze bureaux d'architecture s'étaient attelés à la tâche mais c'est l'étude R2D2 qui a remporté le concours.

'Un bâtiment ouvert sur le canal et sur la terre'

Nous voulions un bâtiment qui soit résolument moderne, explique Geneviève Origer, responsable du marketing et développement du Port. Il sera autant ouvert sur le canal que sur la terre. Nous souhaitons également montrer qu'il est possible d'intégrer le port de plaisance au port marchand de Bruxelles. Les nouvelles installations remplaceront celles déjà existantes. Elles se situeront en contrebas de la chaussée de Vilvorde.

Le bâtiment comptera trois niveaux et aura une surface totale de 1.000 m<sup>2</sup>. Pour bien montrer cette idée d'ouverture, de larges baies vitrées seront installées. De plus, les architectes ont mélangé le bois, le verre et l'acier, ce qui est assez moderne.

A hauteur du quai, deux hangars à bateaux seront affectés à l'école de voile et aux scouts marins. (...) Au rez-de-chaussée, on retrouve les bureaux de l'école ainsi qu'une grande terrasse en bois. Et pour finir, le premier étage accueillera les cadets de la marine. Cette association est pour le moment sans locaux 'terrestres' car ils ne disposent que d'une péniche. Nous allons aussi aménager un logement pour notre chef de port, nous dit Geneviève Origer. Il ne faut pas confondre avec le capitaine. Le chef de port est un employé du Bryc (yachting club) et il surveille les lieux.

*La demande du permis d'urbanisme a été introduite et les travaux devraient débuter en mars prochain. Ils seront, en principe, terminés pour le printemps 2006, ce qui correspondra avec la fête du port mais aussi avec les 100 ans du Bryc. »*

\*

Vagues autour de la piscine à ciel ouvert - Loisirs - L'échevin  
 Simons aimerait l'installer au bassin Vergote : Le ministre Smet préfère Tour et Taxis :  
Article d'Olivier Mouton, paru dans Le Soir en date du mercredi 24 mai 2006

*« Une piscine à ciel ouvert en ville ? Le projet, controversé, est prévu dans la déclaration gouvernementale. Sans autre précision pour l'instant.*

*Henri Simons (Ecolo), échevin bruxellois de l'urbanisme, a voulu prendre les devants en annonçant son souhait de la voir 'idéalement installée dans le bassin Vergote'. Ce serait une piscine flottante, 'ce qui existe dans d'autres villes', précise-t-il. La bande située le long du bassin serait transformée 'en zone délasserment-plage comme ce qui existe à Rotterdam'. Cette initiative nourrirait le PPAS Willebroeck. Elle permettrait 'd'intensifier les liens des quartiers de part et d'autre du canal', avance Henri Simons.*

*Un peu trop rapidement, semble-t-il. Le ministre régional Pascal Smet (SP.A), à qui ce projet tient particulièrement à coeur, le renvoie à ses chères études : 'Je suis content de voir qu'après deux ans, l'échevin bruxellois Simons soutient la piscine en plein air. Mais sa proposition n'est pas neuve.*

*On a étudié cette possibilité et on l'a rejetée pour trois raisons.*

- 1) la capacité d'une piscine flottante serait insuffisante ;*
- 2) la localisation serait dangereuse, particulièrement pour les enfants qui risqueraient de tomber dans le canal ;*
- 3) le port ne serait pas du tout enthousiaste, dans la mesure où les bateaux doivent manoeuvrer dans cette zone. (...)*

*'L'étude d'implantation sera terminée en juin', précise Pascal Smet. Cinq endroits sont encore à l'étude : les environs de Tour et Taxis, la porte de Ninove, Gaucheret, l'Héliport et la gare de l'Ouest. Une concertation doit avoir lieu... avec la ville de Bruxelles avant de trancher. Tour et Taxis, zone de développement et proche de Bruxelles-les-Bains, aurait une tête d'avance.*

*'Hors du PPAS où l'on nous avait demandé de l'installer', s'étonne Henri Simons. »*

\*

Port de Bruxelles - Pour améliorer le cadre paysager. Un centre nautique tout neuf –  
 Le quai de Heembeek se dote d'un nouveau complexe  
 qui abritera des activités récréatives liées à la voie d'eau :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 14 juin 2006

*« Bruxelles a son centre nautique. Un complexe flambant neuf, situé en bordure du canal, à hauteur du quai de Heembeek. Un bâtiment de 1.000 m<sup>2</sup>, qui s'intègre fort bien dans son environnement. S'y logeront une série d'associations offrant des activités récréatives et sportives axées sur l'eau.*

*Le Port de Bruxelles n'est pas seulement un acteur économique créateur d'emplois de première importance. Il est aussi un atout touristique. Encore faut-il améliorer son cadre paysager. C'est pourquoi la Région a décidé de financer une série d'investissements qui visent à embellir les sites portuaires, par le biais d'une dotation annuelle de 1,4 million d'euros. Elle le fait dans le centre, mais aussi à Neder-over-Heembeek. (...)*

*Le nouveau bâtiment, inauguré hier par le président du Port Fabrice Cumps (PS) et la secrétaire d'Etat Brigitte Grouwels (CD&V), se trouve dans l'avant-port, à proximité immédiate des installations du Bryc, le Bruxelles Royal Yacht Club (le Bryc, qui vient de fêter son centenaire). Il a été financé par la Région bruxelloise à raison de 1.800.000 euros.*

*Ce bâtiment a fait l'objet d'un concours d'architectes, gagné par le bureau R2D2. L'édifice présente trois niveaux et la surface vitrée y est impressionnante. Les travaux ont été effectués par CIT Blaton. Il remplace avantageusement les installations obsolètes et sommaires qui ont été démolies. Brigitte Grouwels annonce par ailleurs que dorénavant, tous les ouvrages d'importances réalisées sur les sites du Port feront l'objet de concours d'architecture.*

*Le nouveau centre accueillera l'école de voile du Bryc, les Scouts marins, le Corps royal des Cadets de la Marine et le Brussels Open Scouting. Des associations qui s'occupent de jeunes. 'L'aspect récréatif de la voie d'eau est un élément de plein épanouissement de nos jeunes, dit la ministre. Nous allons mettre en place, de concert avec les nombreuses associations, une dynamique qui fera bouger tout le quartier'. Et de rappeler pour cet été d[es] activités comme Bruxelles-les-Bains et le festival Klara.*

*Il reste cependant encore beaucoup de choses à faire. Sont prévus des travaux de modernisation[s] des pontons, souvent anciens. L'embellissement des deux écluses bruxelloises, situées à Molenbeek et à Anderlecht, est aussi*

*envisagé. Les superstructures de ces écluses, âgées de plusieurs dizaines d'années, ne correspondent plus à leur environnement urbain. Une étude paysagère (projet Dipcity) a été réalisée afin de restaurer les liens avec la trame urbaine environnante. »*

\*

Le projet de Pascal Smet à Béco délocalisera cinq entreprises : 'Deal' en vue entre la Région et le Port de Bruxelles : la piscine serait échangée contre des terrains industriels :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 27 février 2007

*« C'est jeudi que sera en principe adopté au gouvernement régional le projet de piscine à ciel ouvert. Porté par le ministre Pascal Smet, il figure expressément dans l'accord de majorité. Une étude d'implantation a été réalisée [;] elle a conclu que le site le plus adéquat était la rive gauche du bassin Béco (tout près du pont des Armateurs et du siège du Port de Bruxelles).*

*Ce projet suscite une attaque en règle du monde économique, reprise par notre consœur de la DH, ce lundi. La Chambre de commerce et d'industrie de Bruxelles (CCIB) et l'Union des Entreprises de Bruxelles (UEB) estiment que cette piscine risque de tuer le Port de Bruxelles. Cinq entreprises (une cinquantaine d'emplois) sont pour l'instant installées sur le site retenu. Elles travaillent toutes dans le secteur de la construction (sauf une, spécialisée dans le recyclage).*

*Est-ce le début d'une politique de dépeçage à petits pas des activités industrielles portuaires, jugées par certains trop polluantes et inappropriées en ville ? Le monde économique monte au créneau, tout en précisant que ce n'est pas la piscine qui est en cause mais le choix de son implantation. Et les syndicats ? La FGTB Bruxelles fait part de son inquiétude pour l'emploi, mais sur un ton bien moins virulent que le patronat. Elle demande du gouvernement des précisions.*

*Par ailleurs, le gouvernement bruxellois est divisé sur le sujet. La CD&V Brigitte Grouwels, qui a la tutelle sur le Port de Bruxelles, n'apprécie pas le projet de son homologue flamand. Rivalité entre les deux ministres ? Désir de protéger les entreprises menacées par la piscine ? Il semble en tout cas qu'à ce jour, elle ait été tenue à l'écart du projet alors qu'elle est directement concernée par celui-ci.*

*Au Port, les autorités gardent le silence. Lorsque le projet a été évoqué voici deux ans, le Port de Bruxelles s'y est opposé. Mais depuis, l'eau a coulé sous le pont des Armateurs. Des contacts ont eu lieu ces dernières semaines entre le gouvernement et les autorités portuaires. Celles-ci ont fait leur compte : le bassin Béco n'a pas particulièrement une vocation industrielle et sa perte n'est pas irrémédiable. Et de toute façon, le Port de Bruxelles n'a pas trop le choix : la décision est politique et elle lui échappe. N'empêche que ce projet le prive de deux hectares de terrains industriels, soit 20.000 m<sup>2</sup>. Quand on sait qu'un mètre carré industriel se négocie à près de 200 euros, on se rend compte que le 'sacrifice' demandé est vraiment important.*

*Au cabinet du ministre-président, on se montre serein. Charles Picqué ne considère pas la piscine comme un projet phare pour Bruxelles. 'Il y a d'autres priorités, notamment l'économie et l'emploi, précise-t-on au cabinet Picqué. Mais ce projet fait l'objet d'un accord de majorité. Arrêter le projet maintenant, alors qu'il y a déjà eu une étude d'implantation et qu'une étude de faisabilité a été commandée (payée par l'argent fédéral de Beliris), ce n'est pas sérieux. Et puis, il faut reconnaître que le site choisi a une certaine cohérence. Il est proche du centre, en face de Tour et Taxis et facile d'accès.'*

*Que va-t-il se passer ? Douteux que le projet capote, jeudi au gouvernement, malgré l'hostilité de Brigitte Grouwels. Et les entreprises ? C'est encore officieux, mais un accord se met en place. Les sociétés menacées seraient relocalisées. Pas nécessairement dans le domaine du Port de Bruxelles, car elles ne dépendent pas directement de la voie d'eau. Quant au Port, il recevrait en compensation de la perte de Béco des terrains qu'il convoite dans l'avant-port. Enfin, au cabinet du ministre-président, on évoque aussi, en contrepartie, un moratoire des projets non industriels au-delà du pont des Armateurs. Une décision de nature à rassurer le Port et surtout les entreprises qu'il représente. Le ministre de l'Emploi et de l'Economie Benoît Cerexhe partage cette opinion. »*

\*

La piscine de Bruxelles a son bassin :

Article paru dans Le Soir en date du jeudi 1er mars 2007

*« Le gouvernement bruxellois a donné ce jeudi son feu vert à l'implantation de la piscine en plein air et du parc l'entourant, au bassin du Béco, en face du site de Tour et Taxis, dans une zone de la capitale en attente de redéploiement.*

*Les réticences de la secrétaire d'Etat en charge du Port de Bruxelles, Brigitte Grouwels, à propos du devenir des entreprises du secteur de la construction actuellement implantées à cet endroit ont trouvé l'écho suivant dans la décision finale : elles se verront proposer d'autres emplacements par exemple quelques centaines de mètres*

plus loin, a assuré le cabinet du ministre des Travaux Publics Pascal Smet, militant de la première heure en faveur d'un tel projet. (D'après Belga) »

\*

Région : Smet, ministre flamand des Affaires bruxelloises ? - La piscine fait plouf ! :

Article de Fabrice Voogt paru dans Le Soir daté du jeudi 9 juillet 2009

« Ce n'est pas le projet de Pascal Smet, c'est un projet pour la Région'. 'C'était', aurait dû préciser Pascal Smet (SP.A). Le bouillant élu bruxellois n'inaugurera sans doute pas la piscine en plein air, le long du canal. Pas uniquement parce qu'il ne sera bientôt plus ministre du gouvernement bruxellois – il pourrait être associé au projet en tant qu'échevin des Travaux publics de la Ville, mais parce qu'il n'y aura probablement pas de piscine en plein air à Bruxelles sous cette législature.

C'est en tout cas ce qui semble se dégager du futur accord de gouvernement. Pascal Smet dit ne pas comprendre que l'on renonce à ce projet ; 'un projet symbolique et non de prestige', précise-t-il. 'Il y a un réel besoin de construire une piscine en plein air à Bruxelles, martèle-t-il. Toutes les grandes villes européennes ont la leur, quand ce n'est pas plusieurs. Tous les jeunes bruxellois n'ont pas l'argent pour se payer un ticket de train pour la côte et encore moins un billet d'avion pour Nice'.

Concernant le coût jugé par certains disproportionné par rapport au besoin réel, Pascal Smet rappelle que '15 millions d'euros, c'est le prix d'une rame et demi de métro et 0,5 % du budget régional'.

En attendant, l'avenir proche de Pascal Smet devrait, selon toute logique, se situer du côté de l'hôtel de Ville, où il est actuellement échevin (empêché) des Travaux publics. 'Je monterai au collège dès que le nouveau gouvernement sera formé'. À moins qu'il ne devienne ministre, au gouvernement flamand cette fois<sup>1</sup>, à la place de Bert Anciaux, pour s'occuper des Affaires bruxelloises. Un scénario sur lequel compte sans doute Ahmed El Ktibi, qui [ainsi] ne serait [...] pas obligé de lui céder son fauteuil à la Ville. D'autant que son deuxième score aux dernières régionales, derrière le bourgmestre Freddy Thielemans, parmi les candidats PS de la Ville, a vraisemblablement renforcé son sentiment de légitimité. »

### 3. La saga de l'avenue du Port ou chasser le naturel du CVP, il revient au galop au CD&V... : \*APPP.

\*A.P.P.P. \*Action Patrimoine Pavés Platanes

Avenue du Port : gaspi de 12 millions :

Article de Guy Bernard, paru dans La Dernière Heure datée du 23 mars 2011

« (...) L'avenue du Port sans son million et demi de pavés ? 'N'importe quoi !', hurlent Arau et habitants... (...) 'Pure logique administrative' ! Lorsqu'ils songent aux travaux de l'avenue du Port, censés débiter courant avril, les Arau, BruxellesFabriques et riverains ne se tiennent plus.

Pourquoi ? 'L'an dernier, la Région a abandonné son projet Bilc', rappelle Isabelle Pauthier, directrice de l'Atelier de recherche et d'action urbaines. Or, le devenir même de l'ultime 'boulevard industriel de Belgique' faisait, en toutes lettres, partie des motivations du permis du nouveau dessin de l'axe. Délivrée le 9 octobre 2008, l'autorisation serait donc désormais sans objet.

Les griefs à l'encontre de Brigitte Grouwels (CD&V), chargée des Travaux publics se multiplient, au sein de ce public outré. 'Il y a peu', se souvient-on à l'Arau, 'on a sucré 46 millions à la Stib. En période de disette, les 12 millions du plan stratégique sont-ils opportuns ? Après les 19 millions de la chaussée de Gand, deux fois et demi plus longue, c'est le projet le plus cher de la législation...'

La nature du chantier auquel nos interlocuteurs risquent d'être confrontés ? Retrait des pavés, des platanes (en bonne santé), pose d'un béton armé de 90 centimètres d'épaisseur, etc.

'Irréfléchi !', assassine Guido Vanderhulst, expert en patrimoine industriel, ancien boss de La Fonderie et à 200 à l'heure favorable au maintien des pavés, ces traces de patrimoine. C'est que demain, aucun des intervenants n'en doutait, hier, il faudra notamment rouvrir cette couche pour la réfection des égouts. Un boulot dantesque... Moralité ? L'Arau & C° promeuvent 'une alternative', moins onéreuse, pour damer les montagnes russes : redresser les pavés. 'Nous sommes face au quartier maritime', embraille un riverain. 'L'occasion de former des paveurs... et d'arrêter la logique industrielle et gaspilleuse des bétonneuses!' (...)

'On redresse les pavés tous les dix ans', indique Guido Vanderhulst (...) Ici, la dernière fois où on l'a fait, c'était en ... 1970 ! Les pavés, c'est du récupérable, clame-t-il ; 'un hommage aux travailleurs du début du 19<sup>ème</sup>.' Ôter ces 40.000 m<sup>2</sup> de rectangles de 19 cm sur 13 ? C'est '5.000 camions de 25 tonnes de charge'. Et un volet paysager en l'air... »

<sup>1</sup> C'est effectivement cette hypothèse qui se vérifia.

\*

### Massacre à la tronçonneuse :

#### Lettre d'information d'Inter-Environnement Bruxelles, semaine du 24 mars 2011

« 300 personnes pour s'enchaîner aux 300 arbres de l'avenue du Port !

Dans quelques semaines, l'avenue du Port, patrimoine historique et vestige de la période industrielle de Bruxelles, sera transformée en une route urbaine bien banale et les 300 platanes qui la bordent seront abattus<sup>1</sup> !

L'ARAU, BruxellesFabriques et le Comité Marie-Christine/Reine/Stéphanie ont donné ce mardi une conférence de presse pour dénoncer le coût et la médiocrité du projet de réaménagement de l'avenue du Port, motivé en 2008 par l'installation du BILC (Brussels Logistic Center), auquel la Région a renoncé entre-temps.

Le Comité appelle à une mobilisation citoyenne le **dimanche 27 mars à 14 h** pour inviter les autorités à revoir leur copie et à faire preuve de créativité audacieuse et ambitieuse. Mobilisez votre famille, amis, voisins, pour une journée ludique et conviviale !

Télécharger la Conférence de presse de l'ARAU, BruxellesFabriques et le comité Marie-Christine / Reine / Stéphanie – Avenue du Port : la Région peut-elle gaspiller 12 millions d'euros pour un mauvais projet ? – 22 mars 2011. Voir aussi le communiqué de presse du 12 octobre 2010 : Il faut revoir le projet de réfection de l'avenue du Port !

L'appel du Comité Marie-Christine/Reine/Stéphanie : chronique d'un massacre annoncé de l'avenue du Port

Le comité de quartier Marie-Christine/Reine/Stéphanie de Laeken vous annonce une mobilisation citoyenne pour marquer son désaccord total avec les plans de réaménagement de l'avenue du Port tels que prévus au permis d'urbanisme de 2008.

Notre comité a manifesté à plusieurs reprises sa désapprobation du projet, aujourd'hui, nous estimons que la voix des citoyens n'a pas été respectée ni entendue.

Ce projet n'est rien d'autre qu'une nouvelle route urbaine de plus :

- ▶ dont le coût est trop élevé (estimé à 12 millions d'euros),
- ▶ qui fait fi d'une gestion durable et soucieuse de l'environnement (abattage non justifié d'arbres et imperméabilisation du sol),
- ▶ qui causera des problèmes au moment du raccordement des égouts dans les nouvelles zones d'habitations (Tour&Taxis, Quartier durable Tivoli, Ecole de la Batellerie...),
- ▶ que le projet de bétonnage de l'avenue répondait au projet BILC. Or celui-ci ne verra plus le jour à cet endroit, le projet n'est donc plus justifié,
- ▶ que la Stib étudie actuellement un projet d'une ligne de tram avenue du Port dans les années qui viennent, faudra-t-il à nouveau éventrer l'avenue et dilapider les 12 millions d'euros ?

Nous nous opposons à l'abattage des 300 platanes en pleine santé, ce qui porterait atteinte à l'intégrité du patrimoine végétal du quartier.

Nous nous opposons à la disparition des pavés centenaires.

Nous nous opposons au bétonnage de la rue.

Nous souhaitons :

- une remise à niveau de la rue, c'est-à-dire le redressement des pavés,
- l'aménagement de pistes cyclables et de trottoirs spacieux et sécurisés,
- des passages piétons et vélos plus sécurisants,
- un éclairage plus adéquat.

Le comité considère que l'avenue du Port est un espace public emblématique de Bruxelles et appelle à plus de créativité pour la préservation du caractère patrimonial de cette avenue. Nous vous invitons à notre action ludique le **dimanche 27 mars à 14h30**, avenue du Port, devant l'entrée principale de Tour&Taxis. Concrètement, les enfants et les habitants du quartier seront invités à adopter chacun un arbre.

Le comité de quartier Marie-Christine/Reine/Stéphanie. »

\*

#### Tour & Taxis : Le projet de l'avenue du Port à nouveau contesté

« Les citoyens opposés au projet de réaménagement de l'avenue du Port, "tel qu'il est prévu par la Région", se mobilisent pour la deuxième fois ce dimanche 15 mai à 16 heures sur le parking de Tour & Taxis. Le 27 mars dernier, 150 personnes s'étaient déjà enchaînées aux platanes "en pleine santé et condamnés à disparaître",

<sup>1</sup> Nihil novi sub sole ! « Avec une ténacité digne d'une meilleure cause, l'administration poursuit son terrible massacre d'arbres dans tout Bruxelles. Deux rangées sur quatre des marronniers de l'avenue Louise devront être abattues... » (Le Soir : 100 ans d'actualités. Op. cit. p. 295 : Chronique bruxelloise - 1957).

pour marquer leur mécontentement. "Cette action a permis de reporter les travaux au 15 août", expliquent les contestataires dans un communiqué.

A plusieurs reprises, les habitants ont collé des affiches sur les arbres, "avec de la colle écologique", précisent-ils. "Les équipes de la ministre Brigitte Grouwels les enlevaient dès le lendemain." Selon les organisateurs de ce "flash mob", "l'avenue du Port est la dernière avenue portuaire de Bruxelles, vestige de la grande période industrielle de notre capitale, elle mérite plus d'ambition et de créativité pour lui préserver son authenticité et son charme".<sup>1</sup>

\*

#### Urbanisme - Opposants au bétonnage de l'avenue du Port chez la ministre Grouwels – Projet contesté depuis le début :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 13 juillet 2011

« Les opposants au bétonnage de l'avenue du Port ne désarment pas. Hier, ils se sont rendus au cabinet de la ministre des Travaux publics, Brigitte Grouwels (CD&V) pour lui présenter un projet alternatif.

La ministre dispose d'un permis d'urbanisme datant de 2008, prorogé en 2009. Le début du chantier de 12 millions d'euros est prévu pour ce 15 août. Il prévoit la suppression des platanes (plantés en 1927) et du million et demi de pavés datant de 1905, la pose de plusieurs couches de béton pour supporter le poids des camions ainsi que la création d'une piste cyclable. L'adjudicataire a été désigné : Verhaeren & Co, société flamande de Zemst.

Ce projet est très critiqué. Parmi les opposants, le comité de quartier Marie-Christine/Reine/Stéphanie animé par Patrick Wauters : 'Le principal argument (l'augmentation du charroi) qui justifiait ce projet est passé à la trappe. La construction du Bilc, le centre de distribution du Port, a été abandonnée. Pourquoi s'accrocher à un projet qui n'a plus raison d'être ?'

Le projet alternatif prévoit le maintien des pavés (remis à niveau) et des platanes, avec la création d'une piste cyclable qui rognerait de chaque côté la voie carrossable. Il propose aussi de créer une filière de formation de paveurs, vu la durée du chantier. Hier, les ingénieurs ont défendu leur projet : une clause sociale permet de mettre des chômeurs au travail. Par ailleurs, ils affirment ne pas pouvoir rompre leur contrat avec l'adjudicataire, sous peine de lourdes pénalités. Quant au comité, il doute de l'argument : 'L'adjudicataire est effectivement en droit de réclamer 10 % des montants. Même dans cette option, le projet alternatif que nous proposons est très inférieur au projet Grouwels.'

Depuis le début, ce projet rencontre une forte hostilité, comme le montre l'avis de la commission de concertation (mai 2008) sur base duquel a été obtenu le permis. Ce projet fut lancé par le prédécesseur de Brigitte Grouwels, Pascal Smets. Lors du vote, seuls la Ville (qui comptait récupérer les pavés pour d'autres sites) et la SDRB (qui soutenait le projet Bilc) furent favorables au projet. Il est piquant de constater que la Région s'y est opposée, tout comme le Service des monuments et sites. Avec les mêmes arguments qu'aujourd'hui : non-respect du patrimoine et abattage injustifié des arbres qui ne sont pas en fin de vie. »\*

\*

#### 40 paveurs, avenue du Port :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 14 juillet 2011

« Non contents d'avoir rendu visite à Brigitte Grouwels (CD&V), la ministre bruxelloise en charge des Travaux publics, les opposants au bétonnage de l'avenue du Port sont allés voir le ministre du Budget, Jean-Luc Vanraes (VLD). Ils lui ont soumis 'leur' projet d'aménagement de l'avenue, qui se solderait, selon leurs chiffres, par une économie de près de 9 millions d'euros pour les finances régionales.

Le projet porté par la ministre Grouwels prévoit l'enlèvement du million et demi de pavés (c'est la dernière grande chaussée pavée de Bruxelles) et l'abattage des 300 platanes en alignement. A la place, plusieurs couches de béton, de quoi supporter un charroi quotidien de plusieurs centaines de camions.

Les opposants ont développé leurs contre-arguments au ministre Vanraes : 'Le projet Grouwels coûte 12 millions, explique Patrick Wouters. Son abandon entraînerait un dédommagement de 10 % à l'adjudicataire. Soit 1,2 million d'euros. Quant au coût de remise en état des pavés, nous l'estimons entre 1,6 et 2 millions d'euros (1.000 heures de travail pour 40 ouvriers). Avec comme gros avantage, la création d'un corps de 40 paveurs formés. Franchement, pour la Région, c'est une économie substantielle en ces temps qui courent'.

L'accueil par le cabinet Vanraes de la proposition semble assez ouvert. Par ailleurs, le comité Marie-Christine/Reine/Stéphanie en rajoute une couche : 'Supprimer les pavés de l'artère reviendrait à en faire un 'billard' semblable à l'Allée Verte où l'on a flashé l'année passée un automobiliste roulant à du 151 km/h ! »

\*

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 14 mai 2011.



Urbanisme - Huytebroeck veut postposer le chantier prévu pour la mi-août :  
L'avenue du Port divise la majorité :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 23 juillet 2011

« Le gouvernement va-t-il changer d'avis ? En tout cas, il se lézarde à propos de l'avenue du Port. La ministre bruxelloise de l'Environnement, Evelyne Huytebroeck (Ecolo), en plus de son interpellation au Parlement, a mis le point sur la table, mercredi, lors de la dernière réunion du gouvernement bruxellois. Elle propose un report des travaux de réaménagement de l'avenue du Port qui doivent démarrer à la mi-août. 'Plusieurs paramètres ont changé depuis le moment où la décision d'engager ce coûteux chantier (12 millions d'euros) a été prise. Ils mériteraient à tout le moins une suspension pour analyser le réaménagement selon les modalités prévues', dit-elle.

Un fait nouveau : une étude de la Stib toute fraîche propose de faire de l'avenue du Port l'axe principal des transports en commun dans le quartier. Il ne s'agit pour l'instant que d'une option, mais assure la ministre Huytebroeck, 'cela fait vraiment beaucoup d'arguments qui militent en faveur d'une nouvelle analyse du projet'. Le permis, délivré le 9 octobre 2008 et prorogé le 9 novembre 2009, prévoit d'abattre 300 platanes et de remplacer 1,5 million de pavés de cette longue et large chaussée par du béton armé de 90 cm d'épaisseur pour supporter le passage des camions. Le projet fait face à un tollé de protestations, dont plusieurs associations et les riverains de l'artère. La ministre Ecolo estime qu'il faut au moins se donner un délai de réflexion sur les modalités d'un tel investissement. Pour rappel, la Région a renoncé à aménager le Bilc (Brussels International Logistic Center) le long de la chaussée, ce qui se traduira sur le terrain par une baisse considérable du trafic à venir sur l'avenue du Port.

Pourtant, la ministre des Travaux publics, Brigitte Grouwels (CD&V) se montre jusqu'ici inflexible. Elle affirme que faire marche arrière coûterait cher à la Région, car le gouvernement a déjà donné son feu vert à l'adjudication des travaux.

Mme Grouwels doute aussi du montant du coût estimé de la contre-proposition des associations (repavage) et souligne que les frais d'entretien d'une voirie recouverte de pavés sont bien plus élevés que ceux du béton. Argument contestable quand on sait que l'avenue n'a plus fait l'objet de travaux d'entretien sérieux... depuis 40 ans.

Mais Mme Grouwels persiste et signe : 'Un mois avant le début des travaux à l'avenue du Port, qui ont été approuvés à l'unanimité par le gouvernement bruxellois, en ce compris Mme Huytebroeck, la ministre Ecolo tente d'engranger de la popularité auprès d'un certain électorat vert en demandant soudainement de suspendre les travaux'.

Les arguments développés par les associations, les habitants trouvent en tout cas un écho parmi plusieurs ministres du gouvernement. Les projets de la Stib ne font que renforcer cet écho. Il serait peut-être temps d'analyser sereinement ce projet. »

\*

Urbanisme : Paysagiste de renommée mondiale -

Les 300 platanes qui séduisent Desvigne :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 2 août 2011

« Au tour de Michel Desvigne d'entrer dans la danse. Ce paysagiste français de réputation mondiale a été appelé par la Région bruxelloise pour dessiner le futur parc de Tour et Taxis, un espace vert de 20 hectares censé relier le canal à Laeken par une coulée verte. Il estime à son tour que le projet de bétonnage de l'avenue du Port est malvenu : il va modifier en effet le cadre physique des lieux. Autant l'éviter, si c'est possible.

C'est en principe le 15 août que doivent débiter les travaux de réaménagement de l'avenue du Port. Ce projet, voulu par la ministre Brigitte Grouwels (CD&V), entend bétonner (une couche de 70 cm) l'artère longue de 1,3 km, supprimer le million et demi de pavés et abattre les 300 platanes de l'artère. But de la manœuvre : permettre une augmentation sensible du charroi, camions en tête.

Depuis son annonce, le projet est controversé. Par les riverains, les associations, les gestionnaires du Tour et Taxis et même par la ministre de l'Environnement Evelyne Huytebroeck (Ecolo) qui demande un report du projet. Principal argument : ce projet a été imaginé alors que l'on pensait installer le Bilc, pôle logistique à Tour et Taxis. Le projet ayant été abandonné, bétonner l'avenue pour supporter une hausse du trafic des camions n'a plus de sens.

Michel Desvigne, lui, ajoute un autre argument : paysager. 'Ce projet est connu depuis longtemps, ce n'est pas une surprise. Mais il était lié au pôle logistique. Sa mise en œuvre va modifier le site. Ces 300 platanes sont comme une ligne verte, une ligne d'horizon. Ce que l'on voit de loin, ce n'est pas le canal, ce sont les platanes. Ce grand boulevard a une présence physique très forte avec ces platanes. Si on les supprime, cela change tout'.

Michel Desvigne précise qu'il ne veut surtout pas faire de politique. Son avis est écouté. C'est lui qui a réalisé avec Christine Dalnoky le jardin de l'opération de logements de Renzo Piano à Paris, rue de Meaux ; les espaces publics à Lyon ; l'entrée de ville de Montpellier ou les aménagements paysagers de l'espace public autour de la Bibliothèque François Mitterrand à Paris. Nommé au Grand Prix de l'urbanisme en 2003, Michel Desvigne est de plus en plus sollicité par des architectes pour collaborer sur leurs projets. Il a ainsi réalisé [...] l'immense parc de Greenwich à Londres avec Richard Rogers, les jardins d'un musée de Minneapolis avec Herzog et De Meuron, la place centrale d'Almere aux Pays-Bas avec Rem Koolhaas, et a travaillé avec Norman Foster pour le viaduc de Millau. Au Japon en 2004 Michel Desvigne a conçu un jardin sur le toit d'un nouveau bâtiment de la Keio University de Tokyo.

'Vous savez, précise Michel Desvigne, dans mon travail, les données évoluent sans cesse et il faut s'adapter. C'est aussi le cas de l'avenue du Port. Ce projet a été conçu pour le Bilc, abandonné depuis. Il faut faire évoluer le projet. De plus, il implique de faire table rase d'un morceau du vieux Bruxelles. Je crois que ce projet mériterait d'évoluer. Ces arbres sont un élément important de la perspective qui va se créer à Tour et Taxis. Il suffira peut-être de modifications marginales. Il ne s'agit pas de dire : on n'en veut pas de ce projet. Mais plutôt de convaincre qu'il doit évoluer'. (...)

'En aucun cas je ne veux faire de cette artère une autoroute urbaine', déclare la ministre Brigitte Grouwels. Pourtant, selon les opposants, 'le revêtement lisse incite l'automobiliste à forcer sa vitesse. La demande de permis d'urbanisme le mentionne explicitement. Le revêtement en béton lavé étant par nature plus roulant, l'implantation de radars fixes complétera l'aménagement. On installe d'abord une voie roulante, puis on y plante un poteau limitant la vitesse. Et il y faut bien sûr un radar pour pénaliser après coup le contrevenant. Merveilleusement absurde !'

Autre argument entendu par Brigitte Grouwels, 'le béton est bien meilleur marché à l'entretien'. Voir. Les routes en béton demandent aussi de l'entretien (attaque chimique par les sels de déneigement, notamment), et sont peu récupérables en fin de vie. Les pavés sont récupérables à l'infini, mais doivent être redressés tous les 20 ans. »

\*

### Lettre ouverte à Brigitte Grouwels

Mevrouw de Minister, Brigitte,

Ik schrijf U vanuit mijn vakantieverblijf. In de schaduw van een eeuwenoude olm (een bedreigde boomsoort). In de schaduw van een boom op een dorpsplein, een palaverboom. Dorpsouderen overschouwen van hieruit de wereld met hun wijsheid en commentaar. Dit is een genadeverzoek. Een verzoek om een belangrijk deel van ons dendrologisch patrimonium gratie te verlenen. Een verzoek om de Platanen van de Havenlaan definitief te redden van de bijl.

Ik ga hier niet alle argumenten herhalen die er terzake al uitgebreid aan bod zijn gekomen. Ik doe een beroep op uw redelijkheid. Ik herinner mij hoe wij samen, vijftien jaar geleden, op de bres stonden voor Hotel Central. Hoe wij samen met buurtbewoners een belangrijk huizenblok gered hebben van de sloop. Ik weiger te geloven dat het engagement van vele burgers U onverschillig laat.

Verzaken aan de definitieve vernieling van 300 platanen betekent niet :

Verzaken aan de lopende procedures van vergunningen

Verzaken aan de heraanleg van de Havenlaan

Verzaken aan de bestelde werken

De Havenlaan kan perfect heraangelegd worden met behoud van de bomen. De voorbereidende werken kunnen perfect starten zonder verval van vergunningen De bestelde werken moeten uiteraard wel wat geherorieënterd worden. Dit kan perfect binnen de budgetaire enveloppe zonder veel extra vergoedingen.

De planning van de werken zal moeten aangepast worden. De aanleg van de noodzakelijke fiets- en voetpaden kan starten langs de bestaande bomen. De nodige werken voor een technische koker kunnen mits aangepast sectiegewijs starten.

Geef de diensten drie, zo nodig zes, maand tijd om een en ander bij te sturen.

Wij rekenen er op dat U de conceptfouten in dit project durft herzien. Wij zijn ervan overtuigd dat uw gezond verstand oplossingen vindt. Vele belangrijke betrokkenen en deskundigen hopen het met ons. Vele Vrienden van de Platanen zullen U dankbaar zijn.

Marcel RIJDAMS

architect stedenbouwkundige

Chuisdino (Toscana) 4 augustus 2011 »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Site du comité d'action [www.avenueduport.be](http://www.avenueduport.be) .

\*

Environnement - Le début du chantier est retardé au 5 septembre :  
 5.000 signatures, avenue du Port - 12 millions d'euros, cela fait cher le kilomètre :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 9 août 2011

« C'est hier soir, peu avant minuit, qu'a été démontée l'énorme bâche de la place Saintelette. Elle avait été placée une semaine plus tôt à l'initiative d'un particulier, ému par le combat des Bruxellois s'opposant à la coupe des 300 platanes de l'avenue du Port. La bâche géante a eu l'effet escompté : on compte plus de 5.000 signataires (contre 3.000 dix jours plus tôt) à la pétition instiguée par le Comité de l'avenue du Port.

On apprend par ailleurs que, pour des raisons pratiques, semble-t-il, le chantier est retardé. La date des travaux est fixée au 5 septembre. Un report plutôt bien vu par le comité qui reste vigilant. Il soupçonne le cabinet Grouwels de profiter du relâchement pour lancer les abattages avant le 5 septembre ou de nuit.

Pour rappel, le projet (12 millions d'euros) consiste à enlever la totalité des pavés de l'artère et les remplacer par des couches successives de béton qui nécessitent l'abattage des 300 platanes. Le projet prévoit également la création d'une piste cyclable puis la plantation de nouvelles espèces d'arbres. La ministre bruxelloise Brigitte Grouwels (CD&V) refuse jusqu'à présent d'amender son projet. Politiquement, elle déclare que céder aux pressions donnerait une image de faiblesse de Bruxelles, dont elle n'a vraiment pas besoin dans le contexte communautaire actuel. Aux protestataires, elle rétorque, sur base des travaux réalisés avenue de Tervuren, que les habitants approuvent finalement les aménagements alors qu'ils y étaient fermement opposés au départ. Pas de chance : le comité Tervuren vient de réagir et proteste contre la récupération faite par la ministre. L'abattage des arbres n'a jamais été avalisé, dit-il. Le comité apporte au contraire son soutien aux opposants au projet. (...)

'Nos arbres ne sont pas du mobilier urbain que l'on remplace au gré des envies de nos politicien(ne)s et de nos urbanistes.' Ce dernier coup de colère est le fait de l'association 'Connaissance & Protection de la Nature du Brabant'. Il appuie lui aussi le comité de l'avenue du Port dans son combat pour sauver les platanes et les pavés de l'artère. De tels témoignages nous parviennent tous les jours. Ils traduisent une mobilisation rarement vue à Bruxelles. Brigitte Grouwels doit se sentir bien isolée.

Car à la question de savoir 'qui soutient le projet de M<sup>me</sup> Grouwels ?', il semble bien qu'il n'y ait qu'une seule réponse : M<sup>me</sup> Grouwels elle-même. Le Port, principal riverain de l'artère, se tait. Son mutisme embarrassé a une explication toute simple : l'institution est cadennassée par sa ministre de tutelle, une certaine Brigitte Grouwels. Autre silence, celui de la Ville de Bruxelles, qui ne tient pas à mettre de l'huile sur le feu dans ses relations avec la Région. Mais ici encore, c'est un secret de polichinelle. La Ville pense tout bas ce que tout le monde dit tout haut : le bétonnage n'a plus de sens depuis l'abandon du projet Bilc et la suppression de 300 platanes est incompréhensible.

Même au sein du gouvernement bruxellois, ça craque. La ministre écolo de l'Environnement, Evelyne Huytebroeck, réclame une adaptation du projet. Ce n'est pas tout. Les gestionnaires de Tour et Taxis se sont rangés derrière la bannière des opposants et le paysagiste Michel Desvigne, peinture internationale chargée de concevoir le futur parc de Tour et Taxis, estime lui aussi que le projet est à revoir. Enfin, la demande des opposants n'a rien d'excessif. Ils veulent ménager la susceptibilité de la ministre : 'Suspendez temporairement le projet, le temps d'y réfléchir sereinement.'

En pleine crise financière, M<sup>me</sup> Grouwels s'apprête à dépenser 12 millions d'euros pour refaire 1,3 km de voirie, un projet dont personne ne veut. Cela fait cher le kilomètre et c'est probablement un record du genre, à Bruxelles. »

\*

Travaux – Mobilisation - Jacques Mercier au secours des platanes :  
 Des personnalités soutiennent désormais l'opposition aux travaux de l'avenue du Port :  
Articles de Sophie Notte parus dans le journal La Capitale, datée du mercredi 10 août 2011

« La mobilisation contre le projet de réaménagement de l'avenue du Port s'intensifie de plus en plus. Les travaux prévus par la ministre des Transports Brigitte Grouwels (CD&V) révoltent de nombreux citoyens. Jacques Mercier, célèbre animateur radio et TV en fait partie. Il n'a, d'ailleurs, pas hésité à user de sa plume pour marquer son soutien à la cause.

La mobilisation pour l'avenue du Port, ses trois cents platanes et ses 1.500.000 pavés, reste forte. Les comités de quartiers et de nombreux citoyens continuent leur combat contre le projet de réaménagement de l'avenue prévu par la ministre régionale des Travaux publics, Brigitte Grouwels (CD&V). La colère gronde et ce mardi, la pétition, lancée pour la cause, avait atteint les 6.000 signatures. Dont celle de Jacques Mercier. (...)

Tout [a commencé] par un article “ coup de gueule ” sur son blog. Dénonçant la non-utilité de ces travaux et l’attitude de la ministre, Jacques Mercier n’y est pas allé de main morte. “ Presque tout le monde est contre et la ministre flamande se retrouve donc seule... et orgueilleuse ”. Le ton est donné.

“ J’ai toujours inculqué à mes enfants le respect de la vie et les platanes doivent être respectés ”, nous confie l’animateur. “ Mais au delà de ça, je me demande vraiment où l’on va ? Quand je lis la déclaration de Mme Grouwels qui dit “ Je ne céderai pas aux pressions, ce qui donnerait une image de faiblesse de la Région de Bruxelles ! ”, je m’indigne totalement. Où est la démocratie ? Pour ce qui des est arbres, ils sont centenaires. Ils ont vécu avant nous, ils doivent vivre après. Il faut en prendre soin et les laisser vivre.”

Beaucoup de militants parlent de déni de démocratie, ce que Jacques Mercier confirme. “ Quand Brigitte Grouwels se dit démocrate, elle devrait réfléchir au fait que dans démocratie il y a “écouter son peuple”. Elle doit visiblement apprendre à le faire parce qu’elle en est loin!” (...)

“Le projet doit être revu”

Entretien : (...) Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ministre du gouvernement bruxellois en charge de l’Environnement, n’hésite pas à s’exprimer sur la mobilisation grandissante contre les travaux de l’avenue du Port.

LC - A l’heure d’aujourd’hui, qu’en est-il exactement du projet?

EH - J’ai appris que les travaux ont été postposés au 5 septembre. C’est une bonne chose parce qu’étant donné que le gouvernement reprend du service le 29 août, je pourrai à nouveau taper du poing sur la table. Normalement, l’étude menée par la Stib devrait avoir rendu ses conclusions et proposer des alternatives dont celle de placer une ligne de tram à l’avenue du Port pour desservir tout ce quartier.

LC - Vous demanderez une révision du projet alors?

EH – Oui ! Pour bien faire, il faudrait revoir le projet en fonction des conclusions de cette étude parce que prévoir un tel réaménagement alors que dans peu de temps, il faudrait à nouveau tout casser pour mettre des rails de tram, ce serait vraiment stupide. Il faut aujourd’hui penser aux nouvelles modalités, y compris financières - parce qu’on n’a plus le même budget qu’il y a deux ans -, et modifier en conséquence.

LC - Que pensez-vous de la mobilisation actuelle?

EH - Je trouve la mobilisation extraordinaire. Cela démontre véritablement la pertinence de la revendication des gens. C’est un mouvement citoyen qui peut aller loin, très loin. La mobilisation est tellement forte, ils sont prêts à continuer leur combat, jusqu’aux travaux...

Intervention – Grouwels : ‘Je ne céderai pas aux pressions’

« Brigitte Grouwels est dans la tourmente depuis plusieurs semaines déjà (...). Actuellement en vacances, celle-ci n’a pas souhaité nous répondre. (...) En 2008, lorsque le projet est accepté, elle est secrétaire d’Etat à la mobilité. Son but : faire passer le projet coûte que coûte. (...) Malgré les protestations venues de toutes parts, comités de quartier et simples citoyens, le 22 mars 2011, le contrat avec l’entrepreneur est signé (...)

Sa position intangible, est souvent remise en cause. Elle semble inflexible et déclarait même : ‘Je ne céderai pas aux pressions, ce qui donnerait une image de faiblesse de la Région de Bruxelles’.

Elle indigne. Les citoyens lui demandent de faire preuve de démocratie et d’écouter les voix qui s’élèvent contre elle. »

\*

Lettre ouverte à Picqué :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 12 août 2011

Urbanisme : Le comité de l’avenue du Port lui demande de trancher.

La mobilisation des Bruxellois semble totale. Chaque jour qui passe, le nombre de signatures à la pétition pour le sauvetage des 300 platanes de l’avenue du Port bondit de plusieurs centaines d’unités (on a dépassé hier les 6.500 signatures). La bulle internet amplifie la révolte. Des Bruxellois sont prêts à casser leur tirelire pour venir en aide aux opposants. Des personnalités de tous bords et de toutes professions sortent du bois pour exprimer publiquement leur appui à la cause des opposants au projet de la ministre CD&V Brigitte Grouwels. Dans le cœur des Bruxellois, elle a perdu depuis longtemps la bataille : du béton contre des arbres ? Ils ont vite choisi leur camp. Vox populi, vox dei, dit-on. Ce dicton ne semble pas compris de la ministre des Travaux publics. A ce jour, elle reste sourde aux appels et persiste dans son refus, maintenant mordicus le bétonnage de l’avenue, l’enlèvement des pavés et la coupe des 300 platanes.

Au comité de quartier Marie-Christine/Reine, la tension est [à] son comble. La détermination est grande. ‘On s’enchaînera aux arbres, s’il le faut.’ Certains redoutent des incidents graves. Dès la semaine prochaine, des rondes nocturnes auront lieu au cas où la ministre ordonnerait d’abattre de nuit les arbres.

Face au refus de Brigitte Grouwels, l'ultime recours : le comité se tourne maintenant vers Charles Picqué et lui demande de trancher. Il vient d'écrire une lettre ouverte au ministre-président, dont nous publions ici les principaux extraits.

Texte : Extraits de la lettre :

Monsieur Picqué,

L'impasse majeure que vit notre pays depuis de nombreuses années a insidieusement mené à une crise de confiance majeure du citoyen à l'égard du monde politique. Les instances communales et régionales sont perçues comme trop éloignées, voire totalement déconnectées des préoccupations des habitants (...)

Ce projet onéreux (12 millions d'euros<sup>1</sup>) qui réaménage cette large avenue historique en une autoroute urbaine implique l'abattage sans scrupule des 300 platanes (parfaitement sains à quelques très rares exceptions) est 'motivé' exclusivement par la volonté de remplacer les pavés par du béton (...)

Dès l'annonce du projet, les habitants du quartier via le comité de quartier Marie-Christine/Reine /Stéphanie ont réagi. Ils ont manifesté leur opposition constructive à ce plan. En démocratie, il est parfaitement légitime que les citoyens contrôlent les projets de l'autorité et la gestion des deniers publics, au besoin en s'opposant à des projets anachroniques dénués de toute plus-value pour le 'bien-vivre' en ville. Communiqués, conférences de presse, actions multiples sur le terrain, plus de 500 lettres de contestation et une pétition de plus de 6.500 signatures ne suffisent donc pas à faire réviser ce projet économiquement et écologiquement désastreux ? Tout ceci sans même compter la perte d'un patrimoine unique. Cette avenue, témoin de la période industrielle, constitue l'ultime avenue portuaire bruxelloise. Effacer l'histoire, c'est perdre notre identité de Bruxellois, et ajouter un élément de plus au ridicule de la 'bruxellisation' étudiée dans les écoles d'architecture de l'Europe entière. (...) Cette avenue mérite plutôt une mesure de classement et le statut de 'Promenade Maritime'.

Monsieur Picqué, en démocratie, le peuple est souverain. Les citoyens sont porteurs d'une dynamique de changement et vous envoient un message clair. Il vous appartient de saisir cette opportunité pour lui conférer une perspective commune.

le comité de quartier Marie-Christine/Reine /Stéphanie. »

\*

Avenue du Port : la discussion continue :

Article paru dans le journal La Capitale, daté du vendredi 19 août 2011

« ... Les représentants de Charles Picqué (PS) et de Brigitte Grouwels (CD&V) se sont rencontrés jeudi après-midi pour discuter de l'aménagement de l'avenue du Port. A l'issue de la réunion, il a été décidé de continuer à explorer les pistes pour voir s'il est possible de prendre en compte les demandes des citoyens et notamment la préservation des deux rangées de platanes qui la bordent... »

\*

Les travaux de l'avenue du port sont stoppés net :

12 millions d'euros ont été débloqués pour la rénovation de l'avenue [...] –

Les travaux devaient démarrer hier. Le procureur du Roi les a suspendus :

Article de Sébastien Degrave (st) et signé Vincent De Wolf (MR), paru dans l'Echo du mardi 6 septembre 2011

« ... Depuis plusieurs mois, le comité 'action patrimoine pavés platanes' se bat pour préserver le caractère actuel de l'avenue. (...) Le 1<sup>er</sup> septembre, le gouvernement régional décidait de maintenir le projet actuel et de débiter les travaux dans les plus brefs délais. (...) Hier dans la soirée, le procureur du roi a fait interrompre les préparatifs aux travaux. 300 platanes devaient être abattus durant la nuit (...).

Jeudi dernier, le gouvernement régional se réunissait pour débattre de l'avenir de l'avenue du Port. (...) Aucun consensus réel n'était trouvé mais la décision tombait : les riverains perdaient leur combat... »

\*

Le chantier interrompu :

Article signé R. Le., paru dans La Dernière Heure datée du mardi 6 septembre 2011

« Le chantier de l'avenue du Port mis sous scellés... Point d'orgue d'une journée sous tension (...)

Alors que les défenseurs des 300 platanes de l'avenue du Port s'étaient réunis pour discuter de la suite de leurs actions, en fin de journée, le procureur du Roi, accompagné d'un officier de l'État-major, a fait poser des scellés autour du chantier. En cause : une plainte déposée par Inter Environnement Bruxelles (IEB). Le chantier ne correspondrait pas au permis déposé qui, de surcroît, serait illégal. Un nouveau rebondissement qui clôture une journée sous haute tension...

<sup>1</sup> Pour rappel, des voix s'élèvent régulièrement en Flandre pour dénoncer la mauvaise gestion de la Région bruxelloise et des dépenses inutiles. Qui dépense inutilement ? Notamment Madame 'Meer Brigitte, minder Frans'...

6 h 30 : Premier jour officiel des travaux. Une septantaine de riverains se sont donné rendez-vous avenue du Port à hauteur de la station Total. Les ouvriers s'affairent à la préparation du chantier, en mettant en place un balisage. 'Une signalisation qui a été dégradée', dénonce Camille Thiry, porte-parole de Bruxelles Mobilité, et des ouvriers 'agressés verbalement' par les riverains. 'Faux', rétorque-t-on en face, où l'on dit prôner les 'principes de non-violence'.

16 h : début du conseil communal de la Ville de Bruxelles. La conseillère communale Zoubida Jellab (Écolo), par ailleurs vice-présidente du comité du quartier Marie-Christine, compte interpellier le bourgmestre, appelé à statuer sur la décision de permettre ou non des travaux de nuit pour l'abattage des 300 platanes. En effet, des panneaux d'interdiction de stationnement sous les arbres ont mis la puce aux oreilles des riverains.

'La demande nous a été faite vendredi', précise Nicolas Dassonville, attaché de presse du bourgmestre. 'La raison invoquée est de permettre d'éviter les nuisances en matière de mobilité. Car pour l'abattement, un périmètre de sécurité doit, bien évidemment, être mis en place.' Et d'ajouter : 'La ville n'a aucun pouvoir d'appréciation. Pour s'y opposer, elle doit avoir des arguments très solides d'infaisabilité. Et ce n'est pas le cas. C'est même plutôt un mieux puisque cela permet d'améliorer la mobilité'.

Info confirmée par Bruxelles Mobilité : une autorisation a bien été introduite. Pour quand ? Pas de commentaires, nous répond la porte-parole de Bruxelles-Mobilité. 'Pour des problèmes de sécurité sur le chantier, on ne souhaite pas communiquer sur le moment précis d'abattage.'

Et d'insister, par ailleurs : 'En tant que techniciens, nous sommes atterrés de voir le peu d'éclairage qu'il y a dans ce dossier. Nous avons examiné les propositions des riverains : elles ne tiennent pas la route ! Il ne s'agit pas d'une autoroute que l'on va construire ; la sécurisation est au centre du projet. Même pour une rénovation partielle, pour installer des impétrants, il faut nécessairement couper les racines. Nous n'abattons pas les arbres pour le plaisir'.

18 h : AG des comités de quartier pour se mettre d'accord sur les actions à poursuivre. Au même moment, les scellés sont posés. Il est toutefois décidé le relais de quatre personnes, 'pour veiller'... Suspense et platanes ne se sont jamais aussi bien accordés ! »

\*

Place aux experts dans le "dossier des platanes" :

Article de La Libre Belgique paru le 9 septembre 2011

« Le gouvernement bruxellois réuni jeudi a peu évolué dans son attitude dans le dossier du réaménagement de l'avenue du Port, cette longue voirie de pénétration dans la ville qui a fait l'objet d'une demande de permis en 2008 mais qui divise aujourd'hui le gouvernement sur l'opportunité de revoir ou non ce projet. Il a toutefois été décidé de confier à un groupe technique le soin de se pencher sur les conséquences du dernier développement du dossier, l'apposition de scellés décidée lundi par le procureur du Roi. Les Verts considèrent cet acte comme un élément nouveau qui plaide en faveur de leur demande de réécriture, ne serait-ce que partielle, du projet. La ministre en charge des Travaux publics Brigitte Grouwels continue par contre à défendre bec et ongles ce projet. (Belga) »

\*

Platanes - Une action est menée contre le substitut du procureur du roi -

L'imbroglio judiciaire s'intensifie :

Article d'Adrien Dewez, paru dans Le Soir daté du vendredi 23 septembre 2011

« Les tribulations judiciaires ont quelque peu éteint le dossier 'Platanes' de l'avenue du Port. Les scellés apposés par le substitut du procureur du roi et la demande en cessation au parquet ont relégué aux avocats et magistrats le soin de débattre de cet épineux dossier. Statut quo apparent pour les politiques et les riverains qui ne doivent pas monter les tentes promises sur cette avenue, considérée de plus en plus comme un élément du patrimoine bruxellois – les débats en commission de l'Aménagement du Territoire de mercredi dernier l'ont suffisamment montré.

Cette commission, d'ailleurs, a montré par son nombre de questions et d'interventions toute la résistance politique qui s'organise face à l'ampleur de la mobilisation citoyenne. Onze questions et réactions ont égrené les premiers temps de la commission avant que Brigitte Grouwels (CD&V) ne vienne y répondre (voir encadré).

Hier, au lendemain de la commission, une surprise de taille nous est parvenue. La Région a introduit une procédure judiciaire au tribunal de 1ère instance en référé néerlandophone. Il s'agit d'une action contre le procureur du Roi, soit son substitut Christophe Reineson qui s'est joint, il y a de ça plusieurs jours, à la plainte en cessation déposée par Inter Environnement Bruxelles. Le but revient à faire lever le plus rapidement possible les scellés qui ornent les platanes de l'avenue du Port.

Ces scellés représentent un répit aux riverains qui, au début du mois de septembre, étaient bien décidés à empêcher les travaux par tous les moyens possibles – s’attacher aux arbres, planter des tentes par exemple. Leur meilleur espoir étant d’empêcher le début des travaux jusqu’à l’expiration du permis, le 8 octobre.

La procédure judiciaire viendrait plus que probablement de la ministre Brigitte Grouwels, très isolée dans ce dossier auprès du Gouvernement bruxellois. Il semble par ailleurs qu’elle n’en a soufflé mot au conseil des ministres d’hier matin, au moment où la plainte a été déposée. Rappelons que rien n’oblige la ministre d’avertir le gouvernement.

L’affaire est déposée devant le juge aujourd’hui à onze heures. C’est seulement à partir de ce moment que nous pourrions juger de la solidité de l’action et de ses éventuelles conséquences.

Il semble bien pourtant que cette « mer de béton », image abondamment utilisée par les riverains, ne s’abattra pas sur l’avenue du port. Quelque que soit les conclusions judiciaires de cette nouvelle action et de la précédente toujours en cours (le jugement final est prévu pour la toute fin du mois de septembre), les riverains par leur motivation et leur nombre arriveront sans doute à empêcher le début des travaux et par là même à renvoyer le permis d’urbanisme à une phase de consultation qui signera de facto son décès. Quoique... ce dossier a déjà vu de nombreux rebondissements.

En marge : Etude ou pas ?

L’avenue du Port est aussi un conflit rêvé pour le MR, dans l’opposition, qui s’en est donné à cœur joie au sortir de la commission de l’Aménagement du Territoire de ce mercredi 21 septembre. Vincent De Wolf et Viviane Teitelbaum, ont souligné l’interruption du chantier faute d’un permis valable et nécessitant l’intervention du procureur du Roi. La légalité du permis étant mise en doute mais pas certifiée telle quelle par un juge. Plus étonnant, ils soulignent à l’unisson qu’aucune étude ne recommandait l’abattage des 300 platanes jouxtant l’avenue. La seule étude mentionnée dans la réponse de Brigitte Grouwels réfère à celle réalisée par Arboriconseil en 2006 qui dénombrait 13 platanes malades, abattus depuis. Pour rappel, un platane peut vivre 100 ou 200 ans en fonction de son milieu, un environnement urbain le rendant plus fragile. Les platanes de l’avenue du Port datent de 1927. »

\*

La Région perd son action :

Article paru dans Le Soir daté du 29 septembre 2011

« La nouvelle est tombée hier, l’action entamée par la Région bruxelloise pour faire enlever les scellés apposés par le procureur du Roi sur les platanes de l’avenue du Port a échoué. Les scellés posés le 5 septembre ont fait l’objet d’une contestation par la Région et ses avocats le 22 septembre. L’action portée au tribunal en référé néerlandophone a trouvé sa conclusion hier matin. La juge s’est déclarée incompétente pour juger du référé. »

\*

Une décision de justice sème le trouble - Des pavés sur la route de l’équipe Picqué :

Article d’Adrien Dewez, paru dans Le Soir, daté du jeudi 6 octobre 2011

« Surprise au parquet de Bruxelles, mercredi. Une juge a donné suite à une plainte d’Inter Environnement Bruxelles sur le réaménagement d’une artère bruxelloise, l’avenue du Port, et interdit le démarrage des travaux, qui devaient ‘avoir significativement commencé’ le 8 octobre, selon le permis d’urbanisme. En cas de non-respect du jugement, l’astreinte pour la Région s’élèverait à 50.000 euros par jour. Ce dossier, qui a connu plusieurs rebondissements, met à mal le gouvernement bruxellois. Rappel des faits.

La ministre de la Mobilité Brigitte Grouwels (CD&V) souhaitait rénover l’avenue du Port, très mal en point. Son projet : remplacer la couverture de pavés anciens par de l’asphalte, et raser les 300 platanes ornementaux sur les trottoirs pour qu’ils cèdent la place à de jeunes arbres plus vigoureux. Des associations de riverains se mobilisent, considérant l’avenue comme un patrimoine bruxellois. La contestation monte, une pétition circule recueillant plus de 11.000 signatures. Rien n’y fait, le projet doit démarrer, l’entrepreneur va débiter les travaux tandis que les associations de quartier menacent de s’enchaîner aux arbres.

Début septembre, à la veille du premier coup de pioche, surprise. Un substitut du procureur du roi appose des scellés sur les platanes : Inter-Environnement Bruxelles avait saisi le parquet pour une action en cessation de travaux. Puis, suit un incroyable imbroglio juridique. La Région, par le truchement de Brigitte Grouwels, introduit une plainte en référé néerlandophone contestant la pose des scellés. Le juge flamand se déclare incompétent. Brigitte Grouwels fait appel. Mesure désormais inutile puisque la justice a tranché. Le permis d’urbanisme expire samedi, signant la victoire des comités de quartier. De quoi semer le trouble dans la majorité bruxelloise, qui craint que le cas fasse jurisprudence...

Des réactions en ordre dispersé

Le malaise grandit au sein de l’exécutif bruxellois. Au début du mois de septembre déjà, plusieurs ministres, principalement Ecolo, avaient pris leurs distances avec Brigitte Grouwels sur la question du réaménagement de

l'avenue du Port. Aujourd'hui encore, les membres de l'Olivier bruxellois s'expriment de façon discordante à l'annonce de la décision juridique.

La première réaction vient d'Evelyne Huytebroeck (Ecolo), qui demande 'de tourner la page. Il faut envisager le plus vite possible un nouveau projet pour préserver le patrimoine et le paysage de l'avenue'. Et de regretter que 'le choix ne vienne pas du gouvernement'. Un avis partagé dans un communiqué de presse commun de Christos Doulkeridis (Écolo) et Bruno de Lille (Groen !) peu après. Pour Benoît Cerexhe (CDH), aucune surprise : 'dès qu'il y a eu des scellés, on savait que le délai du 8 octobre serait dépassé.'

Tous d'accord au sein de l'Olivier pour enterrer le projet ? Pas vraiment. Dans une communication laconique, le cabinet de la ministre Grouwels – en voyage à Paris – nous dit 'que les avocats analysent la décision du juge' et 'que la ministre envisage des démarches supplémentaires.' En réunion pour discuter du cas de Dexia, Charles Picqué, ministre-président, n'a pas souhaité faire de déclaration. Voilà qui promet de belles discussions au conseil des ministres de ce jeudi. »

\*

#### « Un bilan de santé pour les fameux platanes de l'avenue du Port

Le bureau indépendant Arboriconseil va démarrer ce mardi des mesures de vitalité des platanes de l'avenue du Port, a annoncé lundi dans un communiqué Bruxelles Mobilité, responsable des voiries régionales. Pour les mesures, qui vont durer deux mois, différentes techniques telles que l'observation directe, le tomographe et le résistographe seront utilisées. Ces techniques visent à recueillir des informations sur l'état du tronc comme la qualité du bois ou les cavités.

Bruxelles Mobilité réalise régulièrement des études sur le diagnostic des alignements sur les avenues bordées d'arbres. 'Bruxelles Mobilité doit connaître l'état exact des plantations afin d'assurer la gestion des arbres (élagage, abattage en cas de dangerosité avérée...) et ainsi assurer la sécurité des usagers et habitants', souligne-t-elle dans son communiqué. (Belga) »<sup>1</sup>

\*

#### 59 platanes de l'avenue du Port sont dangereux :

Article paru dans Le Soir en date du lundi 30 janvier 2012 (d'après Belga)

« Selon une étude, il faudrait même en abattre 28 'rapidement tellement ils sont atteints'. Brigitte Grouwels a demandé un permis pour procéder à l'abattage.

Selon un communiqué de Brigitte Grouwels, un bureau indépendant, Arboriconseil, a fait un bilan inquiétant de la santé des platanes de l'avenue du Port. A croire l'étude de deux mois, 'Arboriconseil a conseillé d'abattre 59 arbres dangereux : 28 de ces 59 arbres sont tellement atteints qu'il est nécessaire de les abattre rapidement. 11 de ces 28 arbres adultes doivent même être abattus dans les plus brefs délais'. Pour les 31 autres, le bureau donne un délai de 3 à 15 ans.

Sur cette base, la ministre bruxelloise des Travaux Publics 'a décidé de demander un permis d'urbanisme auprès de l'administration bruxelloise compétente' pour procéder à l'abattage des 28 platanes jugés dangereux pour les usagers. 'En tant que ministre des Travaux Publics, il est de mon devoir d'assurer au maximum la sécurité des usagers de la route', explique Brigitte Grouwels. 'Afin de ne courir aucun risque, je demanderai en même temps au bourgmestre bruxellois de permettre l'abattage immédiat des 11 arbres les plus instables.'

Pour les 244 autres arbres, Brigitte Grouwels 'va demander à un autre bureau spécialisé de remettre un second avis'.<sup>2</sup>

Une rencontre entre la ministre bruxelloise et les comités de quartier et les associations cyclistes qui ont élaboré un nouveau projet de réaménagement pour l'avenue du Port sera programmée prochainement. »

\*

« Bruxelles Mobilité a introduit une demande de permis d'urbanisme, soumise à enquête publique, pour l'abattage de 28 platanes de l'avenue du Port motivé par la "dangerosité" des arbres. La demande de permis précise que ces arbres ne seront pas remplacés. Dès 2008, l'ARAU avait contesté l'approche fonctionnaliste du projet de réaménagement (...) qui prévoyait l'abattage afin de modifier le profil de la voirie. L'opinion publique a démontré l'été passé son attachement aux platanes et aux pavés; **une pétition demandant leur maintien a**

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 18 octobre 2011.

<sup>2</sup> Etonnante procédure puisque un second avis est demandé uniquement pour les arbres que la ministre n'a pas réussi à faire abattre tout de suite. Elle aurait pu prendre une mesure d'abattage pour 28 arbres seulement, les seuls qui soient vraiment dangereux et demander un second avis pour l'ensemble. Elle préfère en abattre 31 de plus qui, pourtant, auraient encore une durée de vie appréciable (entre 3 et 15 ans !). Un deuxième avis pourrait les sauver. Or Bruxelles-Environnement compte pas mal de spécialistes et de forestiers régionaux parfaitement compétents qui peuvent donner rapidement un avis pertinent et gratuit !...



**recueilli plus de 11.000 signatures.** Les associations réclament un aménagement provisoire des trottoirs assurant le confort des piétons et cyclistes et garantissant le maintien de l'alignement d'arbres.

L'enquête publique se déroule jusqu'au 26 mai et **la commission de concertation est fixée au 5 juin.** »<sup>1</sup>

\*

Avenue du Port: le comité de quartier veut qu'un platane soit replanté à chaque abattage :

Article paru dans La Capitale, rédaction en ligne, en date du jeudi 17 mai 2012<sup>2</sup>

« Le gouvernement bruxellois a donné mercredi un accord de principe à la réfection des pistes cyclables et des trottoirs de l'avenue du Port, à Bruxelles.

Le comité de quartier "Action Patrimoine Pavés Platanes (APPP) ne s'opposera pas à ce projet provisoire, proposé par Brigitte Grouwels (CD&V), (...), mais il refuse toutefois de le cautionner. La ministre a travaillé main dans la main avec le comité de quartier au travers de nombreuses réunions. Souhaitant un réaménagement rapide de l'avenue, les membres du comité ne contesteront pas le projet. Cependant, ils émettent certaines craintes. "Ce projet provisoire est extrêmement cher, avance Zoubida Jellab, conseillère communale écolo à la ville de Bruxelles et membre du comité de quartier APPP. Il devrait coûter dans les 900.000 euros. Nous craignons donc que ce projet provisoire soit finalement définitif." Par ailleurs, le comité n'est pas favorable à la pose des pavés qui pourrait endommager les racines des arbres. Il avait proposé d'épandre de la dolomie à la place des pavés, mais ce projet alternatif n'a pas été retenu.

Patrick Wauters, membre du Comité APPP, assure qu'ils ne s'opposeront pas à l'abattage des 28 platanes déclarés dangereux ou malades, mais précise qu'ils seront nombreux à exiger, lors de la réunion de concertation du 5 juin relative au permis d'urbanisme pour l'abattage, qu'un arbre soit replanté pour chaque platane abattu. »

\*

Avenue du Port : les platanes déracinés ?

Article de corentin Di Prima, paru dans le journal Le Soir, rédaction en ligne en date du mardi 17 juillet 2012.

« Plusieurs associations s'inquiètent du réaménagement des trottoirs de l'Avenue du Port, le long du canal. Selon elles, Bruxelles-Mobilité s'apprêterait à fragiliser dangereusement les racines de ces arbres au coeur d'une polémique depuis plusieurs mois.

'Les trottoirs de l'avenue du Port, en triste état, sont impraticables aux piétons et aux cyclistes. Comme il faudra attendre au moins six ans pour qu'un nouveau réaménagement voie le jour, une solution temporaire s'impose, qui permettrait leur usage dans l'immédiat. Or, nous apprenons que Bruxelles-Mobilité est sur le point de faire revêtir ces trottoirs de pavés de béton 20 x 20 cm, sur une largeur de 2m50. Durée du chantier : 90 jours. Cette solution, qui implique une fondation profonde de 30 cm, est onéreuse et fragilisera les racines des platanes. L'an dernier, ces platanes ont failli être sacrifiés, il est inacceptable que Bruxelles-Mobilité s'en prenne maintenant à leurs racines...', écrivent Inter-Environnement Bruxelles, l'ARAU, le Comité Marie Christine/Reine/Stéphanie et BruxellesFabriques, dans une lettre au gouvernement bruxellois.

Pour rappel, en septembre 2011, les comités d'habitants et les comités de défense du patrimoine avaient obtenu le retrait du permis d'urbanisme visant la transformation de l'avenue du Port, sauvant les 300 platanes qui, selon le projet de la Région, porté par la ministre de la Mobilité Brigitte Grouwels (CD&V), [devaient] être abattus.

Les associations craignent donc que les platanes soient à nouveau menacés. Ils proposent une solution alternative quant à la réfection des trottoirs de l'avenue du Port : 'revêtir les trottoirs sur toute leur largeur d'un sable ternaire (porphyre finement concassé très compact et drainant), sur une fondation faite avec les dalles de ciment du trottoir actuel, broyées et recyclées sur place. Cette solution a l'avantage de favoriser la perméabilité du sol, aérant les racines qui souffrent actuellement d'un sol trop compact. Le coût serait de l'ordre de 200.000 € (...). Les travaux sont réalisables en une vingtaine de jours, sans empiéter sur la chaussée.' (...)

Le comité de quartier de l'avenue du Port a envoyé une lettre au gouvernement bruxellois pour s'opposer au projet de réaménagement provisoire. L'abattage des 19 marronniers de l'avenue Louise qui a débuté lundi soir et se terminera vendredi suscite également une contestation de riverains. Le comité de quartier s'oppose à une fondation de 30 cm qui sectionnera les racines des platanes et craignent que ce plan provisoire soit définitif. 'Ce plan provisoire est de plus coûteux : un million d'euros en période de crise!', s'exclame la conseillère bruxelloise

<sup>1</sup> Site de l'Arau (mai 2012) : [www.arau.org](http://www.arau.org) .

<sup>2</sup> Articles semblables dans La Libre Belgique et dans La Dernière Heure, en date du 18 mai 2012, sous les intitulés respectivement de : 'Replantons les platanes abattus !', et : 'Un accord pour l'avenue du Port.

et membre du comité Zoubida Jellab (Ecolo). 'Nous avons décidé de représenter au gouvernement notre proposition alternative qui est beaucoup moins chère et plus respectueuse des arbres.'

Philippe Vanstapel, le porte-parole de la ministre, explique pour sa part que la proposition technique de Bruxelles-Mobilité est en accord avec le compromis accepté par les riverains et le gouvernement bruxellois. Les travaux devraient commencer en septembre.

Selon Zoubida Jellab, un mécontentement commence également à s'élever du côté de l'avenue Louise. Des riverains déplorent l'absence de consultation publique, s'opposent à la coupe des cinq marronniers centenaires et exigent qu'un arbre soit replanté pour chaque abattage. »

#### **4. Le projet Les Rives – City docks. \*Brasserie Atlas. \*Îlot Shell. \*Shell. \*Key West.\*Watergate. \*Eau de source. \*Parck design. \*ZUD. \*Zone urbaine déçue. \*Garden bridges. \*Rives. \*Les Rives.**

Bientôt des yachts de luxe à Anderlecht ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 9 décembre 2010

« Le canal fait l'objet de bien des attentions. En tout cas l'objet, dans son secteur anderlechtois, d'un projet particulièrement ambitieux : la construction d'une luxueuse marina flanquée de 4.500 logements, à hauteur du quai de Biestebroeck. Ce projet 'Rives' est énorme. Il porte sur une surface de 25 hectares, a fait beaucoup parler de lui en juin dernier quand il a été présenté à Tour et Taxis, sous la forme d'une maquette, au salon 'Realty', la plus importante réunion immobilière bruxelloise.

Philippe Debloos, l'architecte uclois qui porte le projet, y avait expliqué alors la nature du projet. S'inspirant de l'exemple de la Communauté urbaine de Bordeaux où a été élaboré un plan directeur similaire, il s'agissait de réhabiliter tout un secteur du canal. A l'époque, l'architecte avait fait le tour des politiques (Région et commune) afin de prendre le pouls. Ceux-ci (dont le bourgmestre d'Anderlecht Gaëtan Van Goidsenhoven) s'étaient, à de rares exceptions près, montrés très positifs.

La maquette exposée était cependant visiblement 'à casser', comme on dit dans le jargon. Ce qui signifie que le projet pouvait être profondément modifié. Par ailleurs, si elle suscite beaucoup d'enthousiasme, la marina inquiète. Certains s'interrogent sur l'intrusion du luxe dans un quartier populaire et industriel. D'autres dénoncent le grignotement de la fonction logement au détriment des autres.

Depuis le mois de juin, peu ou pas de nouvelles de la marina et l'architecte uclois ne fait plus aucun commentaire. Pour l'instant, c'est même le black-out. On ne sait rien sur ses éventuels commanditaires et son financement. Pourtant, des sources indiquent que le projet 'Rives' n'a pas été jeté aux orties, loin de là. Des problèmes de propriété du sol (il y a de multiples propriétaires) ralentiraient sa mise en œuvre.

Il nécessite en tout cas la création d'un PPAS (plan particulier d'affectation du sol) dont la procédure vient d'être lancée par la commune d'Anderlecht. Signe que le projet est loin d'être abandonné. D'aucuns affirment même qu'il referra parler de lui dès le début de l'année prochaine. »

\*

« Rives : Porté par le privé et l'architecte Philippe De Bloos, c'est à la fois le plus grandiose et le plus controversé des projets. Une marina bordée de 3.000 logements de luxe, sur les quais de Biestebroeck. Certains crient à la bombe sociale, d'autres, à Anderlecht, voient en lui le projet d'avenir qui va tirer vers le haut toute la zone du canal. Un PPAS est en voie de réalisation pour contourner le Pras qui prévoit là une affectation industrielle. Il sera l'un des grands enjeux urbanistiques de la zone... »<sup>1</sup>

\*

Immobilier - Atenor s'offre une nouvelle tranche de canal –

Le promoteur a acheté une parcelle de 5,4 hectares le long du canal, à Anderlecht, afin d'y bâtir du logement :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du mercredi 2 mars 2011

« Décidément, le canal a la cote ! Zone sinistrée il n'y a pas si longtemps, la voie d'eau et ses alentours se muent peu à peu en secteur convoité par les pointures du secteur immobilier. Au Nord de Bruxelles, la renaissance de Tour & Taxis et la construction de la tour de logements d'Atenor (UP-site) en sont les manifestations les plus évidentes. Au Sud, il a fallu attendre l'initiative de Philippe De Bloos pour rêver : lors de la dernière édition du salon bruxellois Realty, l'architecte présentait son projet Rives, transformant les quais de Biestebroeck en marina bordée de 3.000 logements de luxe ! 'Un mélange d'utopie et de bon sens', commente Stéphan Sonnevile, le patron du groupe Atenor.

<sup>1</sup> Le Soir, 20 janvier 2011.

Ce lundi, le promoteur basé à La Hulpe a concrètement signifié sa foi en l'avenir du périmètre étudié par Philippe De Bloos : après des mois de négociations, il s'y est porté acquéreur d'une parcelle d'envergure : 5,4 hectares ! Atenor n'était pas seul en lice, preuve de l'appétit grandissant pour le canal.

Un projet de plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) étant en cours d'élaboration, il est encore trop tôt pour estimer le nombre de logements qui verront le jour sur ce terrain loué jusqu'en 2012 à une industrie de transformation chimique. 'Le locataire est tenu de dépolluer le sol', précise Stéphan Sonnevillie, qui préfère garder secret le montant payé au groupe d'actionnaires privés, héritier de l'industrie présente sur le site.

Priant pour que le PPAS ne soit pas trop directif et restrictif, l'administrateur-délégué d'Atenor a déjà sa petite idée pour sa nouvelle acquisition. 'Le but n'est sûrement pas de faire des barres de logement ! Non, je voudrais y proposer une sorte de vitrine d'architecture, en impliquant dix architectes belges. L'objectif est de créer des ambiances différentes pour chaque immeuble, qui reflétera la vision d'un architecte dans un paysage cohérent, et d'éviter le bazar où toutes les façades sont les mêmes.' »

\*

« ... Il reste deux zones qui, jusqu'à présent, ont été tenues à l'écart de cette vitalité. (...) Ensuite, la zone en amont du canal, située en territoire anderlechtois, à l'état de friche industrielle. Celle-ci bénéficie à son tour de quelques égards. Comme le projet controversé 'Rives', présenté à travers croquis et maquettes lors du dernier salon realty, la plus importante réunion immobilière bruxelloise. Il prévoit, sur 25 hectares, la construction de 4.500 logements de standing en bordure immédiate du canal, sur le quai de Biestebroeck, autour d'une luxueuse marina. A l'époque, les politiques s'étaient montrés très positifs. Depuis, black-out. Le projet nécessite en tout cas la création d'un (...) (PPAS), dont la procédure vient d'être lancée : grand enjeu urbanistique de la zone... »<sup>1</sup>

\*

#### Biestebroeck : les Rives à l'eau ? :

Article paru dans La Dernière Heure, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2011

« Les Verts fustigent une vue "pharaonique" de réhabilitation du bassin. Et proposent... Ni Philippe Debry ni qui que ce soit ne contesterait l'idée de revitalisation du Biestebroeck, ce quartier, en gros circonscrit par les axes Petite-Île, boulevard Industriel, Développement, Ysewyn, chaussée de Mons et chemin de fer. A contrario, Les Rives de la SA Urbax...

"Ils veulent transformer la zone industrielle et portuaire en une marina bordée de logements et de bureaux", décrit le leader Ecolo. Et celui-ci de le condamner... vertement : "Un ghetto dortoir pour riches complètement mégalo !"

Flanqué de Lionel Culot, chargé d'un groupe de travail des Ecolos d'Anderlecht prié d'étudier un meilleur aménagement de la zone, Philippe Debry a déploré des incohérences. "Il s'agit d'un tapis rouge pour un promoteur privé", regrette-t-il. Littéralement "sous le charme" de l'approche de la société anonyme, le bourgmestre (Gaétan Van Goidsenhoven, MR) serait empêtré dans une contradiction : la thèse de l'expulsion de l'industrie, opposée à celle du maintien de l'emploi.

Autre raison à ce Stop aux Rives : les "yachts pour promenades entre écluses" contredisent le Pras (Plan régional d'affectation du sol). Un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) en cours sera de fait censé y déroger.

Sus aux critiques ! Les Verts suggèrent un avenir plus modeste aux berges. Un : en déplaçant la zone portuaire sur la friche de l'îlot Shell, en face, sur la rive droite. "Pour rendre le quai aux habitants, le rendre piétonnier."

Deux : en promouvant logements et mobilité douce sur la rive gauche où aboutit l'ICR 5 (promenade verte).

Trois : en développant une mixité toits/Horeca avec vue sur le canal. »

\*

#### « Les Yachts ? Caricature... »<sup>2</sup>

Pas de marina dans le Biestebroeck, assure le maieur. Mais une vaste réflexion. Nuancée. (...)

(...) "En deux ans, ils ne m'ont jamais interpellé sur le sujet !" Sans surprise, Gaétan Van Goidsenhoven (MR) n'a pas tardé à condamner la sortie écolo (nos éditions du 1<sup>er</sup> octobre) sur l'avenir du bassin de Biestebroeck. Philippe Debry et Lionel Culot avaient fustigé le projet "pharaonique" baptisé Les Rives, y voyant une marina, un "ghetto pour nantis".

"Le plan particulier d'affectation (politiquement avalisé en mai 2010, NDLR) du sol n'est pas fait pour un promoteur", assure le grand libéral. "C'est purement polémique et navrant parce que Les Rives, c'est un projet parmi tant d'autres. L'ambition est beaucoup plus vaste, plus nuancée. Pourquoi n'y mettrait-on pas du culturel, du logement, de l'économique ?", énumère le maieur.

<sup>1</sup> Le Vif/l'Express, daté du 5 août 2011.

<sup>2</sup> Article paru dans La Dernière Heure, en date du 5 octobre 2011.

Van Goids est bien placé pour défendre la valorisation du quartier, naguère oublié, entre boulevard Industriel, Petite île, chaussée de Mons et chemin de fer : en 2008, c'est lui, et nul autre, qui s'était ému d'un quai se mourant. "J'assume parfaitement la paternité de la réflexion. Mais si les Écolos veulent proposer quelque chose, qu'ils encouragent la mise en œuvre du PPAS..."

L'ambition première, a répété le Premier anderlechtois, consiste à amener là, au bord du canal, la prospérité de la gare du Midi. "La marina ? Une caricature ne servant pas la commune. Je veux rassembler les bonnes idées." Et pas seulement, si l'on a bien compris, autour de Rives, du reste déjà dépassées. »

\*

#### « City Docks

Une marina et des logements. Atenor Group a également acheté l'îlot de la rue de la Petite île à Anderlecht. Cette zone connue sous le nom 'Les Rives' doit être entièrement réaménagée. Actuellement, la commune élabore un PPAS (plan particulier d'affectation du sol) mais cela n'empêche pas le promoteur immobilier de présenter son projet.

Il souhaiterait créer un bassin, amenant ainsi les eaux du canal dans l'îlot. Sur les 5,4 hectares, Atenor souhaiterait créer un grand espace public accessible à tous ainsi que des espaces verts. Le promoteur prévoit des équipements sportifs, une école, une crèche, une maison de repos, une polyclinique et des bureaux. Il veut aussi prévoir des espaces dédiés aux commerces et à la formation technique. Trois immeubles de logements verraient le jour à l'articulation du pont, du canal et du bassin. Plusieurs appartements disposeraient d'une vue sur le bassin. Plusieurs voiries devraient aussi être construites. Atenor souhaite mettre l'accent sur l'architecture afin de proposer un complexe original. »<sup>1</sup>

\*

Anderlecht - Trois projets immobiliers pour la zone ouest - Nouvelles rives pour le canal :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir en date du samedi 5 mai 2012

« La zone ouest du canal, territoire d'Anderlecht souffrant d'un certain abandon, accueillait, ce vendredi, les acteurs de son futur renouveau. Architectes, responsables de projets, et, parmi eux, l'acteur Christophe Lambert (...), ont présenté leurs ambitions pour le quartier, incarnées par trois grands projets immobiliers, réunis sous la dénomination 'Rives'. Prévu pour l'horizon 2015, ces réhabilitations doivent permettre à Bruxelles de renouer avec son canal, d'en faire définitivement un atout.

La brasserie \*Atlas. Le bâtiment en ruine, situé rue du Libre Examen, a attiré l'attention des investisseurs, dont l'acteur Christophe Lambert. Relevant les deux problématiques que sont, d'une part, celle du logement, et d'autre part, l'abandon des sites industriels, les investisseurs souhaitent réaménager ce site de quelque 6.500 m<sup>2</sup>, et datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle, arborant une tour de style Art Déco. 'Notre projet consistera à préserver l'esthétique des bâtiments existant tout en permettant à ses futurs habitants et à leurs enfants de s'approprier un lieu de vie mais aussi de travail. 'Atlas sera probablement le premier des trois projets à aboutir. 'Tout dépend de l'obtention des permis, mais nous avons en tout cas le soutien des autorités.' L'ancienne brasserie, découpée sur quatre bâtiments, devrait accueillir autour d'une centaine de logements. Son renouveau représentera un investissement oscillant entre 13 et 15 millions d'euros.

L'îlot Shell deviendra WaterGate. C'est le chancre majeur de cette zone. Désaffecté depuis 10 ans, dépollué, cet espace de 1,6 hectare accueillait les cuves Shell, le mazout et les produits chimiques. Depuis lors, l'îlot peine à trouver chaussure à son pied. Le développeur immobilier \*Project<sup>2</sup> y voit un énorme potentiel : 'Nous prenons le pari que de très nombreux Bruxellois souhaiteront bénéficier des charmes retrouvés de l'eau et du canal, combinés à une situation géographique intéressante, à quelque 500 mètres de la gare du Midi.' L'ambition, y installer du logement, notamment moyen (près de 200 unités), de l'horeca, et du commerce. L'investissement prévu s'élève à une quarantaine de millions d'euros.

Key West. Ce sera le petit dernier, sur 1,4 hectare. Les ambitions des promoteurs sont en effet soumises aux avancées du PRAS démographique (plan régional d'affectation du sol), en gestation, et du PRAS (plan communal<sup>2</sup> d'affectation du sol), à l'étude. Trop tôt donc pour avancer des projections en terme de logements, ou même d'investissement. 'On se situera entre 40 et 100 millions d'euros, impossible d'être plus précis à l'heure actuelle', détaille Alon Amar, de Project<sup>2</sup>.

Les autorités communales sont apparues ravies de ces avancées concrètes, annonciatrices d'un renouveau auquel elles travaillent, tant auprès de la Région, qu'au travers de l'élaboration du PPAS Biestebroek.

<sup>1</sup> Le Soir, 28 février 2012.

<sup>2</sup> PRAS : plan régional.

Christophe \*Lambert à Bruxelles. Attiré par le patrimoine bruxellois

L'acteur franco-américain Christophe Lambert déambulant au milieu de la zone ouest du canal, à Bruxelles. L'information en aura fait tiquer plus d'un. Amateur de reconversion architecturale, de valorisation de patrimoine, avec un 'bountje' pour l'héritage industriel, l'acteur précise avoir des origines belges et, surtout, bien connaître Bruxelles, pour y avoir un bureau depuis 10 ans. Son investissement dans le projet immobilier de reconversion de la brasserie Atlas, à Anderlecht, n'est pas un nouveau dada. Il a déjà œuvré dans certaines banlieues parisiennes, séduit par les idées du promoteur privé Pierre \*Bertheau : préserver la mémoire des sites industriels, en les adaptant et en replaçant l'humain au centre. »

\*

La (qualité de) vie, à Biestebroeck... :

Article de Guy Bernard, paru dans La Dernière Heure, en date du 5 mai 2012

« (...) Anderlecht. La revitalisation de la zone Ouest est en bonne voie. Sous l'égide de sa figure emblématique - Christophe Lambert, excusez du peu -, des investisseurs ont présenté, hier, les grandes lignes de leur philosophie. Laquelle, sous le label Rives Anderlecht, embrassera, à l'horizon 2015, des centaines d'appartements. Après mise de fonds de dizaines de millions.

C'est l'histoire d'un triptyque (le quai de Biestebroeck; l'ex-îlot Shell, avenue Vander Bruggen; et l'ex-brasserie Atlas, 13 rue du Libre examen) appréhendé en un seul tenant. "Je me réjouis de la cohérence, de cette volonté de donner, aussi vite que possible, de la valeur à cette zone", commenta un Gaëtan Van Goidsenhoven (MR), ému. Et pour cause : il fut un temps, guère éloigné, où le maieur passait pour un utopiste, lui qui s'inquiétait du devenir de ces coins de Cureghem...

Qualité architecturale et "respect du patrimoine industriel et des gens" (dixit la star de cinéma) donneront du coffre, tant aux 16 cuves classées d'Atlas qu'aux toits multifonctions envisagés au WaterGate (nom très in de la réhabilitation du chancre urbain de l'îlot Shell) et au Key West. Parce qu'à en croire le "geste fort" posé, ce n'est pas tant l'investissement qui motive ces entrepreneurs qu'une offre, devenue "luxe" : "qualité de vie et espace". "On amènera un plaisir de vivre dans un quartier qui s'éteignait", explique encore le Highlander de notre jeunesse, si féru du site, de Bruxelles, de la Belgique d'ailleurs, qu'il ne lâchera pas de sitôt sa terre d'accueil : "Anderlecht n'est pas une découverte. Ma mère est belge. J'ai des centaines de cousins à Namur, à Anvers, à Charleroi, etc." Et, en bord de canal, celui-ci de confier : "Quand je viens ici, je respire. Les gens sont sympas, cash. Sans esbroufe. Je vais garder un appartement ici. Je pourrais y vivre. Je pousse ma femme (l'exquise Sophie Marceau, pour les ignares, N.D.L.R.) à un petit déménagement..."

Quand on disait que le coin de vie dans la ville se profilait... »

\*

Du vert là où on ne l'attendait pas :

Article d'Adrienne Nizet, paru dans Le Soir, en date du jeudi 28 juin 2012.

« Design. Dix installations le long du canal

Du vert, à Bruxelles ? On vous citera le bois de la Cambre, le parc Josaphat, peut-être celui du Cinquantenaire aussi... Mais certainement pas les abords du canal. Or, c'est précisément à cet endroit que se tient dès aujourd'hui (et jusqu'en octobre) le projet Parck Design, initié par le cabinet d'Evelyne Huytebroeck.

Le concept ? Différents artistes, choisis par un groupe de commissaires, redonnent vie à des espaces verts délaissés. C'est ici un terrain privé, ici un terrain public, mais toujours des endroits mal ou non utilisés qui, de ce fait, avaient perdu leur potentiel vert ('Garden') pour n'être plus qu'abandonnés, que gris. 'Les artistes avec lesquels je travaille n'œuvrent que dans des situations comme celle-là, explique Eric Troussicot, un des commissaires. Dans ces lieux que j'appelle des ZUD, des zones urbaines déçues.'

Réinventer les lieux

À proximité de l'écluse Saint-Lazare, à Molenbeek, deux jardins mobiles ont été créés par les Néerlandais de Cascoland. À Anderlecht, c'est une source qui a été réactivée. Ailleurs, dans ces deux communes, d'autres installations, toutes discrètes, mais néanmoins destinées à faire réagir les riverains, à ce que chacun se réapproprie l'espace public, réinventent les lieux investis. 'Aujourd'hui, l'artiste s'engage socialement, poursuit le commissaire, évoquant notamment le Trash Taxi de Jeanne Van Heeswijk et Marcel Vander Meijs qui sillonnera les rues pour interpeller chacun sur la propreté. Peu importe qu'on dise que c'est de l'art ou pas de l'art, c'est une démarche sociale. Ce qui est intéressant dans ces projets-là, c'est que ce sont des works in progress. C'est le processus qui compte, on n'est pas sûr du résultat. (...) C'est pour ça que je dis que nous ne sommes pas idéalistes : nous ne faisons qu'initier les choses. Pour moi, le vrai départ du projet, ce sera en octobre. Une opération qui dure peu de temps peut malgré tout avoir un effet : elle peut débloquent des choses ailleurs, donner envie aux gens de faire la même chose. Et elle peut aussi être rejetée, ça arrive. »

Pour voir comment le projet se développe (Le Soir vous présentera chacune des installations au cours de l'été), chevauchez votre bicyclette. C'est sans aucun doute le moyen de transport le plus agréable pour découvrir cette première édition de Parck Design.

Du 28 juin au 14 octobre. Infos : [www.parckdesign2012.be](http://www.parckdesign2012.be) (...). »

\*

### A la découverte des installations de Parck Design

Articles parus dans Le Soir :

#### Garden Bridges, autre point de vue (lundi 9 juillet 2012).

« Situé le long du Quai de l'Industrie à Anderlecht, le projet Garden Bridges, réalisé par 100Landschaftsarchitektur Thilo Folkerts, se fonde dans le paysage. Ses réalisateurs ont ajouté, des deux côtés du canal, des escaliers et des passerelles en bois afin d'offrir un nouveau point de vue aux habitués, en plein cœur de la 'nature urbaine'.

Thilo Felkert explique : 'Le site manquait de continuité et d'unité. Mais il était très bien placé, avec beaucoup de passage. La répartition du site, des deux côtés du canal, semblait liée au caractère historique du quartier. Il relie la rue et le canal, l'histoire industrielle et le commerce, le mouvement, l'importation, l'exportation, etc. J'ai voulu créer une installation accessible aux visiteurs tout en leur montrant l'espace urbain existant d'un nouvel angle. J'aime travailler avec le matériel qu'il y a sur place, poursuit-il. Le fait de mettre en place des installations temporaires oblige les résidents à le découvrir autrement'. Le projet permet donc de prendre conscience de l'espace et de tout ce qui s'y trouve.

Il ravive la curiosité et oblige à se poser des questions. Qu'est-ce qui se passe ? Que va devenir le site ? Ou même 'Tiens, il y a un espace vert ici !' »

« J'espère que les voisins et les passants pourront se réapproprier les lieux qui les entourent. Mon objectif est qu'ils observent, respectent et s'impliquent. Les terrains vagues de nos villes sont les réserves naturelles de nos vies urbaines », conclut Thilo. »

#### Une source de friche (presque) potable (lundi 23 juillet 2012).

« La 'Source de Friche' mise au jour par OOZE (Eva Pfannes & Sylvain Hartenberg), en collaboration avec Marjetica Potrč, se situe avenue Raymond Vander Bruggen, à Anderlecht. Le projet a d'ailleurs trouvé son inspiration au sein du site. 'Nous avons choisi ce lieu pour travailler sur l'importance de l'eau dans la ville et sur la propension des friches à redevenir des zones naturelles humides où des marécages et d'autres biotopes peuvent se reconstituer', expliquent Eva et Sylvain. 'Le site Shell (l'ancien propriétaire, NDLR) a été récemment dépollué et l'eau recueillie au fil du temps y a fait renaître un marais urbain, une nature sauvage et incontrôlée au cœur de la ville. Ce nouvel écosystème agit comme une zone tampon de purification naturelle, et filtre la pollution, ce qui aide à rééquilibrer la biodiversité', ajoutent-ils.

Audacieux, les concepteurs ont décidé d'y 'produire' de l'eau de source potable... pour les non-humains uniquement. 'L'eau filtrée n'est pas aux normes européennes, mais s'en approche, expliquent-ils. Le projet présente une dialectique entre naturel et artificiel, pollué et sain. Il se veut porteur d'un message pédagogique, et invite le visiteur à la réflexion : importance de l'eau dans notre société, droit à l'eau. Il aiguise la conscience des visiteurs qui deviennent agents actifs dans le cycle de l'eau ».

### 5. \*Tour & Taxis<sup>1</sup>. \*Tour & Taxis. \*Tour et Taxis. \*Tours et taxis.\*T&T.

\*Project T&T. \*Canal front. \*Coulée verte. \*Greenbizz. \*Musiccity.

\*Ecopôle. \*Écopôle. \*Music city. \*Cité de la musique.\*Quartier maritime.

T&T est, depuis le 19<sup>ème</sup> siècle, un important site douanier et ferroviaire, laissé à l'abandon au début des années '80<sup>2</sup>. En 1987, les 30 hectares<sup>3</sup> du site ont été classés 'zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public', et séparés en deux zones.

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : PRAS démographique ; ou : Musée polaire. Voir aussi : Le patrimoine d'ingénierie (voir bibliographie).

<sup>2</sup> 13 ans à peine après les arrêtés royaux du 17 février 1967 qui 'rénovent' à deux pas 53 hectares devenus 'désert urbain'.

<sup>3</sup> Pratiquement 10 hectares de plus que le plan Manhattan schaarbeekois et ten-noodois, 3 hectares en moins que le plan Manhattan bruxellois.

Project T&T a introduit une demande de permis en 2007. En 2009, la Région a pris un arrêté permettant le développement de 370.000 m<sup>2</sup> et a accordé un permis pour la construction de 218.000 m<sup>2</sup> sur la deuxième zone.

Un PPAS est attendu pour 2012<sup>1</sup>. La seconde zone du site devrait être construite pour 2025/2030<sup>2</sup>. Face à l'entrepôt royal devrait s'édifier le plus grand bâtiment 'passif' d'Europe (16.250 m<sup>2</sup>) qui accueillerait, fin 2012, les services de l'IBGE.

\*

*« ...Le site de Tour & Taxis a joué un rôle important dans le développement économique de Bruxelles.*

*À l'origine, les terrains appartenaient à la famille princière autrichienne Thurn und Taxis qui avait utilisé ce terrain en guise de pâturage pour ses chevaux de poste. En effet, la poste impériale des Thurn und Taxis avait été organisée à partir de Bruxelles pendant deux siècles et n'avait déménagé vers Francfort-sur-le-Main qu'en 1724. Le nom de Thurn und Taxis, francisé en Tour & Taxis, désignait dès lors le lieu puis le complexe de bâtiments qui allaient y être construits.*

*À la fin du xix<sup>e</sup> siècle, la Belgique est la cinquième puissance économique d'Europe. Un accès direct à la mer grâce au canal de Willebroeck, ainsi que la forte augmentation des échanges commerciaux, engorgent le port intérieur de Bruxelles. La ville et le département des chemins de fer s'intéressent dès 1873 au site semi-marécageux qui borde le port de Bruxelles sur la rive droite du canal de Willebroeck, à quelques centaines de mètres du point où celui-ci rejoint le canal de Charleroi. Un premier entrepôt public avait été construit à cet endroit en 1851.*

*Une association privée, le 'Cercle des Installations Maritimes de Bruxelles', se crée en 1881 afin de promouvoir la création du nouveau port. La 'Société Anonyme du Canal et des Installations Maritimes de Bruxelles' est créée en 1896 et la ville achète pour l'équivalent de 50 millions d'euros le site de Tour et Taxis.*

*Le site est idéal pour les développements envisagés : proche du centre de la ville, peu urbanisé, à proximité de l'ancien port, de la gare de l'Allée Verte (première gare de Belgique en 1835 sur la ligne Bruxelles-Malines), des canaux de Charleroi et de Willebroeck, des boulevards de la ville et du nouveau boulevard Léopold II.*

*Une série de bâtiments imposants, dont l'Entrepôt royal et ses dépendances - l'Entrepôt spécial, le hangar de transbordement, le hangar des produits dangereux et l'Hôtel des douanes - seront construits entre 1904 et 1907 sur la base des plans de l'architecte Ernest Van Humbeek. L'entrepôt était destiné au stockage des marchandises sous le contrôle de l'administration douanière belge. Le bâtiment est caractérisé par d'imposantes façades, revêtues de briques et de pierre bleue. L'épaisseur des murs et la qualité des caves permettaient un entreposage de qualité des produits.*

*Dans le même temps, la SNCB construit une nouvelle gare de marchandises sur le site, au plus près de la future installation portuaire. La gare maritime érigée entre 1902 et 1910 occupe 4 hectares et l'implantation des voies ferrées et des bâtiments permet de charger et décharger plusieurs trains en même temps.*

*Dès 1911, l'ensemble de la vie économique bruxelloise liée au transport et à l'entreposage des marchandises se déplace vers le site. Tour et Taxis est en effet ce qu'on appellerait aujourd'hui une plate-forme multi-modale, puisque sont associées, pour la première fois de l'histoire sur un même site de 37 hectares, les fonctions de perception des douanes, d'entreposage de marchandises et de transport, par chemin de fer, voie d'eau et route. Cette dynamique confère une impulsion nouvelle aux quartiers voisins tels que Laeken et Molenbeek, et transforme la rive droite du canal en une véritable zone économique et industrielle. Le site est complété, en 1922, par un nouvel entrepôt constitué d'une Grande Halle et de caves. Cette même année, le nouveau port est inauguré, les travaux ayant pris du retard du fait de la première guerre mondiale.*

*Près de 3.000 personnes ont travaillé sur le site où passaient quelque 1.400 wagons par jour dans la gare, qui était une des plus importantes du pays, tandis que la capacité d'entreposage atteindra 240.000 m<sup>2</sup> lorsqu'un centre de fret pour le trafic ferroviaire et routier s'y installe en 1958.*

*Pourtant, avec la levée progressive des barrières douanières européennes, la raison d'être du dépôt des douanes disparut peu à peu, tandis que le développement du transport routier mettait à mal l'activité maritime et ferroviaire. La dernière institution qui occupa le site, la Poste, le quitta en 1987, pour le laisser totalement désaffecté. (...)*

*Dès 1987, le site a été classé au plan de secteur 'zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public'. Depuis 1988, Guido Vanderhulst, expert en patrimoine et alors directeur de La Fonderie asbl, étudie et met en*

<sup>1</sup> 32 ans après l'abandon du site !

<sup>2</sup> 45 à 50 ans après l'abandon du site !

valeur les qualités patrimoniales exceptionnelles de ce site, soutenu essentiellement par La Fonderie et par la Commission Royale des Monuments et Sites, mais aussi par pas mal d'associations nationales et internationales. Lors de comités de concertation et d'enquêtes publiques, les projets se sont succédé, principalement le projet 'MusicCity' qui ne gardait du site que des lambeaux de patrimoine, assurait une autarcie totale au détriment des quartiers voisins et de la région, garantissait le maximum de nuisances. Le site a été essentiellement utilisé pour accueillir des activités culturelles.

En définitive, le Project T&T SA, présenté par les investisseurs Ackermans & van Haaren et Robelco (réunis au sein de Project T&T SA, propriétaire du site), en discussion depuis 2001, permet d'aboutir à un accord de principe en juillet 2007. L'accord porte sur la transformation du site en une zone mixte de 30 hectares, un nouveau quartier avec logements (de 1.000 à 2.000 logements de 100 m<sup>2</sup> de moyenne), bureaux et espaces verts, et faire de Tour & Taxis un nouveau quartier de Bruxelles qui sera relié au quartier Nord de Bruxelles par une nouvelle ligne de tram qui passera probablement par un nouveau pont à construire sur le canal. Les projets envisagés en juillet 2007 portent sur 600 à 700 millions d'euros.

Il s'agit là d'un projet de longue haleine, mais l'entrepôt royal, bâtiment principal du complexe, a déjà été rénové et accueille des entreprises, et des commerces. Les magasins en sheds assurant 17.000 m<sup>2</sup> sous toits, a également été restauré et accueillent de manière ininterrompue des foires commerciales, des salons (du livre - antiquariat...) et d'autres événements culturels ou autres. »<sup>1</sup>

\*

#### La remise à eau du quartier Nord grâce aux 'étangs du Nord' ?

Article paru dans Ville et l'Habitant n° 191, mars 1990

« Bruxelles-ville. Le bureau ARC a présenté son projet d'aménagement de la partie du quartier Nord qui va du WTC jusqu'à Tour et Taxis inclus. Le ministre-président Ch. Picqué qui 'parraine' le projet le considère comme la base de travail d'une commission technique et d'un comité d'accompagnement (dont Inter-Environnement fera partie) en vue d'élaborer un PPA. Les surfaces construites se répartissent comme suit (Les chiffres communiqués à la presse étaient inexacts. Les suivants sont corrigés, NDLR [sic]) : commerce 6 %, activités d'intérêt collectif 12 %, bureaux 22 % (131.415 m<sup>2</sup>), entreprises 25,5 % (154.500 m<sup>2</sup>) et logement 34,5 % (207.561 m<sup>2</sup>). Au total, 600.000 m<sup>2</sup> sont construits hors-sol.

Quant à la répartition spatiale, les bureaux sont implantés près du W.T.C. et le long des grands axes de circulation, tandis que les logements sont situés près de nouveaux plans d'eau et espaces verts. Les commerces et équipements collectifs se trouvent dans et aux alentours des entrepôts de Tour et Taxis et les PME sur le site de la gare. On en reparlera. »

\*

L'avenue arrivée à bon port - Près de 100.000 m<sup>2</sup> seront construits sur cet axe de Molenbeek. De quoi revaloriser le quartier et les bords du canal...

Pas de nouveau quartier Nord :

Article de Nicolas Vuille, paru dans Le Soir daté du vendredi 28 mai 1993

« Ce n'est pas tous les jours qu'un même architecte travaille à Bruxelles sur une même perspective. Un bureau (l'atelier d'art urbain), associé avec Michel Jaspers, a redessiné l'avenue du Port, le long du canal à Molenbeek, depuis le boulevard Léopold II jusqu'au site de Tours et Taxis. Plusieurs immeubles importants sont en cours de construction ou vont bientôt l'être. Contrairement à ce qui s'est passé dans le quartier Nord, ces bâtiments offriront une unité d'ensemble, de part leur dessin, les matériaux et les couleurs utilisés. Il ne s'agira pas non plus de gratte-ciel : leur hauteur ne devrait pas dépasser cinq étages, sauf à un endroit où neuf étages seront levés, mais en retrait de la rue et en harmonie avec le reste. (...)

Premier immeuble à sortir de terre, le plus important et le plus élevé de ceux qui se dresseront le long du canal, celui de la Kredietbank. Les travaux sont déjà bien entamés. La société y concentrera ses activités administratives. Elle était déjà présente à cet endroit, entre la rue de l'Intendant et la rue Ulens, depuis une vingtaine d'années.

- C'est l'une des principales caractéristiques de ce vaste projet pour l'avenue du Port, explique Christian Sibilde, architecte à l'Atelier d'art urbain. Il ne s'agit pas d'une opération de spéculation. Ces bâtiments seront occupés par des entreprises qui étaient déjà présentes à l'avenue du Port (c'est le cas de la KB et de Henkel) ou dans la commune.

---

<sup>1</sup> Wikipedia.



Le siège central administratif représentera près de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux - la banque en comptait jusque-là 30.000 m<sup>2</sup>. Cette extension sera bien dissimulée.

- Lorsque nous devons mettre une grande quantité de m<sup>2</sup> sur un espace assez réduit, il faut travailler sur les volumes, poursuit Christian Sibilde. C'est pour cela que nous avons choisi de cacher ces m<sup>2</sup> à l'intérieur de l'îlot. Ils ne seront pas trop visibles depuis la rue. La façade extérieure sera haute de trois ou quatre étages, tandis qu'à l'intérieur de l'îlot, la partie centrale s'élèvera à neuf étages. C'est la partie la plus élevée de l'avenue du Port.

Entre la rue Ulens et la rue Van Meyel, un bâtiment de moindre gabarit sera érigé (17.000 m<sup>2</sup>). Cet immeuble devrait accueillir une ou deux sociétés. Une entreprise molenbeekoise serait déjà fort intéressée par le projet.

(...) La société Henkel, déjà présente avenue du Port, devrait aussi s'étendre, entre les rues Van Meyel et Picard. Elle occupera désormais 30.000 m<sup>2</sup> (les travaux commenceront prochainement).

- L'originalité de ce projet réside dans le fait que toute la circulation de service s'effectuera par un boulevard intérieur, le long duquel seront installés les quais de déchargement, commente Christian Sibilde. Des camions de 20 tonnes pourront passer par là. Autre avantage de cette formule, cette rue intérieure sera souterraine, de sorte que les habitants de l'îlot ne seront pas perturbés par ce trafic.

Du logement sera en effet construit dans cet îlot, au coin de l'avenue du Port et de la rue Van Meyel. Il s'agit de compensation pour les bureaux construits, ce qu'on appelle maintenant de manière plus édulcorée la 'charge d'urbanisme'. Les appartements seront vendus à un prix-plancher, ce qui constitue une perte pour le promoteur - c'est là que réside la compensation.

Plus loin se dressent les bâtiments de Tours et Taxis. Les bâtiments en bon état seront préservés, alors qu'un projet culturel plane sur les lieux : l'aménagement d'un centre de musique.

L'infrastructure publique sera également redessinée. Un pont piéton est ainsi prévu par dessus le canal, à hauteur du site Tours et Taxis. (...)

Ce qui séduit dans les plans, c'est évidemment l'unité de ton qui se dégage de l'avenue du Port revue et corrigée. L'architecture est séduisante. Elle allie courbes et triangles. Elle joue sur la pierre blanche, le métal teint et les volumes. Les deux immeubles de bureaux situés à l'entrée du boulevard Léopold II - les projets Jennifer I et II dont nous reparlerons très bientôt - s'intègrent parfaitement dans cette perspective. (...)

Le charme de cette artère, redessinée par l'association Michel Jaspers - Atelier d'art urbain, découle de son unité et d'une autre manière, peut-être, de voir la ville.

- Nous ne voulons pas faire la même erreur que certains dans le quartier Nord, explique Jean-Pierre Struelens, échevin de l'urbanisme à Molenbeek. Notre projet intègre des bureaux à du logement. Les constructions sont à taille humaine et n'écrasent pas le paysage. Je pense qu'il s'agit d'une revalorisation du quartier. Ce sera en quelque sorte nos Champs Élysées...

La cohérence a été le principal souci des auteurs du projet.

- Il est très rare, malheureusement, que nous puissions agir sur un front de bâti aussi important, commente Sefik Birkiye, architecte-urbaniste à l'Atelier d'art urbain. Les grands axes parisiens se sont constitués par îlots entiers. À Bruxelles, au contraire, nous avons l'habitude de travailler sur de petites parcelles. C'est donc une occasion unique d'aménager toute cette avenue. C'est pour cela que nous voulons lui donner une continuité visuelle et urbaine, par la continuité des matériaux, des corniches et des soubassements. Cela donne une monumentalité à l'ensemble.

Le projet reste cependant à taille humaine. Il devrait être agréable de se promener, avenue du Port... Les allées arborées, le long de l'avenue, y inciteront.

- Je crois que nous devons être un peu modeste, poursuit l'architecte-urbaniste. La ville n'est pas un musée. Il ne s'agit pas de démontrer aux autres, avec agressivité, toute son inventivité. Même les façades les plus originales de Horta s'intégraient parfaitement au restant des rues où elles sont implantées : il avait un respect du système urbain. Ici aussi, nous avons voulu nous inspirer des lieux, pour mieux nous y intégrer. C'est pour cela que notre projet s'inscrit en harmonie avec les bâtiments de Tours et Taxis. »

\*

Musiccity fait dérailler la Ville : Le Port vendra son terrain à Musiccity.

L'accord Musiccity-Région - Show-biz politique et jeu de massacre :

Articles de François Robert et de Daniel Couvreur, parus dans Le Soir daté du vendredi 20 février 1998

« Casus belli ? Le collège de Bruxelles s'est réuni hier. Il veut d'abord vérifier si le permis délivré par Hasquin est légal.

*Hervé Hasquin, le ministre régional de l'Urbanisme, se doutait qu'en délivrant le permis d'urbanisme à Musiccity, il ferait des vagues. En fait, il a provoqué une tornade sur la Ville de Bruxelles et crispé le Conseil des ministres. Manifestement, il a surpris tout le monde.*

*A la Ville, les réactions des opposants n'ont pas tardé. Le PS et les écolos montent au créneau. L'échevin Freddy Thielemans a résumé la position du PS, hier après-midi :*

*Nous n'acceptons pas que le ministre Hasquin nous mette devant le fait accompli. Le bourgmestre de Donnea était-il au courant ? Nous ne le savons pas. Cette décision a été prise en tout cas sans la moindre concertation avec le PS. C'est une politique agressive qui démontre la suffisance du ministre Hasquin. Pour nous, c'est une gifle. On a porté atteinte à l'autonomie communale. En outre, nous nous interrogeons sur la légalité du permis. Nous avons consulté certains juristes et nous mettons en doute sa légalité. Le ministre Hasquin a peut-être employé un peu vite l'arme de la saisine (la Région s'arroge le pouvoir de délivrer le permis si la commune ne statue pas sur une demande de permis dans un certain délai). Nous allons voir. S'il apparaît que les délais légaux n'ont pas été respectés, nous introduirons un recours au conseil d'Etat. S'il le faut nous agirions sans le PRL. Mais j'ajoute que je préférerais de loin une position unanime du collège. (...)*

*La cohésion de la majorité est-elle menacée ? Freddy Thielemans ne va pas aussi loin. Il rappelle qu'un accord de majorité est difficile à modifier en cours de législation. Les échevins ne peuvent être démis. Mais il est clair que le collège est entré dans une période mouvante. La sérénité des mois précédents a volé en éclats.*

*Musiccity est une sorte de mise en garde. Nous sommes en situation préélectorale, que ce soit au niveau régional, national, déclare aussi Freddy Thielemans. Je constate que la cohérence éthique fait maintenant défaut. C'est mauvais pour l'avenir.*

*Henri Simons, chef de file des Ecolos, a concentré son tir sur Hervé Hasquin :*

*Le ministre a décidé seul sans consulter le bourgmestre qui est aussi le président des libéraux à Bruxelles, si je ne m'abuse. Il a agi en méprisant la commune de Molenbeek. Hasquin s'en fout du quartier maritime, parce que c'est un quartier pauvre où il y a des gens qui ne savent pas se défendre. La salle de quartier promise sera remplacée par du parking et il n'y aura pas d'accessibilité pour les jeunes du quartier. Musiccity ne produira que quelques emplois. Il n'y en a que 8 à Forest-National !*

*le bourgmestre François-Xavier de Donnea, veut quant à lui calmer le jeu :*

*Deux avocats de la Ville ont été désignés pour voir si la procédure de la saisine est légale. Tout le monde sait qu'à titre personnel je suis favorable à Musiccity. J'aurais préféré que la Ville délivre elle-même le permis, mais cela ne s'est pas fait.*

*Ce soir, il y a conseil communal à Bruxelles-Ville. Il risque d'être houleux. Il est douteux que l'opposition PSC n'en profite pas pour tenter de faire éclater la majorité. »*

*« Musiccity, pour s'installer à Tour et Taxis, doit disposer de 8 hectares de terrains qui appartiennent en presque totalité à la Région bruxelloise (en fait, au Port de Bruxelles). En principe, l'acquisition de ce terrain devait se faire dans le cadre d'un vaste échange avec la SNCB qui détient des parcelles convoitées par le Port (pour la construction d'entrepôts modernes dans la zone Tir). Mais cet accord est compromis par la mauvaise volonté de la SNCB.*

*Le projet Musiccity tombera-t-il dans le canal si l'échange ne se produit pas ? La Région a clairement l'intention de vendre directement le terrain à Musiccity. Le ministre régional Eric André (Travaux publics) vient d'ailleurs de recevoir une offre officielle datée du 18 février de Musiccity. Le comité d'acquisition a évalué le bien et il ne reste plus qu'à procéder à la vente.*

*Je dispose maintenant de tous les éléments pour négocier cette transaction, dit Eric André. L'offre sera analysée le 6 mars au conseil d'administration du Port. Dès que j'aurai son aval, je soumettrai le projet au gouvernement. Et le petit bout de terre (le long du canal) qui manque à Musiccity ? Celui-ci, comme le reste des terrains convoités par la Région bruxelloise, appartient non plus à la SNCB mais à la Financière TGV (institution de droit privé, chargée de financer les travaux du TGV).*

*Le fait d'avoir affaire à une société de droit privé change les données du problème, souligne Eric André. S'il le faut, nous pouvons aller jusqu'à l'expropriation pour permettre le développement du port. Nous espérons ne pas devoir en arriver là. Mais je n'ai pas l'intention de brader les intérêts du Port.*

*La question du terrain n'est donc pas un véritable obstacle au projet Musiccity. Ce qui ne veut pas dire que les opposants baisseront les bras. Des rumeurs de recours au Conseil d'Etat circulent. Inter-Environnement et l'association de défense du patrimoine la Fonderie publient un communiqué commun. Ils estiment que le délai qui déclenche la saisine n'est pas de 90 mais bien de 120 jours. Ils déplorent aussi l'actuel silence du ministre-président de la Région Charles Picqué. Celui-ci a pourtant déclaré que pour un dossier d'une telle importance, il fallait une décision collégiale.*

Force est de constater qu'il n'en a rien été, dit ce communiqué. Le permis a été délivré à quelques heures de la réunion hebdomadaire du gouvernement. »

« Musiccity s'est engagé à donner des garanties, concrétisées dans un protocole signé par Hervé Hasquin. Elles s'inspirent largement de celles posées par la Ville, en octobre dernier.

Clauses sociales. Création 1.134.000 heures de travail (dont 39.000 heures pour des emplois hautement qualifiés) pendant les travaux. Pour l'exploitation de Musiccity, création de 312 postes à temps plein et 141 à temps partiel. Les jeunes recevront une formation de 6 mois ou un an par l'intermédiaire de l'Orbem. L'embauche sera évaluée régulièrement par un comité d'accompagnement (Région, Ville, commune de Molenbeek et même les comités de quartier s'ils le demandent). En outre, un fonds social de 30 millions [de FB] sera affecté au développement d'activités sociales, culturelles, d'intégration et d'emploi, en fonction des demandes de la Région, de la Ville et de la commune de Molenbeek. Une salle polyvalente pour les habitants du quartier sera créée. Le fonds sera géré par la Fondation Musiccity ASBL, qui sera planifiée 30 jours avant le début des travaux. Notons que ce volet social infirme totalement les affirmations de l'échevin écolo Henri Simons.

Clauses financières. Remise des garanties financières 30 jours avant le début des travaux (une demande expresse de la Ville). L'investissement est totalement privé (3,2 milliards). La garantie d'exploitation est de dix ans.

Trafic. Le trafic lourd déchargeant les matériaux de Musiccity empruntera la chaussée de Vilvorde et l'avenue du Port tant pendant le chantier qu'après.

Accès pour les spectateurs. Il se fera exclusivement par l'avenue du Port. Les voiries situées à l'ouest de l'avenue du Port seront réservées à la seule circulation locale pendant les spectacles.

Charges d'urbanisme. 95 millions utilisés dans la rénovation des espaces publics sur et autour du site de Tour et Taxis.

Après six ans de concertation, Musiccity a reçu le feu vert pour mettre son projet sur rails à Tour et Taxis, mais à quel prix ! L'épure approuvée par le ministre Hasquin est un pastiche ouvrier d'architecture industrielle. Il ne reste qu'à prévoir des distributions de bleus de chauffe à l'entrée, pour que les spectateurs s'affichent eux aussi dans la couleur machiniste de rigueur sur le site. A condition toutefois que le projet triomphe des nombreux recours qui ne manqueront pas de barrer la voie à sa réalisation.

Riverains, défenseurs du patrimoine, hommes politiques opposés au projet fourbissent déjà leurs pétards juridiques pour saisir le Conseil d'Etat. Après 2.190 nonante jours de débat, il paraît que la délivrance du permis serait intervenue 30 jours trop tôt : bruxellissime !

En vérité, Musiccity dérange. Le rouleau compresseur du show-biz à l'américaine débarque à grand fracas au coeur d'un quartier populaire, où la culture et l'argent ne font pas bon ménage. Le site de Tour et Taxis méritait certainement un meilleur futur. Mais la classe politique bruxelloise n'a pas pris la précaution de préparer le terrain. Aucun ministre du Patrimoine ni de l'Urbanisme n'a jamais eu la présence d'esprit d'étudier un plan d'ensemble pour fixer les grandes lignes de la rénovation. Les pouvoirs publics ont abandonné le site à son mauvais sort. La reconversion des 25 hectares en friche était sur une voie de garage, jusqu'au jour où Musiccity est entré en gare... Même si, à l'arrivée, il est consternant de constater que les plans approuvés par Hervé Hasquin contribuent en partie à bruxelliser le patrimoine mondial qu'est Tour et Taxis.

La Ville et la Région portent l'entière responsabilité de ce jeu de massacre architectural. Les promoteurs n'ont fait qu'obéir à la logique aveugle des règles d'intégration urbanistique en vigueur. Quant aux échevins qui continuent de manifester leur opposition à Musiccity après la délivrance du permis, ils n'ont pas la bravoure de leurs opinions. S'ils jugent la décision d'Hervé Hasquin scandaleuse pour l'avenir de Tour et Taxis, ils doivent démissionner plutôt que de zieverer<sup>1</sup> devant le Conseil d'Etat. En démocratie, c'est l'arme ultime du courage politique. »

\*

### Les trois permis de MusicCity :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 29 décembre 1998

« Le projet MusicCity sur le site de Tour et Taxis, possède un record peu enviable : celui d'avoir obtenu trois permis. Le premier fut donné en 97 par le ministre de l'urbanisme Hervé Hasquin mais annulé quelques mois plus tard par le même ministre. Le second fut délivré par la Ville de Bruxelles mais ne valait rien car il contrevenait aux règlements des pompiers. Quant au troisième, il l'a reçu à nouveau de la Région, en juin 98. Pourtant, MusicCity n'est pas encore sorti de terre, attaqué par deux recours au Conseil d'Etat. Ses détracteurs affirment que sa construction détruirait de façon irrémédiable le toit de facture exceptionnelle du hangar dans

<sup>1</sup> Ce verbe tiré du dialecte bruxellois peut être traduit par 'parler pour ne rien dire, raconter des bêtises'...

lequel il doit s'installer. Il faudra encore attendre quelques semaines avant d'être fixé sur le sort de ce 3<sup>e</sup> permis. »

\*

Tour et Taxis - La crédibilité du projet Musiccity menacée. Les fausses notes s'accumulent :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 10 février 2000

« La Cité de la musique en 2004 ? Les nouveaux plans des investisseurs (Ackermans-Van Haeren) de Musiccity, qui retardent de deux ans le démarrage du projet, ne sont pas au goût des futurs occupants.

Une vingtaine de sociétés doivent s'installer sur le site et l'exploiter. Elles ont signé des contrats d'occupation avec 'Language of Forms' (LOF), le concepteur du projet et son courtier exclusif. Elles viennent d'apprendre par la presse que les nouveaux plans des investisseurs impliquaient de gros retards, puisqu'il faut reprendre la procédure d'obtention des permis à zéro. Cette perspective ne les enchante pas du tout.

Ainsi, la société Grey, qui doit occuper environ 3.000 m<sup>2</sup> sur le site, vient de résilier son contrat avec 'Language of Forms'. D'autres locataires pressentis ou détenteurs de droits commerciaux mettent les investisseurs au pied du mur: Ogden (leader mondial dans l'exploitation des salles de spectacle) et Warner refusent un nouveau retard. Ces engagements fermes sont le blanc-seing du projet. Le report de Musiccity à 2004 met LOF dans une situation très désagréable. Ses clients menacent de claquer la porte. La crédibilité internationale du projet est remise en cause. LOF estime qu'il faut d'urgence commencer les travaux. Les permis d'urbanisme et d'environnement expirent irrévocablement le 21 mars et le 5 novembre 2000.

Si Ackermans-Van Haeren ont finalement décidé de reculer le calendrier, c'est parce qu'ils proposent une refonte en profondeur du projet : l'amphithéâtre de 12.000 places serait situé à côté du hangar où il était censé se loger. Les investisseurs répondent ainsi favorablement à une demande sans cesse répétée des défenseurs du patrimoine qui exigent le maintien intégral de la toiture du hangar, à la conception unique au monde selon La Fonderie. Cette ASBL, qui s'occupe de la protection des sites industriels à Bruxelles, avait orchestré une campagne mondiale pour dénoncer le projet Musiccity, allant jusqu'à présenter un dossier au World Monuments Watch. Elle avait en outre attaqué en urgence le permis, mais le Conseil d'Etat l'avait déboutée.

Ce déplacement de la salle augmente le coût de l'investissement (4,5 milliards au lieu de 3,5 milliards) puisqu'il faut rénover le hangar en plus de la construction de la salle de spectacle. Mais s'il coûte bien plus cher, il a l'avantage d'avoir l'appui de la Région, de la Ville de Bruxelles et de recevoir l'accord tacite de Molenbeek et des défenseurs du patrimoine.

Autre argument militant pour de nouveaux plans : on murmure qu'un des permis actuels serait sur le point d'être cassé par le Conseil d'Etat. Il s'agit du permis délivré par la Région bruxelloise, pour le magnifique bâtiment, à front de l'avenue du Port, qui doit être rénové. Le permis ne serait pas légal pour un motif... de pure forme. LOF assure que ce genre de bruit n'est que de l'intox, pour faire traîner les choses au-delà de la date fatidique du 21 mars. Le ministre André prend cette information très au sérieux... même si c'est sa propre administration qui a délivré le permis !

Guerre des terrains : Le site de Tour et Taxis ne se limite pas à l'espace dévolu à la cité de la Musique, qui occupe environ un quart de la superficie. Une vaste zone industrielle, le long de l'avenue du Port, vient d'ailleurs d'être acquise par le port de Bruxelles auprès de la SNCB. Un troisième terrain (300 sur 500 mètres environ), le long de la rue Picard, attend toujours les investisseurs. C'est là que, voici deux ans, un projet avorté de solderie avait vu le jour.

Il y a trois semaines, le ministre Eric André dévoilait le nouveau projet d'Ackermans-Van Haeren. Il affirmait que le groupe voulait acquérir également ce troisième terrain pour y développer un vaste projet de logements. Il faut déchanter. Ackermans-Van Haeren ne l'achètera jamais... parce qu'il est déjà vendu.

Pourquoi cet intérêt des investisseurs pour le reste de Tour et Taxis ? Ackermans-Van Haeren ne possède pas tous les terrains nécessaires à la réalisation de Musiccity. Il lui manque deux étroites bandes de terre, toujours propriété de la SNCB. L'une en bordure de l'avenue du Port (les entrées et sorties de Musiccity) et l'autre à l'arrière, pour construire le parking. Mais la SNCB propriétaire a fait monter les enchères : elle exigeait l'achat de tout le reste du site et pas seulement les deux bandes de terre, ce que refusait Ackermans-Van Haeren.

C'est alors qu'arrive Robelco. Cette société hollandaise a snobé les investisseurs de Musiccity. Elle a signé un compromis de vente en janvier (ce qui la rend virtuellement propriétaire), portant sur la coquette somme de 1,3 milliard [de FB]. Robelco possède désormais les deux petits terrains convoités par Ackermans-Van Haeren, plus la grande zone en lisière du quartier maritime.

Exit Musiccity ? Bon prince, Robelco n'a nullement fermé la porte des négociations avec Ackermans-Van Haeren, malgré la lutte à couteaux tirés qui avait précédé. Un échange de petites parcelles semble possible, grâce à l'intervention du ministre André, l'entremetteur politique.

*Que va faire Robelco de ces vastes acquisitions ? Le Pras en gestation autorise quelques bureaux mais aussi du logement et un espace vert de deux hectares. On sait que Robelco a rendu visite à l'urbanisme de la ville de Bruxelles pour tâter le terrain. Les Hollandais savent donc ce que l'on peut y faire. Ils sont en train de dresser des plans, mais la présentation d'un projet global n'est pas pour tout de suite. »*

\*

Bruxelles - Un jugement qui embarrasse les propriétaires de Tour et Taxis :  
Musiccity... maître chanteur ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 14 septembre 2001

*« In vraisemblable rebondissement dans la saga de la cité de la musique : le tribunal de commerce de Bruxelles ordonne l'exécution du projet sous peine de lourds dommages et intérêts ! Irréalizable. Alors que le projet Musiccity est mort et enterré, le tribunal de Bruxelles dit exactement le contraire. 'Language of Forms' (LOF), concepteur de la 'cité de la musique', a gagné mercredi son procès contre Ackerman & Van Haaren, propriétaire du site, pour non-respect du contrat (la réalisation de Musiccity). Le jugement est catastrophique pour Leasinvest et Robelco, chargés de redonner vie au site de Tour et Taxis. (...)*

*Le projet Musiccity a été imaginé en 1992 par 'Language of Forms'. Il s'agissait d'une gigantesque salle de 12.000 places entourée d'un village musical à installer sur huit hectares, dans le bas de Tour et Taxis. Le projet déclencha passions et bagarres politiques. En 1998, il semblait sur le point de se réaliser, devenu propriété du groupe Trizechahn Europe et Ackermans & Van Haaren (l'ancrage belge). Les détenteurs de Musiccity s'entendirent avec LOF pour exploiter le concept. Et effectivement, LOF signa des contrats avec des tas de sociétés pour finaliser la vie du futur complexe. Quelque 70% des loges de la salle géante furent ainsi pré-louées. Mais le projet était à la merci de recours en justice de défenseurs du patrimoine, car il impliquait la démolition du hangar A.*

*La crainte des recours et les règlements de comptes politiques entre Ville (plutôt contre) et Région (plutôt pour) concoururent à retarder la réalisation du projet. Entre-temps, la SNCB vendit à la société Robelco l'immense partie nord (près de 20 hectares) du site de Tour et Taxis.*

*Début 2001, on aboutit à l'évidence : Musiccity ne se réaliserait pas. Ackermans confia entre-temps le développement du projet à sa filiale Leasinvest qui s'est associée à Robelco pour développer (très logiquement) le site dans sa totalité. De nouveaux plans ont été présentés où la salle de 12.000 places disparaît purement et simplement. Pour faire simple, le politique s'en est à nouveau récemment mêlé : et si l'on mettait les hémicycles européens à la place ?*

*LOF, sentant le vent tourner, porta plainte contre Ackermans & Van Haaren devant le tribunal de commerce pour non-respect du contrat. Certes, la société aurait pu se contenter de plaider la rupture de contrat. Elle ne l'a pas fait, voulant, par un jugement du tribunal, restaurer sa crédibilité auprès de dizaines de clients qui avaient signé avec elle pour exploiter Musiccity.*

*Aujourd'hui, les délais de validité des permis d'urbanisme et d'environnement du projet sont dépassés. Exit la cité de la musique. Pourtant, le tribunal de commerce de Bruxelles estime le contraire et se met au diapason de Musiccity. Le jugement est impitoyable. D'abord, Ackermans & Van Haaren doit déboursier immédiatement 41 millions [de FB] pour honorer ses dettes vis-à-vis de LOF, plus 26 millions dans quelques mois, sans compter les intérêts. Ensuite, le propriétaire est tenu... d'exécuter son contrat !*

*Les dommages et intérêts sont actuellement évalués à 107 millions. Le tribunal a désigné un expert chargé de suivre l'évolution du projet Musiccity afin de voir s'il se réalise selon le contrat signé en mars 1998. Il a six mois pour rendre son rapport. C'est surréaliste : l'expert se rendra vite compte que la salle de 12.000 places n'est pas près de se réaliser.*

*Que va faire Leasinvest qui hérite de ce lourd passif ? La société reste stoïque. Elle ira en appel, ne serait-ce que parce qu'elle est cotée en Bourse. Leasinvest assure que ce scénario a été pris en compte et qu'il ne devrait pas remettre en cause la réhabilitation de tout le site de Tour et Taxis. La rénovation des bâtiments B (l'entrepôt royal) et A, première étape de l'opération, ne sont pas remis en cause. Dont acte. »*

\*

Tour et Taxis : Les ennemis d'hier s'entendent - Requiem coûteux pour Musiccity :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 24 janvier 2002

*« On rengaine les revolvers. Le différend qui opposait Ackermans & van Haaren, les propriétaires d'une partie du site de Tour et Taxis, à la société 'Language of Forms' (LOF), le concepteur du projet 'Musiccity', a été réglé à l'amiable. C'est-à-dire avec un beau paquet de millions.*

*Musiccity (dont la pièce maîtresse était une salle géante de 12.000 places dans le bas de Tour et Taxis) fut imaginé en 1992 par LOF. En 1998, il semblait devoir se réaliser quand le projet devint la propriété des Canadiens Trizechahn et des Belges Ackermans & van Haaren.*

Pour des raisons surtout patrimoniales, Musiccity fut finalement abandonné, début 2001. Ackermans confia à sa filiale Leasinvest le soin de développer un nouveau projet, en accord avec Robelco, propriétaire de la partie nord du site.

LOF refusa la nouvelle orientation. La société porta plainte devant le tribunal de commerce pour non-respect des engagements (la réalisation de Musiccity). Le jugement, en septembre 2001, fut impitoyable : obligation de réaliser le projet et paiement de dommages et intérêts totalisant... 2,5 millions d'euros! L'énormité des enjeux fit réfléchir les deux ennemis. Leasinvest annonce un compromis. Combien se monnaie-t-il ? Le butin de LOF est secret, mais il avoisine sans doute les dommages et intérêts.

La paix des braves, donc. Et surtout, le feu vert pour un redéploiement complet du site. Requiem coûteux pour la cité de la musique ! »

\*

Le sauvetage des deux bâtiments est assuré : Tour et Taxis sur les rails :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 8 mai 2002

« Le projet de réaffectation du site de Tour et Taxis a passé le cap de la concertation, mardi. Si l'avis lui est favorable, il a cependant soulevé de fortes objections de la part des associations et des habitants du quartier Maritime. Dix ans. Dix ans que les bâtiments A (le vaste hangar) et B (l'entrepôt royal) de Tour et Taxis attendaient d'être définitivement fixés sur leur sort. Celui-ci est maintenant scellé puisque la commission de concertation, réunie ce mardi, a donné un avis presque unanimement favorable au projet de réaffectation (commerce, équipements collectifs, production et bureaux).

Il était temps. Si l'on en croit les propriétaires (les sociétés Robelco et Leasinvest), l'état des deux bâtiments se dégrade rapidement. Après l'échec retentissant de Music City en 2000, deux ans ont été nécessaires pour mettre au point un nouveau projet. Celui-ci est porté par la SA T&T (où l'on retrouve à égalité les deux propriétaires) qui a déposé à la Ville de Bruxelles une demande de permis mixte (urbanisme et environnement).

Par rapport à Music City (construction d'une salle de 12.000 places avec un parking tout aussi géant et érection d'une cité de la musique dans l'entrepôt royal), le projet T&T est infiniment plus respectueux du patrimoine. Par contre, il est nettement moins ambitieux et prête le flanc aux habituelles critiques des associations : l'affectation bureaux occupera une bonne partie des surfaces du bâtiment B (43.000 m<sup>2</sup>) d'autant que les 'entreprises productives' prévues cachent souvent des bureaux.

Autre originalité du projet : on maintient la véritable rue longitudinale d'origine qui parcourt tout l'entrepôt royal. Même les rails de chemin de fer y seront maintenus, afin de rappeler le passé. Quant au hangar A (18.000 m<sup>2</sup>, à l'esthétique plus discutable), il sera lui aussi intégralement protégé. Sa célèbre toiture (qui fracassa le projet Music City) étant bien entendu maintenue. Son affectation ? Un hall d'exposition temporaire.

L'architecte Philippe Verdussen, qui a dessiné le projet, l'a longuement exposé en concertation. On a ainsi pu mesurer le souci permanent de respect du patrimoine, jusque dans l'usage de châssis en acier. La grille extérieure du site serait maintenue. Et les parkings ? Le projet propose de régulariser la situation existante en autorisant 170 emplacements en surface et en créant un parking souterrain de 195 places. L'accès (pour les véhicules) au site se fera par l'[aven]ue du Port, à hauteur de la rue des Armateurs, afin de soulager Molenbeek du gros du trafic.

Précisons d'emblée que le projet T&T est loin d'englober la totalité du site de Tour et Taxis. Il ne concerne que 6 des 35 hectares du site, en bordure du canal. Techniquement, la zone T&T fait partie de la 'zir (zone d'intérêt régional) 6 B', en contrebas de la 'zir 6 A' nettement plus vaste. Ces deux 'zir' font elles-mêmes partie d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) en gestation depuis de longs mois.

Pas plus que feu Music City, le projet T&T ne fait l'unanimité des associations. L'Arau a rappelé ses réserves : trop de bureaux, trop de parkings, absence de logements, mauvaise insertion socio-économique dans le quartier. Si l'on additionne les emplacements de parking en sous-sol et en surface, on obtient 365 emplacements qui ne font pas l'objet d'une étude d'incidences. L'esprit de la loi a été perverti. Le promoteur joue sur le fait que seuls 195 emplacements sont couverts (il en faut légalement 200 pour rendre l'étude d'incidence obligatoire).

Par contre, la Fonderie (association de sauvegarde du patrimoine industriel) a exprimé sa satisfaction et constaté les immenses progrès réalisés par rapport aux projets antérieurs. Il reste cependant encore quelques (petits) détails qu'elle voudrait voir réglés en concertation avec le promoteur et les Monuments et Sites.

Quant à la Ville de Bruxelles, elle n'a pas caché son adhésion au projet, avant même que la concertation ne décide. L'échevin de l'urbanisme Henri Simons juge le projet T&T satisfaisant et équilibré. Il a expliqué qu'il s'intégrait bien dans le futur PPAS. Cette remarque a fait bondir l'interenvironnement qui s'étonne qu'une commune prenne parti avant même d'avoir entendu tous les intervenants. Et les habitants ? Comme pour Music

City, ils se méfient du projet T&T et réclament une vision globale de l'ensemble du site. Ils constatent qu'une fois de plus, on élabore d'abord des projets et l'on réfléchit ensuite sur l'ensemble du site...

Faux ! s'est empressé de répondre l'échevin Henri Simons. Et de préciser que le plan particulier de tout le site est en bonne voie et que les aménagements prévus dans le projet T&T s'inscrivent parfaitement dans celui-ci.

La commission s'est ensuite retirée pour délibérer et a émis un avis favorable, à l'exception de la commune de Molenbeek, qui suit ses habitants du quartier Maritime. »

\*

Bruxelles - Un plan pour les 35 hectares de Tour et Taxis -  
Un ensemble de logements et un parc de 2,5 hectares :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 11 mai 2002

« A quoi ressemblera le site de Tour et Taxis dans quelques années ? Réponses dans le PPAS (Plan particulier d'affectation du sol) en gestation. En voici les grands traits.

Tour et Taxis a son permis en poche. Le projet qui remplace Musiccity et rénove l'entrepôt royal est sur les rails. Mais dans le quartier, ce projet ne suscite, pas plus que l'ancien, l'enthousiasme. Les habitants du Quartier maritime lui reprochent essentiellement deux choses. D'abord, une affectation qui privilégie les bureaux (un facteur considéré comme peu intégrateur). Ensuite, il ne concerne que la partie sud du site, soit à peine un cinquième (6,5 hectares sur 35) de la totalité de sa superficie. Que va-t-on faire du reste ? Mystère.

Mystère ? Pas tout à fait. Si l'on ne connaît pas jusqu'au dernier carat le détail de ce que l'on mettra sur le site de Tour et Taxis, on sait quand même beaucoup de choses. A la Ville de Bruxelles, le service de l'urbanisme, un peu fatigué des critiques (car on les estime injustes), lève un coin du voile en présentant le 'prédossier de base' du plan particulier d'affectation du sol.

Ce plan répond et tient compte, explique l'échevin de l'urbanisme Henri Simons, des demandes des intervenants, c'est-à-dire les habitants, les promoteurs, les défenseurs du patrimoine et les communes de Bruxelles et de Molenbeek. Il fait la part des choses. C'est un PPAS crédible, car il présente un équilibre financier. (...)

On notera d'abord que le PPAS est bien plus vaste que le site de Musiccity et même que celui de Tour et Taxis. Longeant le canal (l'axe du bassin Vergote), il est délimité par la place des Armateurs, la rue de l'Entrepôt, file vers Laeken par la rue Dieudonné, englobe le pont Bockstael puis redescend vers le canal par la rue Picard. Sa confection, c'est le moins que l'on puisse dire, a pris un énorme retard puisque c'est en 1992 que Michel Demaret (alors échevin de l'urbanisme) l'a lancé.

Pourquoi, dix ans plus tard, n'en est-on qu'au prédossier de base ? Un PPAS est au fond un plan détaillé d'un plan plus général (le PRD il y a dix ans, le Pras aujourd'hui). Dès 1992, il fut décidé d'intégrer le projet Musiccity (dont on sait les vicissitudes) au plan. Ensuite, il a fallu attendre (...) la création du Pras (plan régional d'affectation du sol) dont la publication au Moniteur ne date que de juillet 2001. Enfin, cette zone est composée de deux ZIR (zones d'intérêt régional) qui nécessitent un cheminement juridique très compliqué. Qu'on en juge : injonction du gouvernement, élaboration d'un plan de base, enquête publique, vote au conseil communal, aval de la Région, création du PPAS définitif, seconde enquête publique, nouvelle adoption au conseil communal, nouveau passage à la tutelle...). Bref, avec un peu de chance et beaucoup de patience, le PPAS Tour et Taxis serait effectif vers la fin 2004, voire 2005...

Ce rythme de tortue a au moins eu un avantage : la Ville de Bruxelles a largement eu le temps de sonder toutes les parties en présence. En fait, elle connaît fort bien les doléances de chacun. Le tout, évidemment, est de concilier ces intérêts divergents, pour réaliser un plan qui tienne la route financièrement (gage de sa réalisation) tout en répondant aux aspirations des habitants.

Ne parlons pas de la zone portuaire (qui englobe quand même la moitié du site) qui fera sans doute encore l'objet de débats internes au gouvernement de la Région et au Port de Bruxelles. C'est vers Laeken (le haut du PPAS) que se dessinent les nouveautés. Au-dessus de la gare maritime, sera créé un ensemble de logements représentant au moins 35 % du site constructible, soit plus que ce que demande le Pras. L'intention de la commune est de travailler surtout en partenariat avec la SDRB, ce qui implique du logement moyen. Tous les îlots seraient fermés par des voiries ou des passages piétons. (...)

Deuxième élément essentiel du futur PPAS : la création d'un parc de 2,5 hectares (le Pras ne recommande qu'un hectare) dont les entrées se feraient essentiellement par les zones habitées qui entourent le site (Molenbeek, boulevard du Jubilé, rue de Rotterdam, Laeken). Comment sera financé l'espace vert ? Par les charges d'urbanisme sur les bureaux et les zones assimilées.

Avec un tel PPAS, conclut Henri Simons, nous pensons répondre aux aspirations des habitants. Le parc et les logements seront pensés en fonction des quartiers habités de Laeken et de Molenbeek. »

\*

Bruxelles : Au-dessus du canal : La passerelle passe de plus en plus mal :  
Article de François Robert paru dans Le Soir du jeudi 17 octobre 2002

« L'idée d'une passerelle enjambant le canal à hauteur du boulevard Simon Bolivar est loin de faire l'unanimité. La ville de Bruxelles demande d'étudier une proposition alternative qui privilégie le passage des transports en commun sur le pont des Armateurs.

Le projet de passerelle (en fait, un véritable pont) est une initiative<sup>1</sup> du ministre bruxellois des transports, Jos Chabert. Il remonte à 2001 et doit être financé (3,2 millions d'euros) par l'accord de coopération entre l'Etat fédéral et la Région bruxelloise. Une étude a déjà été réalisée par le bureau Greisch. Celle-ci prévoit un ouvrage de type Hauban, long de 123 m et large de 15,3 m. Le pilier serait implanté sur la rive droite du canal (côté CCN). Le tablier serait métallique. L'autre extrémité du pont rejoindrait la rue Picard.

Ce pont doit désenclaver le quartier maritime (Molenbeek) et la rive gauche du canal. Il relierait directement la gare du Nord au site de Tour et Taxis, amené à connaître un grand développement tertiaire. En principe, ce pont serait piétonnier et également emprunté par les transports en commun (bus 14). Il éviterait de faire une longue boucle par le pont des Armateurs. On parle d'y faire passer une nouvelle ligne de tram.

Mais la ville de Bruxelles n'est manifestement pas favorable au projet, tout comme les associations et les riverains. Ceux-ci l'ont fait savoir à la commission de concertation qui se tenait cette semaine à Bruxelles-ville.

Ils reprochent à l'ouvrage son aspect surdimensionné et craignent qu'il ne serve de desserte supplémentaire pour la voiture, étant donné la largeur de la voirie carrossable. Ils soulignent en outre que la forte pente (7 %) empêcherait probablement les trams de l'emprunter. Par ailleurs, certains s'inquiètent de son intégration dans le paysage urbain et la (...) Commission royale des Monuments et sites a rendu un avis très critique.

La commission de concertation a tranché : l'étude d'incidences devrait étudier avec une attention identique la proposition alternative de développer les transports publics par le pont des Armateurs, avec étude comparative des coûts. En outre, un comité d'accompagnement suivra le travail du chargé d'études.

Est-ce à dire que le projet de passerelle est mort ? Il passe en tout cas mal de chaque côté du canal... »

\*

Economie - 40.000 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts s'installeront sur le site de  
 Tour et Taxis - Le Port de Bruxelles veut grandir :

Article de François Robert et Roger Milutin, paru dans Le Soir daté du samedi 11 octobre 2003

« ... 35 hectares en gestation - A quoi ressemblera le site de Tour et Taxis ? Depuis deux ans, la Ville de Bruxelles travaillait sur un PPAS (plan particulier d'affectation du sol). Mais celui-ci est aujourd'hui caduc, car les injonctions de la Région modifient considérablement l'aspect futur de cette vaste zone de 35 hectares. (...).

Toute la partie gauche du site appartient aux sociétés Robelco et Leasinet. C'est là que devait se réaliser feu-MusicCity. La rénovation des bâtiments existants est en cours. Les entrepôts royal (...) et A (...) s'étendent respectivement sur 50.000 m<sup>2</sup> (bureaux) et 20.000 m<sup>2</sup> (activités commerciales ou d'exposition). On envisage d'y mettre la Foire du livre et Eurantica. L'immense gare (70.000 m<sup>2</sup>) n'a pas encore de client potentiel, vu la taille de la zone. Au-dessus, s'étendra une zone verte tampon : un parc de 3 hectares (le chiffre est définitivement arrêté). Au nord du parc, en lisière de Laeken et de Molenbeek, se développera la zone de logement. Il s'agira de loyers moyens.

A droite des bâtiments A et B s'étendra la zone administrative de 180.000 m<sup>2</sup> (c'est tout en bas, au bord du canal, qu'une tour de 150 m de haut est envisagée). Au-dessus des bureaux se construirait l'hypothétique Cité des sciences et de la connaissance. Hypothétique car tous les contacts avec les autorités universitaires de l'ULB (et d'autres) et la Ville se résument à ceci : oui à une installation... si le coût financier est nul pour les universités. Ce qui semble, à moins d'une intervention financière publique, aléatoire. A noter qu'en fonction de la création ou non de ce pôle scientifique, la surface de bureaux pourrait monter à 250.000 m<sup>2</sup>.

Enfin, il y a la partie droite du site, aujourd'hui propriété du Port de Bruxelles. C'est là que devraient se réaliser toutes les extensions (entrepôts principalement) futures. Une liaison avec le réseau ferroviaire est envisagée mais pas formalisée. Enfin, à droite de cette zone, se trouvent (...) les installations portuaires existantes, en bordure du canal. »

\*

<sup>1</sup> Ce projet de pont sur le canal à cette hauteur est inclus dans les plans du groupe Structures et du ministre Jos De Saeger, comme nous l'avons clairement exposé dans le livre 1 (1974/1975). L'initiative de Jos Chabert (également C.V.P.) consiste en fait à reprendre l'idée ancienne. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Pont Picard.



Le PPAS de Tour et Taxis contesté :

Article de François Robert, paru dans le journal Le Soir, en date du jeudi 5 février 2004

« Fausse note dans l'aménagement futur du site de Tour et Taxis. Le PPAS (plan particulier d'affectation du sol) en gestation (il en est au stade de l'adoption provisoire) n'est en effet pas du tout apprécié par une série d'associations.

Tour et Taxis (60 hectares) se trouve sur le territoire de la ville de Bruxelles, à la lisière de Molenbeek, en bordure du canal. Il est situé dans une zone de levier et d'intérêt régional (une Zir). C'est un site emblématique et l'un des plus importants de Bruxelles, car il est au coeur de la cité. En outre, les bâtiments existants (dont l'entrepôt B en voie de rénovation) sont d'une rare qualité architecturale.

Le PPAS est dessiné par le bureau Joseph Polet et Pierre Vanderstraeten. Il a été récemment présenté par la ville. Il propose, suivant les indications données par la Région bruxelloise, un parc de 3 hectares, 170.000 m<sup>2</sup> de logements neufs, 180.000 m<sup>2</sup> de bureaux [ainsi] et 55.000 m<sup>2</sup> de nouveaux entrepôts pour le Port ainsi qu'une hypothétique cité de la science de 150.000 m<sup>2</sup>.

A noter que la ville regrette l'importance dévolue aux bureaux et craint que le développement du port de Bruxelles n'entraîne un accroissement du charroi dans le quartier. Mais les critiques des associations (1) sont bien plus virulentes : ce PPAS est une fois encore une occasion manquée. Il s'agit d'un plan médiocre qui ne contribue en aucune manière à valoriser ce site remarquable.

Les associations estiment notamment que ce PPAS n'applique pas le concept de 'zone de levier' introduit par le gouvernement bruxellois lui-même. Ils regrettent la non-représentation des habitants et des usagers des quartiers environnants dans l'organe de gestion. Le PPAS fait, disent-ils, la part trop belle aux investisseurs privés. Et la zone de bureaux rend impossible les relations entre les rives du canal.

(1) Les signataires sont les comités de quartier Le Maritime, Marie-Christine/Reine/Stéphanie, RisoBrussel et les associations Gaq, V+, Disturb, Nomo, Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat et le Bral (équivalent flamand d'Inter-Environnement). »

\*

Urbanisme - Le plan particulier a difficilement affronté la commission de concertation -

Tour et Taxis en question : une ZIR non intangible :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 18 février 2004

« Le plan particulier dessiné par la Ville de Bruxelles ne satisfait personne. L'étude d'incidences sera déterminante pour l'avenir du site.

Etape importante pour le devenir du site emblématique de Tour et Taxis, hier, en commission de concertation.

Le plan dessiné par la Ville de Bruxelles y a été très critiqué. (...)

Tour et Taxis (environ 55 hectares) se trouve dans une ZIR (zone d'intérêt régional). A ce titre, c'est la Région qui, par un arrêté d'exécution, en définit les affectations. Celles-ci doivent être coulées dans un PPAS (...). C'est ce plan qui passait en commission de concertation, ce mardi (...). Il prévoit une occupation très (trop ?) dense du sol : 550.000 m<sup>2</sup> de surface, sans compter les extensions du Port.

La Ville de Bruxelles a confié le dessin du plan au bureau Joseph Polet et Pierre Vanderstraeten. Le PPAS respecte les contraintes de la ZIR, dont les 180.000 m<sup>2</sup> de bureaux assez controversés. Il prévoit des bâtiments en dégradé de 8 niveaux (24 m) maximum à proximité du parc.

Hier, l'échevin de l'urbanisme de la Ville Henri Simons a répété que les exigences (l'importance des bureaux) de la Région ne lui plaisaient pas mais qu'il était légalement obligé de les intégrer dans son PPAS. A l'enquête publique en cours et à l'étude d'incidences de les corriger et éventuellement d'exiger sa révision.

Les critiques émises ce mardi ? Très nombreuses. En voici quelques-unes.

Inter-Environnement. La procédure (ZIR, arrêté d'exécution, PPAS) empêche tout suivi des habitants et des associations, écartés du processus de décision. C'est le fait du prince. Ce PPAS est en outre mal ficelé. Ces zones massives (bureaux d'un côté, parc de l'autre, logements cantonnés dans un grand bloc) ne permettent aucune mixité du site. L'espace public n'est pas travaillé. Il n'y a pas assez de logements.

Les habitants. Ils reprennent le discours d'Inter-Environnement. Ce n'est pas un hasard si les doléances des uns et des autres sont groupées.

La Fonderie. L'association de défense du patrimoine industriel a milité contre le projet de Musiccity. Si elle se dit globalement satisfaite des nouvelles options actuelles, elle regrette que certains bâtiments soient sacrifiés. Elle estime que le parc est un haricot qui ne ressemble à rien.

Project T&T. Le conseil de Project T&T, qui représente les propriétaires (Robelco et Leasinvest) du site, n'est pas du tout satisfait du PPAS dessiné par la Ville. Project T&T ne veut pas d'un zonage bloc par bloc aux fonctions

strictement définies. La forme du parc et son emplacement ne conviennent pas. On dirait un haricot... qui a germé ! Il manque une vraie place publique. Il faut plus de mixité et non pas des zones figées. Le problème ne réside pas dans les affectations dictées par la ZIR mais bien dans la traduction peu imaginative qui en a été faite par le PPAS. Project T&T suggère aussi d'inverser les gabarits. Les bâtiments élevés étant situés en bordure du site (vers le Port), les plus bas à proximité des immeubles actuels à haute valeur patrimoniale.

*Le Port.* Les extensions du Port (entrepôts) sur 15 hectares se feront dans la transparence, promet le Port. La porte est ouverte aux consultations avec tous les acteurs. Il y aura un effort d'intégration architecturale dans le site. Au demeurant, les critiques ont fusé sur cette énorme tache du PPAS qui ne permet pas de savoir ce que l'on va y implanter.

*L'Arau.* L'Atelier de recherche et d'action urbaines demande moins de bureaux et plus de logements. Le zonage actuel n'est pas bon et le haricot magique ne doit pas être arraché...

Vu l'abondance des critiques négatives, l'avis de la commission prendra quelques jours. Il sera assorti d'une longue liste de remarques dont devra tenir compte l'étude d'incidences. On s'oriente vers une large table ronde. Le PPAS actuel est sans doute une bonne base de travail. Mais sans plus...

*Une ZIR non intangible :* il y a 14 ZIR (zones d'intérêt régional) à Bruxelles, prévues dans le Pras (plan régional d'affectation du sol), la bible urbanistique de Bruxelles. Cinq sont en chantier (Gaucheret, Hélicopter, Tour et Taxis, Josaphat, Porte de la Ville). La plupart de ces ZIR font l'objet de PPAS à procédure longue (dossier de base puis plan définitif).

*Au cabinet du secrétaire d'État à l'aménagement du territoire Willem Draps,* on n'aime pas passer pour le 'méchant'. La procédure des ZIR implique deux enquêtes publiques. Cela permet un débat démocratique. Si on ne peut modifier le Pras, on peut revoir des modalités d'une ZIR, à la lumière d'une étude d'incidences. Quoi qu'en dise la Ville, le zonage défini dans l'arrêté permet la mixité. Mettre du bureau à tel endroit n'implique pas d'y mettre que du bureau. Molenbeek et Bruxelles ont été consultées lors de l'élaboration de cette ZIR. Il a été décidé de mettre du bureau en face des entrepôts existants et les logements vers Molenbeek. Pour le parc, la Ville s'obstine à le prolonger vers le canal, contre l'avis des propriétaires et le nôtre. Et apparemment, les associations ne le souhaitent pas non plus.

*Question :* comment maintenir Couleur Café (70.000 visiteurs) avec l'appendice du 'haricot' (le parc) ? Impossible à moins de déplacer la manifestation.

*L'hostilité entre Ville et Région s'appuie sur un clivage idéologique marqué entre l'écolo Simons et le libéral Willem Draps.* Chacun accuse l'autre d'être responsable d'erreurs urbanistiques. En tout cas, rien n'empêche de modifier le PPAS et éventuellement certains aspects de la ZIR, du moment que l'esprit du Pras est respecté. Bon à savoir. »

\*

Urbanisme - La Senne attire de plus en plus les investisseurs immobiliers :

Le bord du canal en chantier - Le pôle de développement se rapproche de la voie d'eau.

L'Espace Nord est arrivé à maturité. 350.000 m<sup>2</sup> de bureaux s'y construisent actuellement :

Article de François Robert paru dans Le Soir du vendredi 15 avril 2005

« En 1980, le quartier Nord était sinistré. Le boulevard Jacquain prolongé (aujourd'hui Albert II) étalait ses terrains vagues, l'avenue du Port exhibait ses chancres industriels, et Tour et Taxis s'apprêtait à fermer. Un quart de siècle plus tard, le quartier s'est bonifié... et métamorphosé : bureaux dans l'Espace Nord et le long du canal (la KBC), rénovation partielle du site de Tour et Taxis, construction de logements en lisière, création d'un espace vert à Gaucheret. Le quartier Nord 'nouveau' chevauche désormais quatre communes : Bruxelles-Ville, Schaerbeek, Saint-Josse et Molenbeek (quartier maritime). Jusqu'à présent, l'essentiel du développement s'est réalisé via les bureaux qui occupent une surface de 1.150.000 m<sup>2</sup>. Les charges d'urbanisme générées ont permis la reconstruction de logements.

Et ce n'est pas fini, expliquent deux des plus importants courtiers immobiliers de la capitale, Richard Ellis et Jones Lang LaSalle. Ceux-ci viennent de se pencher sur le devenir de ce quartier en plein renouveau. Et ils aboutissent à la conclusion suivante : en 25 ans, le boulevard Albert II (l'Espace Nord) s'est rempli et ce quartier d'affaires est arrivé à maturité. Ce sont principalement les ministères (Région flamande) et la téléphonie (Belgacom) qui s'y sont installés. Le même phénomène s'est produit sur la rive molenbeekoise du canal où l'avenue du Port est presque entièrement reconstruite, dans un style unique (celui du bureau d'architecture AAU), cas rare à Bruxelles. C'est ce que d'aucuns appellent déjà le 'Canal Front' de Bruxelles.

On peut s'étonner que des courtiers se passionnent pour l'urbanisme bruxellois. C'est que les temps changent. Jusqu'à présent, ils se focalisaient sur les seules opportunités immobilières (constructions de tours, relocations, etc.). Mais aujourd'hui, ils intègrent tous une vision urbanistique, s'inquiètent de la création d'espaces verts, sont sensibles à l'environnement urbain... parce qu'ils y ont intérêt. Ils ont compris qu'un immeuble à bureaux se vend ou se loue mieux si son cadre est soigné !

Désormais, estiment les deux courtiers, le développement dans le Quartier Nord progresse surtout vers le canal. Un phénomène typique des grandes villes. L'eau (la Seine à Paris, la Tamise à Londres et le canal à Bruxelles) attire les investisseurs. Ils lorgnent l'avenue du Port, Tour et Taxis et la zone de l'Héliport, entre l'Espace Nord et le canal. Ces espaces à remembrer font l'objet de ZIR (zones d'intérêt régional[es]) et de PPAS (plans particuliers d'affectation du sol) en cours dont la priorité va au logement et aux zones vertes.

Ce redéploiement, soulignent-ils, passera par des contrats de quartier et la chaussée d'Anvers, lien entre le Pentagone et le Nord, renforcera sa vocation 'habitat'. Une attention toute particulière sera accordée à l'environnement immédiat du canal. Le but est de recréer une zone de promenade, à l'image de ce qu'était l'Allée Verte au XIX<sup>ème</sup> siècle. Les bords du bassin Béco seront réaménagés jusqu'à la place des Bienfaiteurs.

Et les bureaux, jusqu'à présent moteur du renouveau ? Il y a encore de la place pour eux. On en construit pour l'instant... 350.000 m<sup>2</sup> dans le quartier et il reste un potentiel de 150.000 m<sup>2</sup> dans la zone de l'Héliport, sans compter les deux ZIR de Tour et Taxis. Bref, ils ont encore quelques beaux jours devant eux... »

\*

Bruxelles : la ville adopte le PPAS : Le Willebroeck poursuit sa mue :  
Article de Fabrice Voogt paru dans Le Soir daté du 23 novembre 2005

« Logement, bureau et nouvelles exploitations commerciales : on n'a plus peur de se jeter au canal.

Le vote est passé relativement inaperçu mais son objet est d'importance : en adoptant définitivement le Plan particulier d'affectation du sol (...) Willebroeck, lundi, le conseil communal de Bruxelles-Ville a franchi une étape essentielle dans l'évolution de cette zone portuaire, située à proximité de Tour et Taxis. Il s'agit de la deuxième partie d'un PPAS compris dans le périmètre d'une zone d'intérêt régional, la ZIR n°1 Héliport [En note : Jeudi dernier, le gouvernement bruxellois a donné son feu vert au projet d'arrêté approuvant le PPAS Héliport.] (...)

Objectifs : Recréer un axe urbain Est-Ouest de qualité en se réappropriant des terrains en friche. Reconvertir le tissu industriel le long du canal en ensemble mixte (bureau, logement, entreprises de production de biens matériels). Redynamiser l'espace public et recréer un espace vert sur le bassin Vergote, ce qui suppose notamment la suppression des stations d'essence (déjà en cours). Redéfinir des espaces d'articulation urbaine, comme la place des Armateurs.

Mobilité : Le lien entre les rives du canal passe, entre autres, par une présence accrue des transports en commun. L'administration de l'équipement et des déplacements (AED) plaide pour la construction d'un pont qui ferait le lien entre le boulevard Bolivar [...] et la rue Picard, sur Molenbeek, et permettrait le passage de lignes de trams et de bus.

Deux obstacles rendent le projet plus qu'incertain : la déclivité, imposée, de 2%, qui suppose que le pont s'étire trop loin par-delà les berges ; le coût, élevé, à charge de la Région et de la STIB, étant donné que le projet a été retiré de l'accord de coopération (fédéral). L'échevin bruxellois de l'urbanisme, Henri Simons, plaide quant à lui pour l'utilisation du pont des Armateurs, couplé à la voie de chemin de fer qui le longe. 'Cette solution permettrait, en outre, de rentrer directement dans le site de Tour et Taxis.'

Logement : La construction de logements est prévue le long du canal dans le 'style londonien' ; 'ce qui, précise Henri Simons, ne fait pas référence aux prix pratiqués dans la capitale anglaise mais plutôt au rapport entretenu à l'eau'. Un projet de tour<sup>1</sup> est par ailleurs à l'étude à hauteur de la place des Armateurs.

Bureau : Il reste de la place pour environ 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le constructeur Citroën continuera d'exploiter le showroom et une partie du garage, mais plus la partie arrière du bâtiment. Un projet retient l'attention de la ville : un showroom sur plusieurs étages dédié à l'habitation (cuisines, salle de bains,...) et surmonté d'un restaurant panoramique. »

\*

<sup>1</sup> Tour Atrium, du groupe Atenor.

Urbanisme - Accord en vue pour le schéma directeur : Tour & Taxis mûrit :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du jeudi 19 juillet 2007

« La Région, la Ville et les propriétaires croient au même projet pour le site. Dans ses grandes lignes en tout cas. Une étape importante a été franchie, hier, qui concerne le futur de Tour et Taxis : la Région, la Ville et les propriétaires du site ont signé le protocole d'accord du schéma directeur. Ce document n'a certes pas valeur réglementaire, mais il préfigure largement le devenir du site. Utilisé pour la première fois pour la Cité administrative, cet outil est censé garantir que tous les partenaires soient associés à la réflexion sur les grandes options d'avenir du site : les habitants, les pouvoirs publics, le secteur privé et les propriétaires.

Structuration du site. Une liaison sera établie entre le quartier Maritime (Molenbeek) et le quartier Marie-Christine (Laeken). Principalement piétonne, elle disposera d'une largeur généreuse et bénéficiera d'un aménagement paysager. La gare Maritime est considérée comme un espace accessible au public et franchissable sur toute sa longueur. Son potentiel touristique sera développé. Le site, d'une superficie de quelque 30 hectares, sera traversé par un vaste parc public.

Affectation. Les maîtres mots sont la mixité des fonctions (logement, bureaux, commerces...). De manière générale, le logement (au moins 25 % des espaces construits) doit être considéré comme la fonction à valoriser. Les commerces et équipements seront localisés de manière prioritaire autour de la rue intérieure créée dans la gare Maritime, dans le prolongement de la rue de Ribaucourt. Une liste, indicative, de types de commerces à installer sera dressée qui tiendra compte des demandes induites par le développement du site et de l'offre existante dans les quartiers aux abords.

Circulation automobile. La desserte automobile du site est exclusivement d'ordre local.

Circulation piétonne et cycliste. Tous les espaces ouverts non bâtis sont réputés être accessibles aux piétons et aux cyclistes. L'accès majeur sera situé le long de l'avenue du Port. Les accès principaux seront situés à l'endroit des aboutissements de la liaison transversale Nord-Sud et côté rue Picard. Les accès secondaires seront, eux, installés de part et d'autre du pont Bockstael, au square Laekenveld et à l'actuel site Ziegler.

Desserte en transports publics. Le site sera desservi par au moins une ligne de transport en commun ferrée avec des arrêts sur le site. Cette desserte, qui s'intégrera dans le réseau de transport de la Stib, sera fonction de la demande actuelle et de la demande projetée. Cette ligne devra permettre de relier le site aux stations de métro et à la gare du Nord.

Site propre, passerelle. L'avenue du Port sera réaménagée en tenant compte de l'intégration de sites propres pour les transports publics. La rue Picard sera réaménagée en fonction du confort des piétons et des cyclistes. Une passerelle piétonne ou un pont permettant des liaisons en transport en commun reliera Tour et Taxis à la gare du Nord dans l'axe Picard/Bolivar.

Suivi du projet. Rédaction d'un schéma directeur à l'automne qui figurera dans un arrêté du gouvernement bruxellois au mois de décembre. L'élaboration d'un Plan particulier d'affectation du sol (PPAS), au cours de l'année prochaine, précisera en détail ce qu'il sera possible de faire sur l'ensemble du site. Ce n'est qu'alors que le propriétaire privé aura la possibilité d'introduire les différentes demandes de permis de construire. »

\*

Bruxelles – Robelco, le propriétaire actuel, aurait tardé à urbaniser l'ancienne gare maritime - La SNCB veut récupérer le site de Tour et Taxis :

Articles de Christian Du Brulle, Bernard Demonty, François Robert, dans Le Soir daté du lundi 8 octobre 2007

« Un Musée du train<sup>1</sup> à Tour et Taxis ? C'est ce que souhaite la SNCB qui a décidé de remettre la main sur le célèbre site bruxellois. L'opération semble cependant loin d'être sur les rails : la Région n'est pas d'accord. Elle a d'autres projets pour le site.

Tour et Taxis est situé en bordure du canal, à deux pas du centre, sur le territoire de la Ville de Bruxelles. Les plus anciens se souviennent de la défunte gare de triage de la SNCB et de son bureau de douanes. Les plus jeunes songent à 'Couleur Café'. Et les férus en patrimoine citent son entrepôt royal. Mais c'est le reste du site, une vingtaine d'hectares, qui attise les convoitises. Cela fait dix ans que le monde politique bruxellois se dispute sur son sort et plus d'un grand projet (comme la grande salle de concert 'Musiccity') a avorté. En outre, le site est une ZIR, zone d'intérêt régionale jugée prioritaire pour l'avenir de la Région bruxelloise.

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Musée du train ; ou : SNCB.

Depuis quelques mois, cependant, son sort paraît scellé. La Région a élaboré un schéma directeur qui précise les grandes affectations du site : un espace vert de deux hectares, des bureaux, des logements... et le futur centre Polaris cher à l'explorateur Alain Hubert. La Région a pris avec ce dernier des engagements fermes. Et la création du Musée du train ne figure pas au programme.

En 2001, la propriété du site avait été transférée à la société immobilière Robelco qui se sentait les reins suffisamment solides pour l'urbaniser. La cession était pourtant accompagnée de clauses suspensives. L'une d'elle n'a pas été respectée : Robelco était tenu de développer Tour et Taxis dans les 7 ans, ce qui n'est pas le cas. Dès lors, la SNCB a entamé une procédure pour récupérer 'son' bien. Robelco plaide non coupable. La société estime qu'elle ne peut être jugée responsable des bagarres politiques de la précédente législature (2000-2004) qui ont retardé de trois ans la réalisation d'un schéma directeur et d'un plan particulier. La société affirme en outre posséder une parade susceptible de faire avorter 'l'OPA hostile' de la SNCB. 'Une parade, précise-t-elle, qui se fera en concertation avec la Région bruxelloise et la Ville de Bruxelles.' C'est en tout cas par Robelco que les autorités régionales ont appris les intentions de la SNCB.

'J'ignore tout des motivations de la SNCB, dit Charles Picqué (PS), le président de la Région bruxelloise. Je peux comprendre que ses dirigeants veuillent faire de l'argent. Ils savent aujourd'hui que le site est à haute valeur ajoutée. Peut-être y a-t-il d'autres raisons, mais je n'en dirai pas plus. Par contre, sur l'avenir du site, je veux être clair. Nous avons un schéma directeur, la Ville de Bruxelles dessine un plan particulier et nous avons par ailleurs des engagements avec Alain Hubert. Un Musée du train n'a pas sa place à Tour et Taxis. Le bon sens voudrait qu'on le mette à la gare de Schaerbeek.'

Charles Picqué déplore aussi la méthode de la SNCB : 'On se croirait revenu 20 ans en arrière à l'époque où le fédéral faisait la pluie et le beau temps à Bruxelles. Ce temps est révolu. Le développement de Tour et Taxis se fera conformément à ce que la Région a décidé. C'est elle qui doit garder la main. Et certainement pas la SNCB.' Alain Hubert, le président de la Fondation polaire internationale, à l'origine de la nouvelle station polaire belge Princesse Elisabeth, qui sera construite cet hiver en Antarctique, est perplexe face à cette annonce.

'Cela nous étonne beaucoup, dit-il. Notre prochain grand projet concerne directement le site de Tour et Taxis. C'est là que nous allons construire notre grand centre d'information et d'éducation sur les régions polaires et les changements climatiques : le Polaris. Cet immeuble en forme d'iceberg tabulaire reposant sur une pièce d'eau est le fruit d'un concours international. Pour nous, il est clair qu'avec nos partenaires, dont la Ville et la Région, c'est à Tour et Taxis que le Polaris sera érigé. Je ne vois pas pourquoi il serait soudain question de changer.' Pour ses 175 ans, la SNCB rêve d'un musée : Le Musée du chemin de fer, c'est un peu le monstre du Loch Ness. Le voici de retour. La SNCB, constatant une opportunité contractuelle de remettre la main sur le site de Tour et Taxis, caresse le rêve d'y installer cette attraction.

En 2010, la SNCB fêtera ses 175 ans. Les autorités ferroviaires souhaitent que le musée soit prêt pour ces festivités. Pour accueillir le musée, le site de Tour et Taxis n'avait pas trop la cote, à ce jour, car la SNCB l'avait cédé sous conditions à la société Robelco. À présent, le groupe ferroviaire s'estime en droit de récupérer le bien, et étudie à nouveau cet emplacement.

Pour les défenseurs du projet, Tour et Taxis s'y prêterait à merveille. Pour construire un tel musée, il faut disposer de deux voies de 300 mètres de long. Tour et Taxi dispose de cette capacité. Le site est également relié au réseau ferroviaire via la ligne 28, ce qui limiterait grandement les investissements pour construire cette attraction touristique.

Un consultant mandaté par la SNCB a rendu un rapport, concernant les lieux les plus propices à l'aménagement du musée. Tour et Taxis arriverait en très bonne place, aux côtés d'Ostende et de Schaerbeek Formation. Les sites de la gare de Mons et de la Petite Île à Bruxelles seraient, en revanche, un peu moins indiqués, en raison de lourdes contraintes techniques. Le consultant aurait enfin écarté, au moins provisoirement, Bruxelles Ouest, Renaix, Liège-Guillemins et quelques autres sites. »

\*

« Pas de musée du train à Tour et Taxis. Seules deux localisations intéressent encore la SNCB pour le Musée national des chemins de fer : la gare de Schaerbeek-voyageurs, à Bruxelles, et Ostende. 'Mais en tout cas pas le site de Tour et Taxis', au coeur d'un nouvel épisode d'une interminable saga politico-juridique dans la capitale, a-t-on appris à deux sources proches du conseil d'administration de la SNCB. Les administrateurs se sont d'ailleurs rendus sur place, à la gare de Schaerbeek, et à Ostende, mais pas à Tour et Taxis, a précisé une des deux sources. »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, mardi 9 octobre 2007.

\*

Urbanisme : Dossier vieux de dix ans -  
Trente hectares à développer, au cœur de Bruxelles, qui suscitent bien des convoitises :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 12 octobre 2007

« A l'heure où la SNCB fait le forcing pour récupérer Tour et Taxis, on peut se demander pourquoi ce site suscite un tel intérêt. Et précisons d'emblée qu'il n'y a pas un, mais... deux terrains en bordure du canal.

Le premier, la zone d'intérêt régional (ZIR) 6B, fait 9 hectares. Il a été acquis en 1997 par Ackermans & van Haaren au Port de Bruxelles dans le cadre du projet Musiccity (la création d'une salle géante de 20.000 places) puis racheté par Leasinvest et Robelco. C'est sur ce terrain que se trouve l'entrepôt royal, rénové par le bureau d'architecture Archi 2000. Un bâtiment à haute valeur patrimoniale, aujourd'hui voué aux bureaux. Un succès commercial qui s'accompagne d'autres : le vaste hangar (qui devait abriter la salle de spectacle) a été reconverti en un lieu d'exposition, accueillant des salons prestigieux et des spectacles tels que Cavalia. La ZIR 6B est actuellement exploitée par T&T, société créée par Robelco et Leasinvest, chargée également de développer le site. A noter que l'aménagement de cette ZIR est inachevé. Il reste à créer une place publique. Les permis seraient déposés au début de 2008. (...)

L'autre terrain (la ZIR 6A) est celui de toutes les convoitises. Il est vaste (21 hectares). Il a été racheté en 2001 par les deux propriétaires via T&T à la SNCB pour 1,3 milliard de FB (soit 32,5 millions d'euros) et a servi de garantie à la financière TGV. Un prix exorbitant pour un terrain industriel. Mais un prix très correct en regard des développements urbanistiques attendus. L'achat comportait certains risques : le développement du site nécessite des accords politiques, la création d'un PPAS (...), des changements d'affectation et de lourds investissements, vu la volonté des autorités publiques de favoriser le logement et les espaces verts, forcément non rentables. C'est pourquoi le contrat signé entre la SNCB et T&T présente des clauses suspensives. Dont celle du développement de la zone dans les sept années suivant le contrat, avant février 2008. C'est sur base de cette clause (demandée par Robelco !) que la SNCB tente de récupérer son terrain.

Le développement de cette zone est pourtant bien avancé. Après trois années perdues dans des luttes entre la Région (le secrétaire d'Etat à l'urbanisme Willem Draps, MR) et la ville (l'Ecolo Henri Simons), le climat s'est calmé. Ville et Région travaillent de concert. En juillet dernier, le ministre-président de la Région Charles Picqué (PS) a rendu publics un accord-cadre et un schéma directeur liant les propriétaires et les pouvoirs publics pour développer le site. Un accord qui sera coulé en PPAS à la fin de cette année. Il prévoit le centre Polaris d'Alain Hubert, du logement, des bureaux et un parc de deux hectares. La protection patrimoniale (notamment la gare maritime) est prise en compte. (...)

L'urbanisation (y compris l'option de la construction d'un stade) du site de Schaerbeek-Formation semble intéresser les entreprises. L'appel d'offres lancé par le Fonds de l'infrastructure ferroviaire (FIF) s'est clôturé hier. 'Il a rencontré un franc succès', déclare Véronique Tai, président du conseil d'administration du FIF. Il y a une vingtaine de candidatures. Celles-ci comprennent des associations momentanées, ce qui n'a rien de surprenant : les candidats devaient faire la preuve de leurs compétences techniques et de leur solidité financière. La société Robelco, souvent citée, a remis une offre.

Apparemment, le différend avec le gouvernement bruxellois semble aplani. Véronique Tai confirme l'avoir contacté. Elle précise que le développement du site ferroviaire se fera en accord avec la Région bruxelloise, l'instance décisionnelle... »

\*

Urbanisme – L'aménagement du site de Tour et  
Taxis dans sa dernière ligne droite : 150.000 m<sup>2</sup> de logements ! :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 19 mars 2009

« Un permis d'urbanisme pour Tour et Taxis avant les élections régionales ? Le dossier de l'urbanisation de la plus grande partie du site de Tour et Taxis (on oublie la zone propriété du Port de Bruxelles) avance rapidement. Il est en enquête publique jusqu'au 20 mars 2009 et la commission de concertation est fixée au 31 mars.

L'urbanisation de Tour et Taxis est une saga sans fin. Dans les années 1990, le projet de Musiccity (la création avortée d'une salle de concert géante) a focalisé l'attention des médias sur ce site magnifique. Il a au moins permis la rénovation du superbe entrepôt royal et des anciens ateliers à l'arrière qui servent de lieux d'exposition (700.000 visiteurs) en 2007. Mais il reste encore les trois quarts du site à aménager. Un schéma directeur de l'ensemble du site a été établi et un plan particulier d'aménagement est en cours.

*Le permis d'urbanisme déposé respecte l'un et l'autre (même si le plan particulier n'est pas encore achevé). Il porte sur 381.383 m<sup>2</sup>, dont 152.555 m<sup>2</sup> de logements, 94.727 m<sup>2</sup> de bureaux, 80.472 m<sup>2</sup> de commerces et de 27.721 m<sup>2</sup> d'équipements.*

*L'étude d'incidences (qui a duré six mois) est aujourd'hui terminée et des recommandations ont été émises. Elles ne remettent pas le projet en cause et ont été partiellement intégrées dans la demande de permis.*

*Les logements représentent environ 40 % de la totalité des superficies de plancher, nettement plus que le projet d'arrêté d'aménagement de 2003 qui ne prévoyait que 70.000 m<sup>2</sup>. Le projet T&T prévoit enfin l'aménagement de 4.522 emplacements de parking, en chiffre modulable à la baisse en fonction de l'offre de transports en commun. (...)*

*L'Arau (...) s'étonne cependant qu'aucun logement social n'est prévu à ce stade dans la demande de permis. C'est à la fois normal (le demandeur T&T n'en a pas le pouvoir), mais il est étonnant que les pouvoirs publics n'aient pas encore précisé leurs intentions, bien que l'étude d'incidences recommande de 5 à 25 % de logements sociaux. L'Arau souhaite un maximum de logements sociaux (25 %).*

*Et l'accès au site ? La Stib envisage de relier Tour et Taxis à la gare du Nord. Mais l'Arau estime qu'il faut une liaison avec le centre-ville, assurer d'urgence une ligne de tram de surface jusqu'à Rogier et construire l'ensemble des infrastructures nécessaires pour cette ligne, y compris la passerelle Picard. »*

\*

Permis bientôt accordé pour Tour & Taxis : L'urbanisation du site peut commencer :

Article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du samedi 19 décembre 2009

*« Alors que la Ville de Bruxelles s'apprête à désigner l'auteur de projet du PPAS (...) pour la zone de Tour & Taxis, Christian Ceux (CDH), l'échevin de l'Urbanisme de la Ville, délivrera prochainement le permis d'urbanisme relatif au site de Tour & Taxis. 'L'urbanisation du site va donc pouvoir commencer, explique l'échevin. Celle-ci regorge d'enjeux cruciaux pour Bruxelles'. La réalisation de ce projet urbain devrait s'étaler sur une dizaine d'années. Le promoteur a désormais deux ans pour commencer le chantier. Pour rappel, le futur site de Tour & Taxis accueillera de nouveaux logements, des espaces verts, des commerces, des bureaux...*

*La délivrance du permis constitue une étape importante dans le développement du site. La demande était parvenue à la Ville, un peu dans la précipitation, en octobre 2007 (...).*

*'D'octobre 2007 à aujourd'hui, beaucoup d'amendements ont été apportés à la demande initiale pour, d'une part, entrer dans le cadre du schéma directeur débuté en 2006 (et approuvé il y a un an) et, d'autre part, pour satisfaire aux volontés de la Ville', précise Christian Ceux. L'exigence principale de la Ville concernait le parc qui couvrira une dizaine d'hectares d'un seul tenant. Le permis d'urbanisme est par ailleurs lié à un engagement unilatéral du promoteur de commencer les travaux par une verdurisation du site de deux hectares (près du pont du Jubilé).*

*D'autres espaces verts sont aussi prévus sur le site (en voiries, jardins privés...). La superficie totale affectée aux bureaux a été diminuée à hauteur de 65 % (101.237 m<sup>2</sup> au départ et 34.251 m<sup>2</sup> actuellement). Le gabarit des tours a été revu à la baisse, lui aussi. La demande du promoteur confrontait la Ville à de nouvelles dimensions difficilement intégrables à l'environnement existant, explique le cabinet Ceux : 'Nous lui avons demandé d'abaisser le gabarit des bâtiments les plus hauts, de moitié. De trente étages, nous passons donc à quinze étages pour les plus hauts d'entre eux. En moyenne les bâtiments sur le site s'élèveront à 6, 7 étages.'*

*La surface commerciale dans la gare maritime a également été réduite afin de privilégier les petits commerçants. La gare maritime, elle, sera restaurée (intérieur et extérieur) et réaffectée. Elle offrira un centre de conférence, un centre de fitness, un marché couvert, des commerces, l'école du cirque et Polaris (le projet d'Alain Hubert). »*

\*

Tour & Taxis, un nouveau quartier dans la ville :

Article de Laure d'Oultremont, paru dans La Tribune de Bruxelles n° 350 (du 9 au 15 mars 2010)

*« Du terrain vague à un urbanisme durable...*

*Autrefois terrain dédié aux activités d'entreposage sous douane, puis réserve foncière à l'abandon depuis 1988, le site de Tour & Taxis a été repris par le privé en 2001<sup>1</sup> et déjà partiellement rénové dès 2003<sup>2</sup> : l'entrepôt royal et les sheds accueillent désormais boutiques, entreprises et événements culturels. La rénovation de ces deux bâtiments a d'ailleurs reçu la médaille de conservation et de développement, attribuée par 'Europa nostra' en*

<sup>1</sup> Les propriétaires privés (Extenda Ackermans & Van Haaren, Robelco) créent la joint venture Project T&T, responsable du développement des lieux.

<sup>2</sup> L'entrepôt royal (40.000 m<sup>2</sup>) est rénové en 2003-2004 ; les premiers occupants s'y installent.

juin 2008. Le public 'honore' aussi ce lieu : plus de 700.000 personnes rallient ces deux bâtiments ainsi que la plaine et ses événements sous chapiteaux, chaque année.

L'avenir du site a été concerté et planifié à travers un schéma directeur (élaboré par l'équipe MS-A et Ateliers Yves Lion) adopté par la Région en décembre 2008. Le schéma directeur s'étend sur un périmètre plus large que le site lui-même (90 ha) dans l'objectif de favoriser un développement mutuel de Tour et Taxis et des quartiers environnants. (...)

Des km<sup>2</sup> de friches (...) vont peu à peu être transformés en parc : véritable colonne vertébrale traversant le site du nord au sud, un parc public de 10 ha constituera l'espace autour duquel s'articulera l'ensemble des activités. Ce parc permettra de relier les espaces verts en cours de réalisation le long de la ligne de chemin de fer (ligne 28) aux abords du canal qui seront eux aussi transformés en espace de promenade. Ce sera le plus grand parc urbain créé à Bruxelles depuis le 19<sup>ème</sup> siècle ! Ce nouvel espace permettra également de relier, via un réseau de voiries, les quartiers 'maritime' et 'Marie-Christine'. (...)

La circulation automobile sera limitée à l'intérieur du site au profit des modes de déplacements doux. Tour et Taxis sera desservi par une ligne de tram qui, de la gare du Nord, empruntera le boulevard Simon Bolivar, traversera le canal sur une nouvelle passerelle (interdite aux voitures), empruntera la rue Picard pour pénétrer sur le site au nord de la gare maritime et le traverser de part en part pour rejoindre Bockstael et le réseau de la Stib. (...)

Le développement projeté du site intègre le respect du patrimoine bâti et des qualités paysagères, spécifiques à son passé industriel. La rénovation de la majestueuse gare maritime est une option majeure du projet. D'autres bâtiments, tels que le château d'eau ou la gare des services, font l'objet de mesures de sauvegarde spécifiques. »

\*

« Tour et taxis – (...) T&T dispose déjà d'un permis d'urbanisme (construction de 218.000 m<sup>2</sup> de surfaces) portant sur du logement, des bureaux et 58.500 m<sup>2</sup> à vocation commerciale. Les espaces dévolus au commerce n'entreraient pas en concurrence directe avec les projets mammoth d'Uplace ou du Heysel puisqu'il s'agirait surtout de commerce de proximité. Leur construction sera liée à l'érection des logements (3.000 habitants prévus) et à l'accessibilité du morceau de ville par les transports en commun. »<sup>1</sup>

\*

« Tour & Taxis a son paysagiste : Michel Desvigne :

Article paru dans Le Soir daté du jeudi 14 octobre 2010

« A Bruxelles, Tour & Taxis est appelé à profondément changer de visage dans les années à venir. Différents espaces verts vont être aménagés dans ce quartier qui en manque cruellement. C'est le paysagiste français de renom Michel Desvigne qui a été choisi pour y imprimer sa vision moderne et évolutive.

Outre de nouvelles constructions (logements, bureaux, équipements) sur ce site historique, un parc de grande ampleur (9 hectares) y est prévu, lui-même prolongé par d'autres espaces verts. 'Tous ces espaces formeront à terme un véritable réseau de 20 hectares d'une très haute qualité fonctionnelle et paysagère. Une révolution pour les riverains et l'ensemble des Bruxellois !', se réjouit Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ministre de l'Environnement.

Michel Desvigne a notamment réalisé, en collaboration avec de grands architectes, le parc de Greenwich à Londres, la place centrale d'Almere aux Pays-Bas, une charte d'aménagement paysager des berges de la Garonne à Bordeaux et les aménagements de l'espace public autour de la Bibliothèque François-Mitterrand à Paris. »

\*

Urbanisme : Séminaire, ce 18 janvier : Le canal, zone de tous les enjeux :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 11 janvier 2011

« Le canal, 'the place to be' ?'. Il y a dix ans, parler du canal revenait à évoquer le passé industriel de Bruxelles. La désindustrialisation massive a laissé chancres et friches plus une population fragilisée sans travail. Mais ce déclin est aujourd'hui stoppé. Une flopée de projets sont en passe d'éclore. Le canal devient l'endroit branché.

Le déclencheur est l'émergence du site de Tour et Taxis, quartier emblématique du futur de Bruxelles.

Second élément : le programme Feder européen qui a permis à la ZIP (zone d'intervention prioritaire) bruxelloise (...) de recevoir 57 millions d'euros entre 2000 et 2007 et autant pour la période en cours (2007-2014). Depuis, il y a une convergence d'intérêts et de besoins. Le port de Bruxelles, qui gère une bonne partie de ses rives, a de

<sup>1</sup> Le Soir, 12 juin 2010.



gros projets d'extension, et des centaines d'hectares en friche, en aval et en amont de Tour et taxis, sont riches de potentialités.

Pression immobilière, démographie galopante, défis socio-économiques, besoin d'équipements, 'gentrification'. Les équilibres délicats entre l'activité industrielle du port et le développement urbain ne sont pas évidents. Build Green, cycle de séminaires dédié aux aspects stratégiques de la construction durable, dédie une journée entière au canal ce 18 janvier.

C'est le premier séminaire du genre à s'y consacrer. 'Nous avons voulu privilégier une zone de Bruxelles qui bouge, qui se crée, dit Nathalie Saveris. Entre Tour et Taxis et la porte de Ninove, les projets se bousculent'. Les orateurs n'y manqueront pas, dont des politiques : le ministre-président Charles Picqué, ou les trois bourgmestres concernés : le Molenbeekois Philippe Moureaux, le Bruxellois Freddy Thielemans et l'Anderlechtois Gaëtan Van Goidsenhoven.

Actuellement, 37 projets sont en cours sur les rives du canal, uniquement sur la partie Feder dont Greenbizz (un incubateur 'vert') ou Tivoli (530 logements durables). Mais il y en a d'autres comme la tour de logements Atenor en construction, comme le pharaonique projet 'Rives' (4.500 logements en bordure du canal) ou encore le projet Abatan, qui entend créer un pôle alimentaire à Anderlecht.

Buildgreen (ce 18 janvier de 14 h à 18 h) réunit décideurs politiques, promoteurs, urbanistes chargés du sort de la zone du canal. Auditoire de la Chancellerie, 1 rue de la Chancellerie, 1000 Bruxelles, [www.buildgreen.be](http://www.buildgreen.be) »

\*

Urbanisme : La zone fait l'objet d'importants projets à vocation environnementale :  
Pêcher à la mouche dans le canal ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 20 janvier 2011

« Avec un ciel si gris qu'un canal s'est pendu », chantait Jacques Brel. Pourtant, le canal de Bruxelles (dit de Willebroeck) n'est pas si triste que ça. Il connaît depuis dix ans un renouveau spectaculaire et c'est très loin d'être fini au vu des projets qui se bousculent à l'horizon 2020. Mardi, s'est tenu le séminaire Buildgreen entièrement consacré au Canal. Il a permis de faire le point sur cette zone que d'aucuns considéraient il n'y a pas si longtemps perdue, à l'instar du canal de Jacques Brel.

Cette voie d'eau a toujours constitué une frontière géographique et sociale entre le nord (pauvre) et le sud (prospère). Rares étaient les bourgeois de la Belle Epoque qui le franchissaient. La cassure était nette. Une ligne rouge, stigmat de la dualisation de la ville. Il a cependant largement contribué à la richesse de la ville. C'est par le canal qu'étaient acheminés, dès sa création au XVI<sup>e</sup> siècle, tous les produits indispensables au développement urbain. C'est sur ses rives qu'au XIX<sup>e</sup> siècle, s'est bâtie notre richesse industrielle : la 'petite Manchester' (Bruxelles) a compté jusqu'à 165.000 emplois industriels. La fin du XX<sup>e</sup> siècle a plongé le canal industriel dans une crise sans précédent. Le déclin industriel a tout laminé. En 1970, il y avait encore 80.000 emplois industriels sur ses rives. En 2010, on n'en compte plus que 30.000. Dans cet effondrement, seul le Port de Bruxelles a maintenu son activité, aidé il est vrai par le contexte écologique.

Le réveil date des années 1990 et coïncide assez bien avec l'émergence de la Région bruxelloise. Celle-ci a fait du canal une zone prioritaire de redéveloppement. Sur ses berges, on construit du logement, réhabilite des sites industriels abandonnés, modifie les affectations. On puise l'eau chaude du canal pour refroidir les bureaux. Bref, l'image du canal change. Aux yeux des artistes (qui ont souvent quelques longueurs d'avance en matière[s] de 'visions' sur les politiques), il est même le coin le plus branché de Bruxelles. Cette vitalité attire les convoitises. C'est que les potentialités du canal sont loin de s'épuiser. Si beaucoup a été fait, il reste deux zones qui, jusqu'à présent, ont été tenues à l'écart. D'abord, la zone sud du canal, située en territoire anderlechtois, à l'état de friche industrielle. Ensuite, la zone Schaerbeek-Formation où tout est possible : certains voudraient même y mettre un stade de foot.

Voici les projets phares en cours de réalisation ou projetés.

Abatan : Sa conception est pratiquement achevée et les premiers projets concrets devraient voir le jour dès 2012. Abatan sera le 'ventre de Bruxelles'. Sur le site réaménagé des Abattoirs, c'est tout un complexe de d'activités économiques orientées sur l'alimentation qui se met en place, avec l'aide de la Région.

Rives : Porté par le privé et l'architecte Philippe De Bloos, c'est à la fois le plus grandiose et le plus controversé des projets. Une marina bordée de 3.000 logements de luxe, sur les quais de Biestebroek. Certains crient à la bombe sociale, d'autres, à Anderlecht, voient en lui le projet d'avenir qui va tirer vers le haut toute la zone du canal. Un PPAS est en voie de réalisation pour contourner le Pras qui prévoit là une affectation industrielle. Il sera l'un des grands enjeux urbanistiques de la zone.

Tour & Taxis : Ce projet est la manifestation la plus évidente du renouveau de la zone du canal. Il entre enfin dans la phase de réalisation concrète après une gestation de plus de dix ans. C'est 'le projet d'envergure' bruxellois de la décennie : 900 logements, des bureaux (100.000 m<sup>2</sup>) et du commerce (40.000 m<sup>2</sup>). Le PPAS sera achevé en 2012 et les premiers immeubles vont rapidement suivre. Le projet n'est cependant viable que si le problème de l'accessibilité est réglé. L'argent fédéral (Beliris) doit financer la passerelle Picard, dans le prolongement du boulevard Bolivar, pour relier le nouveau quartier au centre-ville.

Up-Site : Cette tour de logements de 41 étages, située juste en face de T&T, a beaucoup fait parler d'elle, car elle pose le problème de la densité du bâti. Pour certains, elle est une réponse au défi démographique, parce qu'elle densifie la ville. Ce projet en préfigure peut-être d'autres (des tours de logement bien localisées).

\*Coulée verte : En attendant de lui trouver un autre nom, cette coulée sera le poumon vert du canal. Elle reliera Laeken à la voie d'eau, par la création d'une vallée artificielle, au cœur de la zone T&T. Avec ses 10 hectares, ce sera le plus grand espace vert réalisé à Bruxelles depuis le XIX<sup>e</sup> siècle. Son aménagement a été confié au paysagiste français Michel Desvigne.

\*Tivoli : Le grand perdant, dans les projets relatifs au canal, c'est l'activité économique. Elle est sauvegardée dans le projet Tivoli, porté par la SDRB. Il propose de créer au nord de T&T un zoning axé sur les industries environnementales. L'aspect logement est tout aussi important si pas plus : ce sera 'le' quartier vert de Bruxelles (530 logements), construit avec des matériaux durables. (...)

Les programmes européens Feder participent au renouveau de la zone du canal. Les investissements portent sur plus de 100 millions (programme 2000-2014). Actuellement, 37 projets sont en cours sur les rives du canal. Ils ont très souvent une connotation verte et des sommes importantes sont dépensées dans des projets de proximité. Quelques exemples concrets.

\*Greenbizz, projet porté par la SDRB (...) et l'ABE (Agence bruxelloise pour l'Entreprise), est un incubateur d'entreprises environnementales (il dorlote et héberge des entreprises vertes).

Le projet Abatan reçoit lui aussi l'argent européen (construction d'une halle alimentaire de 1.000 m<sup>2</sup>, pour sédentariser les marchands ambulants). Le tout selon des critères de haute performance environnementale.

L'avenir est cependant plus sombre. L'Europe des 15 est passée à 27 et la Commission doit faire des choix. Il y a deux tendances : privilégier une concentration des moyens dans les pays les plus pauvres, ou maintenir la politique actuelle. Autre problème : les montants alloués à la politique régionale risquent de diminuer sur l'autel de l'austérité. Le programme 2014-2020 va-t-il fondre comme neige au soleil ? (...)

### Une voie d'eau mais trois canaux

Un moment fort de Buildgreen fut le débat des trois bourgmestres concernés par le canal. Des avis tranchés, passionnés. Pour Philippe Moureaux (PS), 'sa' partie de la voie d'eau (de la porte de Ninove à la lisière de T&T) a connu en vingt ans une rénovation complète. 'Un succès incroyable'. Cela a commencé par le projet 'Rive gauche' (l'installation de la KBC et de la Communauté française). Maintenant, les rénovations remontent vers 'Belle Vue'. Et de résumer : 'Il n'y a pas si longtemps, traverser le canal, c'était une épreuve. J'aspire au moment où l'on pourra pêcher à la mouche à Molenbeek'. Le bourgmestre de la Ville de Bruxelles Freddy Thielemans (PS), lui, insiste sur l'importance de l'eau dans la ville. Il met volontiers l'aspect 'divertissement' en avant (Bruxelles-les-Bains). Si Philippe Moureaux va à la pêche, Freddy Thielemans fait volontiers de la voile, passant du bassin Vergote au Bryc grâce à des ponts levants. Quant à l'Anderlechtois Gaëtan Van Goidsenhoven (MR), il estime que le tout industriel a montré ses limites. Le sud est toujours la zone sinistrée et oubliée du canal. Il veut en finir avec la monofonctionnalité industrielle imprimée dans le plan régional d'affectation du sol qui empêche l'éclosion de projets tels que 'Rives'. 'Je rêve d'une ville d'eau. J'aimerais voir des yachts à Anderlecht'. »

\*

### Tour & Taxis : Le projet de l'avenue du Port à nouveau contesté

« Les citoyens opposés au projet de réaménagement de l'avenue du Port, 'tel qu'il est prévu par la Région', se mobilisent pour la deuxième fois ce dimanche 15 mai à 16 heures sur le parking de Tour & Taxis. Le 27 mars dernier, 150 personnes s'étaient déjà enchaînées aux platanes 'en pleine santé et condamnés à disparaître', pour marquer leur mécontentement. 'Cette action a permis de reporter les travaux au 15 août', expliquent les contestataires dans un communiqué.

A plusieurs reprises, les habitants ont collé des affiches sur les arbres, 'avec de la colle écologique', précisent-ils. 'Les équipes de la ministre Brigitte Grouwels les enlevaient dès le lendemain'. Selon les organisateurs de ce

'flash mob', 'l'avenue du Port est la dernière avenue portuaire de Bruxelles, vestige de la grande période industrielle de notre capitale, elle mérite plus d'ambition et de créativité pour lui préserver son authenticité et son charme".<sup>1</sup>

\*

Tour & Taxis un nouveau morceau de ville :  
Article du Vif/l'Express daté du 5 août 2011

« ... La grande mue se situe au niveau de la partie centrale du canal, avec les bassins Vergote et Béco. A moins d'un kilomètre du centre-ville et du palais royal : là un nouveau pôle vivant est en train de naître, après que Tour & Taxis a donné, il y a moins de 5 ans, l'impulsion première.

Car ce monument, ancien complexe de dédouanement et d'entrepôt superbement rénové, a été la source d'un changement indéniable. Le site se révèle en effet un incroyable vivier d'activités, faisant des arts contemporains et des expositions temporaires sa locomotive. Le pari était osé. A l'époque, le canal était aussi vide que les poches de ses habitants et personne n'avait de raison d'y flâner. Pari gagné. Dans son sillage, Tour et Taxis a capté entreprises, restos branchés et boutiques chic, contribuant à rendre le canal attrayant auprès des autorités et des promoteurs, entraînant d'autres projets en cascade – une grande partie de cet immense espace (30 ha) reste sous-utilisée.

Ici surgira donc l'un des plus grands chantiers urbains de la capitale : il s'étale sur 370.000 m<sup>2</sup>, répartis en logements (40 %) et équipements collectifs (10 %), le reste devant se partager différentes fonctions, dont des bureaux, des commerces, des hôtels... A l'intérieur, une école de cirque, des restos (encore), un théâtre, une salle de bal ou d'exposition, des commerces de luxe, des cinémas animeront peut-être l'ensemble.

'Tout est possible. Il s'agit de faire un véritable quartier, de créer une communauté durable', déclare Michel De Bièvre, CEO de Project T1T, propriétaire de Tour & Taxis.

C'est aussi sur le site que sera construit le plus grand immeuble à énergie passive d'Europe. A l'extérieur, un parc s'étendra sur 15 hectares, dont 9 sur Tour & Taxis, colonne vertébrale autour de laquelle s'articuleront toutes les activités. Confié à l'architecte paysagiste français de renom Michel Desvigne, 'il s'agit du plus grand parc de Bruxelles créé depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle', trompette le ministre-président Charles Picqué.

A l'origine du projet Tour & Taxis, il y a l'idée de connecter tous les bâtiments, soit l'Entrepôt royal, les sheds (qui accueillent notamment les foires) et la gare maritime (qui sera totalement rénovée). Mais Tour & Taxis, ancien espace de dédouanement impénétrable physiquement, reste un lieu clos. Il faut donc l'ouvrir aux quartiers environnants. Pour faciliter son insertion, Project T&T a acquis un terrain en bordure du canal, sur la rive gauche. Un complexe (logements, bureaux, commerces), qui fera face à l'Entrepôt royal, sera la véritable entrée de Tour & Taxis. Le projet n'est cependant viable que si le problème de l'accessibilité est réglé. Pour relier la zone au quartier Nord, un nouveau pont, à hauteur de la rue Picard, sera construit (...). Livraison : par étapes, de 2012 à 2020.

Le réaménagement de l'avenue du Port, qui longe le canal et Tour & Taxis, prévoit la disparition des pavés. Mais des voix de plus en plus nombreuses s'élèvent pour stopper le projet. A gauche : le futur siège de Bruxelles Environnement, sur le site de Tour & Taxis... »

\*

« 16.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Tour & Taxis

Le promoteur de T&T se lance dans ses premiers projets à Tour & Taxis. Une demande de permis vient d'atterrir à la ville de Bruxelles portant sur la construction d'un immeuble de bureaux de 16.000 m<sup>2</sup> répartis sur 8 étages. L'édifice comprendra aussi un parking souterrain d'environ 290 places et un parking extérieur de plus de 700 places.

L'enquête publique démarre ce jeudi 1<sup>er</sup> décembre pour se terminer le 30. La commission de concertation se réunira le 10 janvier pour avaliser ou non ce projet qui doit lancer toute l'opération de réaménagement du site coincé entre la rue Picard et l'avenue du Port.

C'est une des zones d'intérêt régional. Elle doit accueillir à l'avenir sur ses 45 hectares, d'autres immeubles de bureaux, du logement et un vaste parc. »<sup>2</sup>

\*

« ... Une demande de permis d'urbanisme sera introduite pour la passerelle Picard. (...) En mars la ligne de tram 9 (Jette-Ganshoren) fera également l'objet d'une demande de permis. Enfin, 100.000 € seront investis pour réaliser une étude socio-économique sur la possibilité de créer une ligne de tram à destination du site de Tour & Taxis. »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 14 mai 2011. Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Bilc ; ou : Port de Bruxelles.

<sup>2</sup> La Capitale, 1<sup>er</sup> décembre 2011.

<sup>3</sup> La Dernière Heure, en date du 15 février 2012. 2012 ou l'année du tram / article de Régine Lejeune.

\*

*De nombreux projets à confirmer*

Une série de nouvelles constructions sont annoncées en 2013-14 pour un total de 250.000 m<sup>2</sup>, notamment dans le quartier de la gare du Nord. Les principaux projets sont le Brussels Tower (73.000 m<sup>2</sup>), Tour & Taxi (42.000 m<sup>2</sup>) et le Silver Tower (36.000 m<sup>2</sup>). Dans le quartier européen, aucun projet n'est annoncé à moyen terme excepté la rénovation de l'Astro Tower (31.000 m<sup>2</sup>).

Et à plus long terme, qu'advient-il de très grands projets annoncés ou ébauchés comme les 240.000 m<sup>2</sup> du PUL au quartier européen, la construction de 250.000 m<sup>2</sup> sur la gare du Midi ou la tour Victor, également située dans le quartier Midi (100.000 m<sup>2</sup>) ? 'La question est de savoir si les promoteurs démarreront ces projets ou s'ils préféreront les postposer pour éviter les problèmes de commercialisation. L'avenir nous le dira', poursuit M. De Beule.... »<sup>1</sup>

\*

« Beliris investira 566 millions entre 2012 et 2014 dans les infrastructures de la capitale. (...) Le gouvernement fédéral a donné son feu vert vendredi aux investissements de Beliris dans les infrastructures de la capitale pour les trois années à venir. Le nouvel avenant porte sur 375 millions d'euros auxquels s'ajoutent 191 millions de budgets non utilisés des années précédentes (...) construction de la Passerelle Picard au-dessus du canal pour rejoindre plus aisément Tour et Taxis (8,9 millions), (...) 10 millions dans l'aménagement d'un parc à Tour et Taxis : (...) L'aménagement d'un parc sur le site de Tour et Taxis sera entamé (10 millions). »<sup>2</sup>

\*

Urbanisme. L'administration s'installera à Tour et Taxis dans un bâtiment exemplaire :

**Bruxelles-Environnement se met au vert :**

Article de Patrice Leprince, paru dans Le soir en date du jeudi 30 août 2012<sup>3</sup>.

« C'est le premier bâtiment neuf qui s'apprête à pousser sur le site de Tour et Taxis, juste en face du très joliment rénové Entrepôt royal. Partiellement habillée d'une robe de 500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques noirs, la maison se veut fleuron du durable. C'est que ses futurs locataires sont les 550 membres de Bruxelles-Environnement. 'Il fallait donc que ce nouvel immeuble soit exemplaire, souligne la ministre de tutelle de l'administration régionale, alliant hautes performances énergétiques et environnementales'. Le bâtiment fort de 16.000 m<sup>2</sup> respectera ainsi le standard passif avec une consommation de 15 kWh/m<sup>2</sup>/an 'soit dix fois moins que le siège actuel', précise la ministre. Outre le personnel de Bruxelles-Environnement, le lieu accueillera également un Eco-centre qui proposera expos, conférences et autres animations sur le thème du développement durable. Mais, comme le souligne Michel De Bièvre, le directeur général de Tour et Taxis, cette première construction s'inscrit aussi et surtout dans un projet immobilier bien plus large. A plus long terme celui-là puisque l'on parle de 10 à 15 ans. 'L'ambition est de créer ici un quartier durable avec 370.000 m<sup>2</sup> de bâtiments dont 40 % seront consacrés au logement'.

De la brique mais aussi un très large volet vert puisqu'à terme Tour et Taxis et ses environs se verront dotés de 20 hectares de parc. Près de la moitié de cet espace sera créée sur le site même et dans les mêmes délais que ceux prévus pour la construction du bâtiment de Bruxelles Environnement, soit 20 mois. La coulée verte prendra ensuite la direction du pont du Jubilé avant de rallier les stations Bockstael et Belgica. C'est l'architecte paysagiste français Michel Desvignes qui est chargé d'en imaginer la scénographie.(...) »

\*

**Logements à 2.500 euros le m<sup>2</sup> le long du canal :**

Article de Halima Benhaddou, paru dans le Vlan en date du 22 août 2012.

« Le quartier du canal, le long du quai des Charbonnages se transforme petit à petit. Les projets immobiliers affluent. C'est le cas du 'Canal 68' qui propose de nombreux logements et qui a pour objectif de redynamiser un quartier qui n'a pas toujours une image positive auprès des Bruxellois.

\*Canal 68 est un projet immobilier qui propose 52 logements allant de 78 m<sup>2</sup> à 330 m<sup>2</sup>. Il faut compter en moyenne 2.500 euros le m<sup>2</sup>. 'C'est une moyenne, il y a des appartements où il faut compter 2.100 et d'autres, les biens de luxe, qui atteignent 3.000 euros le m<sup>2</sup>', explique Jean-Louis François, chargé de la commercialisation (...). La première phase a été inaugurée : 14 logements et 3 commerces. La deuxième phase est prévue pour début 2013. La société française Landforse est responsable du projet. C'est également elle qui est détentrice du site Saint-Michel... »

<sup>1</sup> Un taux de vacance des bureaux qui reste préoccupant à Bruxelles / Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir, en date du jeudi 15 mars 2012.

<sup>2</sup> Le Soir, vendredi 8 juin 2012 : Beliris investira 195 millions dans la mobilité à Bruxelles.

<sup>3</sup> Voir aussi La Capitale, en date du 30 août 2012.

\*

Feder : Ecopôle et Greenbizz vont démarrer :

Article de Marie De Schrijver, paru dans Le Soir, en date du samedi 10 novembre 2012.

« La ministre en charge de la rénovation urbaine, Evelyne Huytebroeck (Ecolo), a fait le point sur le programme des fonds Feder (Europe) à Bruxelles. 'Entre 2000 et 2014, près de 230 millions d'euros auront été investis dans les quartiers centraux de la Région de Bruxelles-Capitale, à travers différents projets. 34 projets sont en voie de réalisation, certains déjà achevés, avec des résultats concrets sur le terrain', a-t-elle rappelé. Parmi ceux-ci, deux grands chantiers qui démarreront sous peu : Ecopôle et Greenbizz, 'deux projets qui seront mis en chantier sous peu, et qui auront un impact très important sur leur environnement immédiat et global' (...).

Le premier prévoit un centre de réutilisation de filières de déchets, dans une logique d'ouverture de ces activités économiques à un quartier en pleine mutation. Le second, Greenbizz, prévoit 8.000 m<sup>2</sup> d'espaces d'accueil pour entreprises "vertes" et qui permettra, de la même façon que l'Ecopôle, de démontrer qu'il est possible de combiner un développement économique efficace, avec une réorganisation du tissu industriel bruxellois en un tissu mixte, puisque ce nouvel espace d'accueil se développe juste à côté du nouveau quartier durable Tivoli.

'Un programme opérationnel 2014-2020 sera donc réalisé, quel que soit le budget qui y sera consacré par l'Europe (un budget en discussion qui devrait être connu au plus tard début 2013). Notre objectif pour la future programmation Feder est donc d'investir 100 % des Fonds structurels à la construction de la ville durable', a précisé la Région. »

## 6. \*Quartier Tivoli. \*Tivoli.

Laeken - Urbanisme : Place au plus grand quartier durable –

9,4 millions sont prévus pour la construction du quartier 'Tivoli', en bord de canal

« C'est fait ! Le gouvernement bruxellois a débloqué la somme de 9.395.000 € à la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale) pour lancer la construction de son quartier Tivoli, un quartier durable, le premier d'une telle ampleur à Bruxelles.

Il s'implantera entre le canal, Tour & Taxis et le quartier Marie-Christine sur ce qui est pour le moment une friche urbaine de 40.000 m<sup>2</sup> qui abritait naguère une société de construction de bois et l'ex-site de Belgacom. Pour Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ministre en charge de la Rénovation urbaine, pour que le quartier soit véritablement durable, il faut qu'il 'allie ces performances avec d'autres dimensions comme celles sociale (équité, accessibilité pour tous les publics, lien avec les quartiers existants, participation) et économique (reproductibilité, contrôle des coûts, apprentissage pour le secteur de la construction).'

Le projet comprendra à terme un espace vert de proximité, 8.000 m<sup>2</sup> d'espaces publics, plus de 500 logements passifs vendus à prix modéré (1.200 €/m<sup>2</sup>), deux crèches, un équipement collectif et 13.000 m<sup>2</sup> de surfaces visant le développement de l'économie verte financé dans le cadre des fonds structurels européens (FEDER).

Ces nouveaux fonds vont permettre, dans un premier temps, à la SDRB d'acquérir l'ensemble des terrains et de lancer la première phase de construction, soit une centaine de logements rue Wautier et rue Tivoli.

Pour Inter-Environnement Bruxelles (IEB) le projet est globalement positif, 'à condition que l'emploi qui sera créé soit de l'emploi local et qu'un quota de minimum 30 % des logements soit affecté au logement social sur ce terrain qui, rappelle l'IEB, appartient pour sa majeure partie au public.'<sup>1</sup>

\*

Urbanisme : 530 maisons et un espace vert : un quartier durable va naître au bord du canal :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 3 janvier 2011

« Un quartier durable au bord du canal ? Le gouvernement bruxellois vient de débloquer une première tranche de 9,4 millions d'euros à la (...) Société régionale de développement de Bruxelles pour lui permettre de financer son projet 'Tivoli', qui comprend notamment la construction de 530 logements sur 5 ans.

La SDRB produit environ 600 logements conventionnés (réservés à des petits revenus) vendus à 1.200 euros le m<sup>2</sup>. L'année passée, elle a décidé de tabler sur le durable en annonçant que dorénavant, tous ses immeubles à construire seraient passifs ou à basse consommation d'énergie. Par ailleurs, on sait qu'Evelyne Huytebroeck (Ecolo), ministre de la rénovation urbaine ayant la tutelle sur la SDRB (en tout cas pour le logement), cherche à ériger à Bruxelles un quartier durable modèle, à l'image de ce qui s'est fait à Fribourg, en Allemagne. Elle avait d'abord songé à l'installer sur le site de la gare Josaphat, mais l'abandon du projet de nouveau pôle européen au profit de Delta a retardé... durablement le projet. Il lui fallait donc trouver un autre site. C'est la SDRB qui l'a

<sup>1</sup> La Libre Belgique, en date du 4 janvier 2011.

trouvé. En 2005, elle a acheté une petite partie du terrain de la friche urbaine de Tivoli (40.000 m<sup>2</sup>), qui abritait naguère une société de construction de bois et l'ancien site de Belgacom.

Elle est située entre le canal, le site de Tour & Taxis et le quartier Marie-Christine. La SDRB veut y développer un projet mixte logement-industrie urbaine. Pour ce faire, le site a été divisé en 9 lots dont un réservé à un usage économique, un autre à un espace vert (un parc public) et 7 autres au logement. La SDRB a déposé une demande de permis de lotir dont l'enquête publique vient de s'achever.

C'est dans ce contexte que le gouvernement débloque les 9,4 millions d'euros. Le [...] nouveau quartier 'exemplaire' serait conçu selon des critères de pointe en matière de durabilité. Il comprendra un espace vert de proximité, 8.000 m<sup>2</sup> d'espaces publics, plus de 530 logements passifs abordables, deux crèches, un équipement collectif et 13.000 m<sup>2</sup> pour le projet Greenbizz, incubateur d'entreprises environnementales, financé par les Fonds structurels européens (FEDER). La décision du gouvernement va permettre à la SDRB d'acquérir l'ensemble des terrains et de lancer une première phase de construction : près d'une centaine de logements (deux lots de 69 et 21 logements) à front des rues de Wautier et du Tivoli. »

\*

« ... Tivoli : Le grand perdant, dans les projets relatifs au canal, c'est l'activité économique. Elle est sauvegardée dans le projet Tivoli, porté par la SDRB. Il propose de créer au nord de T&T un zoning axé sur les industries environnementales. L'aspect logement est tout aussi important si pas plus : ce sera 'le' quartier vert de Bruxelles (530 logements), construit avec des matériaux durables. (...)

Les programmes européens Feder participent au renouveau de la zone du canal. Les investissements portent sur plus de 100 millions (programme 2000-2014). Actuellement, 37 projets sont en cours sur les rives du canal. Ils ont très souvent une connotation verte et des sommes importantes sont dépensées dans des projets de proximité. Quelques exemples concrets... »<sup>1</sup>

\*

Tivoli premier écoquartier de Bruxelles :  
Article paru dans Le Vif/l'Express daté du 5 août 2011

« ...Entre le canal, Tour & Taxis et le quartier Marie-Christine, on verra pousser le quartier Tivoli. Hier, sur cette friche urbaine de 40.000 m<sup>2</sup>, il y avait une fabrique de bois et l'ancienne RTT. La Région bruxelloise, via la SDRB, souhaite y édifier un écoquartier, alliant activités résidentielles (550 logements passifs à prix modérés), économiques et de loisirs (un parc public). Un espace de 13.000 m<sup>2</sup> est réservé au projet Greenbizz, incubateur d'entreprises environnementales, financé par les Fonds structurels européens. Première occupation prévue : 2013. Coût : une première tranche de € 10 millions a été débloquée. »

\*

Le Tivoli sera durable et social :  
Article de Patrice Leprince<sup>2</sup>, paru dans Le Soir en date du vendredi 6 avril 2012.

Logement. La SDRB cherche un promoteur pour créer un quartier. Jouxant le site de Tour et Taxis le futur quartier comptera 450 habitations passives. Un tiers d'entre elles seront réservées au logement social dont Bruxelles a cruellement besoin. Appelé à sortir de terre dans les années à venir (à l'horizon 2016), le projet Tivoli vise à redynamiser les alentours des rues de Wautier, du Tivoli, Claessens, de Molenbeek et Dieudonné Lefèvre, à deux pas de Tour et Taxis. Le dossier, porté par la Société régionale de développement (SDRB), prévoit l'aménagement de voiries, d'un parc mais aussi la construction de près de 450 logements, de deux crèches et de commerces.

La SDRB est aujourd'hui à la recherche du promoteur qui pourra mener le chantier à bien sur ce site qui s'étend sur près de 40.000 m<sup>2</sup>. Avec un premier mot d'ordre : l'aspect durable. 'Toutes nos constructions répondent aux normes du passif, indique Denis Grimberghs, le patron de la SDRB. Ce qui permet bien sûr de réduire fortement le coût des charges énergétiques.' Autre pierre angulaire : la création sur le site de 135 logements sociaux soit, 30 % de l'ensemble.

'Un morceau de ville'

'On parle ici d'un projet de grande ampleur, d'un morceau de ville, poursuit Denis Grimberghs, il nous paraissait donc logique de ne pas se limiter au logement moyen étant donné le besoin important de logements sociaux à Bruxelles où la part des propriétaires reste minoritaire'.

<sup>1</sup> Le Soir, 20 janvier 2011.

<sup>2</sup> Voir aussi La Capitale, 10 avril 2012.

*‘Un excellent signal, se réjouit Thierry Kuyken, pour la plateforme qui unit Inter-Environnement, le Bral et le Rassemblement pour le droit à l’Habitat. Nous le demandions depuis des années, il est logique qu’un terrain appartenant au public serve en priorité au besoin le plus criant à Bruxelles, le logement social’. Qui ne pèse que 7 % soit 38.000 habitations pour un parc régional qui en compte 500.000, souligne la plateforme. ‘A titre d’exemple, même si les conditions d’accès diffèrent, Paris compte 20 % de logements sociaux’, poursuit Thierry Kuyken qui, avec ses partenaires a sorti la caleulette en lorgnant d’autres grands terrains appelés à se développer : ‘A titre d’exemple, si nous devons appliquer une telle mesure sur les seuls projets immobiliers en cours à Tour et Taxis, à la Cité administrative et à la Toison d’Or, nous serions en mesure de réaliser à très court terme 680 unités de logements sociaux supplémentaires.’ Et, selon Thierry Kuyken, le fait de recourir aux promoteurs privés ne serait pas un obstacle infranchissable à l’imposition d’un quota logement social. ‘Cela n’a rien d’impossible car les promoteurs peuvent très bien répercuter le manque à gagner sur les autres logements.’*

*A titre personnel, Denis Grimberghs se dit ouvert au principe tout en nuancant son propos. ‘J’y suis plutôt favorable mais une fois que les logements sociaux sont construits, il faut trouver une société pour les gérer mais surtout quelqu’un pour acheter l’ensemble, ce qui n’est pas évident même à prix réduit’. »*

\*

*« ... Tivoli. Appelé à sortir de terre à l’horizon 2016, le projet Tivoli vise à redynamiser les alentours des rues de Wautier, du Tivoli, Claessens, de Molenbeek et Dieudonné Lefèvre, à deux pas de Tour et Taxis. Le dossier, porté par la Société régionale de développement (SDRB), prévoit l’aménagement de voiries, d’un parc mais aussi la construction de près de 450 logements, de deux crèches et de commerces. La SDRB est à la recherche d’un promoteur pour aménager ce site de 40.000 m<sup>2</sup>. Quelque 135 logements seront sociaux, soit 30 % du total... »<sup>1</sup>*

\*

Bruxelles: la SDRB projette de commercialiser 243 logements en 2012 :

Article publié par La Capitale, en date du vendredi 22 juin 2012.

*« Davantage en phase avec sa mission première d’appui à l’activité économique, elle poursuivra au cours des prochains mois la réalisation de trois parcs pour PME, à Anderlecht (2), et à Neder-Over-Heembeek, sur une superficie totale de 19.000 m<sup>2</sup>, ressort-il d’une présentation, vendredi du rapport annuel 2011 de ses activités. Pour cet organisme para-régional, 2011 a été marquée par la commercialisation de 432 logements et la mise en chantier de 243 autres qu’elle compte mettre en vente cette année; par l’inauguration de près de 14.000 m<sup>2</sup> de superficie à l’attention des entreprises sur le site Lavoisier (Molenbeek) et la réalisation du premier Observatoire des activités productives de la Région.*

*La SDRB a par ailleurs obtenu le permis de lotir du projet de quartier durable du Tivoli, à Laeken. Il s’agit d’un de ses projets-phares des prochaines années. Situé en zone de forte mixité, le site regroupera à terme 5.000 m<sup>2</sup> dédiés à des ateliers de production; 2.500 m<sup>2</sup> destinés à un incubateur d’entreprises à caractère environnemental, 4.500 m<sup>2</sup> supplémentaires d’ateliers et espaces de production financés par un promoteur privé ainsi que 450 logements et des équipements collectifs.*

*La Société de Développement de la Région bruxelloise envisage également de réaliser d’autres projets mixtes notamment sur le site Marco Polo (2 ha) à Anderlecht. »*

**\*Prison de Haren. \*Site Wanson. \*Wanson. \*Parc Millénum.**

*« ... Les Harenois n’en démordent toujours pas et veulent que le projet de construction d’une prison sur l’ancien site soit abandonné, même si l’Etat fédéral a déjà lancé les procédures. (...) Depuis des mois, les politiques (...) mentent en prétendant que la prison s’installera sur le site des anciennes usines Wanson ; or ce projet est beaucoup plus étendu, et verra la disparition d’un des derniers champs de Haren ainsi que celle du parc Millenium. »<sup>2</sup>*

\*

*« Les habitants de Haren sont inquiets du futur établissement d’une prison dans leur quartier. Et réagissent : sur le blog de leur localité, ils ont lancé une pétition qui connaît un succès grandissant. Celle-ci suggère une série d’alternatives à une implantation à Haren.*

*« Les habitants de Haren sont inquiets du futur établissement d’une prison dans leur quartier. Et réagissent : sur le blog de leur localité, ils ont lancé une pétition qui connaît un succès grandissant. Celle-ci suggère une série d’alternatives à une implantation à Haren (...) allant des plus ‘logiques’, comme des friches industrielles, aux plus imprévues comme un ancien hippodrome ! (...)*

<sup>1</sup> Le Soir, 26 avril 2012.

<sup>2</sup> La Capitale, 29 mars 2012.

Site	[Situation]	Avantages	Inconvénients/Désavantages
Schaerbeek. La gare de Schaerbeek-formation (...)	La SNCB est très courtisée pour vendre ces dizaines d'hectares précieux.	Ce site industriel est écarté des zones d'habitat 'et son choix n'entamerait donc en rien la ruralité de Haren'. Il est en rapport direct avec la chaussée de Vilvorde.	Le site est convoité pour y installer un nouveau stade en remplacement du stade roi Baudouin, menacé par le projet Neo
Neder. Le site de l'hôpital militaire.	Sur les dessus de Neder, une grande partie des bâtiments de l'hôpital militaire est actuellement inoccupée, suite aux cures d'amaigrissement successives de nos forces armées.	Pas de projet de reconversion civile, et importantes réserves foncières autour	Accessibilité médiocre en transports publics, proximité de nouvelles zones d'habitat (rue Bruyn). Et 'évidemment ce site relève de la Défense nationale' (...)
Haren. L'ancien site de l'OTAN.	(...) le long du boulevard Léopold III. L'OTAN s'apprête à quitter des hectares de bâtiments et de terrains pour son nouveau siège situé à quelques encablures de là.	Surface, accessibilité via le boulevard et des transports en commun qui existent déjà	Le délai de libération des terrains (pas avant 2015). Et 'la convoitise des promoteurs qui y voient déjà des bureaux'. Mâtinés de logements pour satisfaire les autorités.
Neder. Le site industriel du Marly	De l'autre côté du canal, les sites industriels du Marly, devenus propriété régionale, occupent plusieurs hectares.	La proximité du ring et de la chaussée de Vilvorde semble idéale. Ensuite, le site est éloigné de zones d'habitat.	Au point de vue transports publics, c'est un peu le désert. Ils sont à développer. Le site est réservé à des entreprises utilisant le canal, et une partie a été promise à B-post qui veut y installer son centre de tri de colis. Enfin, la Région, qui a déjà dépensé des millions d'€ à la dépollution et la viabilisation, ne le cédera pas à petit prix au Fédéral.
Saint-Gilles : Les anciennes prison et maison d'arrêt	La logique ne voudrait-elle pas qu'au lieu d'accaparer de nouveaux terrains pour une prison, on la construise là où elle existe déjà ? On pense en premier lieu à rénover les infrastructures existantes de Saint-Gilles et Forest. Ou plutôt les reconstruire vu leur vétusté (...)	On est proche du palais de justice, et on laisse les nouveaux terrains au logement, si nécessaire.	Il faudrait reloger les détenus pendant les travaux de rénovation, et, 'compte tenu de la surpopulation chronique de la population carcérale en Belgique, cette solution n'est pas envisageable.
Boitsfort. L'ancien hippodrome	(...) Ce site n'est occupé 'que par quelques golfeurs' (sic). 'Ils pourraient migrer vers Tervuren par exemple'.	Ce site est le plus proche du palais de justice parmi ceux présentés. Ensuite accès aisé par la route et nombreux transports en commun.	La proximité de quartiers d'habitation d'Uccle, Bruxelles et Boitsfort... huppés de surcroît, augure mal de l'accord des communes. Et 'les esprits chagrins diront que sa proximité de la forêt permettra aux évadés de se cacher facilement...'

Historique : Une prison à Haren. Idée ancienne émise il y a près de 10 ans. Années 2000. Suite à la surpopulation, idée de créer de nouvelles prisons. La Justice lorgne vers les terrains de Haren.

Mai 2009. Stefaan De Clerck, ministre CD&V de la Justice, annonce l'intention d'établir une prison à Haren aux anciennes fonderies Wanson.

Octobre 2009. Choix de Haren comme nouvelle prison du 'master plan prison' confirmé.

Février 2010. Première pétition et rejet des politiques locaux.

Décembre 2010. Le Fédéral entérine le choix de Haren.



Février 2012. L'appel d'offres est lancé vers le privé pour la construction.

Pour Servais Verherstraeten (CD&V), secrétaire d'Etat à la Régie des bâtiments en charge du dossier prison de Haren', pas question de revenir sur cette localisation (...). Ce choix est définitif parce qu'il fait suite à une longue étude, notamment sur la sécurité et l'accessibilité du site. (...)

Début février, on a lancé l'appel d'offres pour le choix d'un consortium pour construire la prison. Actuellement, on procède à une présélection des candidats aptes à mener un projet d'une telle envergure. Avant l'été, on aura choisi une entreprise. Notre intention reste d'entamer les travaux en 2016 au plus tard... »<sup>1</sup>

**\*Projet de logements sociaux par la Région.**

« ... La Région prévoit, de son côté, de développer une offre de 180 logements dont 90 sociaux sur un terrain appartenant à la Ville à l'angle de la rue Bolivar et de l'allée Verte... »<sup>2</sup>

**\*Projet Simons-Anvers. \*Simons-Anvers. \*Projet Democo.**

**\*Projet Moreno. \*Projet Anvers-Simons-Frontispice.**

« Projet Simons-Anvers<sup>3</sup>

Adresse :

Îlot délimité par les rues de Nicolay, du Frontispice, Simons et la Chaussée d'Anvers dans le Quartier Nord.

Description :

Opération mixte, de type conception-exécution, visant à la rénovation-extension de l'école fondamentale de l'Héliport, à une implantation mixte ONE-Kind&Gezin et à la création de 51 appartements de type moyens.

Répartition :

51 logements :

3 studios, 4 x 1ch, 30 x 2ch (dont 1 appartement pour la conciergerie), 11 x 3ch, 3 x 4ch.

Auteur de projet :

A2M M. Moreno<sup>4</sup> -

Entrepreneur : Democo n.v.<sup>5</sup>

Etapes		Date	Remarques
Acquisition	ok	sans objet	
Désignation auteur de projet	ok		Collège, conseil, tutelle
Avant-projet	ok		Collège, conseil
Commission de concertation		octobre 2011	
Approbation CSC entrepreneur		janvier 2012	Collège Conseil Tutelle
Délivrance du permis d'urbanisme			
Début des travaux		février 2012	
Fin estimée des travaux		décembre 2013	

**\*ProWinko.**

Comblent l'« Entre deux portes » :

Article de Vanessa Lhuiller, paru dans Le Soir, en date du 28 novembre 2012.

« Le chancre de l'avenue de la Toison d'or ne sera bientôt plus qu'un lointain souvenir. Après une douzaine d'années de procédures, un permis d'urbanisme qui ne devrait pas faire l'objet de recours, a enfin été délivré à

<sup>1</sup> La Capitale, en date du 31 mars 2012.

<sup>2</sup> *Un quartier de moins en moins Manhattan* : article de Fabrice Voogt, paru dans Le Soir daté du mercredi 25 mars 2009.

<sup>3</sup> Site [www.1000logementsbruxelles.be](http://www.1000logementsbruxelles.be) – 19 septembre 2008.

<sup>4</sup> Rue de la Brasserie, 86, 1050 Ixelles : [info@a2m.be](mailto:info@a2m.be).

<sup>5</sup> Herkenrodesingel 4B, 3500 Hasselt : [democo@democo.be](mailto:democo@democo.be).

ProWinko. Voilà la fin d'une saga de plus de 10 ans. Ce mardi matin, le collège de la commune d'Ixelles a délivré le permis d'urbanisme pour le projet avenue de la Toison d'or du promoteur hollandais ProWinko. La dent creuse va enfin être comblée.

A la fin des années '90, l'îlot fut racheté par la compagnie britannique Heron qui souhaitait y développer une cité des loisirs. Mais les riverains et les commerçants se mobilisèrent contre le projet. Finalement, le premier permis obtenu est cassé par le Conseil d'Etat. Puis un deuxième permis est délivré mais ProWinko rachète le terrain en juillet 2005 et recommence tout à zéro. Il souhaite alors construire sur le terrain situé entre l'avenue de la Toison d'or, la rue de Stassart, les rues des Drapiers et Chevaliers, un complexe commercial de 30.000 m<sup>2</sup>, un hôtel de 120 chambres et des logements. Seulement, plusieurs recours sont introduits par différentes associations contre le permis délivré par la commune d'Ixelles. Et le Conseil d'Etat annule de nouveau le permis car la commune d'Ixelles l'avait mal motivé. Suite à ce vice de forme, la commune élabore un PPAS (plan particulier d'affectation du sol). ProWinko peut alors rentrer un projet mais il attend plus de deux ans avant de déposer une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Finalement, en janvier 2011, ProWinko dépose son dossier et aujourd'hui, le promoteur hollandais a son permis.

Il construira donc très prochainement un complexe de 82 appartements répartis sur 14.000 m<sup>2</sup>, 11.000 m<sup>2</sup> de commerces, une crèche pouvant accueillir 78 enfants et un parking sous-terrain de 326 places. La moitié sera réservée aux habitants et l'autre aux commerces. La commune souhaitait qu'une des surfaces commerciales soit dédiée à une enseigne de proximité ou de l'Horeca pour créer de la vie dans le quartier. C'est chose faite. Visiblement, un supermarché s'installerait dans les locaux.

Au final, le projet aura tout de même subi d'importantes modifications. On ne parle plus d'hôtel mais d'une crèche. La densité a également été revue à la baisse avec des gabarits moins importants. (...) ProWinko doit encore désigner ses entrepreneurs pour débiter les travaux au début de l'année prochaine. La Région doit encore apposer sa signature. Ce dossier aura également fait changer la loi. A présent, lorsqu'un projet sera d'ampleur régionale, le gouvernement bruxellois délivrera directement le permis d'urbanisme. Cela devrait éviter que des chancres urbains perdurent. »

#### **\*Quadrilatère Nord<sup>1</sup>. \*Quadrilatère Progrès :**

##### Menaces d'expropriation :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 4 novembre 2005

« Schaerbeek. Près de 30 maisons, rue du Progrès, sont menacées par le projet de la SNCB. Mobilisation des habitants. La commune prend fait et cause pour les riverains. La SNCB espère obtenir un permis en automne 2006.

Le quartier Nord à nouveau en proie aux démolitions ? S'il est une zone à Bruxelles qui a été dévastée, saccagée, c'est bien le quartier Nord. Alors qu'il cicatrise ses plaies, il pourrait connaître un nouvel avatar : la SNCB a dans ses projets le remodelage de ses voies à hauteur de la gare du Nord. L'idée ? Fluidifier le trafic en évitant les cisaillements de voies. Ces travaux permettraient des facilités d'usage des voies dans la perspective d'importants développements ultérieurs du trafic. Mais pour cela, il faut élargir le socle et mordre sur la voirie communale, rue du Progrès. Ce qui implique la démolition de près d'une trentaine de maisons, entre l'avenue de la Reine et la rue des Palais, à Schaerbeek. Un remodelage qui signifie le déménagement forcé d'au moins une centaine de personnes...

Ce projet dormait apparemment dans les tiroirs de la SNCB depuis des lustres. Notons que la démarche est légitime puisqu'il s'agit de favoriser les transports en commun dans la perspective d'un redéploiement du rail. Mais le coût urbanistique est élevé. Le dossier est déjà à la Région (c'est elle qui délivre les permis) et les habitants ont reçu d'Infrabel (qui s'occupe des infrastructures de la SNCB), selon la procédure légale, un courrier les prévenant d'une possible expropriation.

A la commune de Schaerbeek, par où transitent toutes les demandes administratives, on est attentif au dossier. L'échevine de l'urbanisme Christine Smeyster (Ecolo) prend fait et cause pour les habitants. Il est vrai que le cas de figure fait penser à David contre Goliath. Sans l'appui communal, les riverains risquent d'être bien esseulés face à la machine de guerre de la SNCB.

Pour l'heure, la commune a rameuté le monde associatif (le Bral, Inter-Environnement, etc.) et compte suivre pas à pas le dossier. Il n'en est pour l'instant qu'au début du processus mais Infrabel semble pressée. Dans les jours qui viennent sera lancée l'enquête publique relative au cahier des charges (très technique) de l'étude d'incidence. Devrait suivre, sans doute pour le printemps, l'étude d'incidences elle-même, suivie de la demande

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre : SNCB.

de permis d'urbanisme, deux étapes précédées d'une enquête publique où les habitants auront l'occasion de faire valoir leur point de vue. La SNCB escompte un permis pour l'automne 2006. (...) »

\*

#### Expropriations massives :

##### Article de François Robert, paru dans Le Soir du vendredi 13 juin 2008

« Schaerbeek : Tout le côté pair de la rue du Progrès est menacé. Le chantier SNCB va durer plus de 5 ans. Avec de lourdes conséquences. La commune encadrera les 85 familles concernées.

C'est un très long chantier qui se profile rue du Progrès, à Schaerbeek. Le projet 'Quadrilatère' de la SNCB (Infrabel) prévoit le reprofilage des voies à la gare du Nord et risque de faire de gros dégâts sociaux, si l'on en croit l'étude d'incidences qui vient de se clôturer. Malgré une analyse approfondie des alternatives, le bureau d'étude Aries confirme la nécessité d'exproprier toutes les maisons côté pair de la rue du Progrès. Soit 28 maisons où vivent 85 familles : 218 personnes.

Ce projet est déjà vieux de quatre ans. Une demande d'urbanisme a été déposée par la SNCB qui a nécessité, vu son ampleur, une étude d'incidences. Celle-ci conclut à la nécessité d'exproprier, si l'on veut faire rouler le futur RER. A ce jour, les habitants sont dans la complète incertitude. C'est pourquoi la commune de Schaerbeek a décidé de prendre les devants. Elle a, hier soir, rencontré les habitants et leur a expliqué les enjeux et les conséquences sociales du projet. Et leur a promis un accompagnement. Pas question, à Schaerbeek, d'un 'quartier Midi bis'.

La refonte de la capacité ferroviaire dans ce que l'on appelle le 'quadrilatère de Bruxelles-Nord' doit permettre d'éviter le cisaillement des voies et une utilisation maximale du réseau. Personne ne conteste l'utilité publique du projet qui apportera un gain de capacité (plus de trains) et de régularité. Le projet est en outre le complément logique des chantiers entrepris tant du côté sud de la jonction (gare du Midi) que du côté nord sur l'axe vers Liège et l'Allemagne. Il est le dernier maillon nécessaire au RER. Il implique hélas des expropriations. Outre les 28 maisons, sont aussi menacés une épicerie et un atelier de poissonnerie.

L'étude d'incidences met en évidence que le quartier est celui d'une population fragilisée dans son immense majorité. Les 218 habitants vivent depuis longtemps rue du Progrès, ce qui a façonné un fort sentiment d'appartenance. Les expropriations risquent d'être vécues comme un déracinement. En outre, dit l'étude, les deux tiers des immeubles sont occupés par des locataires (le reste est occupé par les propriétaires eux-mêmes). Or, les dispositions légales régissant les expropriations diffèrent selon que l'on est propriétaires ou locataires. Les premiers sont indemnisés et bénéficient d'une seconde indemnité de déménagement. Rien de tel pour les locataires. En outre, la majorité d'entre eux profite de loyers modérés en raison de l'ancienneté des baux et de la dévaluation due aux nuisances sonores et vibratoires dues du chemin de fer. En clair, leur relogement s'annonce problématique. Ils ne retrouveront jamais des conditions de logement et de loyers aussi favorables qu'aujourd'hui. Enfin, le bâti actuel fait écran. Il amortit les nuisances sonores pour les maisons situées côté impair de la rue du Progrès. La démolition du front bâti va multiplier les nuisances.

La commune a épluché l'étude. 'Nous allons créer une coalition 'positive', explique Cécile Jodogne (MR), (...) bourgmestre ff. Il faut gérer au mieux ces expropriations, éviter la création de chancres, gérer le phasage des expropriations et du relogement des habitants et puis reconstruire le quartier et enfin limiter les nuisances sonores'.

En clair, Schaerbeek veut éviter un remake du Midi. La commune a raison de s'inquiéter : ce projet va durer au minimum cinq ans. La SNCB a six mois pour amender éventuellement le rapport d'incidences qui sera mis ensuite à l'enquête publique. Puis viendra la délivrance du permis par la Région. Suivront le processus des expropriations puis les démolitions, puis les travaux de la SNCB puis la reconstruction du bâti. Bref, ce sera long. Très long.

L'étude d'incidences recommande la création d'un fond pour le relogement des locataires, 'ce que la commune soutiendra avec force', précise la bourgmestre. 'Il faudra aussi éviter que ces immeubles ne deviennent des chancres en attendant leur démolition, de permettre aux locataires de rester le plus longtemps possible, et d'éviter d'avoir une démolition bien avant le début du chantier. Ces immeubles forment le meilleur écran contre le bruit'. Il y aura donc une période de transition plus ou moins longue (de quelques mois à quelques années entre l'expropriation des immeubles et leur démolition). Cette période sera cruciale. Il est en effet possible, comme c'est arrivé au Midi, qu'arrive dans le quartier déshérité une population encore plus vulnérable qui nécessite un accompagnement encore plus nécessaire.

La reconstruction du front bâti est un enjeu important pour l'avenir du quartier : la commune mettra tout en œuvre pour qu'elle ait bel et bien lieu et dans les meilleures conditions. Outre le problème des nuisances sonores, il va falloir reconstruire une vie de quartier, des deux côtés de la rue. »

\*

Les désabusés de la rue du Progrès :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir du vendredi 13 juin 2008

« *Schaerbeek La SNCB a exposé son projet 'Quadrilatère'*

*Mercredi soir, la SNCB (Infrabel) et la commune de Schaerbeek ont rencontré les habitants de la rue du Progrès. Ceux-ci sont menacés par le projet 'Quadrilatère' des Chemins de fer qui réaménage les voies de la gare du Nord, indispensable au RER. Le projet sacrifie toutes les maisons côté pair de la rue du Progrès, à Schaerbeek. Ces expropriations signifient le départ de 218 personnes et des années de galère pour les riverains habitant le côté impair.*

*Une cinquantaine de personnes étaient présentes, mercredi, signe d'une mobilisation du quartier encore faible. Certaines d'entre elles ont donné l'impression d'être désabusées voire résignées. Quelques commentaires : 'On s'attend au pire. "Ils" vont nous avoir. Moi ? Je n'ai qu'une envie : quitter ce quartier'.*

*Infrabel a détaillé les modalités des expropriations. L'intention de la SNCB est d'appliquer la législation à la lettre (mais rien que la législation). Ce qui va poser un grave problème pour les locataires (les deux tiers de la population de la rue) qui ne bénéficieront pas d'un traitement analogue à celui des propriétaires.*

*Le calendrier ? La demande de permis date d'août 2005 et l'étude d'incidences s'est étalée entre 2006 et 2008. Elle débouche sur des recommandations que la SNCB a six mois pour intégrer ou non dans la demande de permis. L'enquête publique est fixée à janvier 2009 et la concertation suivra un mois plus tard. La délivrance du permis (par la Région) tomberait à la mi-2009. Ensuite, ce sera l'élaboration du cahier des charges et le début des travaux est programmé pour 2010. Un calendrier idéal que risque de perturber le moindre grain de sable.*

*Durant cette réunion, les habitants se sont rendu compte qu'ils n'étaient pas seuls. (...) Cécile Jodogne (MR) a confirmé l'intention de Schaerbeek d'être présent à chaque stade du projet et de faire pression en faveur des riverains. Un comité d'achat (ministère des Finances évaluera les biens à exproprier) et un avocat ont été désignés pour encadrer les expropriations. Les propriétaires peuvent dès aujourd'hui vendre aux mêmes conditions que l'expropriation. Enfin, un comité de locataires (Soleil du Nord) est constitué, prêt à défendre ses membres : 'Le vrai problème, ce sont les locataires. Ce que leur propose la SNCB, ce sont des cacahuètes.' »*

\*

« (...) Près de 220 habitants de la rue du Progrès, à Schaerbeek, risquent une expropriation dans le cadre d'un chantier d'Infrabel visant à augmenter la capacité ferroviaire autour de la gare de Bruxelles-Nord, ont dénoncé Inter-Environnement Bruxelles (IEB), le Brusselse Raad voor het Leefmilieu (BRAL), le Comité du quartier Midi, l'Union des locataires du Quartier Nord (ULQN) et le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH). L'IEB et les différents comités de quartier ont décidé de s'unir pour défendre ces riverains. 'C'est une population précarisée et plus vulnérable qu'ailleurs dans la ville', explique Claire Scohier, d'Inter-environnement Bruxelles. Les représentants des riverains estiment qu'Infrabel n'a pas examiné suffisamment les différentes alternatives proposées pour éviter l'expropriation des riverains. Ils estiment que 'l'expropriation de 85 ménages est disproportionnée par rapport aux avantages apportés par le projet en termes de mobilité publique puisqu'il ne permet de reculer que de quelques années l'échéance de la saturation pleine et entière de la Jonction Nord-Midi'. Une réunion du comité de concertation aura lieu vendredi à la commune de Schaerbeek. (s) »<sup>1</sup>

\*

« *Expropriations rue du Progrès : nous ne partirons pas d'ici si on ne nous reloge pas !*

*Ce jeudi 3 février, le comité Progrès-Nord, soutenu par l'ARAU, le Comité du quartier Midi, la Fébul, Inter-Environnement Bruxelles et l'Union des locataires du Quartier Nord, a fait part de ses revendications. Depuis plus de cinq années maintenant, près de 200 habitants de la rue du Progrès vivent dans l'incertitude de voir leur habitation détruite. En effet, le projet ferroviaire dit du Quadrilatère Nord porté par Infrabel suppose la destruction d'une trentaine d'habitations hébergeant 85 ménages. Cinq années pendant lesquelles Infrabel a toujours refusé de reconstruire les surfaces qui permettraient aux expulsés de se reloger dans leur quartier. Le permis n'étant pas encore délivré, ils espèrent enfin se faire entendre par la commune de Schaerbeek, la Région et Infrabel. Après ces années de doute, de rebondissements procéduraux et de déconvenues, plusieurs d'entre eux, locataires et propriétaires, ont décidé de se regrouper en comité de quartier et de faire part de leurs revendications communes pour préserver leur droit au logement. »<sup>2</sup>*

\*

<sup>1</sup> Le Soir, mercredi 22 avril 2009.

<sup>2</sup> Lettre d'information hebdomadaire d'Inter-Environnement Bruxelles, en date du 3 février 2011.

Schaerbeek : pour accroître la capacité de la jonction, Infrabel démolit 28 maisons :  
200 habitants rayés par le rail :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 4 février 2011

« ...Les gens commencent à dire : 'Non non, je n'ai pas vendu' alors qu'ils ont vendu. On [ne] comprend plus rien. Il y a une guerre entre propriétaires et c'est le locataire qui subit tout.' Ou bien : 'Les voisins partent, les maisons vides sont squattées. Faire des travaux ne servirait à rien.' Ou encore : 'Depuis 1963, j'ai toujours vécu ici. Je ne quitterai pas. De toute façon, je ne quitterai pas Schaerbeek. Les liens avec le quartier sont trop forts. Tous les voisins, je les connais.'

Le projet 'Quadrilatère' de la SNCB, avant même d'être réalisé, est en train de démolir le quartier. Il entend accroître la capacité de la jonction Nord-Midi, ce qui implique l'expropriation et la destruction d'un tronçon de la rue du Progrès accolée au chemin de fer, entre l'avenue de la Reine et la rue des Palais. Vingt-huit maisons (85 familles) sont concernées totalisant 200 personnes. De nombreuses réunions trilatérales (commune-habitants-Infrabel) ont eu lieu. Une étude d'incidences a été réalisée et la commission de concertation a eu lieu. En mai 2009, le Collège de Schaerbeek a accepté le projet mais a imposé un accompagnement des locataires, un phasage précis des différentes étapes et une série d'autres mesures afin de reconstituer un quartier de qualité, après la fin du chantier. Le projet avance lentement. Cinq ans après le lancement du dossier, Infrabel attend encore son permis d'urbanisme, délivré par la Région.

L'accompagnement des locataires pose problème. Une convention imposée par Schaerbeek prévoit pourtant un accompagnement social et administratif de ces personnes en vue de leur relogement et la constitution d'un fonds de 499.000 euros, géré par la commune. (...) Cécile Jodogne (MR) estime que la commune fait un maximum pour les habitants.

Ce n'est clairement pas l'avis des habitants de la rue du Progrès qui mettent volontiers la commune et Infrabel dans le même sac. Ils dénoncent les méthodes utilisées par Infrabel et 'le silence complice' de Schaerbeek. Pour l'instant, un tiers des maisons a été acheté par Infrabel, un autre tiers est en négociation et le dernier tiers est conflictuel (les propriétaires refusent de vendre). Si les habitants peuvent occuper leurs logements jusqu'au début des travaux, ils constatent que les locataires des maisons vendues ont été forcés de signer une convention très en retrait par rapport à celle négociée par la commune. Ils ont dès lors décidé de se mobiliser et de s'organiser avec l'aide d'associations (l'Arau et le Bral). Ils ont créé un comité ('Progrès-Nord') qui hausse le ton : 'Nous voulons la transparence complète sur toutes les ventes réalisées et leurs conditions. Infrabel doit reloger aux mêmes conditions financières les personnes expulsées. Nous viendrons le 23 février devant le conseil communal dans le cadre d'une interpellation citoyenne.' »

\*

Schaerbeek : Urbanisme : Des toits, au nom du progrès... :

Article de G.Be, paru dans La Libre Belgique et dans La Dernière Heure, datées du 4 février 2011

« 200 habitants ulcérés par deux ans de silence d'Infrabel et des édiles. "Qu'on nous reloge !" plaignent-ils. Un viaduc longera-t-il la rue du Progrès ? L'incertitude, 85 ménages la portent sur leurs frêles épaules depuis plus de cinq ans. 'Et jamais Infrabel n'a parlé de relogement', expliqua hier Claire Scohier, d'Inter-Environnement Bruxelles. De quoi fâcher 200 riverains dont l'interpellation a, au surplus, été rejetée avant-hier soir. Pas grave, si l'on ose dire. Face au mutisme schaerbeekois vis-à-vis du projet dit 'du Quadrilatère Nord' de la SNCB, la mobilisation s'est généralisée. C'est dorénavant via leur Comité Progrès-Nord (qu'appuient l'Arau, le Bral, Pétitions-Patrimoine, le comité de quartier Midi et l'Union des locataires du quartier) que s'affûtent leurs armes.

Au centre des enjeux, des toits auxquels ces Schaerbeekois tiennent comme à la prunelle de leurs yeux :

'Cette maison, j'y habite depuis 1963. Je vis seule. Ma sœur est au premier', détaille Hediye. 'Partir ? Où ?' Dixit IEB, un tiers des maisons ont été vendues à Infrabel ; un second tiers fait l'objet de négociations. Le 3e tiers ? Il englobe les réfractaires – 'des occupants précaires' – à toute vente.

Mais tout ce petit monde s'accorde à exiger : que la commune 'recherche activement un ou plusieurs terrains' où reconstruire et joue à plein son rôle de défenseur de ses citoyens en vue de trouver une 'solution équilibrée' et qu'un accompagnement social se mette en place. Parce qu'incertitude et non-information sont insupportables. Le 23 février, le comité réitérera ces doléances, lors du conseil communal. »<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Voir aussi l'article dans La Capitale, du 4 février 2001 : Progrès : comité pour défendre les habitants.

*« Au Progrès les habitants ne perdent pas le Nord*

*C'est ce mercredi 23 février que le Comité Progrès-Nord a interpellé le conseil communal de Schaerbeek sur l'insuffisance des mesures mises en place par la commune pour leur garantir un véritable droit au relogement. Cela fait en effet plus de cinq ans que les 200 habitants de la rue du Progrès bataillent avec Infrabel pour préserver leurs habitations, lesquelles risquent d'être démolies par un projet de viaduc ferroviaire. Ils sont soutenus dans leur combat par de nombreuses associations. Pour donner du poids à leur interpellation, les habitants et le Comité Progrès-Nord ont organisé une marche jusqu'à la place communale au rythme du 'Chant du quartier Nord' entonné par le militant Groupe d'action musicale. Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant des suites données à cette interpellation. Contactez Claire Scohier. [\[Lire le texte adressé par les habitants à la commune\]](#) [\[ Lire plus d'infos sur ce dossier \]](#) »<sup>1</sup>*

\*

**Schaerbeek – La rue du Progrès face au Collège - Les expropriés exigent leur relogement :**  
 Article de François Robert paru dans le journal Le Soir en date du jeudi 24 février 2011

*« Schaerbeek. Un cortège de manifestants s'est rendu au conseil communal pour interpellier le Collège. Encadrés par Inter-Environnement, les habitants exigent des indemnités et le relogement de tous les habitants expropriés, quelle que soit la date à laquelle ils se sont installés à la rue du Progrès. 'Nous on restera, nous on bougera pas, tant que la commune ne nous logera pas !' C'est un véritable cortège de manifestants qui s'est formé hier vers 17 heures, à la rue du Progrès, à Schaerbeek. Parmi les marcheurs, des habitants de la rue, menacés par les expropriations voulues par Infrabel. La filiale SNCB entend en effet détruire tout le pâté de maisons (n° 224 à 270) pour augmenter la capacité de la jonction Nord-Midi (projet Quadrilatère) qui passe en contrebas. Encadré par l'association Inter-Environnement Bruxelles, le cortège s'est rendu au conseil communal de Schaerbeek pour une interpellation citoyenne. Une interpellation signée par une vingtaine de noms, ce qui est peu eu égard au nombre de personnes concernées (85 ménages, 210 personnes).*

*Qu'ont demandé les habitants ?*

*D'abord, les protestataires contestent le bien-fondé du projet (en tout cas le volet des démolitions). En outre, ils estiment que la commune n'a pas suffisamment pris fait et cause pour les habitants. 'La commune a accepté le projet Infrabel moyennant deux conventions qui ne garantissent nullement le relogement des habitants'. Selon eux, Schaerbeek doit faire pression sur la Région pour que celle-ci refuse de délivrer le permis tant qu'aucune garantie de relogement ne sera obtenue. 'Nous exigeons que les logements reconstruits permettent de reloger tant les locataires que les propriétaires ainsi que les occupants précaires qui souhaitent rester dans le quartier'. Cette exigence de relogement est-elle réalisable ? Les dispositions légales bruxelloises exigent, en cas de destruction de logement, que celui-ci soit reconstruit. Mais ce règlement ne s'adresse pas en cas de démolition au profit d'équipements collectifs, ce qui est le cas, ici.*

*N'empêche qu'Inter-Environnement et les habitants se disent prêts à aller en justice contre ce permis. Ils veulent aussi que la commune aille plus loin que l'accompagnement social promis.*

*Ils considèrent aussi que l'information est très mal passée dans le quartier (...) et que le silence de la commune a été 'assourdissant'. Ils exigent d'être tenus au courant de l'avancement du dossier, du planning des travaux et des expropriations.*

*Bref, ils demandent la transparence totale. Et de rappeler que pour les immeubles déjà rachetés par Infrabel, les locataires ont reçu des indemnités inférieures (5.000 euros) à celles prévues dans la convention signée entre la commune et Infrabel. Ils réclament des indemnités pour tous les locataires, quelle que soit la date de leur arrivée. Pour rappel, Schaerbeek a signé avec la filiale de la SNCB deux conventions : l'une portant sur l'accompagnement social durant la durée du chantier et l'autre sur les indemnités pour les locataires expropriés. Un fonds de 499.000 euros a été créé qui doit alimenter les indemnités selon deux critères, l'ancienneté et le nombre de locataires dans l'habitation. »*

*« 'Inter-Environnement est incorrecte'.*

*Les exigences contenues dans l'interpellation des habitants de la rue du Progrès dérangent Cécile Jodogne (MR), (...) bourgmestre ff de Schaerbeek. Elle n'hésite pas à parler de ' désinformation' du chef d'Inter-Environnement Bruxelles (IEB). 'Je peux comprendre que l'on défende les habitants et que l'on réclame leur relogement. Mais ce que je ne peux accepter, ce sont les contre-vérités sur le rôle de la commune'. Elle énumère : c'est la commune qui a informé les riverains du projet et organisé toutes les rencontres. Les indemnités ? Les 5.000 euros versés par Infrabel aux locataires expropriés n'ont rien à voir avec les sommes qui seront versées dans le cadre de la convention. 'C'est de l'amalgame. Les conventions seront activées dès la délivrance du permis par la Région'.*

<sup>1</sup> Lette d'information hebdomadaire d'Inter-Environnement Bruxelles, 24 février 2011.

*Par ailleurs, explique Cécile Jodogne, la commune n'est pas responsable de la délivrance du permis. Pour rappel, le projet est en panne depuis un an et demi, car la Région (qui délivre le permis) a exigé des informations complémentaires et Infrabel a visiblement traîné. 'Nous veillons à sauvegarder les intérêts des habitants. Et lors de la concertation, nous avons donné un avis négatif assorti de conditions', ajoute-t-elle.*

*Pour la bourgmestre, si l'on peut lui reprocher quelque chose, c'est 'de ne pas avoir communiqué sur rien puisque rien ne se passait'. Par ailleurs, elle explique que dès la signature des conventions (août 2010) par Infrabel, Schaerbeek a lancé la procédure pour engager la personne chargée de servir d'interlocuteur entre habitants et Infrabel. Elle a été désignée en décembre. 'L'attitude et les affirmations d'Inter-Environnement ne sont pas correctes. On veut nous faire payer notre engagement précoce auprès des habitants' Reste le relogement et les indemnités. La bourgmestre s'étonne des exigences d'IEB qui veut étendre les avantages à tous les locataires, y compris ceux installés récemment et au courant du projet Quadrilatère. »*

\*

Les habitants de Progrès sont en colère :

Article de J.V. paru dans le journal La Capitale, en date du 24 février 2011

« Lors du conseil communal de ce mercredi soir à Schaerbeek, les habitants de la rue du Progrès ont interpellé les conseillers à propos du projet d'élargissement des voies ferrées de la jonction Nord-Sud à l'issue duquel près de 85 habitations devraient disparaître.

Les habitants demandent que la commune protège le droit au logement et veulent plus d'informations. 'Pour nous, les compensations données par la convention communale et l'indemnité versée par Infrabel ne sont pas suffisantes', explique Claire Scohier d'Inter-Environnement Bruxelles, une association qui soutient les habitants de la rue du Progrès. 'Nous demandons la reconstruction de logements comme le demande le plan régional d'affectation du sol (PRAS)'.

'Impossible', réplique-t-on du côté de la commune puisque le PRAS (...) prévoit (...) une exception. 'Quand il s'agit de construire un projet d'utilité publique, la reconstruction de logements n'est pas obligatoire.<sup>1</sup> Ce n'est pas non plus le rôle de la commune<sup>2</sup> : nous faisons notre possible pour accompagner les locataires dans leur recherche d'un autre domicile.'

Par ailleurs, Cécile Jodogne (FDF),<sup>3</sup> bourgmestre f.f. (...) dénonce la désinformation menée par Inter-Environnement. '(...) Nous avons, dès 2005, dès la demande de permis d'Infrabel, organisé des réunions

<sup>1</sup> Pour autant que ce soit exact, cette exception laisse rêveur puisque n'importe quel projet était considéré comme d'intérêt public dans le cadre des PPA du 17 février 1967. Et en la matière, intérêts privés semblent être nettement plus proches de la vérité. Pour rappel, la notion d'utilité publique est vague, mal définie. Par ailleurs, le fait que ce ne serait pas 'obligatoire' n'empêche pas les pouvoirs publics qui accordent les permis de l'inclure dans les conditions d'octroi. Enfin, quand bien même un projet serait-il d'utilité réellement publique, le problème du (re)logement n'en est pas moins difficile, voire aigu, pour ceux qui y sont confrontés.

Le droit au (re)logement, lui, revêt certainement un caractère d'utilité publique !

<sup>2</sup> La commune de Saint-Josse a bien construit une partie hôtelière du Manhattan center pour sauver le promoteur de la faillite : même le bourgmestre Mardulyn a reconnu par la suite que construire un hôtel n'entraînait pas dans les attributions d'une commune (voir Livre 1).

<sup>3</sup> C'est la même bourgmestre qui, en plein hiver, a annoncé l'expulsion de plusieurs dizaines de familles de demandeurs d'asile qui s'étaient mis à l'abri dans un grand hall du CCN. Le prétexte invoqué était le manque de sécurité et d'hygiène, comme si, dans la rue, les conditions de sécurité et d'hygiène étaient assurées. Dans le cadre d'un débat télévisé, au président du CPAS de Bruxelles, Yvan Mayeur (PS) qui lui reprochait cet arrêté d'expulsion et qui, d'urgence, avait dû demander à ses services – pourtant déjà débordés - de prendre en charge cette centaine de personnes, ce que le CPAS schaerbeekois de Mme Jodogne n'avait pas fait, le premier magistrat de la commune des ânes n'hésitait pas à répondre qu'elle avait pris un arrêté d'expulsion mais qu'elle ne l'aurait pas fait appliquer manu militari !

*« Les demandeurs d'asile ont été relogés - Bruxelles - La gare du Nord évacuée*

*Il n'y a plus de demandeurs d'asile à la gare du Nord de Bruxelles. La commune de Schaerbeek avait pris un arrêté d'évacuation des lieux, vendredi dernier, pour raisons sanitaires. Et la gare avait été priée d'aménager un espace plus approprié, équipé de sanitaires.*

*Mais lundi matin, les lieux froids et inadaptés du hall de gare ont été évacués. 'Cinq familles, soit 25 personnes parmi lesquels 16 enfants, ont été prises en charge par le Samu social, relate Pascale Pereira, de cette institution chargée de l'accueil des personnes sans domicile fixe. Au départ, c'était pour une nuit, car ce n'est pas notre vocation de les loger. Mais le fédéral (Fedasil) n'apporte pas de solution. Alors, nous allons les garder deux autres nuits, en attendant la réunion de mardi avec le ministre Philippe Courard, qui va réunir tous les acteurs concernés.'*

*Cette réunion est prévue pour trouver une solution globale. En attendant, c'est dans l'urgence que les demandeurs afghans, irakiens, kosovars... ont aussi été logés dans un ancien home pour personnes âgées à Laeken. 'Une bonne trentaine de personnes, nous confirme l'avocat Gueric Goubau. Il y avait de l'électricité, les sanitaires ont dû être remis en état. Mais on a risqué gros, dimanche soir, quand la police a voulu les expulser.'*

d'informations, lancé des toutes-boîtes... Nous avons bel et bien informé les citoyens. Nous avons été très proactifs et avons fait en sorte d'obtenir deux conventions qui protègent les locataires et les habitants de la rue après les travaux.'

(...) La Région n'a toujours pas délivré de permis de bâtir à Infrabel, gestionnaire des infrastructures ferroviaires du pays....»

\*

Schaerbeek - Emir Kir se penche sur le dossier des expropriés de la rue du Progrès –

La Région entre dans la danse :

Article de François Robert, dans Le Soir en date du 25 février 2011

*« Les expropriés de la rue Progrès ont gagné sur un point : plus personne, à Schaerbeek n'ignore leur triste sort. Et ils ont désormais toute l'attention de la Région (Le Soir de jeudi).*

*Mercredi soir, au conseil communal, les esprits étaient échauffés et l'atmosphère tendue. Les habitants de la rue du Progrès continuent d'exiger leur relogement à des conditions financières supportables. Ils n'affirment plus cependant, comme c'était le cas précédemment, que Schaerbeek n'a rien fait pour les informer, mais ils ont le sentiment qu'elle les a abandonnés en se ralliant aux thèses d'Infrabel, filiale de la SNCB, qui veut raser 30 maisons où vivent 85 familles (plus de 200 personnes) pour reprofiler les voies de la jonction (projet Quadrilatère).*

*Ce drame social est encore amplifié par le facteur temps. Cela fait cinq ans que les projets de la SNCB sont connus. Mais pas le moindre coup de pioche à ce jour et pour cause : la Région n'a pas encore délivré le permis d'urbanisme. Les habitants s'enlisent dans l'attente et certains s'accrochent toujours au petit espoir que la SNCB abandonnera finalement son projet.*

*En tout cas, les partis politiques locaux se sont maintenant clairement exprimés. Tous reconnaissent que le droit au logement est sérieusement menacé par le projet SNCB. Dans la majorité MR-Ecolo, on rappelle que la commune a fait bien plus que ce que légalement (...) elle est tenue de faire, avec notamment la signature d'une convention (un fonds de 500.000 euros) qui encadre les expropriations. Bernard Clerfayt a cependant rappelé que 'Quadrilatère' n'était pas le projet de la commune et que les habitants se trompaient de cible. Et de préciser que Schaerbeek n'avalisera pas les abus : les habitants qui se sont installés après l'annonce du projet de la SNCB n'auront pas droit à l'encadrement promis.*

*Au PS, Laurette Onkelinx rappelle que le projet Quadrilatère a sa légitimité mais que le relogement doit être la priorité des priorités : les expropriés doivent passer avant les autres habitants. Enfin, Denis Grimberghs (CDH) martèle ce qu'il dit depuis cinq ans : la SNCB doit reconstruire dans le quartier le logement détruit.*

*La balle est maintenant dans le camp de la Région. Emir Kir, secrétaire d'État à l'Urbanisme, épluche les conventions signées entre la commune et Infrabel avant de donner son feu vert à la délivrance du permis. 'Le gouvernement prendra position sur le dossier la semaine prochaine, dit-il. Mais il est clair que nous accorderons toute notre attention à la question du relogement'. Cela veut-il dire que la Région veut inscrire dans le permis d'urbanisme délivré à la SNCB une série d'obligations plus dures que celles contenues dans les conventions ? On sera vite fixé. La délivrance du permis est en tout cas susceptible d'arrêter le pourrissement d'une situation déjà intenable. »*

\*

Schaerbeek : rue du Progrès : la convention jugée insuffisante par la Région –

Les expropriés seront relogés :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 25 mars 2011.

*« Les habitants de la rue du Progrès, à Schaerbeek, devront être relogés. C'est le message du secrétaire d'État à l'Urbanisme Emir Kir (PS) qui a reçu hier après-midi une délégation des habitants menacés par les*

*L'avocat Georges-Henri Beauthier confirme : 'A 22 h 30, j'ai dû prendre contact avec la police et la commune de Bruxelles pour éviter leur expulsion. Le propriétaire, lui, va vraisemblablement saisir le juge de paix afin de les expulser. Nous allons également mettre l'Etat belge à la cause. '*

*Si le problème de logement des demandeurs de la gare du Nord est stabilisé, la question va encore rebondir. Nous n'en sommes qu'au début de l'hiver, Fedasil est déjà submergé, de nouveaux demandeurs ont été signalés à Anderlecht... Et chacun se renvoie la balle. Sur le terrain, on pointe du doigt les communes qui pourraient faire comme Ixelles : réquisitionner des bâtiments fédéraux à l'abandon. Les communes, elles, dénoncent les absences du fédéral. 'On aimerait que le fédéral prenne ses responsabilités, confirme Christophe Thielens, du Samu social. On trouve inadmissible que des bourgmestres pratiquent des expulsions. Que le CPAS de Schaerbeek n'ait pas agi pour les demandeurs de la gare. Et que l'on continue à expulser des Afghans menacés de mort chez eux.' Vaste débat. » (un article de Jean-Pierre Borloo, dans Le Soir daté du mardi 30 novembre 2010).*



expropriations du projet 'Quadrilatère' de la SNCB. Cette obligation sera moulée dans le permis d'Urbanisme que la Région doit délivrer. Une obligation qui va bien plus loin que la convention signée entre la SNCB et la commune de Schaerbeek, qui se limitait à encadrer financièrement et socialement les expropriés.

Le projet 'Quadrilatère' lancé en 2006 à Schaerbeek par Infrabel (filiale de la SNCB chargée de l'infrastructure), entend accroître la capacité de la jonction Nord-Midi<sup>1</sup>. Ce qui implique l'expropriation puis la destruction d'un tronçon de la rue du Progrès accolée au chemin de fer, entre l'avenue de la Reine et la rue des Palais. Vingt-huit maisons sont concernées, totalisant 200 personnes. Les habitants ne se sont pas laissés faire. Encadrés par des associations dont Inter-Environnement Bruxelles, ils exigent un relogement à des conditions financières supportables. Ils estiment aussi que la commune les a abandonnés à 'Infrabel, en signant la convention du 23 juin 2010 : cette convention n'envisage pas le relogement, point essentiel de leurs revendications. Par ailleurs, ils caressent toujours l'espoir que la SNCB renonce aux expropriations qui traînent maintenant depuis cinq ans. Cela risque d'ailleurs de durer encore un peu : Infrabel n'a toujours pas rentré les plans modificatifs (adaptation des plans aux conditions émises lors de la commission de concertation) sans lesquels la Région ne peut délivrer le permis.

Et hier, le secrétaire d'État a rencontré les habitants, comme il l'avait [fait] avec la commune et Infrabel. 'J'ai estimé légitime d'écouter les habitants avant de délivrer le permis. Je leur ai dit deux choses. D'abord, ils ne doivent plus rien espérer d'une solution alternative. La commission de concertation relative au projet quadrilatère est claire : c'est oui, sous conditions. Nous estimons que les compensations figurant dans la convention sont insuffisantes. Le relogement nous paraît une compensation adéquate.'

Le secrétaire d'État Kir précise deux choses. D'abord, seuls les habitants installés avant le 23 juin 2010 bénéficieront du relogement. Ensuite, une table ronde sera rapidement mise en place pour fixer les modalités de ce relogement. Certains acteurs publics se sont déjà manifestés, comme la Ville de Bruxelles (à travers le contrat de quartier Masui) et les sociétés de logement social.

Pour les habitants, c'est un net progrès, mais ils auraient préféré l'arrêt des expropriations. Un tiers des maisons sont déjà vendues et un autre tiers est en négociation. Les autres propriétaires refusent de vendre. »

\*

« Schaerbeek. Progrès : ça bouge, dit Jodogne.

Schaerbeek agit dans le cadre du dossier de l'expropriation des habitants de la rue du Progrès dans le cadre du futur projet RER-Quadrilatère mené par Infrabel. C'est ce que répond Cécile Jodogne (FDF), échevine de l'Urbanisme, aux critiques des habitants et des associations qui pointent les promesses non tenues, selon elles, par le secrétaire d'État à l'urbanisme Emir Kir (PS).

'Sur les 52 ménages locataires concernés, 34 ont déjà trouvé une solution de relogement ou sont sur des pistes concrètes, rassure la commune. Et 'une personne a été engagée à temps plein à l'administration pour accompagner les habitants dans leurs démarches.' Un fonds de 499.000 € a été constitué. '6 ménages y ont déjà fait appel à ce fonds, les aidant à assurer cette transition'. Enfin, l'échevine indique que la balle est dans le camp de la Région 'pour ce qui est de la délivrance du permis'. »<sup>2</sup>

\*

« Le plan des investissements ferroviaires prioritaires pour les douze prochaines années est en cours d'approbation. On y trouve du nouveau matériel roulant, la gare de Mons, des travaux à celle du Midi, du Nord... Vingt-quatre milliards neuf cent cinquante-cinq millions d'euros : c'est le montant des investissements prioritaires sur lequel le Groupe SNCB est tombé d'accord pour les 12 prochaines années (2013- 2025). On n'y trouve ni l'agrandissement de la jonction Nord-Midi à Bruxelles, ni le projet de gare sous l'aéroport de Charleroi. (...) On retrouve (...) 150 millions pour la gare de Mons, 87 pour celle de Bruxelles-Nord, 155 pour Bruxelles-Midi, 226 pour Gand Saint-Pierre, 111 pour Ottignies, etc. (...) »<sup>3</sup>

#### **\*Recamix.**

« Le projet de site de recyclage des déchets que Recamix voulait implanter sur la rive gauche du canal, à côté des dépôts pétroliers, a reçu un avis majoritairement défavorable à la commission de concertation de la Ville de Bruxelles. En cause notamment, la proximité des logements et du futur terminal passagers. »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> On voit assez mal comment le projet Quadrilatère en amont pourrait permettre une meilleure jonction Nord-Midi puisque le tunnel construit est insuffisant et ce n'est pas le viaduc en amont qui va l'élargir... Argumentation fallacieuse pour tout qui connaît le dossier mais qui permet à Infrabel de justifier – faute de véritable argument – son projet (voir infra : Flyvbjerg).

<sup>2</sup> La Capitale, 30 mars 2012. On croirait entendre Nols dans les années 1971 et suivantes...

<sup>3</sup> Article d'Eric Renette, paru dans Le Soir daté du mercredi 25 avril 2012.

<sup>4</sup> La Capitale, 22 février 2012.

**\*Renaissance.**

Déménagement de l'administration de la VGC vers l'immeuble Renaissance, situé boulevard Emile Jacqmain :  
Communiqué de presse de Bruno De Lille, daté du 19 juillet 2010.<sup>1</sup>

« Les membres du Collège Jean-Luc Vanraes, Brigitte Grouwels et Bruno De Lille soulignent l'importance de la centralisation. Le Collège de la Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC), sous la présidence du ministre Jean-Luc Vanraes, a pris ce jour la décision concernant le nouvel emplacement et la centralisation de l'administration de la VGC. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'administration de la VGC, qui comprend environ 300 membres de personnel, déménagera au fur et à mesure vers le nouveau bâtiment RENAISSANCE situé Boulevard Emile Jacqmain 121-135 à 1000 Bruxelles, tout près de la petite ceinture. La Vlaamse Gemeenschapscommissie y occupera le rez-de-chaussée et trois étages, équivalent à une superficie totale de 6.000 m<sup>2</sup>. Le contrat est valable pour une période de 21 ans. L'indemnité annuelle est de plus ou moins 1,2 millions d'euro.

La centralisation concerne tous les services de l'administration centrale, à l'exception du Centre d'enseignement Bruxelles, le service de prêt et les services techniques. Tous les autres services et directions seront réunis dans un seul immeuble central. Il s'agit des services du Fonctionnaire Dirigeant, de la direction générale de la Culture, de la Jeunesse et du Sport, de la direction générale de l'Enseignement et de la Formation, de la direction générale du Bien-être, de la Santé et de la Famille et de la direction générale de l'appui et Facility, ainsi que l'entité Famille et l'entité Centres communautaires. (...)

L'administration centrale de la VGC est actuellement située à 5 endroits différents: L'avenue Rogier à Schaerbeek, la rue de la Technologie à Berchem-Sainte-Agathe, l'avenue Léopold II à Molenbeek-Saint-Jean et la rue du Lombard et le square Saintelette à Bruxelles. Le siège principal, situé au square Saintelette, sera donc délaissé. (...) . »

**\*Résidence palace Court. \*Residence palace court.**

Residence palace Court :  
Article paru dans La Capitale, en date du 30 juillet 2012.

« Le projet immobilier Résidence Palace court prend forme. Situé rue des Palais, à Schaerbeek, en face du bureau local du SPF Finances, cet immeuble vient combler le large terrain laissé à l'abandon pendant des années. Fin 2012, début 2013, ce sont donc 94 appartements, avec du parking et des surfaces commerciales, qui vont voir le jour à cet endroit. Les logements compteront 1, 2 ou 3 chambres. »

**\*Residentia. \*Résidentia.**

Projet avorté<sup>2</sup>.

« Reste l'îlot 4. Là, le groupe Residentia-Lotimo pouvait théoriquement construire une tour géante de bureaux de 100.000 m<sup>2</sup>, selon les termes du vieux P.P.A.S. de 1967. »<sup>3</sup>

\*

« City Atrium aurait dû combler le vide créé par la démolition de l'Expo Rogier Center, qui accueillait la Foire du livre. Mais ce complexe de 47.000 m<sup>2</sup> de bureaux refuse de sortir de terre. La dent creuse, qui bute sur les voies de la gare du Nord, gêne ses voisins de la place Rogier et de l'Espace Nord...

Ce projet a été porté par la vague suédoise lorsque le marché de l'immobilier bruxellois flambait. La société Residentia fut chargée de développer le futur complexe (11 étages, soit le gabarit de l'ex-Centre Rogier).

Le permis de bâtir fut accordé en 1990 par Saint-Josse. Les Suédois espéraient construire rapidement, les locataires pressentis étant les fonctionnaires de la Communauté flamande. Ils se sont fourvoyés : Moeder Vlaanderen a jeté son dévolu sur le complexe Hendrik Conscience, situé sur le boulevard Jacqmain.

Faute d'habitants, le projet City Atrium est resté en panne, alors que les abords de la gare du Nord ont connu une rapide mutation. L'Espace Nord est né (700.000 m<sup>2</sup> de bureaux), les bars de la rue du Marché ont été rasés

<sup>1</sup> Communiqué de presse de Bruno De Lille, [www.brunodelille.be](http://www.brunodelille.be).

<sup>2</sup> Voir, en titre 2, chapitre 3, les articles parus dans le journal Le Soir en date des 07 août 1991, 9 novembre 1992, 03 janvier 1997 et 16 mai 1998.

Pour plus de détails, voir aussi, dans ce même titre, les articles : Boréal ; ou, City towers ; ou, City Atrium (ex-centre international Rogier). Voir également l'îlot 4 à Saint-Josse-ten-Noode.

<sup>3</sup> Le Soir daté du 3 janvier 1997.

et le boulevard Jacquain a été entièrement redessiné. Codic, De Pauw et Burco en furent les principaux artisans. La Région, de son côté, a refait la rue du Progrès. Seules ombres au tableau : les peep-shows de la rue du Progrès et la dent creuse de City Atrium.

En 1993, Residentia obtenait pourtant la confirmation de son permis. Depuis lors, le chantier a démarré à la vitesse de l'escargot, dans le but évident de maintenir la validité du permis.

En automne 1997, Residentia annonçait des travaux importants imminents (2 milliards [de FB]). Mais rien ne s'est concrétisé. C'est alors que Patrick De Pauw (dont l'Espace Nord est un peu la chasse gardée) et Burco ont bouleversé la donne en rachetant discrètement le terrain, ce mois de mars.

Cette transaction signifie la renaissance du projet City Atrium. CDP et Burco ont les reins solides. Ils n'ont pas racheté le site pour le plaisir de contempler chaque matin quelques arpents de cailloux. Leurs architectes travaillent à améliorer le look du futur complexe. Ils étudient deux stratégies : un nouveau permis ou la modification superficielle des plans actuels. »<sup>1</sup>

**\*Rogib.<sup>2</sup> \*Immobilière Albertine. \*Héliopolis. \*Aéropolis. \*Aeropolis office center. \*Hôpital Paul Brien.**

Des panneaux géants installés sans autorisation à l'ancien hôpital de Schaerbeek :

Un chancre publicitaire sur la clinique abandonnée :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 11 mars 1993

« L'ex-hôpital Paul Brien, en bordure du boulevard Lambermont, n'a pas fini de hanter les nuits des édiles schaarbeekois. Son dramatique abandon fait de lui l'un des plus grands chancres de la capitale. Vitres brisées, dossiers médicaux éparpillés, caillasse, portes éventrées, seringues abandonnées. Rien ne lui a été épargné. Il est même 'squatté' par une faune des plus bizarres, ce qui inquiète les riverains. Devant cette situation, le bourgmestre de Schaerbeek, Francis Duriau, a signé en décembre un arrêté de police pour forcer le propriétaire (la société Albertine) à clôturer son bien. Mais de la signature à la mise en pratique, il y a une marge, semble-t-il. On pénètre toujours dans la clinique délabrée comme dans un moulin. En outre, depuis quelques jours, des panneaux publicitaires géants sont apparus, ce qui provoque une fois de plus la colère de la commune.

- J'ai eu une réunion avec le groupe Rogib au cours de laquelle je l'ai averti que la commune refuserait la pose de panneaux publicitaires, dit le bourgmestre. Et que fait Rogib ? Il en installe ! Je viens de signer un arrêté de démolition. Je vais envoyer mes ouvriers démolir ces panneaux.

C'est en novembre 1988 que Schaerbeek décida la vente de l'ancien hôpital à l'immobilière Albertine (groupe Rogib) pour 125 millions [de FB]. Cette vente se fit dans la foulée de l'achat du nouvel hôpital (chaussée de Haecht), que Rogib a reconverti en 42.000 m<sup>2</sup> de bureaux : le complexe Héliopolis. C'est après cette vente que les problèmes ont commencé. Le contrat stipulait que l'acquéreur aurait la jouissance des lieux au plus tard 18 mois après l'acte de vente. Or, le bâtiment n'a pas été totalement vidé. D'où conflit entre la commune et l'Albertine, qui porte sur des indemnités d'un minimum de 8 millions.

Autre conflit : l'affectation de l'ancien hôpital. Schaerbeek voudrait des logements. Rogib veut des bureaux. Et puis, le complexe Héliopolis reste vide, malgré les propositions alléchantes faites par l'Albertine, qui casse les prix en offrant une location à 5.000 FB le m<sup>2</sup>.

Le patron de Rogib, M. Vereecken, pense qu'il faudra encore quelques mois avant de remplir la tour. En attendant, il fait clôturer l'Héliopolis (mais pas l'ancien hôpital). Pour la pub sauvage, boulevard Lambermont, il plaide l'innocence :

- Il est exact que j'ai signé un contrat avec une firme publicitaire pour l'installation de panneaux. Mais à la condition expresse d'obtenir l'aval de la commune. Je ne me sens donc pas responsable. Je ne désire pas envenimer mes relations avec la commune. »

\*

Schaerbeek démolit son chancre du boulevard Lambermont :

L'ancien hôpital Paul Brien à la casse :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 10 septembre 1993

« ... Schaerbeek se débarrasse enfin de l'épouvantable chancre que constitue l'ancien hôpital de Schaerbeek, à front du boulevard Lambermont. Il était temps : le bâtiment était devenu un repaire notoire de dealers et

<sup>1</sup> Le Soir daté du 16 mai 1998.

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Manhattan center.

fréquenté par une faune étrange. L'arrêté de démolition a été pris par le bourgmestre Francis Duriau le 18 août et les bulls sont entrés en action jeudi passé. L'entrepreneur a 30 jours pour achever le travail. (...)

C'est en novembre 1988 que le bâtiment fut vendu par la commune de Schaerbeek à la société immobilière Albertine (groupe Rogib), pour 125 millions [de FB]. Cette vente se fit dans la foulée de l'achat de l'ex-nouvel hôpital (chaussée de Haecht), que le groupe a depuis transformé en 42.000 m<sup>2</sup> de bureaux (l'Aeropolis). Bureaux qu'il tente toujours (en vain) de louer, en cassant les prix du marché.

Le contrat de vente stipulait l'obligation de construire dans un délai de 7 ans et la jouissance des lieux pour l'acquéreur au plus tard 18 mois après la signature de l'acte. Un conflit surgit rapidement entre l'Albertine et la commune : Rogib estimait ne pas pouvoir prendre possession du bâtiment, qui n'avait pas totalement été vidé. Schaerbeek, de son côté, accusait le nouveau propriétaire de ne prendre aucune mesure pour empêcher le vandalisme sur le site.

Durant des mois, la situation resta bloquée. L'ex-hôpital devint un chancre innommable. Le nouveau propriétaire laissait le bâtiment complètement à l'abandon tandis que l'opposition schaarbeekoise accusait le bourgmestre de ne rien faire. Finalement, la commune réagit et obligea l'Albertine, au printemps 1993, à fermer le terrain. Hélas, la clôture ne résista pas longtemps aux assauts des vandales. Excédé par les rapports alarmants de police, le bourgmestre prit la seule décision qui s'imposait : la démolition.

Exit, le chancre ! La rénovation du site n'est cependant pas pour demain. La commune vient à peine de lancer une enquête publique sur le principe de la destination de l'îlot. On n'en est donc pas à l'implantation des bâtiments à construire sur le site. L'enquête court jusqu'au 30 septembre.

Que propose le plan concocté par Schaerbeek ? Du logement à front du boulevard Lambert et de la rue Lambotte ainsi qu'une zone mixte (commerces et petites entreprises) le long de la rue Britsiers. La zone centrale, occupée par le home pour personnes âgées, conserverait sa vocation publique. Les bureaux seraient limités à la zone arrière, déjà occupée par le complexe Aeropolis. En clair, la commune dit non aux nouveaux projets de bureaux caressés par le groupe Rogib. L'Albertine dispose encore de deux ans pour reconstruire le site.

Reste un dernier - gros - problème : les parkings. Le complexe Aeropolis souffre d'un terrible handicap : l'insuffisance des emplacements, qui explique sans doute pourquoi ses 42.000 m<sup>2</sup> restent désespérément vides. Rogib a déjà grappillé quelques m<sup>2</sup> en aménageant le site de l'ancienne morgue (côté chaussée d'Haecht) et en démolissant le petit pavillon de la rue Britsiers. Mais ce n'est pas assez. Le groupe immobilier vient de demander un permis de bâtir provisoire pour aménager un parking en lieu et place de l'ancien hôpital. Sans grand espoir. La Commune est contre et il est probable que la commission de concertation refusera ce parking temporaire. Plus de parking, dès lors ? Pas nécessairement. Rogib a toujours la possibilité de construire ses emplacements en sous-sol, en dessous des logements à ériger le long du boulevard. Une solution nettement plus onéreuse, il est vrai... »

\*

La fin du chemin de croix pour la tour maudite de la chaussée de Haecht ? :

Le petit Berlaymont se loue enfin ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 20 octobre 1995

« Les vicissitudes d'Aeropolis touchent-elles à leur fin ? L'ex-futur hôpital de Schaerbeek reçoit ses premiers locataires. Il y a des dossiers maudits. La poisse leur colle à la peau. L'Aeropolis de Schaerbeek était de ceux-là. Ce bâtiment en forme de croix de 42.000 m<sup>2</sup> ressemble à un petit Berlaymont sans amiante. Érigé dans les années '80 chaussée de Haecht, il était resté vide, au grand dam de son propriétaire, le groupe anversoï Rogib. Mais le vent tourne. L'Aeropolis accueillera début '96 ses premiers locataires : SKF Intertrade et General Electric Medical. Il est vrai que ces derniers mois, les choses ont évolué chez Rogib. L'ancienne direction a été remerciée et le groupe a confié l'exclusivité de la location de la tour à Jones Lang Wootton et King Co. Pour l'instant, seuls 2.500 m<sup>2</sup> sont loués. Une bulle d'air dans le vide d'Aeropolis. Pourtant, dans le milieu immobilier, on sait que ce sont les premiers m<sup>2</sup> qui sont les plus difficiles à louer. Un début encourageant, compte tenu du manque d'emplacements de parkings qui handicape le petit Berlaymont. Hélas, pour obtenir cette location, Rogib a bradé les prix : à 5.000 FB le m<sup>2</sup>, Aeropolis cassait le marché ! (...)

Ne prononcez pas le mot 'hôpital' chez Jones Lang Wootton en évoquant l'immeuble de la chaussée de Haecht. Vous seriez jeté comme un malpropre. Parlez plutôt de 'Aeropolis Office Center' : c'est la nouvelle terminologie en vigueur pour désigner la tour.

Dans les années '80, Roger Nols, bourgmestre de Schaerbeek, rêvait d'un grand hôpital pour sa commune, censé remplacer la petite clinique Paul Brien, obsolète, à front du boulevard Lambert. À l'époque, le gouvernement central subsidiait sans sourciller la construction des hôpitaux. Une fois bâti le gros-oeuvre, les problèmes commencèrent. La Santé publique serra la vis et, faute de subsides, la commune de Schaerbeek abandonna son projet mirifique. Mais quid de la carcasse de l'immeuble ? Intervint alors, par miracle, le groupe

Rogib. Il acheta le bâtiment (250 millions de FB) par bail emphytéotique et acquit dans la foulée le terrain à front du boulevard (125 millions de FB), en vue d'éventuelles extensions.

Schaerbeek s'empessa de se débarrasser de la tour (novembre '88). Rogib injecta dans l'affaire 1,3 milliard pour transformer l'ex-futur-hôpital en un immeuble de bureaux. Au total, le groupe y a dépensé 1,7 milliard, sans compter les charges d'emprunts auprès des banques. (...)

Le bâtiment, rebaptisé Aeropolis, fut mis en location. Échec retentissant ! C'est qu'Aeropolis présentait un grave défaut : l'absence de parkings en nombre satisfaisant. Rogib prit le risque de brader les prix. Nouvel échec. Pourquoi ? Le patron de Rogib, Franz Vereeken, rêvait d'un grand coup : dénicher un seul gros locataire, quitte à négliger les petites locations éventuelles. Cette politique se révéla catastrophique. Début '95, Aeropolis restait vide tandis que les finances du groupe commençaient à piquer du nez. D'autres investissements immobiliers au Texas (Houston) s'étaient révélés aussi mauvais que ceux du petit Berlaymont.

Depuis, Rogib s'est séparé de Franz Vereeken et a entamé une restructuration en profondeur. Les nouveaux patrons ont confié la location à Jones Lang Wootton et King Co. Cette politique s'avère payante, même si le prix (5.000 FB le m<sup>2</sup>) est toujours bradé. Quoi que dise Rogib, il est douteux que le groupe gagne de l'argent avec un loyer pareil (à titre d'exemple, à l'Espace Nord ou au Quartier Nord-est, les loyers évoluent entre 7 et 10.000 FB). Mais il vaut mieux perdre un peu d'argent que beaucoup !

Et le parking ? Rogib rêve de 650 emplacements. Pour les obtenir, le groupe devra se battre contre les comités de quartier et monnayer chèrement la construction de nombreux parkings en-dessous de nouveaux logements à front du boulevard Lambermont. N'empêche que pour la première fois, Aeropolis a trouvé des amateurs. Pour Schaerbeek, cette location est une excellente nouvelle : de par le bail emphytéotique, Rogib en faillite pourrait signifier le retour de l'ex-futur-hôpital dans le giron communal. Et l'on ne voit vraiment pas ce que Schaerbeek ferait de ce petit Berlaymont... »

\*

« L'Espace Nord comprend encore quelques immeubles importants parmi lesquels : Le Manhattan center. En forme de U, l'immeuble, situé entre la rue du Progrès et la rue du Marché, comprend deux tours de bureaux ainsi que l'hôtel Sheraton. C'est une propriété du groupe Rogib... »<sup>1</sup>

\*

Le groupe Rogib en liquidation : Schaerbeek ne sait plus que faire d'Aeropolis :

Article de François Robert paru dans Le Soir du mardi 17 décembre 1996

« Décidément, la commune de Schaerbeek ne parvient pas à se débarrasser de l'ex-ancien nouvel hôpital de Schaerbeek, situé au croisement du boulevard Lambermont et de la chaussée de Haecht... En 1988, la précédente majorité cédait par emphytéose ce bâtiment de 42.000 m<sup>2</sup> (qui rappelle le Berlaymont par sa forme) à la SA Rogib. L'acte de vente prévoyait le retour du bien dans le giron communal en 1998 en cas de faillite de Rogib. Or, neuf ans plus tard, l'immeuble, baptisé Aeropolis, reste vide...

Pire encore : le groupe Rogib a été mis en liquidation volontaire. Il ne s'agit pas d'une faillite, mais cette situation juridique (un liquidateur a été désigné pour défendre les intérêts des actionnaires) n'augure rien de bon. C'est Jones Lang Wootton qui a été chargé de la location ou de la vente du bâtiment pour le compte du liquidateur... »

\*

La carcasse vide de l'ex-nouvel hôpital de Roger Nols va accueillir un centre sportif

Miracle immobilier à Schaerbeek : Aeropolis décolle ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 30 juin 1997

« Dame Chance vient de sourire à Schaerbeek. L'ex-nouvel hôpital Paul Brien voulu par Roger Nols, une carcasse de béton jamais utilisée qui avait coûté des centaines de millions aux contribuables et troué les poches de la cité des ânes, a trouvé un acquéreur. C'est l'ASBL la Maison du Travail, gérant de différents mouvements chrétiens, qui rachète le bâtiment de 35.000 m<sup>2</sup>, situé boulevard Lambermont. L'acte de vente (un bail emphytéotique) a été signé jeudi. Il prévoit un canon annuel indexé de 9 millions [de FB] pendant 35 ans.

En 1989, Schaerbeek ne savait plus que faire de l'énorme coquille vide. Elle mit le bien en vente. A l'étonnement général, la société immobilière Albertine s'intéressa à la carcasse rebaptisée Aeropolis, pour la transformer en bureaux. Albertine (groupe Rogib) signa un bail emphytéotique de 50 ans et devint propriétaire des lieux ainsi que des terrains avoisinants.

Hélas, il manquait une pièce essentielle au puzzle : un locataire ! Le manque de parkings décourageait les candidats potentiels. Si bien que les finances du groupe Rogib se mirent à battre de l'aile au point que l'été

<sup>1</sup> Le Soir, 10 janvier 1996.

dernier la société fut mise en liquidation. Schaerbeek risquait dès lors, selon les termes du contrat de vente, de récupérer en 1999 un épouvantable chancre dont personne ne semblait vouloir !

C'est Jones Lang Wootton, chargé de trouver des locataires potentiels, qui a déniché l'ASBL Maison du Travail et permis le miracle. Il a fallu un an de tractations secrètes pour faire aboutir le projet. Albertine, la commune et Maison du travail ont finalement accordé leurs violons. L'acquéreur s'est engagé à réaliser des travaux pour 500 millions en vue d'occuper totalement le bien. Un nouvel immeuble de bureaux (7.000 m<sup>2</sup>) sera également construit et on accroîtra le nombre de parkings. La commune redevient propriétaire de plein droit d'une bande de terrain de 88 ares situés à front du boulevard Lambermont et empoche 37 millions d'arriérés.

La vente et l'occupation des bureaux devaient en outre rapporter à Schaerbeek une vingtaine de millions en taxes diverses. Grâce à ce pactole, la cité des ânes peut affecter 50 millions pour l'aménagement d'un complexe sportif sur le terrain à front du boulevard. Une aubaine pour l'échevin des sports Xavier Winkel, qui recherchait désespérément depuis trois ans un terrain susceptible d'accueillir ces infrastructures.

Cette vente est donc un véritable cadeau du ciel pour les trois signataires ! Le groupe Rogib se débarrasse d'un bien encombrant, l'ASBL chrétienne, qui occupe de vieux bureaux rue de la Loi, trouve enfin des locaux à sa taille et la commune engrange des millions et l'assurance de voir se concrétiser son projet de centre sportif à bon compte. D'un autre côté, cette opération financière ruine les projets de l'opposition qui proposait d'utiliser les locaux vides d'Aéropolis pour y installer le commissariat central. »

\*

« ... Ce projet [Manhattan] échoua lamentablement au début des années '70. Mais on avait tout de même eu le temps de construire les tours WTC et le Manhattan Center. Ce dernier, gigantesque paquebot de 160.000 m<sup>2</sup>, avait été conçu pour s'imbriquer dans cette 'ville'. Il sombra avec le projet et l'opération se révéla un désastre financier. Les galeries commerciales devaient voir défiler 50.000 personnes. Elles ne furent fréquentées que... par 500 personnes.

L'hôtel Lendi avait son entrée en sous-sol et ne tarda pas, puisque les parkings étaient vides, à fermer boutique. Seul le Sheraton, après quelques sérieuses difficultés, prouva sa fiabilité financière. Le complexe fut à vendre et il passa notamment entre les mains du groupe Rogib avant d'être racheté par les Suédois et les Américains en '98... »<sup>1</sup>

\*

#### Les Mutualités chrétiennes à Schaerbeek :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 28 mars 2000

« Qui aurait imaginé que hôpital Paul Brien allait abriter les syndicats chrétiens du pays ? Le complexe Aéropolis, peuplé depuis quelques semaines de 1.500 employés, vient d'être inauguré, en présence du bourgmestre Francis Duriau visiblement ravi. On peut le comprendre : le changement radical d'affectation du bâtiment, probablement unique dans l'histoire bruxelloise, a débarrassé la commune de Schaerbeek d'un épouvantable problème urbanistique et redynamisé le quartier Helmet.

Le complexe est situé au croisement de la chaussée de Haecht et du boulevard Lambermont. C'est là en effet, au début des années '80, que Roger Nols fit construire le nouvel hôpital Paul Brien. Il avait vu grand. Trop grand. Après le gros oeuvre, il fallut stopper sine die les travaux faute de subsides de l'Etat fédéral. En outre, il fut décidé que l'hôpital Paul Brien serait déménagé dans les locaux de la Cerisaie, réaménagée.

Schaerbeek se retrouva donc propriétaire d'une gigantesque carcasse vide de 35.000 m<sup>2</sup>, en forme de croix (c'était l'époque du Berlaymont). C'est alors que le groupe Rogib proposa de racheter le site pour en faire du bureau, en rehaussant d'un niveau toute la structure. Ce projet sombra corps et bien avec la firme Rogib. Heureusement, se présenta la Maison du Travail d'obédience chrétienne. Elle proposa de racheter le site et d'y rassembler ses employés (mutuelles, syndicats et le Mouvement ouvrier chrétien) qui travaillaient dans des bureaux dispersés de la rue de la Loi.

C'est en 1997 que fut signé le contrat d'occupation. Les syndicats chrétiens ont investi plusieurs centaines de millions dans le bâtiment, pour l'adapter à leurs besoins. Les premiers employés sont arrivés dans le courant de l'année passée et depuis novembre, Aéropolis a fait le plein. Pour le quartier d'Helmet, le grand centre commercial (230 magasins) schaarbeekois tout proche, cette installation est une aubaine, d'autant que l'urbanisation du site va se poursuivre.

L'occupant d'Aéropolis devrait investir dans la construction d'un second immeuble de bureaux de 7.000 m<sup>2</sup> pour son usage, sur le terrain qu'il possède à front de la rue Bristier. C'est du moins ce qu'autorise le PPA en gestation. Il laisse en outre de la place pour du logement (le long de la rue Docteur Elie Lambotte) et bien entendu la construction du futur complexe sportif (2.400 m<sup>2</sup>) le long du boulevard.

<sup>1</sup> Le Soir, 28 octobre 1999.

*Une étude est en cours pour une éventuelle installation, en sous-sol, d'une piscine performante et moderne, qui remplacerait le Neptunium. »*

\*

**Schaerbeek : Première pierre - Nouvelle maison de repos pour le CPAS :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 12 décembre 2009**

*« Zone sinistrée voici deux décennies, le site de l'ex-hôpital Paul Brien, en bordure du boulevard Lambert, à Schaerbeek, connaît un renouveau spectaculaire. Aeropolis, Kinetix, du logement, un poste avancé du Siamu, deux bibliothèques et maintenant le 'New Cerisaie' sont quelques-uns des bâtiments qui comblent petit à petit l'énorme dent creuse.*

*Le dernier à s'installer est ce 'New Cerisaie' dont on vient, ce vendredi, de poser symboliquement la première pierre. Il s'agit d'une maison de repos qui remplace l'ancienne (aujourd'hui démolie) et qui abritera 120 lits MRS et 15 lits MR (pathologie plus légère). Elle permettra au CPAS de gérer un outil performant, répondant aux normes fédérales. Ses concepteurs ont veillé à ce qu'il s'intègre au tissu urbain, avec, par exemple, une cafétéria accessible au quartier.*

*Pas moins de deux ministres Cocom<sup>1</sup> (la CD&V Brigitte Grouwels côté néerlandophone et l'Ecolo Evelyne Huytebroeck, côté francophone), les bailleurs de fonds, et la présidente du CPAS Dominique Decoux (Ecolo) étaient présents pour la cérémonie. Armées d'une truelle, elles ont tenté de cimenter une première brique. N'épiloguons pas trop sur cet instant solennel (un stage à Bruxelles formation ne leur ferait pas de tort).*

*Cet immeuble, dont le coût total s'élève à 16 millions d'euros (dont 6,8 millions de subsides Cocom), est remarquable à plus d'un titre. C'est en effet un bâtiment 'exemplaire', c'est-à-dire qu'il a été lauréat du concours 'bâtiments exemplaires' en 2007. Il bénéficie à ce titre d'une aide financière (480.000 euros) de la Région bruxelloise.*

*Ses performances énergétiques sont excellentes (exploitation du système de cogénération) bien qu'il ne soit pas un immeuble passif. 80 % des besoins en chauffage et 15 % des besoins en électricité seront couverts par des sources d'économie [lire : d'énergie ?] renouvelables. L'eau chaude sera produite à partir de panneaux solaires.*

*Cette reconstruction n'est en fait que l'un des trois projets de réhabilitation du site (extension du CHU Paul Brien et poste du Siamu) à la gestion énergétique unifiée. Le 'New Cerisaie' sera achevé dans deux ans et les locataires du CPAS actuellement déplacés à la rue des Alexiens (dans un bâtiment du CPAS de la Ville de Bruxelles) pourront enfin réintégrer Schaerbeek.*

*La construction de ce home communal répond enfin à une nécessité sociale. Car si la population bruxelloise est la plus jeune du pays, notre région compte aussi le pourcentage le plus élevé de personnes âgées. »*

**\*Salles d'exposition. \*Centre d'expositions. \*Centre de salles d'expositions. \*Expositions.**

**Projet concernant un îlot de Schaerbeek (n° 62 ?) avorté<sup>2</sup>.**

*« ... L'Anspach Center étant trop petit et le Parc des Expositions étant complet pour la prochaine saison, il se propose de construire un nouveau bâtiment sur le terrain vague délimité par les rues Gaucheret, Rogier et Jolly et par la place Gaucheret. A proximité toujours de la gare du Nord.*

*Une demande de certificat d'urbanisme n° 2 a été introduite auprès de la commune de Schaerbeek pour édifier un immeuble de 210 m de long, 42 de large et 26 de haut, soit trois niveaux de salles d'expositions (30.000 m<sup>2</sup>) correspondant à cinq niveaux de bureaux (4.593 m<sup>2</sup>). La place Gaucheret serait encore bordée de 2.400 m<sup>2</sup> de logements et commerces. Des parkings souterrains et sur le toit absorbant, quant à eux, cinq cents emplacements.*

*Pour assurer la continuité des foires et salons, ce nouvel emplacement devrait être prêt en octobre 1990, la tenue des salons habituels étant encore assurée, cette saison, à l'Expo Rogier Center... »<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> La Cocom, ou Commission communautaire commune, rassemble la Cocof et la VGC (Vlaamse gemeenschapcommissie) pour les matières personnalisables non séparables linguistiquement : un home pour personnes âgées – francophones ou néerlandophones - d'un CPAS est un bon exemple.

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Tour Rogier.

<sup>3</sup> Le Soir, mardi 29 août 1989. Le 'il' désigne Claude Michel, directeur de l'Expo Rogier center.

**\*Sculptures. \*Promenade des statues. \*Obélisques. \*Deux obélisques contemporains. \*Vantournhout Frank. \*Œuvres d'art<sup>1</sup>. \*Bury Pol. \*Fontaine. \*Œuvre d'art. \*Benton F.C. \*Double folded circle ring. \*Jouret Paul. \*Au solstice. \*Solstice. \*Wirtz Jacques. \*Rombouts Guy. \*Droste Monika. \*Vertessen Liliane. \*Horvath Pal. \*Sculpteur. \*Art et quartier Nord..**

« ... Six sculptures monumentales, œuvres d'artistes belges et étrangers, ornent l'espace vert du terre-plein central. Ainsi fut créée la "Promenade des statues"... »<sup>2</sup>

\*

« ... Au pied de l'immeuble<sup>3</sup>, à l'angle de l'avenue du Boulevard, sculpture de F.C. Benton, Double folded circle ring, bronze 1992 (...).<sup>4</sup>

\*

« ... Le boulevard des Crésus, l'avenue des Amériques. Ses riches riverains viennent de dépenser une soixantaine de millions pour réaménager (fort bien d'ailleurs) l'artère et se payer une superbe fontaine signée Pol Bury... »<sup>5</sup>

\*

« ... Le boulevard a donc été entièrement redessiné (...). La pièce maîtresse de l'aménagement est la fontaine de Pol Bury, qui compose l'élément majeur de la 'porte' de l'Espace Nord. Flanqué de la monumentale Morgan Bank, elle a beaucoup d'allure et accroche le regard... »<sup>6</sup>

\*

Les obélisques du parc Maximilien dans le quartier Nord :

Légende d'une photo de René Breny parues dans Le Soir en date du vendredi 7 juin 1996

« Leurs couleurs éclatent au soleil de juin. Bleu, rouge. Vert, jaune. Dualisme des couleurs. L'œuvre de Frank Vantournhout qui vient d'être inaugurée au parc Maximilien, dans le quartier Nord, fait penser à deux lames colorées surgies de terre, au milieu de la 'zone', cet espace si longtemps laissé à l'abandon et livré à lui-même. Les deux obélisques atteignent 5 m de haut et sont en aluminium. Les couleurs ont été teintées dans la masse. Cette œuvre est la première sculpture à s'implanter dans le parc. Elle participe à la volonté des autorités publiques de redonner une âme à un quartier dont les habitants tentent de récupérer l'espace public.

Les jeunes des environs ont été associés à la démarche. Ils ont vu, dans un atelier jettois, la réalisation de la sculpture. On peut espérer que, contrairement aux murs des environs, les deux obélisques ne soient pas rapidement tagués'.

'Deux obélisques contemporains' a reçu le prix de la sculpture de la cellule des espaces verts de la ville de Bruxelles en 1994. C'est à ce titre qu'elle est venue égayer les pelouses du parc Maximilien. La ville de Bruxelles veut poursuivre cet effort d'embellissement. Un prochain concours sera bientôt lancé (...) »

\*

Efforts méritoires d'humanisation du quartier Nord :

Article de Danièle Gillemont paru dans Le Soir, daté du 18 septembre 1997.

« A Bruxelles, le boulevard Emile Jacqmain s'enrichit de cinq nouvelles sculptures. Une concentration inhabituelle...

Plaie en voie de cicatrization dans une ville qui ne les compte plus, le quartier nord (...) s'est vu flanqué au cours de cette dernière décennie de gigantesques cages de verre et d'acier dont le style offensant, agressif et souvent kitsch décourage à première vue toute convivialité urbaine. Ces bâtiments qui ont conclu à leur manière et après bien des avatars un des chapitres les plus saignants de la taudisation de la capitale abritent les sièges cossus de sociétés commerciales, de banques ainsi que le ministère la Communauté flamande. Même Folon, Sempé, Marco Ferreri dans 'La Planète des singes', quand ils s'en prenaient aux villes hypermodernes génératrices d'anxiété et d'asphyxie morale, n'avaient pu imaginer ce Chicago du pauvre (esthétiquement parlant) où les bâtiments gigantesques, résolument fermés sur eux-mêmes, font presque caricaturalement le jeu de la schizophrénie urbaine. N'empêche, aujourd'hui le quartier existe, il faut 'faire avec', comme on dit chez

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Nizet Marcelle ; ou : Majerus Pierre ; ou : Eglise Saint-Roch ; ou : Tapta ; ou : Wierusz-Kowalski Maria ; ou : Hôtel (œuvres d'art dans différents hôtels)...

Pour rappel, dans la tour du Cadastre, une « ... sculpture murale accueillait le visiteur dans le hall d'entrée, signée par l'artiste belge Walter Leblanc.... » (Le Soir, 15 février 2002).

<sup>2</sup> Site de la Régie des bâtiments.

<sup>3</sup> Euroclear.

<sup>4</sup> Saint-Josse-ten-Noode, in Le patrimoine monumental de la Belgique, Région de Bruxelles-capitale, op.cit., p.142.

<sup>5</sup> Le Soir, 20 juillet 1995.

<sup>6</sup> Le Soir, 16 septembre 1995.



nous. Les riverains en concertation avec les pouvoirs publics ont donc imaginé et financé cette réhabilitation artistique, cette humanisation qui a la forme d'une longue allée parsemée de gazon, d'arbres grêles, de mobilier urbain et, désormais, d'une inhabituelle procession de sculptures contemporaines.

La première a vu le jour voilà de nombreux mois. C'est celle de Pol Bury, un vieux de la vieille, une gloire de la Wallonie profonde qui a mené carrière internationale. Sa fontaine inaugure l'espace en question et reste à ce jour, face aux cinq autres sculptures fraîchement érigées, la meilleure du lot. Loin de défendre tout ce que fait Bury, il faut reconnaître que sa fontaine très sobre s'intègre joliment à cet environnement impossible et s'en... distingue en offrant ce qui lui manque : une once de poésie et de chaleur humaine.

Monumentale, noire, austère, géométrique, l'œuvre de Tapta sur son plan d'eau est à sa façon une autre forme de réussite car elle s'impose sans fioritures à l'espace ambiant même si elle ne l'allège pas, concentre, au contraire, dans le chef d'une géométrie hautaine, sa brutalité.

Pour le reste, les sculpteurs Rombouts et Droste, anciens élèves de ladite Tapta, se sont taillé la part du lion, obtenant deux emplacements qu'ils ont investis avec une certaine mièvrerie, abordant l'espace de manière plus graphique que monumentale, rééditant ce qui fait désormais leur identité artistique, à savoir cet alphabet poétique, ce code plastique qui fait la une de toutes les expositions branchées. L'une des sculptures, décorative, par trop gracile, fait difficilement le poids tandis que l'autre, vaste cube planté sur l'une de ses pointes, innove peu, se contentant d'adapter une esthétique donnée. On est dans le registre de la joliesse qui n'est pas de saison ici.

Au vu de pareil espace, l'attitude de Pierre Culot est franchement romantique, 'archéologisante' mais l'idée d'édifier, avec des matériaux de récupération, cette arche et ces vestiges – de faire le lien avec le passé et la paupérisation de la ville – est presque cruciale. Trop petite, hélas, elle se trouve quelque peu écrasée par les monstres d'acier et de verre qui l'entourent.

Quant au talon aiguille-avion (sic) de Liliane Vertessen, il hésite entre un parti anecdotique et abstrait. On ne sait pas trop sous quel angle chausser cette sculpture vaguement pop qui se défend mal.

Vivement coloré et monumental, le signe abstrait de Pal Horvath est un peu comme le pavé dans la mare, irruption de couleurs, minimalisme des formes qui refroidit encore la perspective vers les bas-fonds avant de conclure un parcours insolite. »

\*

« Les œuvres d'art semées le long du boulevard Jacqmain sont comme les cerises du gâteau. Un très gros gâteau immobilier, qui ne cesse de monter. C'est que l'Espace Nord est une réussite. Une réussite financière. On peut discuter sans fin sur l'opportunité d'avoir installé là un petit Manhattan. (...) Le voilà désormais ponctué de points de repères artistiques comme on en avait plus planté à Bruxelles depuis un demi-siècle. Désormais, l'Espace Nord n'est plus cette zone qui court entre le défunt viaduc de Koekelberg et les néons des effeuilleuses. C'est l'écrin de la fontaine de Pol Bury et de 'l'Esprit ouvert' de Tapta. Il y a dix ans à peine, cette section du boulevard n'était pourtant qu'un océan de ruines urbaines (...). Depuis que l'architecte paysagiste Jacques Wirtz a tracé ses sentiers géométriques boulevard Jacqmain (...) »<sup>1</sup>

\*

La place du Nord est ornée, en 2001, de la sculpture 'Au Solstice' de Paul Jouret.

### **\*Soleil du Nord<sup>2</sup>. \*Maison du citoyen.**

« Le redémarrage après 40 ans d'abandon ! (...) Le renouveau du quartier Nord se confirme. Les plaies se cicatrisent, de chaque côté du boulevard Jacqmain. Il reste cependant beaucoup à faire, notamment sur le territoire de Schaerbeek. Là, entre le chemin de fer et l'hôtel Président WTC, il y a toute une zone sinistrée dont la population est fragilisée : nombreux minimexés, indices de confort très faibles, beaucoup d'isolés, de chômeurs. Schaerbeek semble décidée à désenclaver le quartier. (...) La cité des ânes compte utiliser les 25 millions promis par le ministère de l'Intérieur dans le cadre des contrats de société. C'est le projet un peu pompeusement nommé 'Soleil du Nord'. Ces contrats de société disposent d'une enveloppe de 200 millions [de FB], à répartir entre 11 communes (dont 5 à Bruxelles). Ils complètent les contrats de sécurité en mettant l'accent sur la prévention. 'Soleil du Nord' rencontre l'objectif.

<sup>1</sup> Le Soir, 18 septembre 1997.

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Parc Gaucheret ; ou : Espace Gaucheret.

Schaerbeek veut aller vite. Première mesure symbolique : on a rebaptisé le quartier qui se nomme 'Gaucheret'. D'autres décisions sont prises, plus concrètes. L'échevin de l'intégration Michel De Herde installera des services sociaux pour rétablir le contact avec la population.

- Ce quartier a été abandonné par les pouvoirs publics. Notre seule présence, c'est l'école n° 8, place Gaucheret. Les gens ont le sentiment d'avoir été oubliés depuis 40 ans. Nous leur avons fait part de notre désir de reprendre possession de l'espace.

Il y a beaucoup à faire. Le quartier Gaucheret a été meurtri par les bombardements (la proximité de la gare du Nord), par la jonction Nord-Midi, puis par le projet Manhattan. Comment effacer le passé ? Michel De Herde veut installer une 'maison du citoyen', un lieu de rencontre où pourraient s'organiser des services de proximité. En outre, Schaerbeek compte travailler avec le tissu associatif local. Quatre îlotiers seront engagés et spécialement affectés au quartier Gaucheret. Ils devront renforcer la présence policière qui fait encore défaut. Interviendrait également l'ASBL 'Jeunes Schaerbeekois au travail', pour le volet emploi. Le mobilier urbain sera rénové et la commune est prête à faire de gros efforts pour embellir les lieux, grâce notamment à la création d'un parc. L'IBGE et les fonds du Fipi (Fonds d'intégration pour la politique des immigrés) devraient compléter l'effort financier.

Et la drogue ? Le fléau est bien présent dans le quartier. Pour lutter, Michel De Herde propose deux structures. L'ASBL 'Emergence', en première ligne, s'occuperait des toxicomanes qui échappent aux structures sanitaires traditionnelles. Ensuite, l'ASBL Midrash, bien implantée à la Cage aux Ours,<sup>1</sup> prendrait en charge les mamans droguées. Michel De Herde veut aller vite, avant la fin de l'année si possible. Dès que l'argent sera disponible, les projets démarreront. »<sup>2</sup>

\*

Si l'Espace Nord brille d'un éclat lumineux, le 'Soleil du Nord' ne perce pas la nuit boréale. En novembre 1997, pourtant, un avenir radieux semblait attendre la place Gaucheret, à Schaerbeek. La Cité des ânes comptait puiser dans les subsides 'du contrat de société' pour un projet de renouveau urbain. Hélas, les promesses se dégonflent. Schaerbeek reste la mal aimée de la Région.

Le 11 juillet '97, la commune recevait une lettre cosignée par l'Intérieur, la Région et la Communauté l'invitant à remettre un projet sur base d'un subside global de 25 millions [de FB]. L'échevin de l'intégration, Michel De Herde pensa immédiatement aux environs de la place Gaucheret, à l'état de terrains vagues depuis 40 ans. En septembre, il présentait un plan de redynamisation : 'Soleil du Nord'.

L'échevin projetait d'y construire une 'Maison du citoyen', lieu de rencontre où s'organiseraient des services de proximité, en collaboration avec le tissu associatif. Il se basa sur les subsides suggérés : 13,2 millions pour l'Etat, 5,8 millions pour la Région et 5,15 millions pour la Communauté. En novembre '97, une réunion regroupa les trois parties. Ce fut presque l'euphorie : feu vert, sauf pour la Communauté française dont l'impécuniosité est connue. Michel De Herde disposait donc théoriquement de près de 20 millions, une somme suffisante pour faire du bon travail. Un mois plus tard, l'Etat fédéral acceptait le plan schaerbeekois avec enthousiasme. Plus de la moitié du chemin était fait. Restait la Région. Après avoir fait lanterner la commune pendant trois mois, elle fit savoir, fin avril ses conditions : 3 ACS (agents contractuels subventionnés) subsidiés à 203.000 FB, travaillant dans des associations privées. La douche froide ! Le tissu associatif schaerbeekois est incapable de déboursier le demi-million restant pour payer le salaire complet d'un ACS.

La Région, constate Michel De Herde, hypothèque notre projet... »<sup>3</sup>

\*

« La métamorphose du quartier Nord s'enrichira d'un nouveau bâtiment : la maison du citoyen de Schaerbeek. La cité des ânes vient en effet de désigner le bureau d'architecture du bâtiment qui marquera l'entrée du parc Gaucheret. Il s'agit de Pierre Hebbelinck-Alain Richard. (...)

Outre l'Espace Nord qui s'enrichit tous les six mois d'un nouvel immeuble, outre le contrat de quartier qui se prépare sur Bruxelles-Ville, il y a Schaerbeek. Pour l'instant, ce ne sont là que d'immenses terrains vagues à faire pleurer Jacques Brel. Mais le projet 'Soleil du Nord' va tout chambouler : un vaste parc et des logements doivent clôturer la perspective du boulevard Jacquain. Mais il manquait encore un repère, une borne. Il est aujourd'hui trouvé : la maison du citoyen.

C'est en juin '98 que, dans le cadre du contrat de sécurité, Schaerbeek a décidé de construire cette maison, à l'orée du futur parc Gaucheret. La commune voulait un immeuble visible, un bâtiment 'totem', pour utiliser l'expression de Pierre Lallemand, membre du jury.

<sup>1</sup> Place Verboeckhoven.

<sup>2</sup> Le Soir, 14 octobre 1997.

<sup>3</sup> Le Soir, 1<sup>er</sup> août 1998.

En novembre, sur proposition de l'échevin de l'urbanisme Bernard Clerfayt, le collège décidait de consulter 8 bureaux. Leur travail ? Présenter des esquisses qui s'harmonisent avec l'aménagement du futur parc et qui s'imprègnent du projet 'Soleil du Nord', censé développer la convivialité dans ce quartier déshérité.

Les 8 bureaux ont répondu avec enthousiasme. Ils ont rencontré les riverains et ont compris l'enjeu de ce quartier blessé. Un problème toutefois : le projet ne pouvait dépasser le montant de 31 millions hors TVA. Somme modeste en regard de la demande : un bâtiment de 650 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, pouvant accueillir les différentes activités dont l'accueil et la consultation pour le public, une salle polyvalente, des bureaux, une classe de devoirs, des ateliers, une cafétéria, des vestiaires et des sanitaires... »<sup>1</sup>

\*

« ...Un commissariat de quartier pourrait s'établir dans les locaux aujourd'hui occupés par 'Soleil du Nord', place Solvay, mais ce n'est pas pour tout de suite... »<sup>2</sup>

\*

« Un parc, une fontaine, un projet social (Soleil du Nord), une maison du citoyen, un agoraspace, du logement, des bureaux... Dans trois ans, quand tout sera achevé, le quartier Gaucheret sera métamorphosé. Il n'aura plus rien à voir avec la désolation des immenses terrains vagues des années '80. La commune de Schaerbeek vient de désigner après concours le bureau ARJMgie pour reconstruire un coin de la place Gaucheret. Un projet de 28 millions. Le dossier 'Gaucheret' a déjà donné quelques sueurs froides à ses gestionnaires. L'hostilité déclarée de l'Hôtel Président a failli faire échouer la réalisation d'un agoraspace en lieu et place du parking sauvage et peu esthétique, qui faisait face à l'hôtel. La confection du P.P.A.S. se traîne en longueur.

Quant à l'aménagement du parc (2,5 ha d'espace vert<sup>3</sup>), il a été fortement ralenti par un dépassement de budget (les 125 millions [de FB] initiaux se sont avérés très insuffisants). Heureusement, l'IBGE (...) a décidé de ne pas lésiner sur la dépense dans ce quartier fragilisé.

La première phase des travaux d'aménagement du parc touche à sa fin. L'étape suivante sera la rénovation de deux immeubles de la rue Rogier ainsi que la construction de la maison du citoyen (32 millions), qui marquera l'entrée du parc.

Pour ce bâtiment 'totémique' de 650 m<sup>2</sup>, Schaerbeek avait lancé un concours d'architecture. Elle récidive aujourd'hui, avec ce nouveau projet (n° 11 et 12 de la place Gaucheret) confié à ARJM gie. Il propose la création de six logements à caractère social aux étages et un commerce au rez-de-chaussée. Il restera alors à fermer par des bureaux et du logement la perspective Albert II. »<sup>4</sup>

\*

« ... Enfin, la maison du citoyen (payée par les charges d'urbanisme), à construire au centre du parc Gaucheret, est prévue pour la fin 2002. Si du moins elle ne s'enfonçe pas à son tour dans le borbier Gaucheret... »<sup>5</sup>

\*

### **« Des services gratuits pour tous les Schaerbeekois !**

Soleil du Nord est un projet social de proximité qui a été créé à l'origine pour les habitants des quartiers Gaucheret et Aerschot-Progrès. A présent, Soleil du Nord propose à tous les Schaerbeekois des réponses à leurs questions d'ordre social, psychologique ou juridique. Soleil du Nord leur facilite également l'accès aux services publics. Chaque habitant y trouvera un accompagnement et une aide pratique sur de nombreux aspects de la vie courante (information sur les différentes législations, une explication de documents,...). Soleil du Nord intervient aussi pour vous auprès des avocats, locataires, propriétaires, notaires, assistants sociaux, services administratifs ....

### **Une permanence pour chaque problème !**

#### Une permanence sociale pour :

- vous accompagner dans des démarches administratives,
- vous orienter vers des services plus spécifiques en matière d'emploi et de formation notamment.

#### Une permanence psychologique

- pour encadrer toutes demandes de soutien de ce type et réorienter, si nécessaire, vers des centres thérapeutiques.

#### Une permanence juridique qui traite de questions aussi variées que :

- le droit du bail (conflits locataires – propriétaires, logements insalubres, ...),
- le droit des étrangers (regroupement familial, régularisation, demande d'asile, permis de travail,...),

<sup>1</sup> Le Soir, 24 décembre 1998.

<sup>2</sup> Le Soir, 12 avril 1999.

<sup>3</sup> 2,5 ha de parc, c'est le quart de la superficie du P.P.A. schaerbeekois.

<sup>4</sup> Le Soir, 8 novembre 2000.

<sup>5</sup> Le Soir, 2 avril 2002.

- le droit du travail (conflit travailleur – employeur, licenciement abusif, ...),
- le droit pénal.

**Vous avez un projet pour améliorer le quotidien de votre quartier ?**

**Soleil du Nord** peut vous soutenir en collaborant à votre projet. Soleil du Nord propose des actions d'embellissement du quartier : plantations dans les espaces verts du quartier, réparation rapide des dégradations, organisation de projets d'initiation à la propreté et au compostage... Vous habitez ces quartiers? Vous avez une question ? Un projet à développer ? N'hésitez pas à vous adresser à l'équipe au 02/204.05.40. Soleil du Nord organise des **activités et des projets collectifs dans le quartier. Soleil du Nord, c'est aussi un journal !** Vous désirez le recevoir gratuitement ? Téléphonnez-nous au 02/204.05.46.

**Soleil du Nord : (...)** : un dispositif au service des habitants du quartier Nord et de tous les schaarbeekois ! Soleil du Nord est un service communal installé dans le quartier Nord. Ce service est composé d'une équipe pluridisciplinaire au service de tous les schaarbeekois.

**Mais que puis-je trouver à Soleil du Nord ?**

Un service d'aide individuelle composé d'une assistante sociale, de 2 juristes et d'une psychologue. Cette équipe vous accueille pour vous orienter et vous assister dans les domaines aussi divers que la guidance socio-administrative (rédaction de courriers, table recherche logement,..), les questions relatives aux diverses matières légales (droit du bail, des étrangers, familial,..) et l'écoute individualisée. ... »<sup>1</sup>

**\*Station de pompage Tiny. \*Collecteur. \*Grand collecteur.**

« A deux reprises, en mai '95 et août '96, les habitants de la chaussée d'Anvers se trouvèrent les pieds dans l'eau. Les experts tentèrent de minimiser les dégâts dans les caves inondées, arguant que ces pluies étaient tout à fait exceptionnelles. Mais pour les riverains, c'en était trop. Ils pétitionnèrent et interpellèrent le collège de la Ville en juillet '97.

La semaine passée, Michel Van Roye, l'échevin des travaux, a inauguré la station de pompage 'Tiny', en hommage à la coordinatrice du comité Vieux Quartier Nord, qui avait aidé les riverains à se mobiliser.

Pourquoi ces inondations? En cas de fortes pluies, le niveau de la Senne remonte en amont dans le grand collecteur sous la rue Masui, dans le quartier Nord. Or, le branchement de la chaussée d'Anvers qui se jette dans le grand collecteur se situe plus bas. L'eau remonte dès lors dans le grand collecteur et via les petits branchements privés, atteint les caves. La solution ? Créer une sorte de barrage souterrain qui empêche la remontée des eaux dans le grand collecteur en cas d'alerte, couplé à une station de pompage pour évacuer les eaux pluviales vers le puits de la Senne.

L'affaire fut rondement menée. Fin 1998, l'échevin des travaux publics faisait voter par le conseil communal le cahier des charges des travaux, parallèlement à la rénovation de la chaussée d'Anvers (36 millions [de FB]). La réfection de l'artère se termina fin '98. Restaient à construire en sous-sol la station de pompage du carrefour Anvers/Masui puis à réaménager le site en surface. (...) La construction de la station a pris 5 mois. L'aménagement comprendra des rétrécissements pour sécuriser des traversées piétonnes et un vaste plateau surélevé. Les travaux sont prévus pour la mi-février ou la mi-mars. »<sup>2</sup>

**\*Toison d'or. \*Projet Prowinko. \*Prowinko. \*Certificat Brefam Excellent.**

Relais entre les deux portes :

Article de Fanny Leroy, paru dans La Libre Belgique, en date du 4 avril 2012.

« Le dernier terrain à bâtir de la Toison d'or va être aménagé. Ce projet s'intègre à la revitalisation commerciale ixelloise. Certains s'y délassaient sur un banc entre deux volées de magasins, d'autres flânaient entre les pièces d'art urbain qui habitaient de temps à autre l'espace. Le terrain libre situé au beau milieu du boulevard de la Toison d'or ne sera bientôt plus. La société ProWinko s'apprête à soumettre un plan d'aménagement corrigé au service d'urbanisme de la commune d'Ixelles. Si le projet suit son cours, un immeuble comprenant commerces, logements et crèche devrait voir le jour à l'horizon 2014.

Un espace de moins pour l'expression artistique ? "Non, estime la commune d'Ixelles. Ce terrain a toujours été à bâtir." Plusieurs projets ont d'ailleurs tenté d'approprier l'endroit, en vain. "Un dernier permis avait été cassé

<sup>1</sup> Site de la commune de Schaerbeek, consulté le 14 mai 2011.

<sup>2</sup> Le Soir, 27 décembre 1999.

au Conseil d'Etat en 2004 en raison de l'intervention de riverains", explique M. Louis, architecte directeur au service d'urbanisme de la commune.

Entre-temps, un PPAS (plan particulier d'affectation du sol) a vu le jour. "Nous avons fixé un gabarit, déterminé les affectations souhaitées et insisté sur l'importance du développement durable", continue le responsable communal. Un PPAS qu'a presque suivi à la lettre le demandeur, ProWinko. "Notre projet a certainement été facilité grâce à ce cadre", estime Baudouin Velge, conseiller de la société. Une étude d'incidences vient d'ailleurs d'aboutir après un an de travail. Seules trois suggestions demandent encore révision : l'architecture extérieure, l'accessibilité et les espaces verts compris dans le plan initial. "Les façades des logements vont être créées en accord avec l'environnement, tandis que la façade principale veut représenter un nouveau bâtiment phare de la capitale", ajoute le conseiller. Un concours d'architectes avait d'ailleurs été lancé et décroché par Ben Van Berkel, déjà auteur de plusieurs immeubles bruxellois.

Douze à quatorze mois de chantier sont estimés pour ce bâtiment qui souhaite aussi décrocher un certificat Brefam Excellent. C'est-à-dire ? Un label visant à l'engagement environnemental après les travaux mais aussi et surtout pendant le chantier. "Une charte de bon voisinage sera établie avec les riverains alentour afin de minimiser les nuisances", souligne Baudouin Velge.

Ce projet colossal compte "près de 14 000 m<sup>2</sup> de logements, soit l'équivalent de 82 habitations mais aussi une crèche pouvant accueillir 78 enfants, un aménagement d'un jardin potager et un espace prévu pour cinq commerces", détaille M. Louis. Cinq enseignes qui vont venir relier les deux portes, de Namur et Louise. "Telle a toujours été notre volonté. Il est prouvé que le commerce est stimulé lorsqu'il fait partie d'un parcours formant une boucle", continue l'architecte directeur de la commune ixelloise. Un tracé commercial qui débute déjà chaussée d'Ixelles, un axe aussi sous les feux des rénovations actuelles et prochaines, régionales et communales. "L'idée est de maintenir les deux bandes de circulation et d'aménager la voirie afin de rendre plus fluides les déplacements routiers et piétons qui sont souvent encombrés sur cet axe", explique M. Louis. La porte de Namur verra notamment une distinction plus grande se former entre les accès respectivement réservés aux transports en commun et aux voitures.

Que le haut de la ville poursuive une vocation structurante du point de vue commercial, Ixelles s'y engage aussi par la rénovation passée et en cours du quartier Saint-Boniface. "Nous continuons actuellement à dynamiser la rue de la Paix", termine M. Louis. Dans l'esprit d'effectuer une boucle pour les clients des boutiques, toujours. »

\*

Prowinko va adapter son projet pour la Toison d'Or :

Article d'Hadrien Bonney, paru dans Le Soir, en date du jeudi 5 avril 2012.

« ... Le dernier terrain à bâtir de l'avenue de la Toison d'Or, entre les rues des Chevaliers et des Drapiers, va prochainement être aménagé en un complexe immobilier. La société Prowinko s'apprête à soumettre un plan d'aménagement corrigé au service d'urbanisme de la commune d'Ixelles. Le projet ? Un immeuble comprenant 14.000 m<sup>2</sup> de logements, soit 82 habitations ; 11.000 m<sup>2</sup> de commerces et une crèche pouvant accueillir 78 enfants. 'Ce complexe immobilier fera la jonction entre la porte de Namur et la place Louise. Il intégrera une nouvelle mixité indispensable à un développement harmonieux puisqu'il prévoit du logement, du commerce et un équipement. Le but est de redynamiser cette partie des boulevards de la Petite ceinture qui devient un peu morne le soir', explique Nathalie Gilson (MR), échevine de l'urbanisme à la commune d'Ixelles.

Le projet est sur la table depuis des années. Le Conseil communal avait déjà adopté un plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) en septembre 2008 et une demande de permis de bâtir avait été déposée 27 mois plus tard, en mars 2011, par la société Prowinko. Mais une étude d'incidences sur l'environnement avait été requise, le projet comportant plus de 200 places de parking (326 places exactement). Prowinko est donc en train d'adapter ses plans d'aménagement suite aux recommandations de cette étude. 'Les propositions de modification concernent notamment trois aspects importants de l'immeuble : l'architecture extérieure, l'accessibilité et les espaces verts compris dans le plan initial', précise An Vandenberghe, chargé de la communication du projet chez Prowinko. La société demandeur du permis de bâtir, entend 'finaliser maintenant son projet au plus vite, afin de le soumettre, dans les meilleurs délais, à enquête publique, puis ensuite à la commission de concertation. La délivrance des permis étant quant à elle espérée dès la fin des vacances d'été.' Une fois les permis délivrés, les travaux pourraient commencer mais le projet ne devrait toutefois pas voir le jour avant 2014 puisque douze à quatorze mois de chantier sont estimés pour ce bâtiment. »

**\*Tunnel<sup>1</sup>.**

« **Dimanche 31 août [1986], on a ouvert le plus long tunnel routier de Belgique : de la place Rogier à la Basilique. Avec des panneaux en couleur et des graphismes pour combattre la claustrophobie de certains.** »<sup>2</sup>

**\*Viaduc provisoire.<sup>3</sup>**

« **Pendant le week-end du 29 octobre [1971], on a monté le viaduc provisoire boulevard Emile Jacqmain.** »<sup>4</sup>

**\*Viaduc reliant les places Rogier et Simonis. \*Viaduc du boulevard Léopold II.**

1957 : « *Le viaduc de la place Saintelette est en voie d'achèvement (...). Le viaduc s'abaisse dès le début du boulevard Léopold II et la chaussée centrale qui le prolonge traverse le difficile carrefour Ribeaucourt, avec le croisement de ses six voies de tram...* »<sup>5</sup>

\*

« *Pour faciliter l'accès au site de l'exposition et doter à la même occasion le centre de Bruxelles d'une route de contournement rapide, une partie des boulevards de petite ceinture sont élargis<sup>6</sup> et dotés de tunnels à chaque carrefour important. Les boulevards d'Anvers et Léopold II sont surmontés d'un viaduc...* »<sup>7</sup>

\*

1985 : « *La démolition du viaduc du boulevard Léopold II fut l'occasion d'un réaménagement intégral considéré comme la première opération d'embellissement d'envergure entreprise par l'Etat, puis la Région, sur des grands axes de circulation urbaine.* »<sup>8</sup>

\*

Le viaduc à 3 bandes de circulation, dont la hauteur se situait quasiment au niveau du premier étage des immeubles, fut démonté en 1984/85 et remplacé par un des plus longs tunnels de la Région dont les accès (contrairement au métro qui lui est parallèle et qui, lui aussi, est creusé sous le canal) se situent désormais au-delà de la basilique de Koekelberg.

Ce démantèlement du viaduc et le creusement du tunnel ont permis le réaménagement du boulevard à nouveau planté d'arbres, la restauration d'une bonne partie des immeubles et la renaissance du quartier, à la plus grande satisfaction de nombreux bruxellois.

**\*Vlerickcampus. Vlerick Leuven Gent Management school. \*Vlerick business school.**

Brussel : Vlerick opent campus in Manhattan Center - De Vlerick Management School plant vanaf 2013 een eigen campus in het Manhattan Center, vlakbij Rogier :  
Article paru dans De Standaard, en date du jeudi 15 septembre 2011.

« *Vlerick Management School zal 4.600 vierkante meter huren op de tweede en derde verdieping van het Manhattan Center. Er is een bouwaanvraag ingediend om er leszalen te installeren en aan de achterzijde van het gebouw komt er een uitbreiding op het dak van de benedenverdieping met een atrium. Behalve de leszalen komen er ook kantoren en onderzoeksruimtes.*

*In 2013 zou de campus klaar moeten zijn. Dat het project er komt, is een opluchting voor Vlerick. De school heeft al twee campussen in Leuven en Gent die stilaan aan hun maximumcapaciteit zitten. De studentenpopulatie wordt ook steeds internationaler en daarom had algemeen directeur Patrick De Greve zijn oog al begin dit jaar op de hoofdstad laten vallen.*

<sup>1</sup> A propos des tunnels et viaducs importants, voir notamment [Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise](#). Voir bibliographie.

<sup>2</sup> [Le Soir : 100 ans d'actualités](#). Op.cit., p. 412.

<sup>3</sup> Voir aussi notre livre 1, partie 2, titre 1, chapitre 4, point 4.

<sup>4</sup> [Le Soir : un siècle d'actualités](#). Op.cit., p.350.

<sup>5</sup> Ibidem, p. 295. Photo, p. 296.

<sup>6</sup> Par suppression d'allées et d'arbres !...

<sup>7</sup> Christian Dessouroux, [Espaces partagés...](#), op.cit., p. 102. Voir bibliographie.

<sup>8</sup> Ibidem, p. 143. L'inauguration du boulevard Léopold II rénové eut lieu en présence du secrétaire d'Etat (P.S.C.) Jean-Louis Thys, le 5 octobre 1991, dans la liesse populaire rassemblant quelque 20.000 personnes. La fête se clôtura par un feu d'artifice grandiose (cf. notamment Ville et Habitant n° 209 (novembre 1991)).

'Een logische keuze', zegt hij. 'Voor een internationaal publiek is Brussel als centrum van Europa makkelijker te bereiken dan Gent of Leuven. Tot vandaag moesten we voor onze Brusselse seminaries hotels gebruiken. Het is tijd voor een eigen infrastructuur die aangepast is aan onze noden.'

Vlerick dacht eerst aan het Beursgebouw in het centrum. In april tekende het een overeenkomst met erfpachthouder Euronext en waren er zelfs al architecturale plannen getekend. Het Brusselse stadsbestuur besliste er echter anders over. Dat ziet eerder een functie met openbaar karakter in het Beursgebouw, zoals een museum. Daarom werden de plannen van Vlerick afgeschoten en werd de erfpacht onlangs weer afgekocht van Euronext.

Voordelen : De algemeen directeur is er evenwel niet bitter over. 'Ik verloor zes maanden tijd en wat geld aan het studiewerk. Maar het alternatief dat we nu vonden, heeft ook zijn voordelen. Het Manhattan Center is gemakkelijk bereikbaar met wagens en openbaar vervoer, er is horeca in de omgeving en we zitten in het zakencentrum. In tegenstelling tot de Beurs kunnen we ook veel aanpassingen doorvoeren in het gebouw.' Voor het eerste lesjaar mikt Vlerick op enkele honderden studenten en vijftig nieuwe medewerkers. Als enige campus krijgt die van Brussel ook een Center for Financial Services, waar mensen uit de financiële sector terecht kunnen voor opleidingen en onderzoek. »

\*

Sint-Joost-ten-Node - Vlerick past Manhattan Center aan [...] :

Article paru sur le site Brusselnieuws.be en date du mercredi 12 septembre 2012.

« Het Manhattan Center krijgt met de komst van de nieuwe Vlerickcampus een opvallende facelift. Op de sokkel aan de zijkant komt een atrium van een zestal meter hoog dat in verbinding staat met de rest van het gebouw. Rond de uitbreiding is in groen voorzien.

De werkzaamheden aan het Manhattan Center aan Rogier zijn aan de gang, tegen april 2013 wil de school de nieuwe campus in gebruik kunnen nemen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een atrium dat de tweede en derde verdieping met elkaar verbindt. Daarbij worden ook groene accenten voorzien, zoals te zien is op bovenstaand simulatiebeeld. Het atrium wordt ongeveer zes meter hoog. "Op die manier creëren we extra ruimte, terwijl het zicht van de gasten in het aanpalende Sheratonhotel ook niet te veel belemmerd wordt", legt algemeen directeur Patrick De Greve uit. Historisch was er op die plaats een derde toren gepland<sup>1</sup>, maar die is er nooit gekomen.

In het atrium komen vier auditoria met ruimte voor telkens 65 personen, die opengeklapt en met elkaar verbonden kunnen worden. Vlerick voorziet ook vergaderzalen en kantoren, een restaurant en bar, en een ondergrondse parking met 500 plaatsen die via een lift verbonden is met de school. In totaal wordt 4.800 vierkante meter in gebruik genomen, evenveel als de campus in Leuven. Het ontwerp is van het bureau Van Eetvelde Architecten, dat al eerder aan het Manhattan Center werkte. (...)

De focus zal in deze campus, oftewel het Center for Financial Services, vooral liggen op korte opleidingen voor mensen die al aan de slag zijn in de zakenwereld. Vlerick lanceert deze dagen trouwens een nieuw logo en een nieuwe naam – de Vlerick Leuven Gent Management School wordt de Vlerick Business School.

Vlerick wilde eerst een campus oprichten in het Beursgebouw, maar daar stak de stad Brussel een stokje voor. In Sint-Joost lukte het wel. "We willen de campus in Brussel ten volle uitspelen op internationaal vlak", zegt decaan Philippe Haspeslagh. "België kent niemand; ten hoogste denkt men dat het de hoofdstad van Brussel is. Hier zitten we in het hart van Europa". »

\*

Ecole Vlerick à Bruxelles en 2013 :

Information diffusée<sup>2</sup> par Télé Bruxelles, le 14 septembre 2012.

L'école de **management** Vlerick qui dispose actuellement de sites à Louvain et Gand, ouvrira un **nouveau campus en 2013 au Manhattan Center**, à proximité de la Petite Ceinture de Bruxelles, rapporte mercredi le site [brusselnieuws.be](http://brusselnieuws.be). L'information a été confirmée par l'institution elle-même. »

\*

Universités : La Vlerick School à Bruxelles, dans le Manhattan Center :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du 15 septembre 2012.

« La Vlerick Management School, déjà présente à Gand et à Louvain, ouvrira, dès septembre 2012, une nouvelle implantation. À Bruxelles cette fois. Un temps, la Vlerick avait regardé les locaux de la Bourse, mais finalement

<sup>1</sup> A notre connaissance, il n'y a jamais eu de projet de troisième tour à cet endroit. Les trois tours prévues ont été construites et constituent, avec le WTC 1, les deux premiers monstres bâtis dans les années en 1970-1971.

<sup>2</sup> Voir site [www.telebruxelles.net](http://www.telebruxelles.net).

leur a préféré l'immeuble Manhattan Center, situé dans le quartier nord, près de la place Rogier. L'école occupera près de 4970 m<sup>2</sup> répartis aux 2e et 3e étages de la tour. De quoi abriter une cinquantaine de collaborateurs ainsi que des membres du corps professoral. L'école de commerce y dispensera les formations bancaires et financières. La transaction a été conseillée par CB Richard Ellis. »

**\*Zone du canal.<sup>1</sup> \*Zone Port-sud. \*Port-Sud canal d'innovation.**

### 3. Tours. Gratte-ciel. Towers<sup>2</sup>

#### 1. Introduction

*« Tours, gratte-ciel : quand les hommes rêvent de hauteur...*

*« De Shanghai à Dubaï, en passant par Moscou, Barcelone et Londres, les villes du XXI<sup>e</sup> siècle rêvent de hauteur. Symboles de richesse et de vitalité économique, les tours ou gratte-ciel prolifèrent dans les grandes métropoles du monde. Dans cette course au gigantisme, Paris ne reste pas à l'écart. Avec la future 'Tour Signal' de la Défense (300 m de hauteur) et le 'Triangle' (200 m de hauteur) de la Porte de Versailles, prévu pour 2012, Paris renoue avec les immeubles de grande hauteur.*

*Réélu à la tête de la capitale en mars 2008, Bertrand Delanoë a réalisé son rêve en levant le verrou réglementaire qui limitait la hauteur des immeubles à 37 mètres depuis 1977, et en autorisant la construction de tours pouvant dépasser les 150 mètres. Reste à convaincre les parisiens de l'avantage esthétique et écologique de ces grands immeubles qui s'apprêtent à transformer le visage de la capitale, dans sa périphérie, comme dans son centre historique. (...)*

*'Quand on avait vingt ans, autour de 1925, on a entendu parler des gratte-ciel. Pour nous, ils symbolisaient cette prospérité fabuleuse de l'Amérique. On les a découverts avec amusement dans les films. Ils étaient l'architecture du futur, exactement comme le cinéma était l'art du futur et comme le jazz était la musique du futur.' Jean-Paul Sartre, New York, 1946. »<sup>3</sup>*

\*

*« Dans le top 5 des plus hautes tours :*

*Dépassant légèrement les 100 mètres, la tour Fortis sera impressionnante, mais elle ne devrait pas titiller les immeubles les plus hauts de la capitale. Du haut de ses 150 mètres, la tour du Midi restera bien le grand building de Bruxelles.*

*La tour des Finances, avec ses 36 étages et ses 145 mètres, se place sur la seconde marche du podium. Enfin, des bâtiments comme la tour Dexia (136,9 m) et la tour Madou (120 m) se placeraient également devant la future tour de la place Saint-Lazare. Jusqu'à présent, la 5<sup>ème</sup> tour la plus haute de Bruxelles est la tour Astro (107 m) mais la tour Fortis la dépasserait.*

*Enfin, un autre chantier grandiose pourrait être entrepris dans les mois qui viennent. La tour Premium, soit ce qui sera la tour de logements la plus haute de Belgique avec ses 140 mètres, devrait également voir son chantier débiter dans les prochains mois. Pour rappel : Ces logements seront répartis dans des immeubles 'villas' de 115 appartements et de 13.000 m<sup>2</sup>. La tour elle-même comprendra 260 appartements, sur 37.000 m<sup>2</sup>. Elle sera encadrée par 4 immeubles de bureaux totalisant 29.000 m<sup>2</sup> »<sup>4</sup>*

\*

Vingt géants criblent le ciel de Bruxelles : Brel voyait dans les cathédrales les montagnes de Flandre :

Les sommets bruxellois sont différents : de gros cubes de verre et d'acier... :

Dossier de Robert François dans le journal Le Soir daté du mercredi 20 août 1997.

*« À relire, picorer et présenter : 'Bruxelles est piquetée de gratte-ciel. A l'exception de l'Espace Nord où ils offrent un paysage cohérent, ils sont autant de cimes désordonnées qui gâchent l'harmonie urbaine. La bonne*

<sup>1</sup> Voir, dans ce même titre, les articles : Allée verte, ou : Port de Bruxelles, ou : Tour Premium, ou : Tour et Taxis, ou encore : notre Livre 2, Partie 1, Titre 2, Chapitre 5, 1. Etude historique.

<sup>2</sup> Voir aussi Wikipédia, notamment : *Liste des plus hauts gratte-ciel de l'Union européenne*, ou : *Postmodernisme en Belgique*.

<sup>3</sup> [www.larousse.fr/encyclopédie/article/Tours](http://www.larousse.fr/encyclopédie/article/Tours).

<sup>4</sup> Article publié par le journal La Capitale, 24 septembre 2009.



vingtaine de tours que nous avons répertoriées représente à peine 10 % du parc immobilier bruxellois en bureaux. Pourtant, les courtiers suivent attentivement les transactions qui les concernent.

Lorsqu'en 1993 les Suédois vendirent 12 milliards [de FB] leurs deux tours Pleiad à Belgacom, les spécialistes poussèrent un 'ouf' de soulagement. L'arrivée brutale de 106.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires avait donné des hoquets à la stabilité des prix. On estime aujourd'hui que l'échec de la vente aurait perturbé le marché pendant deux ans !

En 1998, Bruxelles se payera sans doute une nouvelle tour : Patrick De Pauw a récemment racheté droit et terrain de l'îlot 4 (qui jouxte Belgacom), dans l'Espace Nord, sur la rive droite du boulevard Jacquain. S'il persiste dans ses intentions, un bâtiment de 60 m de haut, en forme de H, complétera la perspective du boulevard Jacquain prolongé.<sup>1</sup>

La cohérence de l'Espace Nord tient au fait que l'on retrouve depuis le début le même promoteur (Patrick De Pauw) qui a souvent utilisé le même bureau d'architecture (Jaspers).

Mais la vitrine bruxelloise des quartiers d'affaires s'est cependant construite dans des circonstances très controversées. Avant de bâtir la première tour du WTC, en 1973, on avait rasé tout un quartier et des milliers de personnes avaient dû déménager. Durant les années '80, le groupe des WTC semblait incongru, planté au milieu de tristes terrains vagues, en bordure du quartier chaud de Bruxelles.

Mis à part l'Espace Nord, les tours bruxelloises sont aussi visibles et déplacées que des mouches dans une mare de lait. Leur construction ne fut jamais planifiée à long terme. On a pourtant évité le pire. En 1972, lors de l'érection du complexe Manhattan, certains architectes avaient dessiné les environs de la place Rogier en l'an 2000. L'horreur absolue ! Du béton gris et froid partout. Une sorte de cité administrative à la puissance dix ! La crise a parfois du bon...

La plupart des gratte-ciel ont été construits dans les années 60, 70 et 90 (deux seulement dans les années 80). Une dizaine [d'entre eux] sont trentenaires et de vastes rénovations ont été entreprises. D'autres ont changé de propriétaires. Quelques-unes sont vides ou se vident. IBM a vendu sa tour tout en y restant. P&V a fait l'objet d'une rénovation lourde sans toucher à son look. La tour Astro est occupée par la SNCI pour l'essentiel, mais les propriétaires (CGER-AG-Fortis) semblent désireux de la vendre.

Celle de Madou rêve d'un lifting. Elle appartient aux Suédois d'Aranas et son principal occupant, Olivetti, a reconduit son bail. Porte de Namur, celle du Bastion (ex-AG), pratiquement reconstruite, commence à se repeupler (l'ambassade d'Autriche). La tour Bleue (avenue Louise) est en rénovation, Generali a été refaite et est entièrement louée. ITT, rajeunie, a été revendue en certificats immobiliers. La tour du Midi appartient toujours à la Régie des bâtiments. Celle du Sablon (Stevens) est louée par les Classes moyennes. L'ex-tour Westbury est occupée par la Loterie nationale.

Et les tours vides ? Une partie du complexe Manhattan (ancienne tour Lendi) attend un occupant. La tour Lotimo est dans un état lamentable. Enfin, il y a le Martini, énorme chancre truffé d'amiante au pied de la place Rogier. Les propriétaires finlandais affirment que les négociations avancent avec le dernier occupant, le Théâtre national. Ils ont un projet de 4 milliards [de FB] dessiné par Khon Pederson Fox (New York) et le Belge Philippe Samyn. Des certificats d'urbanisme et d'environnement ont été délivrés. Cette poubelle verticale intéresse curieusement les Monuments et sites qui, à l'instar des tribunes du stade du Crossing à Schaerbeek, lui trouvent des éléments historiques intéressants. Le classement n'est toutefois pas encore envisagé...

Qu'est-ce qu'un gratte-ciel ? Une tour suppose une forme verticale et une hauteur respectable. Cinquante, soixante mètres minimum ? Le chiffre fluctue du simple au triple selon que l'on se trouve à Bruxelles ou à New York. Un autre critère est la multiplication des ascenseurs permettant d'atteindre les étages supérieurs. Ce qui est sûr, c'est qu'elles fascinent. Sans doute parce qu'elles vont dans les nuages et qu'elles pénètrent les cieux. Comme la tour de Babel, les pyramides d'Egypte ou la tour Eiffel. D'autres, adeptes de Freud, verront dans cette fascination une signification phallique...

Les tours bruxelloises ne sont que des cousines éloignées de celles d'Amérique ou d'Asie. Aux USA, elles sont régies par des règles d'urbanisme de plus en plus strictes : zone de recul, présence d'un vaste atrium d'accès public. Elles font aussi l'objet de soins raffinés. Ce sont des oeuvres d'art et leurs architectes sont portés aux nues. Certaines tours sont des monuments historiques rigoureusement protégés, au même titre que la Maison blanche.

Depuis l'apparition des premiers buildings, les techniques ont évolué et l'on peut aujourd'hui réaliser les rêves les plus fous des architectes, à condition évidemment d'y mettre les dollars nécessaires. C'est particulièrement vrai en Asie, prise de folie des hauteurs : Chicago a été détrônée par Hong Kong puis par Kuala Lumpur, elle-même en passe d'être battue par Shanghai !

---

<sup>1</sup> Tour Boréal.

Chez nous, pourtant, les tours n'ont plus bonne presse. On oppose volontiers l'horizontalité de nos vieilles villes européennes, rompue par les seules cathédrales, à la verticalité américaine. Montparnasse à Paris nous est insupportable ! La tour des Finances subit les mêmes foudres.

Enfin, des critères plus subjectifs influencent nos architectes, comme la lumière. Un jour, le patron de la Morgan Bank de New York déclara aux journalistes surpris qu'il n'occupe pas le dernier étage de sa tour : Je ne suis pas payé pour regarder par la fenêtre. Boutade ? Il était le plus sérieux du monde. C'est ainsi qu'en Amérique, travailler dans un bureau sans fenêtre n'est pas rare. En Belgique, c'est mal venu : on évite de construire des bâtiments dont les espaces intérieurs ne reçoivent pas de lumière. Glaverbel (chaussée de La Hulpe) c'est mieux qu'un cube de béton, non ? (...)

Quand Georges Binder était petit, il arpentait les chantiers du WTC et jouait dans les ascenseurs de la tour Bleue en construction, comme d'autres font une promenade en forêt pour se distraire. Son appartement bruxellois contient bien plus d'informations sur l'immobilier bruxellois que la Bibliothèque nationale de Paris n'en possède sur Jean-Paul Sartre. C'est 'le' spécialiste belge des tours !

? - L'avenir des tours est-il bouché, à Bruxelles ?

GB - Pensait-on il y a dix ans construire Belgacom ?... L'immobilier dépend du marché, des hommes politiques, de l'environnement général. Pour l'instant, les tours sont décriées, mais cela ne durera peut-être pas.

? - On parle de 'bruxellisation'. La ville a subi nombre de dégâts pour construire des bureaux.

GB - A l'étranger, on ignore ce terme. C'est un mot inventé par les Bruxellois eux-mêmes pour se culpabiliser<sup>1</sup>. Ceci dit, on a beaucoup détruit, chez nous. Huit millions de m<sup>2</sup> de bureaux pour un million d'habitants, c'est évidemment impressionnant. Mais d'autres villes atteignent des scores identiques, comme Francfort. La présence des bureaux à Bruxelles est très importante sans être unique. Dans notre ville, quelque 85 % des emplois sont dans le tertiaire. Sortir les bureaux de Bruxelles, ce serait donc prendre des risques.

? - Y a-t-il eu une planification ?

GB - Les PPAS du quartier Nord datent des années soixante. Au même moment, on construisait la Défense à Paris. Là, on avait créé un organisme public chargé de coopérer avec le privé et de gérer l'espace public. Chez nous, rien de tout ça. Heureusement, au Nord, le privé s'est substitué au public. Il a embelli le quartier en aménageant l'espace public, en installant des fontaines, des sculptures, des parcs.

? - L'Empire State Building est la carte de visite de New York. Tout le monde s'émerveille devant l'immeuble Chrysler. Ce n'est pas vrai à Bruxelles. Pourquoi ?

GB - Actuellement, on fait de la rénovation lourde au Charlemagne, au Midi, rue Joseph II... Nos tours ont mal vieilli. Aux USA, on accorde beaucoup plus de soins à leur construction. Il y a une émulation entre le constructeur, le promoteur et l'architecte. Tous concourent à faire quelque chose de beau, de durable. A Bruxelles, leur travail n'est pas réellement mis en valeur. En outre, les premières tours bruxelloises ne furent pas toujours des réussites architecturales. (...)

? - Qu'est-ce qu'une belle tour ?

GB - Il ne faut pas confondre beauté et environnement. La tour ITT à côté de l'abbaye de la Cambre, ce n'était peut-être pas souhaitable. On a oublié l'environnement. Par contre, Belgacom ou Euroclear sont des réussites. Belgacom a des formes qui évoquent la haute technologie. C'est l'image que veut se donner la société ! Euroclear (banque Morgan) est un immeuble plus classique, rigoureux. L'image même du banquier. Et ces immeubles s'intègrent dans le paysage de l'Espace Nord.

? - Est-ce une erreur de construire en hauteur à Bruxelles ?

GB - Difficile à dire. Si le Juste Lipse (Conseil des ministres) avait été construit plus en hauteur, on aurait sans doute moins détruit autour de lui ! C'est un rapport d'espace-coût. Dans le down-town de New York, le prix du m<sup>2</sup> est élevé. Donc, on construit en hauteur. A Bruxelles, on a érigé des tours avenue Louise alors qu'elles se justifiaient moins économiquement... Ce qui est étonnant, c'est la relation entre la hauteur des immeubles et le pouvoir. Les plus hautes tours de Bruxelles sont celles des Pensions (au Midi) et des Finances... C'est vrai partout. Le WTC à New York était une promotion de la ville et du New Jersey. La plus grande tour au monde qui se construit à Shanghai est une affaire publique.

? - Il reste encore de la place dans l'Espace Nord.

GB - La tour de l'îlot 4 dans l'Espace Nord sera l'une des dernières construites à Bruxelles. Les endroits susceptibles d'en accueillir d'autres se comptent sur les doigts d'une main.

<sup>1</sup> « La vérité nous force à dire que le terme a été inventé par les urbanistes anglais. » ajoute le journaliste en note, avec pertinence. On saccage une ville et, pour se culpabiliser, les habitants horrifiés inventent un néologisme pour se culpabiliser. C'est n'importe quoi !

On voit mal en outre une commune autoriser de nouvelles tours dévolues au logement. Les trois buildings (57 m de haut) de la Cité modèle furent construits en 1966. Les résidences du boulevard Mettewie (Palmeraie, Iris et Orchidée) datent de la même période (1966-1971). Le Brusilia I remonte à 1972 et Schaerbeek n'est pas prête à délivrer un second permis de bâtir pour la tour jumelle oubliée dans les cartons...

Mais revenons aux bureaux. Avenue Louise, la construction du Conrad à la place d'une tour limite à trois leur nombre. Le nouveau PPAS 'Louise' n'en prévoit pas d'autre. Dans le quartier européen, on refait le Charlemagne et le Berlaymont. Mais s'agit-il de tours ? Leur taille (57 et 55 m) et leur forme ne suggèrent pas la verticalité.

Deux autres projets se réalisent au quartier Léopold. Un grand trou, rue de la Loi, attend le futur Eurosquare (bâtiment de 30.000 m<sup>2</sup>). Le nouveau Joseph II effacera des mémoires l'ex-Britannia House. Le building actuel (19.000 m<sup>2</sup>), datant de 1966, sera dans un an rhabillé au goût du jour.

Reste l'Espace Nord. C'est là que se trouvent les dernières potentialités. Il n'est rempli qu'aux deux tiers et subsistent théoriquement 400.000 m<sup>2</sup> de bureaux à construire. Il manque toujours une quatrième tour sur le site du WTC (le plateau vide est la propriété de la Régie des bâtiments). Enfin, sur le territoire de Schaerbeek, entre l'hôtel Président et les tours Belgacom, il y a deux terrains vagues : le projet Gemini (deux tours) et celui de Brunoord. Ils attendent le client. (...)

Gui Polspoel voit les choses de très très haut. Ce quinquagénaire passe le plus clair de son temps perché à 100 mètres de hauteur, dans son nid d'aigle du trentième étage du Brusilia, à Schaerbeek. Il s'y est installé voici 4 ans.

GP - Avant le Brusilia, c'était le palais des sports ! Toute ma jeunesse ! fait-il avec une moue de regret. Mais c'est le passé. Le Brusilia m'a toujours impressionné. Je l'ai vu naître. Et je me suis dit : si jamais je veux un appartement, j'irai faire un tour là-bas. Et c'est ce que j'ai fait. J'ai été immédiatement séduit. Je suis un homme des villes. J'ai d'ici une vue imprenable sur Bruxelles. C'est un véritable tableau vivant, en constant changement. Et puis, je trouve que le Brusilia n'est vraiment pas si mal que ça.

Homme des villes au point de vivre au sommet d'une tour. Homo urbanis. Il lui faut exactement 56 secondes en ascenseur pour rejoindre et quitter son royaume dans les airs. Un superbe appartement de 120 m<sup>2</sup>, d'ailleurs. La vue est tout simplement fabuleuse : Bruxelles en panoramique, sur 360° ! A ses pieds le parc Josaphat. Au loin, les lumières de Zaventem. Et flottant dans le vide les jours de brume, la coupole du palais de Justice. Non vraiment, Gui Polspoel ne songe pas à remettre son choix en cause. (...) Il le reconnaît cependant : la vie là-haut a quelques désavantages :

GP - Je trouve les charges assez élevées. Je paie 9.000 FB par mois, mais ça comprend le chauffage. On entend aussi le bruit de la ville. Il monte tout droit vers vous. Rien ne l'arrête. Mais on s'y habitue.

? - Quitter le Brusilia ? Il n'en est pas question !

- J'y tiens, moi, à cette tour. J'appartiens à une génération où l'on croyait en leur avenir. On disait : 'The sky is the limit'. Et c'était vrai. Pourtant, j'ai une formation d'ingénieur architecte. Au départ, j'étais plutôt contre les tours ! Mais je ne suis pas le seul à apprécier le Brusilia. Figurez-vous qu'à l'étage au-dessous, il y a un jeune couple d'architectes ! Et comme moi, ils sont ravis ! (...)

Le '9 to 5' de Dolly Parton se transformerait plutôt en 8 à 20 h, pour Anso Thiré. Cet Anversois de 39 ans occupe un poste important à la Morgan Guaranty Trust Company, logée dans le Euroclear Building, à l'entrée de l'Espace Nord. Comme les 1.200 autres personnes qui travaillent dans l'immeuble, il fait la navette matin et soir. Les embouteillages aux heures de pointe l'ont conduit à préférer le train à la voiture.

Anso Thiré a participé à la conception du bâtiment. Il le connaît dans ses moindres recoins :

AT - Cette tour est de conception américaine, très soignée. Nous passons beaucoup plus de temps ici qu'à la maison. C'est pourquoi il y a un restaurant confortable pour les cadres et un mess agréable pour les employés. Mais dans la pratique, beaucoup d'employés quittent la tour durant le temps de midi. Les snacks et les petits restaurants en profitent. Les lieux les plus fréquentés sont la chaussée d'Anvers, la rue Neuve ou les galeries du Sheraton. Le GB du City 2 ne désemplit pas entre 12 et 14 heures.

LS - On croit volontiers que plus on grimpe dans la hiérarchie, plus on se rapproche du dernier étage, où trône le big boss. Anso Thiré, lui, a fait le chemin inverse, passant du 16<sup>e</sup> au 2<sup>e</sup> étage (sans pour autant dégringoler dans l'échelle des salaires).

AT - Travailler en haut d'une tour donne certaines sensations. On s'isole plus facilement. Et il n'est pas impossible que le travail soit plus efficace. On voit tout de loin : les êtres humains sont tout petits et l'on se sent étranger aux problèmes quotidiens. Hélas ! le rush matinal et les attentes devant l'ascenseur refroidissent les enthousiasmes. Travailler tout en bas, ce n'est pas mal non plus. (...)

LS - Peu d'employés ont le temps de s'émerveiller devant le paysage. Les journées sont bien remplies à suivre les hoquets boursiers de Tokyo, Londres ou New York. La gestion de l'espace, à la Morgan Bank, est rationnelle :

des plateaux lumineux et découpés en cellules modulables dont les murs s'arrêtent à hauteur d'épaule, permettant une communication aisée. Chacun aménage comme il l'entend son petit coin : plantes grimpantes, cartes postales, photos souvenirs, bibelots intimes.

AT - Comme l'immeuble est soigné, on n'a pas l'impression de vivre dans un 'préfabriqué'. Nous éprouvons d'ailleurs une certaine fierté à montrer aux étrangers notre lieu de travail. Vivre dans un bel environnement, avec en face une fontaine de Pol Bury, c'est rare !

LS. - Pas de défauts, l'Euroclear Building ? Si, quand même. La sécurité est un problème presque obsessionnel. A la Morgan tout est surveillé. Le choix du boulevard Jacquain comme QG fut longtemps incertain. Au début, le site n'était qu'une mer caillouteuse hérissée de rares gratte-ciel anonymes. L'insécurité sur le chemin du travail posait problème, notamment pour les femmes (nombreuses dans les banques). La Morgan dut même prévoir une navette entre 18 et 20 h pour reconduire les employés vers la gare du Nord. Elle fonctionne toujours. »

\*

Bruxelles doit-elle s'ériger en hauteur ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 8 avril 2011

« Le débat »

Qu'est-ce qu'une tour ? Un édifice dont le périmètre est inférieur à sa hauteur. Rien de plus. Mais, entre la Burj Khalifa et celles de San Gimignano, en Toscane, il n'y a pas grand-chose en commun si ce n'est leur verticalité. Et Bruxelles ? La capitale est confrontée à un essor démographique presque hors contrôle. On compte entre 15.000 et 20.000 Bruxellois en plus tous les ans. Bruxelles, on en a vite fait le tour (162 km<sup>2</sup>). Les zones constructibles ne sont pas extensibles.

Où loger tous ces nouveaux venus ? A moins d'entasser les Bruxellois dans les logements existants, la tentation de construire en hauteur est forte. Pourtant, notre passé ne plaide pas en faveur des tours. Nous en avons une peur atavique : les tours, c'est bon pour l'Amérique ou l'Asie. Pas pour nous.

Cette phobie ne part pas de rien. A Bruxelles, nous avons connu une première tentative qui s'est révélée catastrophique. Dans les années 1960, certains rêvaient d'un petit Manhattan dans le quartier Nord en rasant des quartiers entiers. On a fini par appeler cela 'la bruxellisation', que l'on a enseignée dans les écoles d'architecture. L'exemple à ne pas suivre : Bruxelles est devenue la lie des villes européennes.

Et puis, pas loin de chez nous, on n'a pas fait beaucoup mieux : l'image des banlieues parisiennes ne plaide pas pour les tours.

Mais c'était il y a 40 ans. Aujourd'hui, la Région bruxelloise tente de casser ce tabou, persuadée que les tours sont une réponse cohérente au défi démographique, à condition de ne pas les mettre n'importe où et de ne pas les construire n'importe comment. Expos et colloques se suivent. On pousse la réflexion le plus loin possible. Désormais, on envisage les tours en les intégrant dans le tissu urbain. Vive la mixité des fonctions ! Les tours à bureaux n'ont plus la cote : il faut des habitants plutôt que des fonctionnaires. Et on les mettra de préférence près des gares, pour ne pas embouteiller le reste de la ville !

« Cessons d'associer tour et parking »

Le pour : Georges Binder est une autorité mondiale en matière de tours. Selon lui, on a confondu contenu et contenant. 'On a souvent critiqué les tours parce qu'en les critiquant, on critiquait d'abord les bureaux. Mais on ne va pas renvoyer 360.000 navetteurs travailler dans les champs ! D'autre part, critiquer les tours de bureaux, c'est méconnaître la réalité. Si l'on regarde les chiffres relatifs aux tours de plus de 150 m en construction dans le monde, les tours de bureaux comptent à peine pour 28 % du total tandis que près de 47 % des tours en construction sont résidentielles. Le reste se compose de tours mixtes'.

Autre point qui agace Georges Binder, le lien établi entre l'automobile et les tours. « On a critiqué les tours (de bureaux) parce qu'elles augmentaient l'offre de parkings et par là la circulation automobile au cœur des villes. Les exemples actuels de tours de bureaux en construction à Londres (Heron Tower et The Pinnacle) comptent pour l'une 5 places de parking à l'usage des personnes à mobilité réduite, et pour l'autre 10 places. C'est tout ! Pour des tours de 46 et 63 niveaux, ce n'est vraiment pas beaucoup. Cessons d'associer les mots tour et parking.' »

Georges Binder estime que seules les constructions de grande hauteur permettent de densifier un lieu. 'Cela permet à plus de monde de profiter d'une localisation (à usage commercial ou résidentiel). Et, surtout, de rationaliser l'usage du sol en limitant l'emprise au sol de nos bâtiments.' Exemple par la tour Dexia, idéalement située à côté d'une gare, d'une station de métro et d'un terminal de bus. Elle a permis de gagner 400.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur un seul carrefour. 'Elle démontre que la construction en hauteur, étudiée de façon rationnelle, préserve de grands bouleversements d'autres quartiers lorsque l'on recherche des espaces pour construire de vastes surfaces. La tour restera le seul moyen de rationaliser l'empreinte au sol de nos constructions en empêchant l'extension des villes au-delà du raisonnable.'

'Seul avantage : la vue... dominante'.

Isabelle Pauthier, directrice de l'Atelier de recherche et d'action urbaines, défend bec et ongles une ville sans tours, même si elle admet la fascination de certains architectes 'pour ces hochets des années 1950 et 60' et le désir d'autres de créer des immeubles emblématiques.

'Sur le plan environnemental, note-elle, une tour est une quatre façades sur 40 étages. L'exposition aux intempéries et au rayonnement solaire est considérable. La consommation d'énergie, pour sa construction, le chauffage et le refroidissement est mirobolante : plus de 100 kWh/m<sup>2</sup>/an pour une tour Premium alors qu'un bâtiment 'exemplaire' tourne autour de 35 kWh/m<sup>2</sup>/an.'

Isabelle Pauthier évoque les tourbillons de vent et le facteur lumière : 'Une tour de 100 m crée une ombre portée à midi de 50 m en juin et de 330 m en décembre. Cela signifie par exemple que les trois tours projetées rue de la Loi pour la Commission plongeront le quartier des Squares dans l'ombre en hiver.'

Le défi démographique ? 'La tour est présentée comme un mal nécessaire. En réalité, elle entretient un rapport paradoxal à la densité car elle a besoin d'espaces de dégagement. Sur le plan de l'habitat, les charges peuvent équivaloir au montant du loyer. Il est impossible d'ouvrir les fenêtres en hauteur, leur étanchéité est improbable (en hauteur, la pluie 'monte') et il ne faut pas trop compter sur le balcon non plus si Zéphyr se lève. Seul avantage : la vue dominante. Sur les autres... le complexe d'Icare.'

Isabelle Pauthier a fait ses comptes : Bruxelles peut accueillir 300.000 habitants supplémentaires pour peu que les pouvoirs publics réactivent les logements sociaux. En récupérant les dents creuses, les immeubles abandonnés, les parkings à ciel ouvert, les terrains vagues, les entrepôts et les bureaux vides, on peut créer une ville plus dense et compacte, à la Hausmann. 'Un bâti avec jardins intérieurs de cinq niveaux, c'est incomparablement mieux qu'une tour plantée au milieu d'un vague terrain. »

Isabelle Pauthier, directrice de l'ARAU. © D.R.

En construction

Up-Site va détrôner le Brusilia

Pour l'instant, la tour de logement la plus haute de Bruxelles est la résidence Brusilia, construite de 1970 à 1974 par l'architecte belge Cuisinier, là où se trouvait le Palais des Sports de Schaerbeek. Du haut de ses 35 étages (100 m de haut), la vue est superbe et donne même sur le château royal de Laeken. Mais le Brusilia sera détrôné en 2013 par Up-Site (ex-Premium). Les premiers coups de pelle ont été donnés en décembre.

La tour, portée par le groupe Atenor, se situe en bordure du canal, pratiquement en face de Tour et Taxis. Elle fera 140 m (41 étages), rivalisant presque en hauteur avec celle du Midi (150 m), et abritera 252 logements. Up-Site a été dessiné par le bureau A2RC. Il est dans l'air du temps (retour aux années 1960) mais avec des matériaux d'aujourd'hui. Le public aura accès à un étage panoramique.

La pile de tartines du boulevard Pacheco

Plusieurs projets sont de nature à déboulonner l'Atomium de son piédestal architectural.

Le premier projet mélange culture, architecture et politique : c'est la création, au-dessus de Bozar, d'une 'maison de l'architecture' comme il en existe dans d'autres grandes villes.

Le deuxième concerne la réaffectation de la Cité administrative, cette chose inhumaine et fonctionnaliste des années 1960. A la place de la mini-Brasilia, quatre ou cinq tours sont prévues dont l'une, en bordure du Pacheco, fait penser à une pile de tartines mal empilée.

Troisième projet : l'appel à idées lancé par le fédéral pour rhabiller et réaffecter le célèbre palais de justice. Les esquisses envoyées, plus loufoques les unes que les autres, laissent supposer d'agréables surprises.

Enfin, il y a les trois tours icônes de 165 m de la Commission qui vont marquer le skyline du quartier européen, près du rond-point Schuman. »

\*

Bruxelles à la mode verticale :

Article de Frédérique Masquelier, paru dans le Vif/l'Express le 23 septembre 2011 et mis en ligne le jeudi 29

« Plus discrètes que les tours de bureaux largement répandues dans le paysage bruxellois, les tours de logements refont surface dans les esprits et les débats. Avec, entre autres, l'arrivée remarquée d'un nouveau venu dans la cour des grands. La tour UP-site (142 mètres) sera entourée de bâtiments plus bas, avec des bureaux et des commerces. (...)

'J'habite dans un gratte-ciel.' Voilà qui sonne plus new-yorkais que bruxellois. Et pourtant... Longtemps décrié, le choix des tours de logements semble à nouveau d'actualité. Les projets sont multiples et cette fièvre verticale gagne aussi Bruxelles. A commencer par les abords du canal, quai de Willebroeck, sur lesquels le promoteur immobilier Atenor érige une tour résidentielle de 142 mètres de haut, baptisée UP-site. Après moult démarches

et autres concertations – ‘il a fallu attendre 5 ans pour obtenir le permis’, glisse Stéphan Sonnevile, CEO d’Atenor Group - les fondations sont en cours de réalisation. Reste cependant à patienter jusqu’à la fin de l’année pour la voir grandir, étage par étage (au nombre de 42), et jusqu’en 2014 pour y faire le tour du propriétaire. Soit exactement 42 ans après l’inauguration de la Résidence Brusilia (115 mètres), sise à Schaerbeek, qui domine le parc Josaphat du haut de ses 35 étages. Laquelle devra alors renoncer à son titre de plus haute tour résidentielle de la capitale.

Comment expliquer ce regain d’intérêt, après tant d’années d’immobilité ? Faut-il y voir le signe d’un changement de mentalité ? ‘A siècle nouveau, perspectives nouvelles.’ C’est l’avis de Georges Binder, administrateur délégué de Buildings & Data, pour qui l’histoire de la construction en hauteur est rythmée par des périodes d’accélération et de frein. ‘Les premiers immeubles élevés datent des années 1920-1930, observe-t-il. Et peuplent les Etats-Unis, bien sûr, mais également la Belgique, pionnière, avec sa Boerentoren anversoise (1932), premier gratte-ciel d’Europe et le plus haut (88 mètres) jusqu’en 1953.’ Bruxelles n’est pas en reste, autorisant la construction de la Résidence Léopold (1935, 55 mètres) et de sa jumelle, la Résidence Albert, aux angles du square de Meeûs et de la rue du Luxembourg, ou encore celle de la Résidence de la Cambre (1939, plus de 60 mètres), sur le boulevard Général Jacques.

Après la crise économique de 1929 et la seconde guerre mondiale, le mouvement se poursuit dans les années 1960-1970, fort de son avant-gardisme et de sa modernité. ‘Bruxelles se pare, entre autres, du Brusilia ou du Royal Building (dite tour Albert, 1965, 70 m), qui surplombe l’avenue Albert’, reprend Georges Binder. Et puis, c’est la chute. Brutale. Le rejet des tours à Bruxelles est particulièrement violent. Il faut dire que certains projets étaient très ambitieux, nécessitant de faire table rase de nombre de bâtiments, dont quelques-uns de grande valeur architecturale. Voire de lotissements entiers, expropriations en série à la clé, comme cela a été le cas pour le Quartier Nord. ‘La phase d’arrêt de projets de tours correspond à une conjonction d’éléments, précise Georges Binder. La crise économique (début 1970), la crise pétrolière (1973), la surabondance de biens immobiliers (1975) et la contestation post-68.’ Les tours se confondent alors avec l’archétype du capitalisme triomphant. Et les Bruxellois refusent en bloc toute initiative en hauteur.

Jusqu’à aujourd’hui, avec l’arrivée de la tour UP-site. ‘Il ne s’agit pas ici de construire une tour pour une tour, intervient Stéphan Sonnevile. UP-site a été imaginée à un endroit où elle se justifie d’un point de vue urbanistique. La zone du canal est destinée à être transformée et réhabilitée depuis la création de la Région bruxelloise en 1989. Et l’idée d’une tour-signal pour permettre au nouveau quartier de se structurer fait son chemin depuis quelques années.’ Sans oublier que ‘toutes les capitales qui ont les pieds dans l’eau en soignent les abords’, poursuit-il. (...)

Le revirement de situation est perceptible. Et émane notamment du grand public, comme en atteste Christian Steyaert, qui habite au 13<sup>ème</sup> étage (sur 14) de la Résidence Léopold. D’inspiration Art déco, celle-ci fait partie de la première génération des tours bruxelloises. ‘Avant de m’installer ici, j’étais au 7<sup>ème</sup> étage d’un autre immeuble, précise-t-il. J’aime le concept de l’appartement, de la vie en communauté au sein d’un même édifice, avec tout ce qu’elle implique comme avantages et comme défis. Notamment lorsqu’il s’agit de prendre des décisions en commun. Sans parler de la vue extraordinaire que l’on a sur Bruxelles et de la luminosité dont on bénéficie. Cela nous permet de vivre l’espace de l’intérieur. Et puis, je suis un amoureux de la vie en ville : ses activités culturelles, la proximité de mon lieu de travail, la facilité des transports en commun, etc.’ Quand Christian Steyaert a acheté son appartement, voici une dizaine d’années, les choses étaient fort différentes. ‘Peu de gens habitaient alors dans le centre de Bruxelles, et, plus particulièrement, dans le quartier Léopold. Maintenant, on observe un retour vers la ville. Et vers la tour, dont la qualité architecturale est reconnue. L’évolution se marque d’ailleurs au travers des habitants de la Résidence. Alors qu’avant, les autres appartements étaient majoritairement occupés par des personnes âgées, depuis quelques années, un grand nombre de jeunes y ont élu domicile. Autant de voisins avec lesquels nous avons créé des liens privilégiés. On s’invite pour les anniversaires, on part en vacances ensemble...’ Des voisins de palier avec qui il partage aussi une passion pour l’architecture et le caractère historique de la résidence.

Dans d’autres quartiers bruxellois, où les tours sont beaucoup plus hautes et sans grand charme, pas même désuet, la situation est tout autre et les avis... partagés. La \*tour Albert, qui surplombe l’avenue éponyme, règne sur Forest depuis 46 ans. ‘Le hall n’était pas encore terminé, se souvient une des premières habitantes des lieux, qui occupe un appartement du 9<sup>ème</sup> étage. Et on devait passer sur des planches. C’était amusant ! Je n’ai pas acheté l’appartement parce qu’il était dans une tour, ajoute-t-elle, mais parce qu’il était neuf. Dans un quartier et à un prix qui me convenaient.’ Est-ce parce qu’elle semble d’une nature optimiste, mais elle ne voit que des avantages à la verticalité. La promiscuité ? ‘Mais quel bonheur d’avoir autant de voisins. Dont certains

depuis des décennies.' Leur grand nombre ? 'Cela permet de faire son choix. Je ne connais pas tout le monde, mais je dis bonjour à tous.' Les réunions de copropriétaires ? 'J'avoue, je n'y assiste pas toujours.' Ce qui ne l'empêche pas de savoir très précisément tout ce qui se passe dans la 'communauté'. Et notamment les inquiétudes du syndic quant à l'installation, certaines nuits chaudes et claires, de jeunes... touristes sur le toit. Pour profiter de la vue. Et se rapprocher des étoiles. 'Certains copropriétaires ne sont pas toujours très attentifs à qui ils ouvrent les portes. Notre responsabilité pourrait être mise en cause', dit-elle, évoquant l'abus d'alcool ou de drogue.

Mais la tour ne fait pas que des heureux. Qui lui reprochent surtout les frais qui en incombent. Car, malgré une division par 120, ils peuvent s'avérer lourds : ascenseurs, travaux courants, arriérés de paiement, installation de serrures sécurisées... Avec ceci qu'il faut aussi payer le prix de l'altitude : la déperdition de chaleur aux étages supérieurs ou l'installation d'un groupe de surpression pour s'assurer que l'eau parvienne à chaque palier. Sans oublier les charges communes, qui auraient tendance à augmenter... avec les ans. 'Or tous les habitants sont loin d'être riches !' dit un voisin. Et puis, il y a d'autres aspects dont on ne se rend pas toujours compte. 'Comment changer ses châssis quand on vit au 10<sup>ème</sup> ou au 15<sup>ème</sup> étage ? Comment emménager, tout simplement ? Et que faire en cas d'incendie, quand l'échelle des pompiers n'est pas assez haute pour arriver jusqu'à nous ?' interroge un autre résident.

Nicolas Firket, de l'agence NFA architects et propriétaire d'un appartement situé à mi-hauteur de la tour Albert, porte un autre regard, plus extérieur, sur celle-ci. Et salue la réflexion qui en a guidé la conception. 'La tour Albert est une réussite d'intégration : elle offre une gamme de logement compatible avec celle de son quartier ; elle se situe à proximité d'un espace public, le parc Duden ; elle est construite sur une station de pré-métro desservie par quatre lignes ; et, enfin, son implantation en îlot triangulaire est particulièrement bien articulée.' L'occasion aussi pour l'architecte de revenir sur le débat relatif à la tour en terrain bruxellois. 'La tour résidentielle est une typologie d'habitation inscrite dans le répertoire urbain depuis presque un siècle. Mais en tant que projet architectural, elle doit être le fruit d'une recherche convoquant urbanisme, sociologie et anthropologie urbaine. Dans les années 1970, suite à des applications réductrices et mercantiles de son projet architectural initial, la tour a été stigmatisée. C'est l'opposition de la génération 1968 et des intérêts du promoteur : une révolution culturelle qui conduit au bannissement de la tour, comme de la pensée urbanistique moderne. Encore aujourd'hui, on continue à lui opposer le modèle de la maison à trois pièces en enfilade, hérité du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il faut relancer le débat.'

#### Des tours multifonctionnelles

La commercialisation de la tour UP-site n'a pas encore officiellement débuté. Une quinzaine d'appartements ont néanmoins déjà été réservés par un petit groupe d'initiés. Le grand public devra attendre début 2012, 'quand il aura compris la philosophie du projet et ce que ce quartier peut devenir', complète Stéphan Sonnevillie. 'Nous nous adressons à des trendsetters, qui vivent au coeur de la ville, passent peu de temps à l'intendance (courses, ménage...) et sont en recherche d'un certain nombre de services. En raison de la taille du complexe, des aménagements de type piscine, spa, petite salle de projection, bar lounge et conciergerie 24 heures sur 24 sont rendus possibles.' D'autant que la tour UP-site sera entourée d'autres bâtiments, plus bas, abritant des bureaux et des commerces. **Une ville dans la ville**, en quelque sorte.

Car la tendance est à la mixité des fonctions. 'Cela se voit dans les chiffres, acquiesce Georges Binder. Alors que précédemment, les tours étaient surtout l'apanage du secteur tertiaire, aujourd'hui, dans le monde, sur dix tours de plus de 150 mètres, seules quatre sont affectées exclusivement à du bureau. Et une seulement, si l'on considère les projets en construction. La plupart des tours associent dorénavant diverses fonctions : résidentielle, hôtelière, commerciale et/ou tertiaire. Ainsi que plusieurs services, justifiés par le grand nombre de personnes gravitant autour de ces ensembles.'

Qui plus est, l'intégration et l'adéquation de la tour au tissu urbain environnant sont devenues fondamentales. D'où l'expression de Christian de Portzamparc, architecte et auteur de quelques hautes silhouettes new-yorkaises, parisiennes et bientôt, bruxelloises (Quartier du Midi) : 'Mieux utiliser le ciel passe par un soin tout particulier apporté au sol.' Dont profitera la tour UP-site à travers un vaste plan d'aménagement des quais. 'Les transports en commun seront développés, dont une ligne de tram qui reliera la gare du Nord à Tour & Taxis. Et des espaces publics seront dégagés, en vue de créer une réelle dynamique de quartier via des lieux où les gens pourront se retrouver', souligne Stéphan Sonnevillie.

La tour s'inscrit également dans le temps, son entretien, voire sa remise au goût du jour, nécessitant plus de moyens qu'un immeuble lambda. La conception d'un tel géant doit être pensée de façon à ce que sa reconversion soit facilitée. Et ce, afin d'échapper à la démolition. 'En concevant un noyau central, porteur de la

structure, on permet des travaux de rénovation sur les façades, non-porteuses, commente Stéphan Sonneville. Esthétiquement parlant, UP-site est destinée à perdurer par sa sobriété. A l'image de l'Empire State Building, les bureaux d'architecture A2RC (Bruxelles) et Ateliers Lion (Paris) ont travaillé sur des volumes simples, imbriqués les uns dans les autres. Les formes et les couleurs - le blanc et le gris - sont pensées pour résister au temps.'

Les auteurs de la tour semblent avoir retenu les leçons du passé afin qu'elle cadre aux attentes d'un nouveau public de convaincus. Tout le monde ne peut cependant pas s'offrir une fraction de ces précieux mètres carrés. Et Stéphan Sonneville ne s'en cache pas : 'Il s'agit d'appartements tout confort, voire haut de gamme pour la partie supérieure de la tour. Ce n'est pas un scandale de faire des logements pour des gens qui ont un certain revenu.' C'est-à-dire ? 'Plus cher que le quartier mais moins qu'Uccle ou Woluwe. De l'ordre de 3.200 à 3.500 euros le m<sup>2</sup> en moyenne. Tout dépend de la hauteur. Les appartements du haut étant bien entendu nettement plus onéreux', indique-t-il.

Et Nicolas Firket de se poser en observateur curieux des suites du projet : 'On peut saluer l'audace d'une telle initiative. Mais il est encore trop tôt pour se prononcer sur sa réussite. La nouvelle tour résidentielle aura-t-elle un impact public positif, il y aura-t-il de la mixité, les choses prendront-elles une tournure de type 'gated community' ou combien de vigiles en garderont le lobby ?' »

\*

### Une tour zéro énergie : ce n'est pas fou ! :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir en date lundi 2 avril 2012

« Urbanisme. Etude commandée par la ministre Huytebroeck. Il est possible de réaliser des tours très performantes au niveau énergétique, même si un projet n'est pas l'autre. (...) »

A l'étroit dans son carcan territorial, Bruxelles lorgne donc logiquement vers le ciel pour densifier son bâti. C'est ainsi que de nombreuses constructions en hauteur sont actuellement en gestation, que ce soit du côté du canal (Up-Site, 140 mètres) ou de la gare du Midi (Victor, une tour de bureau de maximum 150 m). Dans les cartons également, le projet PUL (projet Urbain Loi) avec l'érection de trois tours de 165 m de haut dans l'îlot nord où serait réuni l'essentiel des bureaux de la Commission européenne.

#### 'Passif, voire zéro énergie'

Autant de géants pour une épineuse question : la tour est-elle compatible aux exigences de performances énergétiques ? Pour y répondre, la ministre de l'Energie et de l'Environnement a commandé une étude portant sur le PUL. 'Dont les résultats sont spécifiques à ce cas de figure, précise d'entrée de jeu Evelyne Huytebroeck (Ecolo). Et ne peuvent donc être sans précautions extrapolés pour un autre projet dont le propriétaire est différent, dont la configuration est différente.'

Le projet PUL a donc été passé au crible. Avec deux interrogations dans le viseur : est-il techniquement possible de construire, pour la Commission européenne, une tour de bureau de 165 m de haut qui respecte le standard zéro énergie ? Si oui, quels en sont les contraintes techniques et le coût ? A la première question, la réponse est affirmative. 'Il est possible de construire, avec les techniques actuelles, trois tours de bureau de 165 m de haut qui respectent le \*Blue Book (qui liste les exigences de confort de la Commission européenne) et qui soient passives voire zéro énergie.'

#### 'Un surcoût raisonnable'

Mieux, la compacité de l'ensemble faciliterait une partie de la tâche puisque le double vitrage suffit là où généralement le passif exige la version triple. 'De même, une épaisseur d'isolation de 14 cm en façade suffit à une tour de forme carrée pour être passive contre 12 cm d'isolation pour la même tour respectant le standard PEB (performance énergétique des bâtiments) d'aujourd'hui.' La géothermie peu profonde et le photovoltaïque intégré en façade seraient, eux, nécessaires pour se rapprocher du standard zéro énergie. Ces exigences énergétiques entraînent toutefois un surcoût. Il est estimé à 4,25 % pour une tour flirtant avec le zéro énergie et ce par rapport à une tour respectant le standard PEB. 'Un surcoût qui reste raisonnable, estime la ministre, d'autant plus que le temps de retour économique de ce surcoût a été estimé à maximum 17 ans, durée qui est bien inférieure à la durée de vie du bâtiment.'

Reste la prise en compte de l'énergie grise soit la quantité d'énergie émise par un matériau de construction, de sa production à son recyclage. L'étude s'est ici penchée sur une version écologique de la tour en utilisant par exemple de la fibre de bois comme isolant. Résultat : le surcoût passe de 4,25 à 5,02 %.

On l'a dit, l'étude, dont les résultats doivent encore être finalisés, n'a pas valeur d'exemple pour l'ensemble des projets, mais elle démontre que l'exigence énergétique n'est en tout cas pas incompatible avec la construction en hauteur. 'Au contraire, conclut Evelyne Huytebroeck, l'exigence du passif et du zéro carbone s'y applique plus aisément que dans des typologies moins compactes'. »



## 2. De quelques tours de l'Espace Nord, et d'ailleurs...

### **\*Clocher de l'église Saint-Hubert. \*Tour Saint-Hubert.**

« ... Dans le sud de la ville, on est prêt aussi à mettre la main au portefeuille pour s'offrir une vue sur Bruxelles et la forêt de Soignes. L'église Saint-Hubert de Watermael-Boitsfort, récemment désacralisée, devrait accueillir une trentaine d'appartements dans son clocher qui atteint 85 mètres de haut... »<sup>1</sup>

### **\*Tour Astro. \*Astro tower.**

Avenue de l'Astronomie 14 – Saint-Josse-ten-Noode : 33 étages, 107 m de hauteur, 34.800 m<sup>2</sup>.

Conçue par Albert De Doncker, construite entre 1972 et 1976.

Propriété de La Union Resinera espanola Saluresa, occupée par Fortis – IBPT.

\*

« La tour Astro a accueilli, dès la fin de sa construction en 1976 par l'architecte Albert De Doncker (1924) pour le compte de la s.a. Auxari, la société nationale de crédit à l'industrie (SNCI) (...) Apprenant que la société lorgnait sur un terrain disponible à l'angle de la chaussée d'Anvers et du boulevard Baudouin, les édiles communaux de Saint-Josse-ten-Noode lui ont fait plusieurs propositions alternatives : l'église du Gésu rue Royale et les abords de l'hôtel communal, avenue de l'Astronomie (...).

Le complexe Astro se compose d'une tour de 107 mètres, placée perpendiculairement à l'axe de la petite ceinture et de trois petits bâtiments de raccord sur l'îlot compris entre l'avenue de l'Astronomie et les rues de Bériot et Potagère. L'immeuble de l'architecte Albert De Doncker, sorte de pôle réplique de la tour Pirelli à Milan, prend la forme de deux trapèzes, juxtaposés par leur grande base et développe 33 étages au-dessus d'un rez-de-chaussée agrémenté d'une mezzanine, et 5 plateaux de parking en sous-sol. Si sa structure est classique – un noyau central en béton autour duquel sont construits les plateaux de bureaux – les vitres cuivrées encadrées de profilés d'aluminium anodisé de couleur bronze de ses façades et les bardages des pignons aveugles de la même couleur le sont sans doute moins. »<sup>2</sup>

\*

Immobilier : Une demande de permis attendue en septembre :

La tour Astro change (enfin) de peau :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du mercredi 17 mars 2010

« Cannes. Notre envoyé spécial.

Cela fait des années que sa rénovation est prévue, sans que l'agenda ne devienne plus précis. Voilà qui est en passe de changer : la tour Astro devrait prochainement faire peau neuve. 'Notre objectif est de rentrer les demandes de permis en septembre 2010', précise Jean-Michel Jaspers. Voilà qui justifie la présence de la maquette du projet, en bonne place, sur le stand cannois qu'occupe le bureau d'architecture Jaspers-Eyers & Partners au Mipim, le marché international des professionnels de l'immobilier.

Sis (...) à un jet de pierre de la place Madou, les 33 étages de la tour Astro renvoient les mêmes reflets dorés depuis 1976. Projet de réfection et esquisses sont prêts depuis plus de deux ans. Sauf qu'à l'époque, il était prématuré d'entamer les procédures, l'occupant, Fortis Banque, ne devant vider les lieux qu'en 2011. Et puis, le bâtiment a une nouvelle fois changé de propriétaire en 2008 : les sociétés néerlandaises l'ayant repris à Fortis en 2005 l'ont cédé au groupe espagnol Luresa. Nouveau propriétaire, technologies qui évoluent, le projet Astro est retourné sur la table à dessin. 'Nous sommes en pleine recherche, afin de le remettre aux normes du jour', explique l'architecte. Il n'empêche, l'allure générale ne devrait pas fondamentalement changer de l'esquisse existante. De l'ancienne tour, seule subsistera la structure en béton. La nouvelle peau de verre se greffera un mètre plus loin que l'actuelle, permettant de grappiller jusqu'à 20 % de surface en plus des 36.800 m<sup>2</sup> de bureaux existants. Le chantier devrait durer entre 18 et 22 mois. »

\*

De nombreux projets à confirmer

Une série de nouvelles constructions sont annoncées en 2013-14 pour un total de 250.000 m<sup>2</sup>, notamment dans le quartier de la gare du Nord. Les principaux projets sont le Brussels Tower (73.000 m<sup>2</sup>), Tour & Taxi (42.000 m<sup>2</sup>) et le Silver Tower (36.000 m<sup>2</sup>). Dans le quartier européen, aucun projet n'est annoncé à moyen terme excepté la rénovation de l'Astro Tower (31.000 m<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 18 février 2012.

<sup>2</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., pp. 147-148.

*Et à plus long terme, qu'advient-il de très grands projets annoncés ou ébauchés comme les 240.000 m<sup>2</sup> du PUL au quartier européen, la construction de 250.000 m<sup>2</sup> sur la gare du Midi ou la tour Victor, également située dans le quartier Midi (100.000 m<sup>2</sup>) ? 'La question est de savoir si les promoteurs démarreront ces projets ou s'ils préféreront les postposer pour éviter les problèmes de commercialisation. L'avenir nous le dira', poursuit M. De Beule.... »<sup>1</sup>*

**\*Tour du Bastion. \*Bastion tower.**

Place du Champ de Mars 5 – Ixelles : 26 étages, 90 m de hauteur, entre 33 et 36.000 m<sup>2</sup>, selon les sources.

Conçue par Robert Goffaux, construite entre 1967 et 1970, rénovée (1993-1998) par Artepols Aldo Sanguinetti.

Propriétaire actuel : ING. Occupants divers.

\*

« ... Voici les dix plus grandes transactions immobilières d'investissement en 2007. (...)

4. La Bastion Tower, 36.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Union Investment pour 146 millions d'euros à ING Reim... »<sup>2</sup>

**\*Tour Belgacom. \*Tours Belgacom<sup>3</sup>. \*Belgacom Towers (2 tours). \*Tour Pleiad. \*Pleiad towers. \*W.T.C. 7. \*W.T.C. 8. \*Pléiades. \*Les Pléiades. \*WTC 7. \*WTC 8. \*Tour Polaris. \*Polaris.\*Tours Pleiad. \*Tours Pleiad. \*TourPleiad.\*Tour Pléiad. \*Tours Pléiad.**

Boulevard du roi Albert II, 25-27 – Saint-Josse-ten-Noode et Schaerbeek : 32 étages, 102 m de hauteur, 134 m avec l'antenne, entre 101.000 et 110.000 m<sup>2</sup> selon les sources.

Projet (1988) de l'architecte Jacques Cremer et du groupe Structures<sup>4</sup> pour le compte du groupe suédois Pleiad.

Conception par Jaspers, Eyers partners, construite entre 1990 et 1994, d'après Thierry Demey.<sup>5</sup>

Achetées par Belgacom en mars 1993 pour une somme de 12 milliards de FB.

Propriétaire actuel et occupant : Belgacom.

\*

« ...le processus est plus lent à Saint-Josse où il nécessite la démolition des îlots contigus, e.a. pour y élever la tour Polaris, restée à l'état de projet. »<sup>6</sup>

\*

« ... Les tours (...) Pleiad sont sorties de terre... »<sup>7</sup>

\*

« ... Ces tours forment un des plus vastes complexes immobiliers construit dans la capitale. Elles se composent de deux bâtiments de 29 étages et d'un pavillon de 7 étages, représentant un total de 110.000 m<sup>2</sup> de bureaux hors sol, auxquels s'ajoute[nt] 980 emplacements de parking en sous-sol.

C'est le groupe suédois Pleiad Real Estate AB qui les a construites, entre septembre 1990 et le printemps 1993.

Un groupe créé deux ans plus tôt, où l'on trouvait notamment le constructeur automobile Volvo. La finition du complexe fut très soignée, ce qui explique le prix apparemment élevé de la vente (près de 100.000 FB le m<sup>2</sup>). Les technologies les plus modernes ont été utilisées et les coûts de fonctionnement seront exceptionnellement bas.

Initialement, les suédois désiraient garder ces tours bleutées d'allure sombre. Mais les vues de Bessel Kok, le patron de Belgacom, ont bouleversé les plans du groupe. Difficile de refuser une offre de 12 milliards [de FB].

Finalement, après des mois de négociations, l'affaire fut entendue. Début mars 1993, les tours étaient vendues. Pour Belgacom, cette acquisition a participé à l'amélioration de son image de marque.

<sup>1</sup> Un taux de vacance des bureaux qui reste préoccupant à Bruxelles / Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir, en date du jeudi 15 mars 2012.

<sup>2</sup> Le Soir, 20 décembre 2007.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Tour RTT, sur le territoire de la ville de Bruxelles.

<sup>4</sup> Boulevard Emile Jacqmain n° 173-175 (îlot 9). « *Projet 'tours Pléiad' conçu par le bureau Structures, d'après permis de bâtir de 1988, dirigé par l'architecte J. Cremer. Façades caractérisées par des murs rideaux en verre réfléchissant et, au rez-de-chaussée, par un large auvent circulaire en aluminium sur piliers.* » (Saint-Josse-ten-Noode, in Le patrimoine monumental de Belgique, op.cit., pp. 142-143).

<sup>5</sup> Voir Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., p. 194, mais il s'agit sans doute de modifications.

<sup>6</sup> Saint-Josse-ten-Noode (Le patrimoine monumental de la Belgique, Région de Bruxelles-capitale). Op.cit. p. 142.

<sup>7</sup> Le Soir, 17 juin 1993.

*Les Suédois avaient cependant négligé un détail. Comment faire, quand on se trouve à l'étage de direction (tout en haut), pour passer d'une tour à l'autre, sans devoir redescendre au [lire 'sur' ?] le plancher des vaches ? Une seule solution : établir une passerelle entre les deux bâtiments. En juin, Belgacom a introduit sa demande à la région bruxelloise. Mais l'affaire n'est pas si simple : la construction de cette passerelle (5 m de large et une trentaine de m de long) déroge au PPAS du quartier... »<sup>1</sup>*

\*

#### La folie des grandeurs :

Article de Philippe Brewaeys, paru dans Le Soir illustré, 12/13 décembre 1994<sup>2</sup>

*« Dans tous les secteurs sociaux de l'Etat, on parle d'économies. On demande aux citoyens de se serrer la ceinture. Les responsables de Belgacom n'ont pas entendu le message : ils viennent de jeter près d'un milliard de FB par la fenêtre.*

*Avec ses 150 milliards de chiffre d'affaires annuel, Belgacom est la cinquième entreprise du pays. Mais c'est aussi la première entreprise publique. Voici près de 2 ans, Belgacom décidait d'acheter les tours Pléiade dans le quartier Nord à Bruxelles. Pour une somme avoisinant les 12 milliards de FB, elle se retrouvait à la tête de plus de 100.000 m<sup>2</sup>, ce qui devait lui permettre de caser la majeure partie de ses services dans ce nouveau bâtiment. Un achat qui n'avait pas seulement des objectifs économiques. Un tel investissement fixait aussi Belgacom à Bruxelles, alors que certains milieux flamands auraient bien voulu voir l'entreprise s'installer à Vilvorde, c'est-à-dire en Flandre.*

*Le bâtiment était acheté clés-en-main et pouvait être occupé dès son achèvement. Seulement voilà, la folie des grandeurs de certains responsables de cette entreprise allait en décider autrement. (...) Si Jean-Claude Defossé décidait de consacrer à nouveau une série de reportages aux travaux publics inutiles, il devrait faire un détour par cette acquisition de l'entreprise publique. Le Soir illustré a pu y faire un tour en toute discrétion. Le constat est effarant : les travaux destinés à améliorer le confort de la haute direction se chiffrent en centaines de millions. Ils sont totalement inutiles.*

*Premier élément, les deux ascenseurs extérieurs construits le long de la façade du bâtiment et destinés à permettre aux membres de la haute direction et à leurs invités de marque d'atteindre immédiatement les étages de la direction sans avoir à se frotter au vulgum pecus depuis le parking VIP ou l'entrée principale. Comme la façade n'avait pas été conçue pour supporter un tel poids, il a fallu déshabiller le bâtiment pour le renforcer et construire ensuite ces ascenseurs. A la sortie de l'ascenseur, on a démoli un bon tiers d'étage pour pouvoir y installer un escalier monumental. Cela fera indubitablement très classe. Néanmoins, selon nos informations, le système d'ascenseurs déjà installés dans le bâtiment permettait une réservation rapide et automatique des ascenseurs normaux aux VIP. Dont coût pour cette première réalisation de prestige (lot 366 dans les adjudications de Belgacom) qui permettra par ailleurs de soutenir la nouvelle antenne de Belgacom : quelque 287 millions [de FB]. (...)*

*On sait depuis longtemps que le comité de direction de l'entreprise publique ne s'entend pas avec son conseil d'administration. L'inverse est également vrai. Pour éviter toute susceptibilité quant à une éventuelle suprématie géographique (du genre le conseil d'administration aurait ses bureaux au-dessus de ceux du comité de direction ou inversement), les deux organes de direction ont été installés aux mêmes étages. Mais dans deux tours différentes ! Pour éviter aux excellences de Belgacom de devoir prendre deux ascenseurs et de faire 150 mètres à pied (2 minutes de trajet, montre en main), on a donc décidé d'installer une passerelle entre les deux bâtiments. Une véritable prouesse technique puisqu'on est là à 80 mètres du sol, entre deux bâtiments qui bougent de manière différente en fonction du vent. Dont coût : 400 millions ! Ces travaux font partie du lot 340 (612 millions de FB de travaux) des adjudications de la maison qui prévoient également un aménagement du rez-de-chaussée.*

*Enfin, pour aménager les bureaux de la haute direction (4 étages), on a prévu un budget de 122 millions. Quoiqu'il ne s'agisse pas vraiment d'un aménagement, mais d'un réaménagement. Les bureaux étaient prêts à être occupés, mais ce n'était manifestement pas au goût des nouveaux propriétaires. Le hall de l'étage prévu pour Bessel Kok, l'administrateur-délégué, était recouvert de marbre de Carrare. Il n'en subsiste rien. Les toilettes de la haute direction, mieux conçues que les salles de bain de la plupart des Belges, ont été pulvérisées. Pas assez luxueuses. Ceci à titre d'exemple pour ne pas parler des câbles de chauffage sectionnés, des filtres à air bousillés...*

<sup>1</sup> Le Soir, daté du 2 août 1993.

<sup>2</sup> Date incertaine.

Reste que dans ces décomptes, on n'a pas, selon nos informations, tenu compte des surcoûts engendrés par les travaux. Un seul exemple pour être concret : la construction de la passerelle et les deux nouveaux ascenseurs empêche l'actuel système de nacelles de nettoyer la moitié des façades des bâtiments ! Mais soit, on n'en est plus à quelques dizaines de millions près. (...) Mais il n'y a pas que le problème du petit milliard dépensé en travaux aussi somptueux qu'inutiles. A l'heure actuelle, un gros millier de travailleurs est déjà occupé dans les bâtiments. Et les travaux ont généré de sérieux effets pervers. Sur un des toits, le roofing a été détruit par les travaux de construction des ascenseurs. Résultat, lorsqu'il pleut, l'eau ruisselle dans la salle des machines des autres ascenseurs, ceux qui sont utilisés par les occupants du bâtiment ! D'autre part, à l'heure d'écrire ces lignes, le système de paratonnerre a été déconnecté. Sur le toit d'un bâtiment de 104 m de haut ! Enfin, le système d'incendie est tellement perturbé par les travaux que la connexion directe avec les pompiers a été interrompue. (...).

Mais c'est évidemment l'énorme gabegie financière qui choque. On joue ici avec l'argent public. Selon nos sources, la décision d'effectuer ces travaux a été prise à la fin d'un conseil d'administration particulièrement long. Ce sont deux membres du comité de direction étiquetés CVP, Bessel Kok, administrateur-délégué que certains voudraient bien pousser dehors, et Louis Eggermont, responsable de la gestion de l'infrastructure à Belgacom, qui auraient poussé à la charrette. Quand on jette quelque chose par la fenêtre, il y a parfois, au sol, une toile tendue pour récupérer la monnaie qui tombe. Reste donc deux questions : y en avait-il une et si oui, qui la tendait ? »

\*

« Ces deux tours de plus de 106.000 m<sup>2</sup>, achevées en 1992, sont l'œuvre du groupe suédois Pleiad Polaris. Ayant construit à blanc, les investisseurs ont rapidement trouvé un acquéreur : Belgacom qui aurait racheté l'ensemble pour un montant estimé entre 11 et 13 milliards de FB. »<sup>1</sup>

\*

« ...Le coup de poker des tours Belgacom

Ce n'est pas la première fois que les 'big deals' dérèglent le marché. En 1990, en pleine euphorie de la vague suédoise, Pleiad Real Estate AB (un groupe comprenant notamment Volvo et des banques suédoises) entreprenait imprudemment la construction de deux tours luxueuses et géantes totalisant 110.000 m<sup>2</sup>, dans l'Espace Nord. Achevées deux ans plus tard, elles se positionnèrent dans un marché en plein marasme. Certains redoutèrent le pire : une offre surabondante menant à l'effondrement du marché. Et puis, en mars 1993, coup de tonnerre et coup de poker : Bessel Kok, patron de Belgacom signa l'acte d'achat des 'Twin Sisters' bruxelloises. La transaction de 12 milliards sauva ainsi les Suédois de la déroute et provoqua le redressement instantané et spectaculaire du marché bruxellois...»<sup>2</sup>

\*

« C'était en 1992. Le marché immobilier bruxellois venait de vivre une bulle spéculative inédite. La construction de l'Europe et le soudain intérêt des investisseurs pour le marché 'vierge' qu'était Bruxelles, avaient propulsé les loyers de bureaux à des sommets inégalés, passablement surréalistes. Parmi ces investisseurs, les Suédois qui avaient construit les deux tours Pleiad dans le quartier Nord. Totalisant plus de 100.000 m<sup>2</sup>, de remarquable facture, ces tours jumelles furent mises sur le marché, au moment où s'amorçait un spectaculaire reflux locatif. Les courtiers s'alarmèrent. Deux tours géantes vides pouvaient à terme faire plonger [...] le marché. Mais le miracle se produisit : Belgacom acheta et le marché se stabilisa... »<sup>3</sup>

**\*Tour Belview. \* Belview. \*Allfin.**

« ... le projet Belview de Allfin dans le quartier européen mise aussi sur la hauteur. La tour de l'ensemble mixte (bureaux, logements, Horeca) culminera à 80 mètres pour 24 étages... »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

<sup>2</sup> Le Soir, jeudi 27 septembre 2001.

<sup>3</sup> Le Soir, 30 décembre 2004.

<sup>4</sup> La Libre Belgique, 18 février 2012.

**\*Tour bleue des AG.**

On va démonter totalement la plus vieille tour de bureaux du centre de Bruxelles –

Après la Tour bleue, le tour à qui ? :

Article de Jean-Claude Vantroyen, paru dans Le Soir daté du jeudi 18 mars 1993).

« Les AG font disparaître leur Tour bleue du paysage bruxellois. Et si d'autres suivaient cet exemple de salubrité ? Cette tour de bureaux est laide, vieille, inadaptée aux normes de confort d'aujourd'hui, dépassée par la technique contemporaine. Au lieu de la rafistoler, son propriétaire, AG 1824, membre du groupe Fortis, a décidé de la rayer de son cadastre.

- Cet immeuble n'était pas rationnel, explique Alain Devos, le patron du département immobilier d'AG 1824. Et l'esthétique a joué : si cet immeuble avait eu de la valeur, nous l'aurions conservé, mais non, alors nous avons décidé de le démolir. Une décision prise d'autant plus facilement que la Tour bleue est bien amortie et que nous possédons quasiment tout l'îlot, ce qui nous permettait de nous étendre rationnellement. (...)

Cette tour, totalement obsolète, n'a que 30 ans. Elle a été construite en 1962. C'était une des premières tours de bureaux implantées à Bruxelles. Pas une gigantesque : 12 étages de 400 m<sup>2</sup> chacun. On a fait bien plus colossal depuis. Son ossature, composée d'une charpente métallique, a été assemblée autour de deux noyaux en béton armé, abritant les escaliers, les ascenseurs et les sanitaires. (...)

Depuis quelques jours, on a commencé à déshabiller l'intérieur du bâtiment. Aujourd'hui, on attaque le bâtiment en tant que tel. Phase par phase, morceau par morceau, on va le disloquer. Cela prendra six semaines et la place sera nette. Pour commencer d'autres travaux. De construction ceux-là et qui prendront 20 mois.

La disparition de la Tour bleue permettra en effet de relier les deux ailes que les AG viennent de construire le long de la rue aux Fleurs et de celle du Pont-Neuf. Et tout l'îlot Fleurs-Pont-Neuf-Laeken-Cirque sera ainsi totalement rénové. Vous vous rappelez en effet que, le long de la rue de Laeken, les AG et la Fondation pour l'architecture ont organisé un concours d'architecture pour ériger une dizaine de maisons différentes comprenant une quarantaine de logements et une dizaine de commerces. Rue de Laeken, il s'agissait de s'aligner sur le tracé des anciennes parcelles, de s'intégrer aux gabarits, aux matériaux et aux règles de composition traditionnelle de l'îlot. Aujourd'hui, on peut voir avancer ce travail : les constructions s'élèvent, petit à petit. Ce sera complètement fini pour le printemps 1994.

Derrière, rues du Pont-Neuf et aux Fleurs, les AG ont érigé des immeubles de bureaux dans un style néo-classique simple, 4 étages plus un étage en toiture. A l'intérieur de l'îlot un jardin privé pour les AG et les jardins privés des maisons de la rue de Laeken.

Aujourd'hui, la Tour bleue est vide. Les départements AG et Fortis qui l'occupaient encore il y a quelques mois ont opéré leur transhumance vers les bâtiments neufs. Demain, la Tour bleue ne sera plus qu'un mauvais souvenir. (...)

Ce tour de magie, la disparition de cette tour de bureaux, est une première à Bruxelles. C'est la première fois qu'un propriétaire décide, volontairement, de dynamiter une tour. Plaise au ciel, comme on disait dans les cours de latin, que ce ne soit pas la dernière. Vous imaginez le paysage bruxellois sans ses tours les plus laides et les plus mal implantées?

Le quartier du Sablon sans l'affreuse tour Stevens ; la cathédrale qui ne serait plus flanquée de la tour Westbury, qui abrite aujourd'hui la Loterie nationale, ni des immeubles RTT et Sabena ; Saint-Josse sans sa verdache tour St-Lazare ; l'avenue Louise sans cette horrible tour Generali ; le Botanique qui serait débarrassé de l'ombre de la tour des Finances ; la tour Brusilia qui ne surmonterait plus le parc Josaphat ?

Mais vous rêvez, décrètez les indécrottables pragmatiques. Peut-être. Mais si un investisseur est lucide, pourquoi pas les autres? »

**\*Tour bleue. \*Blue Tower. Tour \*S.A.I.F.I. Tour \*SAIFI. \*Brussels business building. \*SAIFI tower. \*S.A.I.F.I Tower.**

Avenue Louise 326, à l'angle de la rue Vilain XIII - 1000 Bruxelles : 25 étages, 88 m de hauteur, 18.800 m<sup>2</sup>.

Conçue et rénovée par Montois partners achitects, construite entre 1974 et 1976, rénovée (1993-1997). Propriété de la Morgan Stanley<sup>1</sup> (valeur actuelle 70 millions d'euros ?). Divers occupants.

\*

<sup>1</sup> Qui s'efforce de la vendre : « Morgan Stanley Real Estate investment zoekt opnieuw een koper voor de Blue Tower op de Louizalaa, in Brussel. De Amerikaanse zakenbank kocht het gebouw via een van haar fondsen in 2007 voor 105 miljoen euro. Het gebouw zou vandaag nog zo'n 70 miljoen euro waard zijn. Pogingen om het voor 85 miljoen te verkopen in 2010 mislukken. » (De Tijd, 9 octobre 2012).

« ... sur le triangle formé par l'avenue Louise avec les rues du Lac et Vilain XIII, se dresse aujourd'hui la tour bleue, conçue par l'architecte Henri Montois (...) pour le compte de la Société d'investissement et de financement immobilier de l'avenue Louise (SIFI). Cette société de promotion a été constituée par une association d'investisseurs réunissant Bernheim-Outremer, Egimo, Promibel et Immo Electrobel. Les 36 maisons de l'îlot, que les promoteurs ont laissées pourrir dans l'attente du plan d'aménagement de l'avenue Louise autorisant la construction de la tour, ont fait place, entre 1973 et 1976, au Brussels business building... »<sup>1</sup>

\*

Codemer, l'agent immobilier de la tour  
Bleue, fait le bilan de santé de la plus célèbre avenue de la capitale :  
Louise a le blues de son prestige d'antan :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 18 juin 1997

« L'artère traverse une grave déprime : elle compte trop de petits bureaux obsolètes. Mais elle garde intact son pouvoir de séduction.

En 1976, la tour Bleue était achevée, proposant ses 24.000 m<sup>2</sup> de bureaux flambant neufs sur le marché. A l'époque, l'avenue Louise était florissante et supplantait toutes les autres artères bruxelloises. Quiconque imprimait sur sa carte de visite les lettres magiques de la prestigieuse avenue se voyait ouvrir toutes les portes.

21 ans ont passé. En mars 1998, l'UCB quittera la tour Bleue, à moitié vide. L'artère phare a pâli. Entre 1993 et 1996, les loyers ont baissé en moyenne de 15 à 20 %. Ils varient pour l'instant de 3.000 FB à 7.250 FB le m<sup>2</sup>. C'est nettement moins que dans les autres quartiers de bureaux. Le déclin est évident. Dans les années '70, l'avenue a connu son âge d'or. Dans les années '80, ce fut la stagnation. Les premières années '90 marquent le déclin. Inexorable ?

Non, dit Codemer qui vient d'effectuer une analyse minutieuse de l'état de santé de Miss Louise. Globalement, l'avenue ne pèse plus lourd. Son stock de bureaux est à peine de 365.000 m<sup>2</sup>, soit à peine 3 % des 9,5 millions répartis sur les 19 communes. En fait, on a l'impression qu'une fois les années '70 passées, tout s'est figé, avenue Louise. Cette mauvaise santé a cependant permis l'abandon d'une quatrième tour prévue par Vanden Boeynants à hauteur de l'actuel hôtel Conrad. Cet immobilisme équivaut à un recul. Car les immeubles ont vieilli. Le vrai problème de l'avenue Louise, estime Codemer, ce n'est pas tellement le taux alarmant des bureaux inoccupés (16,9 %, soit le double de la moyenne bruxelloise), mais plutôt le caractère obsolète des surfaces à louer.

- Le parc immobilier est composé de très petites entités, anciennes, peu ou pas rénovées. Le vide locatif y atteint 25 %. Si les sociétés ont tendance [à] désertier l'avenue, c'est parce qu'elles ne trouvent plus chaussure à leur pied. Elles cherchent des bureaux efficaces d'une certaine taille qui répondent aux extensions futures ou prévisibles. Voilà pourquoi Texaco, Glaxo, Scitex, UCB, IP Belgium s'en vont. Voilà pourquoi Levi Strauss Europe s'appête aussi à quitter l'artère pour le boulevard du Triomphe.

Codemer pense cependant que l'avenue Louise garde de nombreux atouts : excellente infrastructure hôtelière, proximité immédiate de grands pôles commerciaux (goulet Louise), du bois de la Cambre et des communes résidentielles (Uccle, Rhode)...

En fait, l'avenue Louise recouvre deux réalités. Celle des petits espaces de bureaux vétustes, en crise, qui ont intérêt à se reconvertir dans le résidentiel (des expériences récentes sont un succès). Et celle des grands ensembles bien gérés et somme toute prospères. (...)

- La situation est tout à fait comparable au quartier européen ou au centre-ville, dit-on chez Codemer. Mais dès qu'un promoteur entreprend une rénovation en profondeur, les locataires reviennent. C'est ce qui s'est produit dans le centre avec le Park Atrium ou l'ancien immeuble de la Sabena. Rénovés, ces immeubles retrouvent leur séduction et l'on voit les loyers se redresser.

Avenue Louise, les rénovations s'avèrent payantes. La tour Generali, dont l'intérieur a été refait, est remplie. La tour Bleue suit l'exemple : le hall a été repensé (150 millions) et dès qu'UCB partira, les étages vides seront rénovés.

L'avenir n'est donc pas si sombre. Les promoteurs espèrent aussi un coup de pouce des autorités publiques. Si le plan communal de développement, le nouveau PPAS, l'hypothétique solution du 'tout tunnel' se concrétisent, l'avenue pourrait bien aborder le virage de l'an 2000 avec un optimisme retrouvé. »

\*

« ... Voici les dix plus grandes transactions immobilières d'investissement en 2007. (...)

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., p. 157.

9. La Blue Tower, 27.000 m<sup>2</sup>. Vendue par Galiford pour 99 millions d'euros à la Morgan Stanley Real Estate<sup>1</sup>.... »<sup>2</sup>

**\*Tour Boréal building (2 tours reliées par un bâtiment central). \*Boréal.**<sup>3</sup>

Rue du Progrès 55 – Saint-Josse-ten-Noode (îlot 4) : 13 étages, 32.000 m<sup>2</sup> > 35.793 m<sup>2</sup>.

Conçu par l'architecte Michel Jaspers, à la demande du groupe De Pauw associé à Burco.

Revendu au groupe allemand Deka. Construction terminée en 2000, relooké en 2009.

Fut un court moment le siège social de Proximus, opérateur mobile de Belgacom.<sup>4</sup> Inoccupé en 2010.

Est pris en location par le groupe BNP Paribas Fortis pour l'occuper en 2011.<sup>5</sup>

\*

« ... Les rives du boulevard Jacquain, du moins du côté ten-noodois, se sont hérissées en quelques années de tours : Belgacom, Euroclear, North Plaza, Hendrik Conscience, Phoenix. Il ne restait plus qu'un seul endroit libre : l'îlot 4. Dans quelques mois, le trou actuel (d'ailleurs partiellement bétonné voici plusieurs années) se rebouchera, avec la construction de la dernière<sup>6</sup> tour de l'Espace Nord : le Boréal.

La tour s'érigera entre les rues du Progrès et du Marché, à quelques dizaines de mètres de la gare Nord, à la pointe nord de la commune. C'est l'ancien îlot Lotimo, sur lequel on peut théoriquement construire une tour de 100.000 m<sup>2</sup>. La commune de Saint-Josse a cependant revu à la baisse les gabarits théoriques des lieux. Maximum 50.000 m<sup>2</sup>, a décidé l'échevin de l'urbanisme Jean Demannez, afin de garantir la transition avec les îlots 2 et 3 dévolus au logement et dont les hauteurs sont plus raisonnables. (...)

CDP (De Pauw) et Burco, les deux principaux acteurs de la construction de l'Espace Nord, se sont une nouvelle fois associés pour ériger le dernier de la famille nombreuse. Ils ont acquis l'espace et on[t] demandé aux bureaux Michel Jaspers (un autre vieil habitué des lieux) de dessiner le petit dernier. De pierre et de métal, le futur complexe, baptisé Boréal, se contentera d'une superficie de 32.000 m<sup>2</sup>, soit un tiers seulement du monstre projeté naguère. Il s'agit en fait de deux petites tours (13 étages seulement) soudées par un bâtiment central, entièrement dévolu aux bureaux. La demande de permis d'urbanisme a été faite en juin et la commune n'a aucune raison de le refuser puisqu'il est en tous points conforme au PPAS (plan particulier) en vigueur. Les premiers coups de bull sont pour la fin de l'année.

Le montant de l'investissement n'a pas été communiqué, mais on peut raisonnablement penser qu'il tourne autour de 2,5 milliards [de FB]. Ce qui va procurer une coquette somme (250 millions ?) en charges d'urbanisme que la commune de Saint-Josse compte utiliser pour développer le logement. En outre, rue de la Bienfaisance, il reste encore quelques centaines de m<sup>2</sup> à construire (des appartements), en collaboration avec la SDRB. Terrains acquis à l'époque... grâce à d'autres charges d'urbanisme... »<sup>7</sup>

\*

« Le marché immobilier du bureau bondit de record en record à Bruxelles. Les transactions (locations ou ventes) se succèdent. (...) A l'autre bout de Bruxelles, l'Espace Nord continue lui aussi à s'agrandir. Le Boréal (CDP) devra bientôt accueillir Proximus et le City Atrium gagne rapidement de nouveaux étages, juste à côté. Et il reste encore de la place pour le projet North Galaxy, dont le permis de bâtir n'a cependant toujours pas été demandé. Tous ces développements bruxellois confirment en tout cas une tendance européenne : le marché du bureau est en plein boum. »<sup>8</sup>

<sup>1</sup> « Morgan Stanley, dernier stress immobilier en date

Cela devrait rester un point d'interrogation jusqu'au 21 avril, jour de publication des résultats trimestriels de Morgan Stanley. Jusqu'à présent en tout cas, la banque d'affaires américaine n'a pas voulu commenter l'article du Wall Street Journal (WSJ) paru mercredi et annonçant une perte de 5,4 milliards de dollars (3,95 milliards d'euros) dans des investissements immobiliers. Le Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF), qui investit l'argent des fonds de pension ou d'investisseurs étrangers dans des projets d'immobilier commercial, aurait perdu près de deux tiers de sa valeur initiale, qui était de 8,8 milliards de dollars, frappé de plein fouet par l'éclatement de la bulle immobilière. Il s'agirait de la plus grosse perte jamais réalisée par un fonds d'investissement spécialisé dans l'immobilier, selon le quotidien économique. La perte de valeur, chiffrée à 5,4 milliards de dollars dans des documents présentés par la banque à ses investisseurs, et dont le journal a obtenu copie, porte sur ses investissements notamment dans le siège de la Banque centrale européenne à Francfort (Allemagne), dans un gros projet immobilier à Tokyo (Japon) et dans plusieurs hôtels Intercontinental en Europe. (Afp) » (Le Soir, vendredi 16 avril 2010).

<sup>2</sup> Le Soir, 20 décembre 2007.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : City Towers, ou : Residentia, ou : Continental center.

<sup>4</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., p. 97.

<sup>5</sup> Voir Trends tendances daté du 12 février 2010.

<sup>6</sup> La dernière ? La première guerre mondiale 1914-1918 serait aussi la dernière des dernières... avant la suivante...

<sup>7</sup> Le Soir, 28 juillet 1998.

<sup>8</sup> Le Soir, 31 août 2000.

\*

« Le marché des bureaux bruxellois est en crise. Le secteur est traditionnellement l'un des premiers à réagir à la conjoncture. (...) On sait par ailleurs que le Boréal (Espace Nord) sera bientôt libéré par Proximus. Le marché bruxellois peut-il vivre avec de gros 'tankers' neufs ou presque, mais vides ? »<sup>1</sup>

\*

Le Boréal, (première) nouvelle adresse de BNP Paribas Fortis :  
Article paru dans Trends tendances du vendredi 12 février 2010

« ...C'est finalement dans l'immeuble Boréal, laissé vide par Proximus<sup>2</sup>, construit en 2000 et récemment relooké en partie<sup>3</sup>, que BNP Paribas Fortis rassemblera dès l'an prochain une partie de ses troupes, en partance de la tour Astro, bientôt rénovée. Le déménagement se déroulera fin de l'année et concernera (...) les départements centraux retail et private banking du Groupe. En tout, quelque 1.800 collaborateurs de BNP Paribas Fortis, travaillant actuellement sur plusieurs sites bruxellois, s'y rassembleront dès 2011. C'est donc finalement le gestionnaire de fonds immobilier allemand DEKA, représenté en Belgique par Nicolas Renders, qui aura, au nez et à la barbe de son compatriote munichois MEAG (acquéreur de la tour Zénith agissant pour un fonds spécial allemand), rentabilisé ses quelque 35.793 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux vides pour 9 ans au moins. La nouvelle adresse : le 55 de la rue du Progrès, sur le seuil de la gare du Nord, à Saint-Josse, affichait un loyer facial de 195 euros/m<sup>2</sup>/an. Mais dans la conjoncture actuelle, vu la longueur du bail, il est cousu de fil blanc que le nouvel occupant a négocié des modalités locatives bien en-deçà de la barre affichée. Après BNP Paribas Real Estate (Frédéric Van de Putte), qui a négocié et finalisé le deal avec le propriétaire Deka, d'autres départements du Groupe en assureront la coordination des travaux d'aménagement et la gestion de l'immeuble. »

**\*Tour Botanic building. \*Tour Botanique (police fédérale). \*Tour I.B.M. \*Tour IBM. \*IBM tower. \*I.B.M.-tower. \*Tour Victoria Regina. \*Victoria Regina tower. \*Botanic building. \*Tour Bota.**

Square Victoria Regina 1 – Saint-Josse-ten-Noode. 23 étages, 76 m de haut, 24.800 m<sup>2</sup>.

Conçue par Willy Bressellers, ELD partnership, construite en 1976-1978.

Propriétaire actuel: Caja de Ahorros de Asturias. Occupé par la police fédérale et par la police zonale.

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 9. Le Victoria Regina (l'ancien IBM au-dessus du jardin Botanique), 25.000 m<sup>2</sup> ... »<sup>4</sup>

\*

« Bruxelles - Police Fédérale - Inauguration du nouveau bâtiment Botanic Building.

Le 6 mai 2003, le Botanic Building sis au Square Victoria Regina a été inauguré officiellement par les ministres Guy Verhofdstad, Antoine Duquesne, Marc Verwilghen, Rik Daems et d'autres hauts dignitaires.

Le bâtiment a été construit en 1978 par IBM pour leur siège central en Belgique<sup>5</sup>. La Régie des Bâtiments loue le bâtiment depuis 2002 pour différents services de la Police Fédérale et une antenne de la Police Locale (Schaerbeek, Saint-Josse et Evere). L'immeuble répond parfaitement à leurs besoins.

La façade a été refaite en respectant le caractère architectural originel de la tour. Les colonnes de façades ont été revêtues de plaques d'aluminium et l'on a profité de l'occasion pour isoler complètement le bâtiment. Les bureaux ont été adaptés afin de répondre aux besoins de la police. Les deux accès au bâtiment ont également été rénovés. L'immeuble équipé de techniques spéciales d'un grand confort répond aux besoins de l'occupant. »<sup>6</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, 17 novembre 2008.

<sup>2</sup> Août 2010. Sur internet, Proximus Belgacom mobile s.a. présentait toujours l'adresse Boréal, rue du Progrès 55 à Saint-Josse-ten-Noode.

<sup>3</sup> Relooké moins de 10 ans après sa construction !

<sup>4</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>5</sup> Une fois encore la question peut être posée : pourquoi IBM a-t-il choisi de ne pas construire, en 1978, dans le quartier Nord désertique ? Pourquoi les autorités n'ont-elles pas insisté pour que la construction se réalise dans le cadre des PPA existants de l'autre côté de la gare ? Dire que la crise a plongé le projet Manhattan dans la léthargie est un leurre que la tour IBM, entre autres, confirme.

<sup>6</sup> Régie des bâtiments. Site [www.buildingagency.be](http://www.buildingagency.be).



Saint-Josse - QG à l'ex-tour IBM - La police prend de la hauteur :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 24 mai 2002

« Voilà une tour dont on reparlera souvent. Le Botanic Building (ex-IBM) abritera en effet dès l'automne le QG de la police du royaume. Verticale et zébrée, dominant stratégiquement le jardin du Botanique, la gare du Nord et tout le centre-ville, elle doit symboliser la nouvelle police voulue par le ministre Duquesne et mettre fin à la dissémination actuelle des services.

La tour fait très précisément 22.240 m<sup>2</sup> (286 emplacements de parking), mesure 80,5 m de haut et fut construite pour le compte du géant informatique IBM en 1978 (bureau d'architecture Marcel Lambrichs et Jean Gilson), qui n'est pas sans rappeler la ITT Tower de l'avenue Louise. A l'époque, IBM ne lésina pas sur la dépense, les façades étant parées de blocs de marbre de Carrare. Aujourd'hui, la société informatique a quitté le site pour se délocaliser à Zaventem fin 2001 (Leopold Square). Ses 23 étages sont désormais propriété d'un certificat immobilier coté en bourse et dénommé Finest.

La société Robelco, en accord avec Cofinimmo (première sicafi de Belgique), a racheté le bail d'IBM qui courait jusqu'en 2009. Elle s'est lancée dans la rénovation et le désamiantage du bâtiment, resté dans un état remarquable il est vrai. Mis sur le marché locatif, il a finalement trouvé un locataire inattendu : la nouvelle police fédérale !

Glenn Audenaert (police fédérale) commente ce choix a priori surprenant : La police intégrée se devait de rassembler dans un même endroit la gendarmerie et les différents corps de police. Il nous fallait trouver un lieu qui réponde à plusieurs exigences : proximité du parquet, de la zone neutre et des moyens de transports (60 % du personnel sont des navetteurs). Mais le plus important était le caractère urgent de la demande. La Régie des bâtiments a prospecté le marché et estimé que le Botanic Building était celui qui répondait le mieux à nos demandes.

En fait, une polémique a sévi au début de l'année sur le site de la future police intégrée. Certains proposaient l'actuelle Ossom, idéalement située (juste à côté du palais de Justice). Mais les délais de rénovation étaient tels (au bas mot quatre ans) que ce choix aurait compromis tout le processus de réorganisation de l'administration policière. En réalité, le Botanic Building était l'unique immeuble de taille disponible et bien situé, sur le marché.

Cohabiteront notamment dans la tour du Botanique l'ancienne BSR (elle occupe les locaux de la rue de la Croix de Fer), la police judiciaire (Quatre Bras et rue aux Laines), le service général d'appui policier (rue Royale) ainsi que le Dirco (Directeur coordination administratif) et le Dirjud (directeur du service judiciaire de Bruxelles). Soit environ 800 personnes. Le coût annuel de la location (un bail de six ans, éventuellement renouvelable) s'élève à 148 euros le m<sup>2</sup>. Objectivement, c'est bon marché par les temps qui courent à Bruxelles, même si le montant total de la location frise les 3 millions annuels d'euros auxquels il faut ajouter les aménagements (7 millions d'euros).

Le contrat stipule que le bâtiment sera disponible dès l'automne. Il est probable que le gros des services s'installera après le sommet européen (octobre), pour ne pas perturber l'efficacité du dispositif de sécurité. Les deux premiers étages de la tour seront occupés par une antenne de police de la zone 5 (Evere-Saint-Josse-Schaerbeek), chargée de surveiller le quartier Nord. Le prix de location pratiqué sera légèrement inférieur (120 euros le m<sup>2</sup>) à celui de la police fédérale. »<sup>1</sup>

\*

Saint-Josse - Antenne au Nord - La tour Bota, la plus « fliquée » du pays :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 29 juillet 2003

« La tour la plus fliquée du pays... Jadis, l'ex-tour Botanique bourdonnait d'ordinateurs IBM. Aujourd'hui, elle grésille des radios de police. Dominant le jardin Botanique, ses 23 étages (28.000 m<sup>2</sup>) supérieurs sont occupés par les policiers fédéraux (soit 850 personnes). Quant aux rez-de-chaussée et premier étage, ils sont désormais arpentés par les hommes du commissariat 5 de la Zone de police Nord-Est.

L'une des particularités de la zone de police du Nord-Est (Evere, Saint-Josse et Schaerbeek), est le découpage en cinq zones qui ne correspondent plus aux frontières communales. Le commissariat 5 (square Victoria Regina) surveille toute la zone Nord, depuis la place Gaucheret jusqu'à la gare du Nord et de la rue Royale à la rue d'Aerschot. Il y a du pain sur la planche car cette zone est de loin la plus 'chaude' de la ville : il faut traiter de toute la problématique de la prostitution (une cinquantaine de bars et une centaine de 'carrées'), contrôler la

<sup>1</sup> Question : que deviennent les locaux anciennement occupés par ces différents services policiers rue des Croix de Fer, rue aux Laines, rue Royale, etc. ?

zone hôtelière (la place Rogier et environs) et régler la rue de Brabant (l'artère la plus commerçante du nord-est de Bruxelles). Les deux niveaux ont été totalement réaménagés pour accueillir les policiers qui s'y sentent comme des poissons dans l'eau.

Ce nouveau commissariat (qui n'a plus rien à voir avec une antenne de police) compte à peu près 70 hommes dont 41 inspecteurs et 14 auxiliaires. Il est jugé indispensable par les intéressés eux-mêmes : Jusqu'à présent, explique Monique, policière, nous étions logés à l'avenue de Roodebeek, ce qui nous obligeait à de longs déplacements inutiles. Maintenant, nous sommes sur place, au coeur du quartier.

Un gros problème, cependant : jusqu'à présent, le commissariat n'est ouvert au public que jusqu'à 22 heures. Ce qui est illogique étant donné l'activité nocturne du quartier et son importante criminalité<sup>1</sup>. On songe sérieusement à étendre la plage horaire. Mais ce ne sera possible que le jour où la cadre (près de 700 policiers) sera complet. »

\*

« Derrière le jardin botanique, la tour Victoria Regi[n]a – mieux connue sous son ancien nom de tour IBM – a été construite entre 1975 et 1978 par le bureau d'architecture ELD partnership fondé par Walter Bresseleers (1927-1980). Après une refonte de la façade, dont le marbre a été revêtu de plaques d'aluminium laqué blanc et d'isolant, les bureaux ont été adaptés à leur nouvelle fonction, et les accès rénovés. Elle est occupée depuis 2002 par la police fédérale belge et une antenne de la police locale de Scharbeek.<sup>2</sup> »

\*

Violence policière sur une jeune "indignée" à Bruxelles: le policier libéré :

RTBF.be : info (mis à jour le samedi 15 octobre 2011 à 11h51).

« Le 12 octobre dernier, Niki, une des jeunes "indignées" grecque faisant partie de la marche vers Bruxelles, a été violemment frappée par celui qu'elle décrit comme un "policier en civil", alors qu'elle venait d'être interpellée lors d'une action contre la banque Dexia. Le policier est suspendu.

La vidéo, que l'on peut voir sur You Tube, n'est pas d'excellente qualité. Elle a été prise lorsque la police a fait évacuer des locaux de Dexia que les jeunes "indignés" avaient pris pour cible d'une action de protestation. Mais l'on discerne clairement une jeune fille menottée faisant l'objet, par deux fois, de coups portés par quelqu'un que les indignés assurent être un policier en civil.

Une première fois, c'est un coup de pied au visage qui est porté à la jeune femme. La seconde fois, alors qu'elle gît au sol, la même personne lui porte un nouveau coup.

La jeune femme qui témoigne, Niki, explique n'avoir résisté à aucun moment. Elle estime que les coups ont été portés sans aucune raison, alors qu'elle ne bougeait pas. Selon les auteurs de la vidéo, la jeune femme a été emmenée à l'hôpital et y a été soignée pour diverses blessures faciales.

**Le policier a été suspendu.** Du côté de la police, une enquête a été ouverte. "Le service de surveillance interne a rédigé les procès-verbaux nécessaires et le policier en question" a été entendu ce vendredi après-midi a précisé Roland Thiébault, porte-parole de la zone Nord. La victime a eu l'occasion de donner sa version des faits.

Le policier a été suspendu de ses fonctions et privé de liberté ce vendredi, puis libéré ce samedi. Il a été mis à la disposition du parquet. Un procès-verbal pour coups et blessures volontaires a été dressé. "Nous sommes les premiers à déplorer ce genre de comportement. Dès que nous avons vu les images vidéo de la scène, nous avons immédiatement réagi. Nous avons pris contact avec le parquet, interpellé le policier à son domicile puis l'avons amené dans nos bureaux pour une audition" a déclaré Roland Thiébault... »

\*

La bavure d'un policier :

L'homme a donné un coup de pied au visage d'une manifestante au sol :

Article paru dans La Libre Belgique, en date du 15 octobre 2011.

« On avait des mots très durs vendredi à la police de la zone de Bruxelles-Nord - qui regroupe les communes de Saint-Josse, Schaerbeek et Evere - pour qualifier le comportement d'un des policiers de la zone lors d'une action des "Indignés" mercredi au siège central de Dexia à Bruxelles. Et l'on a rapidement réagi : le policier, qui a donné un coup de pied à une manifestante qui était assise au sol, les mains entravées dans le dos, a été convoqué vendredi après-midi par ses supérieurs. Entendu et privé de liberté à l'issue de son audition, il sera déféré au parquet de Bruxelles samedi matin.

Tout débute mercredi après-midi. Une trentaine d'indignés mènent une action au siège de Dexia pour protester contre le renflouement de la banque par le gouvernement belge. "Nous avons été surpris. Il nous a été facile de

<sup>1</sup> Mais cette violence, d'où vient-elle ? Voir les deux articles de presse cités plus bas...

<sup>2</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit. p. 103.

pénétrer dans le bâtiment où il n'y avait pas de gardes", explique Damien, un des activistes qui préfère ne donner que son prénom. Une fois à l'intérieur, ils ont collé des affiches sur les baies vitrées de la banque. La police est alors intervenue. Il y avait à la fois une dizaine de policiers en uniforme ainsi que des policiers en civil. Ils appartenaient à la zone de police de Bruxelles-Nord. Les manifestants ont été invités à quitter les lieux. Ils ont été dirigés vers la sortie. Ceux qui étaient à la traîne ont été mis au sol, mains entravées dans le dos par des liens en plastique. Rien d'exceptionnel jusque-là : c'est une technique relativement habituelle de la police face à ce type d'événements.

C'est alors qu'un des policiers en civil a perdu son sang-froid, comme en témoignent des images prises par caméra par plusieurs des indignés à travers la baie vitrée. On voit ainsi, sur cette vidéo disponible sur le site Internet de "La Libre", un de ces hommes donner un coup de pied au visage d'une manifestante. Celle-ci recevra aussi un coup de poing au visage.

La jeune femme se prénomme Niki. Agée de 18 ans, elle est de nationalité grecque. Elle a participé à la marche des Indignés qui avait quitté le pays basque espagnol il y a deux mois pour rejoindre Bruxelles.

"Je n'ai rien fait et il m'a frappée violemment", nous a-t-elle confié. Elle souffre d'hématomes et a reçu des soins médicaux mercredi soir. Elle a déposé plainte au Comité P. La police de Bruxelles-Nord n'a pas tardé à réagir. Identifié par ses supérieurs sur les images, le policier a été convoqué vendredi matin. "Nous sommes scandalisés par son attitude. Elle ne se justifie pas du tout. Le chef de corps la trouve absolument inacceptable", explique le commissaire Roland Thiébault, qui a saisi le contrôle interne de sa police et le parquet de Bruxelles.

La victime a été recherchée et retrouvée. Elle a été entendue à Bruxelles-Nord et a porté plainte. Le policier, qui a quinze ans d'expérience, sans problème, a été privé de liberté après son audition à la police. Il sera présenté au parquet samedi matin. »

**\*Tour Botanic center. \*Botanic center. \*Tour Botanic building Fortis. \*Tour de la Loterie nationale. \*Tour du cadastre. \*Botanic building Fortis.**

Boulevard Saint-Lazare 10 - Saint-Josse-ten-Noode : 19 étages, 75 m de haut, 17.500 puis 30.000 m<sup>2</sup>. Conçue par Montois partners architects, construite entre 1962 et 1965, rénovation et extension (2001-2004) par l'Atelier d'architecture de Genval, TV Accarain & Bouillot.

L'Institut national du logement y était aussi implanté et c'est dans cette tour que les réunions organisées par le comité régional du logement pour la province de Brabant se tenaient.

Allianz Immobilien GmbH<sup>1</sup> ou Morgan Stanley, d'après les sources, en serait propriétaire. Occupation par Fortis et alii<sup>2</sup>.

\*

Le « ... Jardin Botanique est rapidement bordé d'une barre de bureaux peu profonde, posée sur un socle et adossée au viaduc ferroviaire. Le Botanic building a été occupé pendant longtemps par l'administration du cadastre du ministère des Finances. Cette tour d'Henri Montois, construite entre 1962 et 1965, est plus petite, et surtout plus étroite et allongée que la tour Madou dont elle se pare du même mur-rideau. (...) »

Une fois encore, la rénovation-extension de la tour exécutée par phases entre la fin de l'année 2001 et 2005 – a provoqué une augmentation sensible des superficies de bureaux. Avec sa tour d'angle, ses multiples décrochements de façade, ses balcons et ses corniches en forme de visière, le Botanic building offre désormais un décor de verre et d'aluminium un peu baroque au pied du jardin botanique. »<sup>3</sup>

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 10. L'ancienne tour du Cadastre (rebaptisée 'Botanique Building', 20.000 m<sup>2</sup>, le long du chemin de fer, près du jardin Botanique)... »<sup>4</sup>

\*

<sup>1</sup> Voir notamment Wikimapia.

<sup>2</sup> Cabinets du ministre régional bruxellois Emir Kir, du secrétaire d'Etat (régional bruxellois) pour l'Egalité des chances, etc.

<sup>3</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*. Op.cit., p. 101-103.

<sup>4</sup> *Bureaux : 20 projets* / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

Immobilier - Le paysage urbain de la place Rogier et des environs en pleine métamorphose :  
Les vieilles tours de bureaux du centre-ville connaissent une à une de profondes rénovations &  
acquière des looks futuristes - La tour des Cadastres se mue en Botanic Building :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 15 juin 2002

*« En quelques mois, le paysage urbain des environs de la place Rogier a changé radicalement. La démolition de la tour Rogier n'est pas l'unique raison de cette métamorphose. Juste à côté, à droite de la place et en bordure du chemin de fer, on est en train de 'désosser' un autre immeuble à bureau : la tour du Cadastre. Le Belge Georges Binder, spécialiste des tours de par le monde, prépare une monographie sur les immeubles-tours de Bruxelles. Il nous apprend que celle du Cadastre est l'une des plus anciennes de Bruxelles, puisqu'elle fut achevée en 1965. On la doit à l'architecte Henri Montois, qui imposa le style international dans la capitale européenne. Le maître d'ouvrage en fut la Lotimo Sa (qui fut promoteur de la tour Rogier et du complexe de salles d'exposition, aujourd'hui détruits).*

*Coincée entre les tours Rogier et IBM, elle se présentait comme un immeuble relativement étroit en bordure du chemin de fer, ce qui accentuait son impression visuelle de hauteur. Avec ses 19 étages (75 m), le bâtiment offrait une surface de bureaux de 17.000 m<sup>2</sup> et 172 espaces de parking. Une sculpture murale accueillait le visiteur dans le hall d'entrée, signée par l'artiste belge Walter Leblanc. La tour abrita notamment de longues années l'administration des cadastres. Mal entretenue, elle souffrait de la même maladie que sa voisine, la tour Rogier : une multitude de propriétaires qui la rendait ingérable et empêchait une rénovation en profondeur.*

*C'est son rachat par Bernheim-Outremer et Kumpen (la société s'est retirée depuis) qui a permis la restauration en profondeur de l'immeuble, devenu totalement obsolète. Bernheim a confié à l'Atelier d'architecture de Genval, associé à Pierre Accarain & Marc Bouillot, la rénovation du bâtiment. Les architectes ont tiré parti de la situation de la tour (au pied du Jardin botanique) et créé des terrasses. En jouant sur les courbures, les surfaces de bureaux ont cependant été légèrement augmentées, malgré les pertes entraînées par la création des terrasses. Les permis d'urbanisme ont été accordés par la commune de Saint-Josse en 2001. Pour l'instant, on est en pleine phase de déshabillage du bâtiment et sa restauration complète ne sera pas achevée avant la fin 2003. Le coût des travaux (hors achat) est évalué à près de 20 millions d'euros. A notre connaissance, il n'y a aucune prélocation.*

*La tour du Cadastre sera évidemment débaptisée. Elle doit porter le nom de Botanic Building, ce qui ne va pas sans créer certains problèmes : l'ex-tour IBM voisine vient elle aussi d'être renommée 'tour Botanique'. Mais si l'on risque donc une confusion de nom, il n'y aura pas d'erreur possible des occupants : la tour Botanique abritera en effet la police fédérale...*

*Un autre immeuble, un peu plus modeste, devrait flanquer le Botanic Building. De forme ronde, il remplacerait avantageusement un bâtiment à bureaux fort laid et abandonné<sup>1</sup> situé au pied de l'actuelle tour, sur le boulevard Saint-Lazare. Le nouvel immeuble aura 18 étages (9.600 m<sup>2</sup> de bureaux) et présentera une façade bleutée (double vitrage) d'aspect semblable au Botanic Building. Le coût de l'ouvrage est estimé à 11 millions d'euros. La fin des travaux est prévue pour l'été 2004. »*

\*

La tour du Cadastre date de 1965 :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 11 septembre 2004

*« L'une des plus vieilles tours de Bruxelles reprend du service ! La 'tour du cadastre' fut achevée en 1965 par l'architecte Henri Montois, qui imposa le style international dans la capitale. Le maître d'ouvrage en fut la Lotimo SA, le promoteur de la tour Rogier et du complexe de salles d'exposition, aujourd'hui démolis. Coincée entre les tours Rogier et l'ex-IBM (dont les étages servent de QG à la police fédérale et dont le rez abrite un commissariat de la zone 5 de police), elle est située au bord du chemin de fer, sur Saint-Josse. Elle abrita notamment l'administration du cadastre, d'où son nom. Elle était relativement étroite, ce qui accentuait l'impression visuelle de hauteur. Avec ses 19 étages (75 m), elle offrait une superficie de 17.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 172 emplacements de parking. Mal entretenue, elle souffrit comme sa voisine (la tour Rogier) d'une multitude de propriétaires qui la rendait ingérable.*

*C'est son rachat par Bernheim-Outremer (aujourd'hui Fortis Real Estate) et Kumpen (qui se retira ensuite) qui a permis sa restauration en profondeur. A la différence de sa voisine, elle n'a pas subi une démolition-*

<sup>1</sup> Probablement le chancre toujours à l'abandon en ce début de 2011, appartenant au groupe Fortis qui a obtenu par voie judiciaire l'expulsion manu militari par les robocops fédéraux dûment équipés et partiellement hélicoptés, de quelques dizaines de sans-abri qui s'y étaient réfugiés.

reconstruction, mais une rénovation en profondeur. Bernheim a confié le travail à l'Atelier d'architecture de Genval, associé à Pierre Accarain & Marc Bouillot. Le permis d'urbanisme fut délivré par Saint-Josse en 2001. Les architectes ont fort bien tiré parti du site et imaginé un paysage urbain à terrasses, en jouant sur les courbures. La superficie bureaux a été un peu augmentée, malgré les pertes entraînées par les terrasses. L'ensemble, rebaptisé Botanic Building puis Botanic Center, est assez réussi. Il est flanqué d'une autre tour de 9.560 m<sup>2</sup>, ronde, qui s'imbrique en elle et dont l'habillage est identique.

Le chantier a été achevé dans les temps, cet été. Les travaux, hors achat, des deux immeubles ont coûté plus de 30 millions d'euros. Entretemps, l'immeuble a été vendu au groupe allemand Allianz (mais Fortis conserve la location de plusieurs étages) et sa commercialisation vient de débuter. »

\*

Les dix locations de bureaux les plus importantes réalisées en 2007 à Bruxelles. (...)

4. Le Botanic Building (Nord), 10.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Fortis Bank. »<sup>1</sup>

#### **\*Tour Brusilia. \*Brusilia. \*Résidence Brusilia. \*Palais des sports. \*Brusilia II.**

Selon les sources : Elle « ... date de 1972. Elle surplombe le parc Josaphat du haut de ses 35 étages d'appartements, à 113 mètres de hauteur. Depuis l'origine, l'immeuble abrite un supermarché et des commerces au rez-de-chaussée ainsi que des parkings en sous-sol. Considéré comme un symbole de la modernité au cœur du tissu ancien de Schaerbeek, le Brusilia a remplacé le palais des Sports de Bruxelles (...) inauguré en octobre 1913 (...) »<sup>2</sup> et détruit en novembre 1966. Le groupe immobilier prévoyait de construire des tours jumelles. Une seule fut élevée.

\*

« La Tour Brusilia est pour l'instant la plus haute tour d'habitation belge avec celle d'Ostende<sup>3</sup>. Située près du parc Josaphat, elle a été érigée entre 1967 et 1970. D'une hauteur de 100 m, elle compte 36 étages. La tour Premium lui volera la vedette en 2013. »<sup>4</sup>

\*

« Pour rappel, la Résidence Brusilia fut construite de 1970 à 1974, par l'architecte belge Cuisinier, à l'endroit où se trouvait le Palais des Sports de Schaerbeek. Avec ses 35 étages et ses 100 m de hauteur, il reste pour l'instant le plus haut immeuble résidentiel de Belgique. Ses étages supérieurs offrent une vue superbe sur Bruxelles : le parc Josaphat, le quartier Nord, l'Atomium et le domaine du château royal de Laeken. L'esthétique du bâtiment a toujours suscité la polémique. Il est considéré par certains comme l'horreur absolue, mais bien d'autres insistent sur l'exceptionnelle longévité du bâtiment, sa solidité et la satisfaction de ses occupants. Même s'il en a l'allure extérieure, il n'a rien à voir avec les barres qui ponctuent les banlieues françaises. »<sup>5</sup>

\*

« La tour Brusilia, avenue Louis Bertrand (...) domine tout le paysage avec ses 34 étages. Et pourtant la tour Brusilia attend toujours sa moitié. Dessinées par l'architecte Jacques Cuisinier (1915-2000), c'est en effet un immeuble inachevé avec un pignon d'attente sans parement qui surplombe l'ancienne vallée. Construite en 1970 à l'emplacement du légendaire palais des sports, elle ne peut laisser indifférent, car elle continue de cristalliser les débats sur l'avenir des villes et l'intégration de la modernité dans les tissus historiques. »<sup>6</sup>

\*

Schaerbeek : Deux ans après le passage de l'urbaniste américain Duany –

Bientôt l'achèvement du Brusilia :

Article de François Robert, daté du 15 septembre 2004

« ... L'une des plus laides cicatrices architecturales de la capitale est en passe d'être effacée. Le vide à côté du Brusilia, face au parc Josaphat, à Schaerbeek, va sans doute être comblé. La commission de concertation devrait en principe délivrer le 1<sup>er</sup> octobre un avis favorable. Le projet est porté par le bureau des 'Architectes associés'. La tour du Brusilia (200 appartements et 200 m de haut<sup>7</sup>) date des années 1960. C'est le plus haut immeuble d'habitations de Bruxelles. Pour certains, il balafre le vieux tissu urbain schaarbeekois. En outre, à sa droite,

<sup>1</sup> Le Soir, 20 décembre 2007.

<sup>2</sup> Les communes bruxelloises : au passé et au présent : tome 2. Op.cit. Octobre 1996. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Europacentrum.

<sup>4</sup> La Tribune de Bruxelles, en date du 24 au 30 août 2010.

<sup>5</sup> Le Soir, 9 décembre 2010.

<sup>6</sup> Schaerbeek / Yves Jacqmin. – Bruxelles : CFC-éditions, 2009. – (Guides des communes de la région bruxelloise). – p. 76.

<sup>7</sup> Il faut croire que la tour a été copieusement arrosée puisque de 100 à 113 mètres de haut elle atteint soudain les 200 mètres !... Coquille sans doute.

gisent les fondations bétonnées d'une seconde tour, jusqu'à aujourd'hui hypothétique. Bref, esthétiquement, le Brusilia est controversé. La situation actuelle est peu satisfaisante. La partie droite à l'état de fondations engendre une forte insécurité.

Il y a trois ans, le pape du 'new urbanism', Andres Duany, s'est penché sur le Brusilia. Le travail de l'Américain a bénéficié d'un appui des autorités régionales et locales. En quelques jours, l'architecte US et son bureau de Miami DPZ ont donné l'impression de remuer les montagnes et d'aplanir les différends politiques. Le show (à l'américaine) de Duany et son rythme trépidant ont eu un effet positif. Même si les plans et les propositions d'aménagement de l'architecte sont aujourd'hui dans les tiroirs, ils ont clairement montré la voie à suivre. Un électrochoc. Après le départ de l'Américain (il remit ses conclusions en février 2002), le dossier a été repris par le bureau des Architectes associés, situé avenue de l'Observatoire, à Uccle. Celui-ci s'est fait récemment connaître par la construction du nouveau Théâtre national (boulevard Jacquain), un vaste immeuble (rue Royale sur Saint-Josse) pour le compte de P & V, et un projet de logements/bureaux, place Gaucheret (Schaerbeek).

Mandaté par le propriétaire BPI, il a d'abord déposé un CU2 (certificat d'urbanisme) martyr, qui a fini par se transformer en demande de permis mixte (urbanisme et environnement) : Il ne s'agit nullement de construire une tour jumelle, mais une seconde tour de facture contemporaine, adossée à l'immeuble existant, haute de 8 étages. Les 70 logements sont variés : flats, appartements à une chambre, deux et même trois chambres (jusqu'à 120 m<sup>2</sup>) d'un bon standing.

Grande originalité : l'entrée se fait par l'arrière pour des raisons de sécurité du quartier. Trois tours d'ascenseurs vont irriguer les lieux. Le bureau a dû plusieurs fois corriger sa copie. Une réunion d'information s'est tenue la semaine passée dans le quartier. Une certaine hostilité est cependant palpable, venant d'habitants de l'avenue Voltaire, qui risquent de perdre partiellement 'leur vue'. D'un autre côté, le terrain est clairement à bâtir et les propositions faites sont très éloignées d'une tour en hauteur. Nous n'avons pas voulu imposer un style. C'est le site et sa typologie urbaine qui ont déterminé notre projet, déclare Sabine Leribaux, des Architectes associés. Pas l'inverse. Nous pensons que c'est un projet phare, important. Il propose un retour en ville. Les Architectes associés se composent de M. Desmedt, M. Lacour, S. Laribaux et D. Trivière. »

\*

« Travaux au pied du Brusilia, la plus haute tour bruxelloise (100 m) de logements, à Schaerbeek. Le 'Brusilia II', construit par BPC, sera bien plus modeste et moins agressif envers son environnement : 7 niveaux seulement, soit 71 nouveaux logements achevés en 2010. »<sup>1</sup>

\*

#### Vivre dans une tour... :

##### Article de Mélanie Geelkens, paru dans Le Soir en date du jeudi 9 décembre 2010

« Le Brusilia – Schaerbeek - Année de construction : 1974 - Architecte : Jacques Cuisinier - Hauteur : 103 mètres - Étages : 35 - Nombre d'appartements : 210 - Nombre approximatif d'habitants : 600 - Une vue imprenable (...) 'Là-bas, on aperçoit la gare. Ici, la basilique de Koekelberg. Au sud, l'aéroport de Zaventem. On peut observer les avions qui décollent et qui atterrissent. Lorsqu'il fait beau, on peut même distinguer Anvers.' »

Bernardino Escada ne se lasse pas du paysage, sur les toits de la plus haute tour résidentielle de Belgique. Il officie comme concierge au Brusilia depuis 19 ans. 'Je connais tout le monde, annonce-t-il. Par contre, les habitants, surtout les jeunes, ne se parlent pas forcément. Même s'ils vivent sur le même palier.' Bernardino est souvent le premier relais en cas de pépin, de la plainte pour tapage nocturne au souci d'ascenseur. 'J'essaie d'aider, de rendre des petits services.' Il reste le témoin privilégié de la vie quotidienne de l'immeuble. Les propriétaires plus âgés qui s'en vont, les jeunes qui transforment les appartements en loft, l'installation d'antennes GSM sur le toit, les premières rénovations de façade...

Il y a les anecdotes cocasses, comme celle de cette dame claustrophobe qui, malgré les années, continue de faire appel à un voisin médecin à chaque fois qu'elle prend l'ascenseur. De temps en temps, il y a aussi des drames. Un jour, une femme dépressive s'est jetée du quinzième étage. Le concierge a été appelé pour l'identification. Pour éviter les accidents, les toits du Brusilia ne sont accessibles que sur demande. Mais de temps en temps, Bernardino s'octroie ce petit plaisir. 'Je suis déjà venu pour les douze coups de minuit, au nouvel an. Magnifique.' Et dire qu'au début, l'idée de s'enfermer dans une cage d'ascenseur ne le rassurait guère... (...)

<sup>1</sup> Le Brusilia flanqué d'une nouvelle tour de logements / article paru dans Le Soir en date du vendredi 7 décembre 2007.

*Dans une tour de 35 étages, les ascenseurs occupent forcément un rôle de premier plan. Pour éviter les attentes interminables, chacun met au point son stratagème. Le truc de Jean Vercheval, c'est d'appuyer sur le '34', quelle que soit la destination. 'Ça évite de s'arrêter à tous les paliers.' Ce résident de longue date fait partie du comité de gérance depuis plus de vingt ans. Il officie actuellement comme président du conseil de copropriété. Un poste qui lui prend pas mal de temps. 'Le Brusilia fonctionne comme une petite usine', décrit-il. Chaque aspect de la vie en copropriété est méticuleusement organisé. Toutes les décisions importantes se discutent lors de l'assemblée générale annuelle et nécessitent une majorité de 75 %. 'Tout le monde n'est pas toujours d'accord, mais la majorité accepte ce que l'on propose.'*

*Pour les nominations des présidents, les résidents organisent même des élections. Le futur élu doit recueillir au moins 50 % des votes. La plupart des discussions concernent les travaux. 'Il faut établir un cahier des charges, organiser plusieurs réunions, lancer les appels, choisir la société...' Actuellement, le bâtiment s'offre un ravalement de façade. Coût : 600.000 euros, entièrement autofinancés. 'Nous disposons de réserves assez importantes, poursuit Jean Vercheval. Je gère l'immeuble comme s'il s'agissait de ma propriété.' Unique pièce manquante dans cette machine bien huilée ? La perte du lien social. 'Au début, il y avait des clubs de bridge, de ping-pong... Tout cela a disparu aujourd'hui. Les relations humaines deviennent moins importantes.' (...)*

*Didier Bonte n'habite pas au Brusilia. Pourtant, il y passe au moins deux jours par semaine. Syndic de l'immeuble depuis onze ans au sein de la société de gestion HVB, il s'occupe de tous les aspects administratifs : répartition des charges communes, suivi des travaux de rénovation, contrats d'entretien, retards de paiements... La principale différence par rapport à un autre building ? 'Sa taille, bien sûr !' Vivre à 100 mètres de haut, on adore ou on déteste. 'Lorsqu'un appartement est à vendre, certains agents immobiliers me confient qu'ils ont parfois du mal à trouver des acquéreurs. D'autres, au contraire, sont directement preneurs.' Aussi, les demandes de visites sont très régulières. Des curieux, des architectes, des photographes et même un cinéaste : un long-métrage y a été tourné en 2006. 'Mais, la plupart du temps, on est obligé de refuser, simplement car on ne possède pas d'assurance pour les personnes qui se trouveraient sur les toits.'*

*Au Brusilia, 75 % des habitants sont propriétaires. 'À la différence des locataires, les gens vivent plus longtemps sur place', raconte Didier Bonte. Pour le moment, la tour vit une période de renouvellement. 'Beaucoup d'anciens propriétaires quittent les lieux pour aller en maison de retraite. D'autres, malheureusement, décèdent. On se retrouve en plein changement de génération. Cela donne lieu à un mélange hétéroclite d'âges et d'origines. Un véritable petit village.' »*

\*

*« ... Cette tour de l'avenue Louis Bertrand est emblématique puisqu'elle est toujours la plus haute tour d'habitation de Bruxelles. Construite entre 1970 et 1974, elle devait être complétée par d'autres immeubles. C'est à présent chose faite. Le groupe CFE construit actuellement un groupement de 74 habitations allant de 1 à 3 chambres. Le projet comprend un immeuble de 7 étages et un autre de 3 étages. Pour le moment, seul un bien a été vendu. Les appartements vont de 59 à 159 m<sup>2</sup> pour un prix compris entre 162.765 euros à 390.900 euros. Nous sommes donc dans du logement moyen de gamme. La livraison est prévue pour le début de 2013. Agence : Consortium Immobilier... »<sup>1</sup>*

#### **\*Brussels Europa.**

Ensemble mixte de commerces, logements et bureaux : projet du groupe Atenor.

\*

#### **Procédure Renault: l'hôtel Brussels Europa fermera fin 2012 :**

Article de la Libre Belgique, mis en ligne le 16 mars 2011.

*« (...) Le groupe Atenor va procéder à la fermeture de l'hôtel Brussels Europa, situé rue de la Loi. La direction de la SA Brussels Europa, filiale d'Atenor, a fait part mercredi aux représentants du personnel de ses intentions de procéder à la fermeture pour le 31 décembre et à un licenciement collectif. La procédure de consultation de la Loi Renault a été enclenchée pour les 89 travailleurs de l'hôtel. Depuis l'acquisition de Brussels Europa en 2005, Atenor a régulièrement indiqué qu'il entendait mettre en œuvre un projet immobilier sur le site de l'hôtel. Une réflexion urbanistique sur le redéveloppement de l'ensemble du 'Périmètre Urbain Loi' a abouti en décembre 2010 à un arrêté par lequel le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale redéfinissait les orientations urbanistiques du quartier. 'Ces nouvelles orientations imposent notamment, pour toute nouvelle demande de permis d'urbanisme, un recul par rapport à la rue de la Loi, ce qui ne permet plus d'envisager la rénovation de l'hôtel dans son gabarit existant', explique le groupe Atenor.*

<sup>1</sup> Le Soir, 26 avril 2012.

Par ailleurs, la licence d'exploitation sous enseigne Crowne Plaza octroyée par InterContinental Hotel Group vient à expiration le 31 décembre 2011, poursuit-il. La direction de Brussels Europa a également tenu compte, dans sa décision, de l'ouverture prochaine d'un nouvel hôtel de plus de 400 chambres dans les environs immédiats. »

\*

« ... **Ensemble immobilier de qualité** - En juin 2005, ATENOR GROUP a acquis l'hôtel Crowne Plaza Brussels Europa situé au cœur du quartier européen. Sa volonté étant, à terme, de le reconverter en un ensemble immobilier mixte de qualité après la cessation de l'activité hôtelière intervenue en décembre 2011.

**Concours architectural** - En 2007, conformément au nouveau Schéma Directeur du Quartier Européen, la Région de Bruxelles-Capitale et l'Europe ont mis en place un concours d'architecture sur la définition d'un nouveau paysage urbain (skyline). En mars 2009, le bureau d'architecture et d'urbanisme français « Atelier Christian de Portzamparc » a été désigné comme le lauréat du concours.

**Deux propositions urbanistiques** - ATENOR GROUP a proposé la conception de 2 projets distincts : la construction d'un ensemble de grand gabarit conforme au PUL et d'un autre, moins élevé, conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles. Dans cet esprit, une attention particulière a également été accordée aux aménagements d'équipements et d'espaces publics.

**Début des travaux en 2013** - Selon l'obtention des permis, les travaux devraient démarrer au plus tôt en 2013. A cette date, la centrale téléphonique de Belgacom, qui occupe actuellement le site, aura déménagé. »<sup>1</sup>

### **\*Brussels Tower.**

*De nombreux projets à confirmer*

Une série de nouvelles constructions sont annoncées en 2013-14 pour un total de 250.000 m<sup>2</sup>, notamment dans le quartier de la gare du Nord. Les principaux projets sont le Brussels Tower (73.000 m<sup>2</sup>), Tour & Taxi (42.000 m<sup>2</sup>) et le Silver Tower (36.000 m<sup>2</sup>). Dans le quartier européen, aucun projet n'est annoncé à moyen terme excepté la rénovation de l'Astro Tower (31.000 m<sup>2</sup>).

Et à plus long terme, qu'advient-il de très grands projets annoncés ou ébauchés comme les 240.000 m<sup>2</sup> du PUL au quartier européen, la construction de 250.000 m<sup>2</sup> sur la gare du Midi ou la tour Victor, également située dans le quartier Midi (100.000 m<sup>2</sup>) ? 'La question est de savoir si les promoteurs démarreront ces projets ou s'ils préféreront les postposer pour éviter les problèmes de commercialisation. L'avenir nous le dira', poursuit M. De Beule.... »<sup>2</sup>

### **\*Tour Burj Khalifa (Dubai). \*Besix. \*Société belge des bétons. \*SBB. \*Burj Dubaï.**

Actuellement la plus haute tour du monde : 828 mètres, en bordure du désert. 124 étages. L'ascenseur atteint le sommet en moins d'une minute. Un peu plus d'un mois après son inauguration, elle est fermée aux visiteurs qui payaient un droit d'entrée équivalent à 27 \$ pour une visite normale, et 109 \$ pour une visite sans délai d'attente.<sup>3</sup>

\*

*« BESIX : la nouvelle ère des pharaons*

En 1909, Jacques-Marie et Charles Stulemeijer perçoivent le potentiel que représentent, en Belgique, les travaux de construction de prestige et fondent la Société Belge des Bétons (SBB). Ils se forgeront rapidement une réputation grâce à la reconstruction des ports et canaux en Belgique. Cent-trois ans plus tard, le groupe belge Besix est une fédération d'entreprises œuvrant dans la construction, l'ingénierie, l'environnement, l'immobilier et les concessions et employant quelque 20.000 collaborateurs aux 4 coins du monde, pour un chiffre d'affaires approchant des deux milliards d'euros.

Besix Group travaille ainsi en Europe, en Afrique, en Asie centrale, dans les Caraïbes et, surtout, au Moyen-Orient, où il multiplie les contrats 'pharaonique'. C'est notamment à lui que l'on doit la construction de la fameuse Burj Khalifa (ou Burj Dubaï), la plus haute tour du monde, qui culmine à 828 mètres à Dubaï.

Parmi les nouveaux projets signés ou en cours de réalisation, on citera la phase III de la construction du Grand Musée égyptien, destiné à accueillir sur le plateau de Gizeh les artefacts égyptiens de l'actuel Musée du Caire, la construction d'un hôtel Four Seasons de 50 étages à Bahrein, la construction de la Cité des sports Roi Abdullah à

<sup>1</sup> fr.atenor.be (octobre 2012).

<sup>2</sup> Un taux de vacance des bureaux qui reste préoccupant à Bruxelles / Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir, en date du jeudi 15 mars 2012.

<sup>3</sup> Cf. Métro, 9 février 2010. Voir aussi : Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit.



Jeddah (Arabie saoudite), l'érection d'un centre commercial sur l'île artificielle de Yas, dans l'émirat d'Abu Dhabi, la construction d'une tour pour le Fonds pétroliers de la République d'Azerbaïdjan à Bakou...  
 Nettement plus près de chez nous, on évoquera la construction de la quatrième écluse de Lanaye, en province de Liège ou l'extension à 30.000 places du stade de football d'Anderlecht... Un géant, on vous dit ! I F.C. ».<sup>1</sup>

\*

Dubaï : la tour Burj Khalifa, à peine inaugurée, déjà fermée... :

Article paru sur Trends.be, en date du mardi 9 février 2010, d'après Belga<sup>2</sup>

« La plus haute tour du monde, culminant à 828 mètres, a été fermée aux visiteurs un peu plus d'un mois après son inauguration, sa popularité auprès des visiteurs nécessitant des aménagements, a annoncé lundi à Dubaï un porte-parole de Burj Khalifa.

'En raison de la forte affluence, qui n'était pas prévue, la tour d'observation de Burj Khalifa (Ndlr, anciennement appelée Burj Dubai) a été momentanément fermée pour des travaux de maintenance et d'aménagement', a précisé le porte-parole dans un communiqué. Interrogé par l'AFP, il a refusé de préciser quand les visiteurs pourraient à nouveau se rendre au 124<sup>e</sup> étage de la tour, qui offre une vue panoramique de Dubaï et de ses environs.

La tour a été inaugurée lors d'une cérémonie fastueuse le 4 janvier par le souverain de Dubaï, cheikh Mohammed ben Rached Al Maktoum. Seul le poste d'observation au 124<sup>e</sup> étage est ouvert au public. Les billets d'entrée ont été épuisés dès le premier jour. Le prix de ces billets est de 100 dirhams (27 dollars américains environ) pour une visite normale avec délai d'admission, et de 400 dirhams (109 dollars) pour les visiteurs souhaitant une entrée immédiate. La montée au 124<sup>e</sup> étage, par un ascenseur spécial, dure moins d'une minute. (...)

**\*Tour Centre Monnaie. \*Centre administratif de la ville de Bruxelles. \*Centre Monnaie. \*Grand-poste. \*Monnaie. \*Hôtel des postes. \*Grande poste. \*Petit ring. \*Tekhné. \*Plan Tekhné.**

Boulevard Anspach 6 – Bruxelles : 15 étages, 63 m de haut, 73.000 m<sup>2</sup>. Conception par le groupe Structures en collaboration avec Jean et André Polak, Jean Gilson, Robert Schuiten et Jacques Cuisinier, construit entre 1967 et 1971. Propriété de la Ville de Bruxelles, qui en a fait son centre administratif principal avant de le revendre, en 2009, à Fortis real estate. Divers autres occupants dont la Poste. Situé en face de l'immeuble Philips, également sur socle, en attente de passerelles.

« La construction de l'Hôtel des Postes et Télégraphes, communément appelé Grande poste, permit à nouveau d'agrandir la place [de la Monnaie]. L'Hôtel des postes fut ouvert au public en 1892. La façade principale du bâtiment (..) se compose d'un avant-corps central et de deux ailes dont chacune a une entrée. »<sup>3</sup>

\*

« L'énorme édifice destiné aux Postes et Télégraphes. Il fallut 7 ans (1885 à 1892) pour le bâtir. Il en fallut beaucoup moins pour l'abattre et le remplacer par la tour administrative de la ville de Bruxelles. »<sup>4</sup>

\*

« Robert Goffaux rapporte (...) dans Le Soir de mars 1966 : 'La rénovation du centre de Bruxelles est aujourd'hui entamée de manière décisive par la démolition de la Grand Poste et la construction dans les cinq années à venir, de l'immeuble en croix qui occupera cet emplacement. Emplacement qui borde la place de la Monnaie mais forme également le coin de la place de Brouckère et du boulevard Anspach (...).

Le conseil communal se réunira dans les jours qui viennent afin d'adopter provisoirement un autre et double plan d'expropriation et d'aménagement de trois îlots, l'un formant le coin de la place de Brouckère et du boulevard Anspach, celui occupé par la Grande pharmacie commerciale. (...) Sur cet espace viendra un immeuble relativement haut, nous dit-on, sans être pourtant une tour<sup>5</sup>.

Jean d'Osta qui a eu le loisir d'apprécier la réalisation, parle quelques années après, et plus crûment, du 'gratte-ciel Philips'. Et il en profite pour remémorer les irréparables outrages subis par le boulevard Anspach et surtout par la rue des Augustins. »<sup>6</sup>

\*

<sup>1</sup> Les sociétés qui font la fierté de Bruxelles. In Le Soir (studioweb.lesoir.be) (avril 2012).

<sup>2</sup> Voir aussi Métro, mardi 9 février 2010.

<sup>3</sup> Bruxelles en cartes postales anciennes. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> Bruxelles : ville basse. Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, notre article : Tour Philips.

<sup>6</sup> Images de Bruxelles au passé et au présent. Op.cit. Voir bibliographie.

« Les tours du petit ring de la Grand-place (Monnaie, Philips)

Six tours ont réussi à franchir la barrière de corail de la petite ceinture et à pénétrer le centre-ville en l'espace de dix ans, entre 1960 et 1970 : l'hôtel Westbury (...), la tour du Sablon (...), la petite tour bleue des AG (...), la tour des Finances (...) et les deux mastodontes qui se font face place de Brouckère : le Centre Monnaie et la tour Philips. Toutes sont implantées à des points névralgiques de circulation automobile. Toutes sont célébrées, à l'époque, comme des éléments de renouveau du centre qui se meurt d'asphyxie, a besoin de parking et de rénovation urbaine. Les deux promoteurs de la place De Brouckère réunissent – mais est-ce vraiment un hasard ? – les acteurs de la transformation du quartier Nord dont le plan d'aménagement vient d'être adopté par la ville de Bruxelles (...). Il s'agit des auteurs du plan, le Groupe Structures, et le promoteur qui a été attiré dans le quartier pour le concrétiser, la Compagnie de promotion de Charles De Pauw. Le montage juridique utilisé sert de laboratoire aux opérations ultérieures. La ville de Bruxelles exproprie, pour une cause d'utilité publique fictive fondée sur un plan d'aménagement sur mesure, les immeubles du périmètre et cède ensuite le terrain au promoteur par bail emphytéotique, assorti d'une modeste redevance qui sert d'incitant. Au terme du bail de longue durée, la ville redevient théoriquement propriétaire du site bâti. Le plan couvre les trois îlots qui séparent les places de la Monnaie et du Samedi.

L'implantation des deux bâtiments administratifs à cet endroit s'inscrit dans un autre plan d'aménagement, celui du petit ring autour de la Grand-Place. Le plan directeur pour le Pentagone – ou plan Tekhné (1962) – commandé par la ville prévoit, en effet, une boucle routière sur le tracé de la première enceinte de Bruxelles, parsemée de nombreux parkings publics. L'échangeur n° 1, à sens unique, nécessite l'élargissement des voiries sur son tracé et, notamment, des rues Fossé-aux-loup, des Augustins et de l'Evêque, que la réalisation des nouveaux complexes immobiliers va permettre. Grâce au Centre Monnaie et à la tour Philips, leur gabarit est presque doublé. Cet élargissement sert aussi la cause du métro (...)

Pour le Centre Monnaie, le Groupe Structures travaille en collaboration avec Jean et André Polak, Jean Gilson, Robert Schuiten et Jacques Cuisinier. Avatar monstrueux du désormais célèbre Berlaymont, le centre Monnaie est un bâtiment sur socle en forme de croix de Saint-André de 12 étages sur 5 en sous-sol. (...) »<sup>1</sup>

\*

Les quatre briques de Fortis Real Estate :

Article de Charlotte Mikolajczak, sur le site de La Libre Belgique, mis en ligne le 7 février 2010

« Fortis Real Estate gère le portefeuille immobilier d'AG Insurance. Il a été hyperactif en 2009... par rapport aux autres investisseurs.

#### Analyse

L'année 2009 n'a pas été mirifique en matière d'investissement immobilier. Mais elle n'a pas été aussi mauvaise qu'elle semblait s'annoncer au début. Beaucoup de contrats ont été signés en décembre, voire même courant de la dernière quinzaine. Ces signatures de dernières minutes ont, au final, un peu dilué l'impact des 335 millions d'euros (dont 235 en Belgique) investis par Fortis Real Estate (ex-Fortis Insurance Belgium). Début décembre, les courtiers considéraient dans leur prébilan que Fortis RE avait réalisé à lui seul près d'un quart du volume investi en Belgique (moins de 1 milliard), tous secteurs professionnels confondus (bureaux, commerces, entrepôts). Aujourd'hui, ils parlent de 15 % (sur un total de 1,5 milliard). Avec quatre opérations clés : l'acquisition de la moitié du Trade Mart (Bruxelles), du Centre Monnaie (Bruxelles), du centre de distribution de Carrefour (Kontich) et du complexe mixte Gent Zuid (Gand). (...)

2010 sera une nouvelle année phare pour Fortis RE Development. Avec plusieurs dossiers à mener de front : le redéveloppement du Trade Mart, la rénovation du Centre Monnaie, (...) le suivi de la construction du North Light (35.000 m<sup>2</sup>) et la préparation de celle du Pole Star (40.000 m<sup>2</sup>), tous deux récemment loués par le groupe GDF Suez... »

\*

« L'actuel centre administratif de la ville de Bruxelles, en bordure de la place De Brouckère, date de 1967. 'Au bout de 30 ans, un bâtiment de bureaux est dépassé (...) En 2008, la ville de Bruxelles lançait un marché de promotion pour la construction de son nouveau centre administratif. Le projet prévoyait une implantation sur l'ancien site des Halles, entre les rues des Halles et de la Vierge noire. Le 19 décembre 2011, le Collège faisait état d'un éventuel déménagement pour 2016, dans un bâtiment de 8 étages + 2 étages de logement. Le marché de promotion portait sur 125 millions d'euros (...) Les études ont déjà coûté plus de 300.000 euros.' »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles... - Op.cit. pp.165 et svtes.

<sup>2</sup> Un nouveau centre administratif?, article paru dans Vlan, en date du 12 juin 2012. Etonnant si le Centre Monnaie appartient à Fortis !

**\*Tour Chicago. \*Résidence de La Cambre. \*La Cambre. \*Cambre.**

Boulevard général Jacques 20 – Ixelles : 17 étages, 60 m de hauteur. Appartements. Construit en 1939. Classé en date du 14 juillet 2005<sup>1</sup>.

Ce «... fut le premier gratte-ciel de Bruxelles, du haut de ses 60 m (...). Elle compte 17 étages. »<sup>2</sup>

« Premier gratte-ciel bruxellois de 18 niveaux planté le long du boulevard général Jacques (n°20), qui s'inspire des formes de l'Art Déco new-yorkais avec son profil en gradins, ses pinacles sculptés et ses façades polychromes. »<sup>3</sup>

**\*City tower. \*City towers. \*Lotimo.**

Projet avorté de une voire de trois tours<sup>4</sup> sur l'îlot 4, à Saint-Josse.<sup>5</sup>

« ... Les Vikings de Lotimo ne veulent pas s'arrêter en si bon chemin. Ils ont pris pied de l'autre côté de la rue du Progrès, dans l'Espace Nord. Là, près des tours Pleiad, ils possèdent un permis de bâtir, valable jusqu'en mai '92, pour l'érection d'une tour de 95 m de haut (29 étages) : la City Tower. Le premier coup de pioche est imminent, affirme Sören Wennerholm, le manager de Residentia. Pour mener à bien ce projet, les Suédois se sont associés avec les Nippons de Kajima. Tsunami<sup>6</sup> sur le Quartier Nord ! Banzaiiii! »<sup>7</sup>

\*

« ... Lotimo (projet 'City Atrium') et les japonais de Kajima associés à Lotimo. Ces derniers proposaient 100.000 m<sup>2</sup> dans les trois tours de 'City tower'... »<sup>8</sup>

\*

« ...L'avenir d'un autre terrain vague, l'un des plus vieux du quartier, est lui beaucoup plus incertain. Il s'agit de celui situé aux pieds de la passerelle provisoire de la gare du Nord, rue du Progrès. Le premier permis de bâtir, pour ce qui, à Saint-Josse, est connu comme l'îlot 4, a été obtenu fin des années '60. Le dernier permis obtenu a été validé par un début de travaux. Il s'agissait de travaux de soubassement et d'enfoncement de pieux. Or, depuis un bon bout de temps, ces travaux sont à l'arrêt. Le terrain est plus vague que jamais, si ce n'est qu'il accueille quelques machines et containers géants.

'La commune peut lever le permis de bâtir, explique-t-on à l'administration communale. Mais pour cela, il faudrait qu'elle constate la levée des travaux pendant une période d'un an.' Ce qu'elle n'aurait pas l'intention de faire. (...) Mais, si la société Residentia, qui dispose du terrain, veut débiter les travaux et mener son projet à bien, elle devra, auparavant, disposer d'un permis d'environnement. 'Nous sommes en train de préparer le dossier', affirme-t-on à la société.

Son projet est assez important. Il s'agit de bâtir un immeuble d'une centaine de mètres de haut. Un projet d'envergure dénommé City tower qui semble noyé dans un brouillard assez dense. Certains l'annoncent, en effet, en train de mourir de sa belle mort. Chez Residentia, on prétend, par contre, qu'il est toujours d'actualité. 'Seulement, vous connaissez une seule société qui se lance dans un projet sans avoir trouvé des candidats pour en louer une partie ?' interroge Mme Vleeshouwer. (...) Quant aux travaux de soubassement qui n'avancent plus depuis de très nombreux mois, 'ils ont été momentanément interrompus parce qu'il faut régler un problème de câble qui se trouverait sous le terrain.' Un problème qui met manifestement beaucoup de temps à être résolu. (s) PH. D.C ».<sup>9</sup>

\*

<sup>1</sup> Considéré comme un bâtiment en béton' par Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise. Op.cit., p. 50. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> La Tribune de Bruxelles, du 24 au 30 août 2010.

<sup>3</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., p. 46.

<sup>4</sup> Selon les sources (voir articles de presse cités).

<sup>5</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : City Atrium, ou : Boréal. Voir aussi îlot 4 de Saint-Josse dans la partie 1 de ce livre 2.

<sup>6</sup> C'est un raz de marée à la japonaise.

<sup>7</sup> Le raz de marée de bureaux atteint la rue du Progrès, à Saint-Josse - Le Centre Rogier livré à la pioche / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 17 décembre 1992.

<sup>8</sup> La Libre Belgique, 2 février 1995.

<sup>9</sup> La Dernière Heure, 2 février 1995.

« La société Lotimo s'apprête à relancer la commercialisation de deux gros projets de bureaux au quartier Nord. Il s'agit d'un immeuble de 51.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces rue du Progrès<sup>1</sup>, pour lequel un permis d'urbanisme a déjà été délivré (investissement estimé à 2 milliards [de FB]). (...) Quant aux trois City towers sur l'îlot Bienfaisance, Progrès, Charbonniers, elles seront dotées de 600 places de parking et de 2.500 m<sup>2</sup> de commerces. »<sup>2</sup>

\*

« ... Après 29 ans d'attente, les bars et les tours de bureaux cèdent le pas aux habitations. C'étaient les rues des bars à filles. Maintenant, le quartier Nord (pardon, l'Espace Nord) est un vrai petit Manhattan (...) hérissé de buildings futuristes. L'ensemble ne manque pas d'allure mais reste ponctué de dents creuses. Subsistent en effet, sur Saint-Josse, deux îlots abandonnés longeant la rue du Progrès près de la gare du Nord. Ils sont dévolus au logement. (...) »

Il reste d'autres îlots à rebâtir sur Schaerbeek et Saint-Josse, notamment l'îlot 4 (Bienfaisance-Marché-Progrès). Ce dernier est la propriété du groupe Lotimo. Un permis y autorise la construction d'une tour gigantesque de 80.000 m<sup>2</sup>. Or, les travaux commencés depuis 1992 sont manifestement à l'arrêt. Au point que Jean Demannez, l'échevin de l'urbanisme de Saint-Josse s'énerve :

- A part le creusement d'un trou et la présence d'une grue, le chantier est à l'arrêt. Je vais le faire constater par l'architecte de la commune. Moi, je propose de ramener l'immeuble à construire à des dimensions plus raisonnables !...»<sup>3</sup>

\*

« (...) Pour rebâtir complètement le quartier, il faudra alors s'attaquer aux îlots 2 (entre le Manhattan et la rue Mathéus) et 4 (au coin des rues du Progrès et des Charbonniers). (...) Reste l'îlot 4. Là, le groupe Residentia-Lotimo pouvait théoriquement construire une tour géante de bureaux de 100.000 m<sup>2</sup>, selon les termes du vieux P.P.A.S. de 1967<sup>4</sup>. Mais la commune vient de modifier d'autorité les règles du jeu. Jean Demannez a mis le plan en révision pour empêcher de construire un monstre qui fasse de l'ombre aux logements en construction de l'îlot 2 ou qui gâche la perspective du quartier. Il a confié aux architectes et urbanistes Clerbaut et Pinon la réalisation d'un nouveau plan qui respecte l'alignement des rues actuelles et qui divise par deux le volume de l'immeuble. Pour le 15 janvier, l'avant-projet sera prêt. Mais Residentia ne se laisse pas faire. Le groupe a assigné la commune en justice. »<sup>5</sup>

\*

« Après ce coup-ci, Saint-Josse affichera complet. Les rives du boulevard Jacquain, du moins du côté tenochois, se sont hérissées en quelques années de tours : Belgacom, Euroclear, North Plaza, Hendrik Conscience, Phoenix. Il ne restait plus qu'un seul endroit libre : l'îlot 4. Dans quelques mois, le trou actuel (d'ailleurs partiellement bétonné voici plusieurs années) se rebouchera, avec la construction de la dernière tour de l'Espace Nord : le Boréal.<sup>6</sup> La tour s'érigera entre les rues du Progrès et du Marché, à quelques dizaines de mètres de la gare Nord, à la pointe nord de la commune. C'est l'ancien îlot Lotimo, sur lequel on peut théoriquement construire une tour de 100.000 m<sup>2</sup>. La commune de Saint-Josse a cependant revu à la baisse les gabarits théoriques des lieux. Maximum 50.000 m<sup>2</sup>, a décidé l'échevin de l'urbanisme Jean Demannez, afin de garantir la transition avec les îlots 2 et 3 dévolus au logement et dont les hauteurs sont plus raisonnables. (...) »

CDP (De Pauw) et Burco, les deux principaux acteurs de la construction de l'Espace Nord, se sont une nouvelle fois associés pour ériger le dernier<sup>7</sup> de la famille nombreuse. Ils ont acquis l'espace et ont demandé aux bureaux Michel Jaspers (un autre vieil habitué des lieux) de dessiner le petit dernier. De pierre et de métal, le futur complexe, baptisé Boréal, se contentera d'une superficie de 32.000 m<sup>2</sup>, soit un tiers seulement du monstre projeté naguère. Il s'agit en fait de deux petites tours (13 étages seulement) soudées par un bâtiment central, entièrement dévolu aux bureaux. La demande de permis d'urbanisme a été faite en juin et la commune n'a aucune raison de le refuser puisqu'il est en tous points conforme au P.P.A.S. (plan particulier) en vigueur.<sup>8</sup> Les premiers coups de bull sont pour la fin de l'année.

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : City Atrium ; ou : Continental center.

<sup>2</sup> La Lanterne, 6 mars 1996.

<sup>3</sup> Le Soir, 23 mai 1996.

<sup>4</sup> En 1967, P.P.A.

<sup>5</sup> Le Soir, 3 janvier 1997.

<sup>6</sup> Toujours cet indémodable 'bluff du futur' optimiste ! L'autre soi-disant dernière (Zénith) a été achevée à la fin de 2009. En 2011, les complexes de GDF Suez étaient toujours en construction (îlot bruxellois Bolivar, Simons, Héliport, Anvers : North Pole et North Light) !

<sup>7</sup> Idem.

<sup>8</sup> Le PPAS laisse au demeurant une très grande latitude au promoteur.

Le montant de l'investissement n'a pas été communiqué, mais on peut raisonnablement penser qu'il tourne autour de 2,5 milliards [de FB] ... »<sup>1</sup>

**\*Tour Covent garden. \*Covent garden. \*Royal Rogier. \*Eco machine. \*Ecomachine. \*éco-machine. \*Union bancaire privée. \*Evans Randall. \*UBP-Genève. \*U.B.P.-Genève. \*Immobilière du Royal Rogier. \*Randall. \*Buelens group. \*KBC. \*K.B.C.**

Place Rogier 16 – Saint-Josse-ten-Noode : 26 étages, 99 mètres de hauteur, 72.500 m<sup>2</sup>.

Conçue par Art & build, Montois partners architects, construite entre 2005 et 2007<sup>2</sup>.

Propriétaire actuel : Evans Randall. Occupant : la Commission européenne (environ 45.000 m<sup>2</sup>).

Le projet, comme d'autres, a parfois été appelé par le nom de la société (écran) promotrice la 'Royal Rogier'.

\*

Une banque genevoise prête à investir pour éradiquer le chancre de la place Rogier –  
Des Suisses au Ciné Royal Nord - L'un des derniers terrains vagues de  
Saint-Josse en passe d'être reconstruit. Des banquiers suisses y veillent :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mardi 15 février 2000

« ... Ce mercredi, une 'pré-commission' de concertation se réunira à Saint-Josse. Elle devrait accorder le feu vert à la demande de permis d'urbanisme introduite par la Royale Rogier, société écran derrière laquelle se trouve une banque suisse. Le projet consiste à construire à l'angle des rues Gineste et Saint-Lazare (en face de l'hôtel Albert), un immeuble de 5 étages de bureaux d'une capacité de 12.000 m<sup>2</sup>. Ce serait la première étape de la reconstruction complète de l'îlot à l'angle de la place Rogier, (...) vaste zone sinistrée, délimitée par les rues Gineste, Saint-Lazare, de Brabant. Dans les années '80, cette zone avait été petit à petit détruite sur foi de plusieurs projets jamais réalisés. Seul le Ciné Royal Nord apportait encore un peu de vie à cet îlot, jusqu'au milieu des années '80. L'acteur français Eddy Mitchell, qui avait tourné un film sur les lieux avec Bertrand Tavernier, assistera même à la dernière séance de ce vénérable cinéma de quartier. Depuis, le bloc déserté est devenu une plaie béante au pied de la place Rogier.

En 1989, Guy Cudell fit dessiner un nouveau plan particulier (PPAS) autorisant la construction de plus de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux. On crut que la manoeuvre allait réussir. La société BAC (Belgian Apartments Corporation), racheta l'îlot et présenta un projet. Les travaux devaient démarrer en été 1990... Mais cette fois encore, ce projet sombra. (...) Le projet actuel émane de la Royale Rogier, société qui fait partie d'un holding luxembourgeois qui dépend lui-même de la banque genevoise, l' 'Union bancaire privée'. La banque a déjà acquis le terrain.

Dans une première étape, les Suisses investiraient 600 millions [de FB] pour ériger un immeuble de 12.000 m<sup>2</sup>, à l'angle Gineste - Saint-Lazare, dessiné par l'architecte Pierre Lallemand. La tour ne ferait que six étages (l'urbanisme en autorise 10). Nous aimerions cependant, commente le bourgmestre Jean Demanze, voir plus loin. Ce qui nous intéresse, c'est la totalité de l'îlot. Nous sommes prêts à donner le feu vert contre l'assurance de phases ultérieures. Si la commercialisation du premier immeuble de 12.000 m<sup>2</sup> est un succès, la reconstruction de l'îlot peut s'envisager, explique-t-on à la Royale Rogier. La suite ? Il est plus que probable que le coin Lazare-Brabant subira le même traitement (un immeuble similaire de 12.000 m<sup>2</sup>). A l'arrière, par contre, butant contre le chemin de fer, on peut envisager un immeuble de bureaux nettement plus haut. Apparemment, ni la Région ni la commune ne soulèvent d'objection, d'autant que ce projet serait assorti de charges d'urbanisme.»

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 11. Le Royal Rogier (l'ancien projet Bac, à droite de la tour Rogier, 55.000 m<sup>2</sup>)... »<sup>3</sup>

\*

« ... Le Royal Rogier. Le projet a réussi son examen de passage en concertation (certificat d'urbanisme). Il s'agit de 2 tours totalisant 89.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 350 emplacements de parkings... »<sup>4</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, 28 juillet 1998.

<sup>2</sup> 'Bâtiment en béton', selon le classement du Patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise. Op.cit.,p. 48. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>4</sup> Le Soir, 15 février 2002.

Quartier Nord : 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux d'un coup : une nouvelle tour en vue :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir du 8 octobre 2002

« Transactions feutrées dans l'Espace Nord. (...) A noter que d'autres transactions importantes sont en cours dans le quartier. Rappelons, par exemple, que la tour Rogier reconstruite abritera le siège social de Dexia. Par ailleurs, l'ancien îlot 'Bac' (70.000 m<sup>2</sup> de bureaux), situé juste à sa droite, serait sur le point d'être acquis au moins partiellement par un nouvel opérateur (on parle de la société Buelens). Signe d'un probable démarrage du projet. »<sup>1</sup>

\*

Covent Garden, derrière Rogier. Urbanisme : Des rondeurs pour une tour verticale :  
Article paru dans Le Soir, en date du samedi 16 septembre 2006.

« Bruxelles aura son Covent Garden. Il ouvrira ses portes l'année prochaine. Mais contrairement à son homonyme londonien, seul les rez seront accessibles au public. C'est à l'arrière de la place Rogier et à droite de la tour Dexia (qui remplace l'ex-tour Rogier) que se construit cet énorme complexe immobilier, centré sur le bureau. Pas moins de 72.000 m<sup>2</sup> de verre, de béton et d'acier répartis sur 26 étages (l'immeuble le plus haut fait une centaine de mètres de haut) dont la livraison est prévue pour l'année prochaine. Un projet porté par l'Immobilière Royale Rogier et Buelens et dessiné par le bureau Art & Build en association avec Montois Partners. Le gros-oeuvre est pratiquement terminé. Le coût des travaux est évalué à 80 millions d'euros. Pour l'instant, pas encore d'occupants dans la tour mais des tractations sont en cours.

Toute cette zone du quartier Nord est densément construite. Plusieurs [...] tours atteignent voire dépassent les cent mètres (Botanic Tower, Dexia). Ce projet se développe en deux pôles majeurs très différents, rassemblés autour d'un espace vert intérieur. (...) Une tour tout en rondeur, imposante et verticale qui se détache avec bonheur dans le paysage urbain bruxellois. Son imposante volumétrie a été volontairement cassée : un vaste atrium et un trou béant allègent le bâtiment et le rendent lumineux. A côté, un autre immeuble de taille plus humaine (10 niveaux), recouvert de béton poli (ce qui donne un aspect de la pierre blanche). Lien vers la place Rogier, aux gabarits plus en accord avec les hôtels de la place. Il y a même le souci de reproduire la tourelle de l'Albert 1<sup>er</sup> et il a un rappel de l'hôtel Siru, à l'autre coin de la place.

Ce n'est pas la première fois qu'Art & Build joue sur les rondeurs. Ce grand bureau bruxellois (qui fait presque jeu égal avec Jaspers et l'Atelier d'Art urbain) a beaucoup construit ces dernières années dans l'Espace Nord. L'entrée ronde du North Galaxy, c'est Art & Build. L'Ellipse Building (en voie d'achèvement), et le Central Plaza en plein centre-ville sont aussi de récentes réalisations tout en courbes du bureau d'architecture. 'On présente souvent les bureaux comme des fractures dans l'espace urbain, dit Pierre Lallemand. Il faut au contraire que ces bâtiments s'intègrent. On l'oublie souvent, mais il y a des gens qui vont travailler dans ces bâtiments. Un beau bâtiment contribue à cet esprit. L'esthétique la plastique d'un immeuble, c'est important dans une ville qui a besoin d'une dimension sculpturale'.

En tout cas, un réel effort d'intégration a été fait. Ainsi, la construction des nouvelles tours autour de Rogier a fait l'objet d'une étude de vents préalable (pour éviter les tourbillons). Art & Build a aussi beaucoup misé sur l'aspect environnemental (la structure est dotée d'une station de récupération des eaux usées). Enfin, le projet Covent Garden est une formidable aubaine financière pour la petite commune de Saint-Josse, lui procurant de substantielles charges d'urbanisme et peut-être d'importantes recettes fiscales si du moins les futurs occupants ne sont pas des pouvoirs publics... ou l'Europe<sup>2</sup>. »

\*

« Les bâtiments du Covent Garden en construction, juste à côté de Dexia (place Rogier) ont été partiellement loués (15.000 m<sup>2</sup>) à l'Europe qui en prend l'usufruit pour 15 ans. C'est la première fois que l'Union sort totalement du Quartier européen, franchissant la petite ceinture, pour s'installer dans le Quartier Nord<sup>3</sup>. On peut supposer que c'est là le début d'une nouvelle politique. Le loyer tournerait autour des 200 euros (voire nettement moins)... »<sup>4</sup>

\*

« Le côté droit de la place Rogier a (...) (2007) été refermé par une nouvelle réalisation – le Covent garden – fruit d'une collaboration entre les bureaux Art et Build et Montois partners architects pour le compte de

<sup>1</sup> Le Soir, 8 octobre 2002.

<sup>2</sup> Tant pis pour les charges d'urbanisme dont rêvait Saint-Josse, ce sera l'Europe !...

<sup>3</sup> On peut évidemment étendre le quartier Nord indéfiniment. En tout cas, les institutions européennes ont boudé les PPA approuvés le 17 février 1967, quitte à s'implanter en bordure de ceux-ci...

<sup>4</sup> Le Soir, 30 octobre 2006.

*l'immobilière du Royal Rogier, détenue conjointement par Buelens Real estate, KBC et UBP-Genève et revendue depuis à la société d'investissements britannique Evans Randall.*

*Implanté sur un terrain en déshérence<sup>1</sup> jouxtant la voie ferrée et l'hôtel Albert, l'ensemble comprend deux immeubles distincts, reliés par un jardin recouvert d'une toiture de verre de 1.300 m<sup>2</sup> qui prétend prolonger le jardin botanique. Il sert à la fois d'espace de détente et de dispersion vers les différentes entités et contribue, par la présence de la végétation, au processus d'épuration biologique – ou procédé 'éco-machine' - d'une partie des eaux usées en vue de leur réutilisation pour les installations sanitaires et l'entretien de l'immeuble. (...)*

*L'immeuble bas, tout de blanc vêtu, comporte 10 niveaux épousant le gabarit des immeubles voisins et est situé dans l'alignement des rues Gineste, Saint-Lazare et de Brabant. (...) Il est loué à la Commission européenne qui met, pour la première fois, un pied au quartier Nord.*

*De forme ovale qui fait penser à une proue de navire, la tour de près de 99 mètres de hauteur, est orientée parallèlement à la voie ferrée (...). Les façades de verre transparent sont entrecoupées, tous les deux niveaux, d'un bandeau horizontal en acier inoxydable qui souligne sa forme ovoïde. (...) L'ovale est partiellement évidé sur les deux grands côtés, par un atrium – en partie extérieur – qui garantit une ventilation naturelle et une belle luminosité aux locaux. Une terrasse surmontée d'une toiture en acier inoxydable formant visière et agrémentée de deux skylobbies couronne l'édifice. »<sup>2</sup>*

\*

*« Le projet Covent Garden est situé 16, Place Rogier à 1210 St.-Josse-ten-Noode. Il s'agit d'une nouvelle construction achevée à l'exclusion des aménagements locatifs en janvier 2008 et qui développe environ 71.000 m<sup>2</sup> hors-sol et comprenant deux immeubles reliés par un atrium. L'ensemble est construit sur des sous-sols communs comprenant 346 emplacements de parking.*

*Le bloc A de l'immeuble, à part les surfaces commerciales, est en occupation par les services d'évaluation de propositions de recherche du 7<sup>ème</sup> programme cadre de Recherche, sur la base d'un contrat d'usufruit conclu par la Communauté Européenne le 7 décembre 2006. Le bloc B de l'immeuble est une tour de 26 étages.*

*Le complexe bénéficie d'une localisation exceptionnelle grâce à l'accès à tous les moyens de transport public (tram, train, métro, bus) et la présence d'une large offre d'hôtels et de restaurants à proximité.*

*Les contrats proposés portent sur 13.501 m<sup>2</sup> de bureaux et 16.590 m<sup>2</sup> de bureaux respectivement pour l'ERCEA et la REA. L'ERCEA occupera les étages +20 à +26 avec une grande partie du RdC aménagé en salles de réunion et la REA occupera les étages +13 à +19. S'y rajoutent les espaces nécessaires pour archives aux sous-sols et les parkings. (...)*

*Le bâtiment appartient à la Société L'immobilière du Royal Rogier, société en commandite simple de droit belge, Avenue de Tervuren 13/A, 1040 Bruxelles. »<sup>3</sup>*

\*

#### Immobilier - Un quatrième pôle européen à Bruxelles ? :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 14 décembre 2006

*« Tant l'Europe que les agents immobiliers réfutent la création de ce 4e pôle. Il n'empêche, un pas a été fait avec une première location de 15.000 m<sup>2</sup> au quartier Nord<sup>4</sup>. Depuis des années, les courtiers immobiliers de la place bruxelloise tentent d'attirer l'Europe au Nord, le quartier de bureaux en devenir de la capitale. Jusqu'au 7 décembre dernier, ils écopaient systématiquement d'une fin de non-recevoir, tant de l'administration européenne, peu décidée à se lancer dans une aventure immobilière ailleurs que dans ses traditionnels quartiers (Léopold, Beaulieu et Genève, (...)) que des syndicats, inquiets de la qualité des abords de la gare du Nord.*

*Judi dernier donc, deux d'entre eux, Cushman & Wakefield et Catella Codemer, ont réussi leur pari : par leur intermédiaire, la Commission européenne a en effet signé un bail de 15 ans portant sur les 14.341 m<sup>2</sup> qu'abrite un des deux immeubles - le plus petit, de 10 étages, localisé à l'avant-plan d'une tour qui en compte 26 - du complexe 'Covent Garden', place Rogier. Un complexe développé par l'immobilière du Royal Rogier (association*

<sup>1</sup> Et pourquoi est-il dans cet état ?...

<sup>2</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., p. 105. Nous soulignons. En effet, ce pied que met la Commission européenne dans le quartier Nord est posé à Saint-Josse-ten-Noode, à flanc d'un splendide espace vert qui se retrécit comme une peau de chagrin mais surtout, en-dehors des 53 hectares du Manhattan restés en friche pendant plusieurs décennies.

<sup>3</sup> Note à l'attention de l'autorité budgétaire.

<sup>4</sup> On peut évidemment étendre le quartier Nord indéfiniment. En tout cas, les institutions européennes ont boudé les PPA approuvés le 17 février 1967, quitte à s'implanter en bordure de ceux-ci...

Buelens + KBC + UBP-Genève). (...) De là à penser que la porte d'un 4<sup>ème</sup> pôle européen à Bruxelles a été ouverte, il y a un pas que ni l'Europe, ni les agents immobiliers ne franchissent. La première arguant que l'opération est de minime importance en superficie comme en 'qualité' d'occupants (...), les seconds jugeant que le choix du Covent Garden s'est plus imposé pour son timing que sa localisation. La question mérite cependant d'être posée.

D'un point de vue strictement immobilier en effet, le quartier Nord pourrait faire figure de nouveau pôle. Ce qu'accepte de confirmer Philippe Hurt, partner Cushman & Wakefield : 'A court et moyen terme, il va produire plus de 200.000 m<sup>2</sup> de bureaux, une masse critique suffisante pour devenir un pôle'. Ce que n'offre pas l'environnement de la tour Madou, dernière acquisition majeure de l'Europe à Bruxelles. 'Et puis, pour nous, elle fait partie du quartier Léopold', ajoute Philippe Hurt.

A noter que début 2007, la Commission poursuivra son élargissement immobilier en s'installant dans les 17.800 m<sup>2</sup> du n°25 de l'avenue de Beaulieu à Auderghem et les 18.800 m<sup>2</sup> du Pavillon, rue de la Loi à Bruxelles. (...)

C'est la Direction générale (dites 'DG') Recherche de la Commission européenne qui décroche la timbale et ira, en partie, s'installer aux abords de la gare du Nord. Concrètement, il s'agira de chercheurs qui viendront, pour des mandats déterminés, procéder aux évaluations des projets scientifiques retenus pour un financement européen. Le 7<sup>ème</sup> programme cadre pour la Recherche a été doté de 54 milliards d'euros pour la période 2007-2013. La mission de sélection des projets est actuellement dévolue à un opérateur externe à la Commission. Toutefois, des eurofonctionnaires de la DG Recherche seront également présents au 'Covent Garden' à partir de mars 2007. Au sein d'une 'agence' de la Commission, ils s'occuperont, en plus de la logistique des sélections de projets, des bourses Marie Curie (programme d'échange pour les chercheurs) et de la Recherche orientée vers les PME. Du reste, les 1.700 fonctionnaires de la DG Recherche - dont le siège est actuellement square de Meeus - sont également localisés à la Tour Madou, avec la DG Culture et la DG Communication. Mais le débarquement au 'Covent Garden' n'annonce pas un nouveau pôle européen pour autant : 'Ne déduisez pas que la Commission a choisi son nouveau pôle d'implantation', tempère un haut fonctionnaire de l'administration européenne. La décision n'est pas encore arrêtée à ce sujet : le commissaire Siim Kallas, sourcilieux de ses prérogatives en la matière, prendra une orientation définitive en 2007. Afin de donner un peu d'air à Schuman et à Beaulieu. »

\*

#### Immobilier - La plus grande transaction jamais réalisée à Bruxelles – Le Covent Garden à prix d'or :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du vendredi 5 octobre 2007

« L'investissement bat des records à Bruxelles. Le Covent Garden bruxellois vendu aux Britanniques 300 millions (...) d'euros. C'est la plus grande transaction immobilière jamais réalisée à Bruxelles, qui dépasse celle des tours Belgacom en leur temps ou plus récemment la vente de la Cité administrative : le Covent Garden, superbe complexe immobilier dessiné par Art & Build et Montois Partners, situé à deux pas du Botanique sur Saint-Josse, vient d'être vendu à la société d'investissement britannique Evans Randall. C'est notamment cette société qui a acquis, avec l'allemand IVG, la célèbre tour 'The Gerkin' à Londres, dont la forme si particulière a été pensée par l'architecte Norman Foster.

La transaction bruxelloise, réalisée par l'intermédiaire du courtier CBRE, intéresse aussi l'Europe. L'Union y a signé une location portant sur 15.000<sup>1</sup> m<sup>2</sup> pour une période de 15 ans et dispose d'une option de rupture au terme de la septième année de contrat de bail. C'est aussi, notons-le, la première fois que l'Europe occupe des bureaux dans la zone Nord de Bruxelles. Il est vrai que la situation du Covent Garden est assez exceptionnelle, au carrefour de nombreux transports en commun dont le train (gare du Nord) et à proximité immédiate du centre-ville.

Les vendeurs sont un consortium entre la banque KBC, le développeur Buelens Group et un investisseur privé. La tour développe 72.000 m<sup>2</sup> de bureaux et compte 26 étages. Cette transaction est assez révélatrice de la fièvre immobilière qui s'est emparée des investisseurs internationaux qui ont jeté leur dévolu sur Bruxelles. Selon le courtier CBRE, les investissements vont atteindre dans la capitale en 2007 un record historique de 5 milliards d'euros. Cette transaction fait suite à quelques autres presque aussi spectaculaires, ces derniers mois. Citons la tour 'Zénith' (elle n'est pas encore terminée !) vendue à MEAG dans le quartier Nord, la 'Blue Tower' vendue à Morgan Stanley ou encore la tour 'Bastion' vendue à ING dans le quartier Léopold. »

\*

<sup>1</sup> Une fois encore les chiffres varient selon les articles de presse : 13.501, 14.341, 15.000...



### Vente de tours : et de 4 !<sup>1</sup>

« 300 millions d'euros, le plus grand volume transactionnel jamais réalisé sur un actif. Pour sa première acquisition en Belgique, la banque d'investissement britannique Evans Randall a fait fort, enlevant pour un montant de 300 millions d'euros le Covent Garden inscrit aux abords de la place Rogier à Bruxelles. Le complexe totalise 72 000 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux répartis sur 26 étages, 400 m<sup>2</sup> de surface commerciale située au rez-de-chaussée et 350 places de parking. Le fait qu'il soit partiellement occupé par l'Europe (15 000 m<sup>2</sup>, bail de 15 ans) explique en partie cela...

"Ses vendeurs, un consortium entre la banque KBC, le développeur Buelens Group et un investisseur privé, réalisent là une opération de référence pour le marché immobilier", indique dans un communiqué le courtier CBRE, conseiller de l'acheteur.

Ce dernier est une société d'investissement spécialisée dans la gestion de transactions de financement et investissements immobiliers complexes. Evans Randall se concentre uniquement sur des volumes d'investissement allant de 250 millions à 1 milliard de dollars et a, au cours des trois dernières années seulement, réalisé des acquisitions pour un total de 8 milliards de dollars. Outre-Manche, il est plus particulièrement connu pour son acquisition, en partenariat avec IVG Immobilien, de la tour "The Gerkin" à Londres, à l'architecture très particulière, en forme de cornichon, signée Norman Foster.

Sur le marché belge, cette opération fera date puisqu'elle représente le plus grand volume transactionnel jamais réalisé sur un actif. "Ces opérations permettent à des acteurs immobiliers internationaux de réaliser une allocation de fonds importants en une seule opération, lit-on encore dans le communiqué, ce qui la rend efficace en termes de ressources financières et humaines investies au cours de la transaction, mais également en termes de gestion immobilière par après"... »

\*

« ... Voici les dix plus grandes transactions immobilières d'investissement en 2007. (...)

2. Le Covent Garden, 72.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Buelens/KBC pour 266 millions d'euros à Evans Randall... »<sup>2</sup>

\*

### Covent Garden - Place Rogier, 16 - 1210 Saint-Josse-ten-Noode<sup>3</sup>

« Dans le cadre du gigantesque projet bruxellois de rénovation urbaine baptisé 'Espace Nord'<sup>A</sup> s'est élevé un immeuble de bureaux de prestige. L'ensemble se compose de deux bâtiments, respectivement d'une superficie de 15.000 m<sup>2</sup> et 57.000 m<sup>2</sup>. Les deux volumes sont reliés par un vaste jardin couvert, tout à fait particulier. Il s'agit non seulement d'un jardin botanique alternant plantations terrestres, espaces de rencontres et bassins aquatiques, mais aussi de l'élément fondamental d'un système unique de recyclage des eaux usées. Le procédé, baptisé 'éco machine', tend à limiter les rejets à un strict minimum, valorisable de surcroît. Le cycle de l'eau, bien qu'optimisé, y connaît néanmoins des entrées et des sorties : des apports externes d'eau de pluie et d'eau de ville restent nécessaires, tandis que des boues d'épuration et des déchets végétaux doivent encore être évacués et valorisés. Le résultat final est aussi utile qu'esthétique. Il permettra en outre des économies sur les factures d'eau et les taxes sur les eaux usées.

#### 1. AMÉNAGEMENTS EN ECO-CONSTRUCTION

Le but du procédé éco machine est de créer une boucle de recyclage des eaux noires et des eaux grises du complexe. C'est à ce titre une sorte de projet pilote dans un environnement urbain comme Bruxelles. Concrètement, les eaux de lavage et les eaux des WC's, contenant des matières fécales, sont recueillies et traitées entre autres dans les bassins du jardin. En fin de procédé, l'eau est récupérée dans une réserve d'eau non potable, puis réinjectée dans le cycle via l'arrosage des plantes, le nettoyage des façades et les WC's. Le procédé s'opère en trois phases distinctes :

- Un prétraitement conventionnel en fosse sceptique vise à permettre la décantation des matières organiques en suspension, la dégradation de ces matières, et finalement la fluidification et l'homogénéisation de l'effluent. Cette phase permet également la temporisation de l'effluent en cuve de pompage, afin de permettre une alimentation continue de reste du procédé.

<sup>1</sup> La Libre Belgique, mis en ligne le 5 octobre 2007.

<sup>2</sup> Le Soir, 20 décembre 2007.

<sup>3</sup> IBGE : info fiches : mars 2008. Site internet. Voir aussi [www.curbain.be/download/Mahaut\\_tech\\_FR2.pdf](http://www.curbain.be/download/Mahaut_tech_FR2.pdf).

<sup>4</sup> Pour rappel, une fois encore, le Covent garden n'est évidemment pas implanté dans la partie ten-noodoise du PPA de 1967, et ne peut être considéré comme un élément de l'Espace Nord, concentré essentiellement sur les rives du boulevard du roi Albert II.

- Une seconde cuve associée à des membranes et à une action bactérienne permet la préparation, le filtrage et l'oxygénation d'un substrat approprié pour la dernière phase.
- L'épuration finale se fait par voie naturelle. Il s'agit de filtres à hélophytes, une succession de bacs remplis de substrat minéral enraciné de plantes semi aquatiques.

Les pertes du cycle se situent au niveau de l'évapotranspiration des plantes, de l'évaporation des bassins et du stockage de certaines matières dans les boues. Ces pertes représentent entre 10 et 20 % de l'eau traitée. Il est donc nécessaire de prévoir des entrées suffisantes d'eau dans le cycle. Une première entrée est constituée par l'eau de ville utilisée pour les lavabos. Un complément est apporté via une citerne d'eau de pluie, jointe à la réserve d'eau non potable. L'objectif initial visait à retraiter les eaux usées d'un seul des deux bâtiments, représentant environ 25 % des eaux usées du complexe. Le procédé a depuis été élargi à l'ensemble du complexe. Le volume quotidiennement traité est donc de 60 à 80 m<sup>3</sup>.

## 2. AUTRES AMÉNAGEMENTS FAVORABLES À L'ENVIRONNEMENT

Le lieu est bien desservi par le réseau bruxellois de transport en commun... »

\*

La Commission s'installe durablement à la place Rogier :

Immobilier - L'Europe loue 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux de plus :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 9 octobre 2008

« Après Madou, le Covent Garden (place Rogier). L'Europe s'installe durablement dans le quartier Nord. En attendant le lointain regroupement de ses bureaux avenue<sup>1</sup> de la Loi, la Commission opte pour une décentralisation plus poussée. Accessoirement, cette location fait du bien au marché immobilier bruxellois des bureaux. Au moment où ce dernier s'enfoncé dans la crise, l'Union européenne, une fois de plus, sauve la mise et relance l'activité. Cette prise d'occupation, annoncée conjointement par les courtiers Cushman & Wakefield et Catella, était dans l'air depuis un bon bout de temps, dans la mesure où l'Union européenne occupait déjà, depuis mars 2007, 15.000 m<sup>2</sup> (le bâtiment A) dans le Covent Garden. Cette location fait suite à l'appel d'offres lancé dans le courant du dernier trimestre 2007 par les services de la Commission européenne portant sur l'hébergement de près de 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Et si la location ne s'est pas faite plus tôt, c'est pour des raisons internes à la Commission, qui a revu ses règles d'attribution de marché.

Le Covent Garden, par ses arrondis lissés, est un superbe complexe immobilier. C'est le dernier-né des immeubles situés dans l'environnement immédiat du quartier d'affaires de l'Espace Nord (zone de bureaux située de part et d'autre du boulevard Albert II). Dessiné par Art & Build et Montois Partners, il est bâti sur le territoire de Saint-Josse. Ce voisin de Dexia ferme sur un coin la place Rogier.

Les arguments plaidant pour Covent Garden sont nombreux : visibilité, accessibilité en transports en commun (proximité de la gare du Nord, métro au pied de l'immeuble), services autour de l'immeuble, technicité et aménagement (des plateaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup>). Avec cette double transaction, l'Europe occupe en totalité près de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans ce complexe, qui en compte 72.000 m<sup>2</sup> répartis en 26 étages.

Covent Garden a déjà fait abondamment parler de lui : sa vente, en novembre 2007, pour 300 millions d'euros à la société britannique Evans Randall a été la plus grande transaction immobilière jamais réalisée à Bruxelles. Elle dépassait de loin celle des tours Belgacom en leur temps ou plus récemment la vente de la Cité administrative. Cette transaction est assez révélatrice de la fièvre immobilière qui s'était emparée des investisseurs internationaux entre 2005 et 2007, lorsqu'ils ont jeté leur dévolu sur Bruxelles. Une fièvre qui est retombée depuis la fin de l'année passée : les investissements ont chuté de 40 %. (...) Bruxelles reste une valeur sûre aux yeux des hommes d'affaires. Le 19<sup>e</sup> rapport annuel 'European Cities Monitor', qui mesure l'attractivité des villes européennes, le prouve : Bruxelles passe de la sixième à la quatrième place et dépasse Barcelone et Amsterdam dans le classement des villes préférées des hommes d'affaires. Elle talonne Francfort mais reste loin derrière Paris et surtout Londres.

Ce palmarès se base sur une interview par le courtier immobilier Cushman & Wakefield de 500 dirigeants de grandes entreprises. Philippe Hurt, de Cushman & Wakefield à Bruxelles, déclare : 'Bruxelles est au cœur de l'Europe, tant d'un point de vue géographique que politique. Elle accueille l'Otan et bénéficie d'une économie assez stable. Une image positive associée à une bonne qualité de vie et à une population multilingue. Les

<sup>1</sup> Rue de la Loi.

administrations bruxelloises en outre ont réalisé un travail énorme ces deux dernières années pour attirer des entreprises désireuses de s'installer à Bruxelles.'

Il ne fait pas de doute que le multilinguisme bruxellois est apprécié. Plus curieusement et démentant les statistiques et les études, les hommes d'affaires sont satisfaits de la disponibilité du personnel qualifié. Tant mieux... Et puis, dernier paradoxe : 'Nous nous demandons également, ajoute-t-on chez Cushman & Wakefield, dans quelle mesure la tourmente politique belge des quinze derniers mois n'a pas augmenté la visibilité de Bruxelles dans les médias internationaux, ce qui pourrait avoir eu un effet sur notre classement. Le débat politique belge a mis en relief l'importance économique de Bruxelles en tant que capitale de l'Europe, ce qui a contribué à renforcer sa renommée.

Cette année, il a été demandé aux entreprises si elles occupaient ou non un immeuble respectueux de l'environnement. C'est le cas pour 15 % d'entre elles. Ce pourcentage, bien qu'encore modeste, était pratiquement nul voici quelques années. »

**\*Tour d'Ursel. \*Hôtel D'Ursel. \*Hôtel Westbury. \*Tour du Lotto. \*Tour Lotto. \*Tour centrale. \*Tour Westbury. \*Central plaza (1962-2007)<sup>1</sup>. \*Syndrome du balcon. \*Tour de la loterie nationale. \*Caisse nationale des pensions pour employés<sup>2</sup>. \*Egimo. \*Égimo.**

Îlot Marché au bois, rue de Lozum, rue du Cardinal Mercier 6 – Bruxelles : 15 étages, 56,7 m de haut, 24.400 m<sup>2</sup>. Conçu par Art & build, Montois partners architects, construit entre 2003 et 2006.

Propriété de Fortis real estate. Occupé par Fortis et des bureaux d'avocats.

\*

« En 1954, l'hôtel d'Ursel (...) est la dernière construction de la rue du Marché au Bois à tenir encore debout, entre l'avenue<sup>3</sup> du Cardinal Mercier, tracée en 1927, et la rue de Lozum. Il est démoli en 1960 pour faire place à la tour de l'hôtel Westbury, terminée en 1966. Une tour qui deviendra celle de la Loterie nationale. (...)

Au début du siècle, l'hôtel d'Ursel est entouré de maisons qui forment la partie supérieure du Marché au Bois. En face s'étend un terrain vague, laissé par l'ancien quartier populeux compris entre le Mont des Aveugles (Blindenbergh) et la rue des Finances, un quartier entièrement rasé aux alentours de 1910 pour les besoins de la jonction ferroviaire Nord-Midi. (...) La tour Westbury est construite plus tard en lieu et place de l'hôtel d'Ursel (...) A l'origine, c'était un palace américain de 23 étages : son restaurant panoramique eut son heure de célébrité. »<sup>4</sup>

\*

« ... Par ce bail, conclu pour une durée de 69 ans et ayant pris cours le 10 août 1972, la Caisse nationale des pensions pour employés, à qui cet immeuble appartient, en abandonne tout l'usufruit au profit de la société I.I.I. Or, dans le bilan de fin 1972 de la Caisse, la tour d'Ursel est reprise parmi les investissements immobiliers pour une valeur de 334.529.340 FB. La C.N.P.E. perd donc immédiatement dans cette convention la modeste somme de 24.529.340 FB, puisque la redevance unique payée par la société I.I.I., c'est-à-dire le 'canon' emphytéotique, est de 310 millions et qu'elle lui assure, à elle, tous les profits de location de l'immeuble pour 69 ans. Avec l'avantage que tous les étages de l'immeuble étant déjà loués, elle est assurée immédiatement de rentrées annuelles certaines. Rien que l'hôtel Westbury lui-même qui, occupe seulement 17 des 23 étages, paie un loyer dépassant actuellement les 18 millions, et il reste six autres étages loués par des bureaux et une banque... »<sup>5</sup>

\*

Bruxelles-ville : Le Lotto coûte cher : Charges d'urbanisme rabotées :

Article de François Robert, paru dans le journal Le Soir en date du vendredi 29 octobre 1999

« Début mars [1999], la Ville prenait une décision architecturale historique : le rabotage de la tour du Lotto, dans le centre-ville. Cette tour, qualifiée ironiquement par son propriétaire Jean Thomas (patron de la CIB, Compagnie immobilière de Belgique) 'le Koh-I-Nor bruxellois' compte 22 étages. D'une laideur affligeante, elle devrait perdre une douzaine de niveaux lors de sa reconstruction (vers 2001), en vertu de l'accord entre la Ville

<sup>1</sup> Pour plus de détails, voir Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., pp. 115 à 122.

<sup>2</sup> Voir aussi notre Livre 1.

<sup>3</sup> Lire : rue.

<sup>4</sup> Images de Bruxelles au passé et au présent. Op.cit. Voir bibliographie. Cf. aussi Livre 1 : Les entreprises générales Jean Baudoux, s.a. Delec, Charles De Pauw.

<sup>5</sup> Paul Debongnie, dans son deuxième ouvrage consacré aux amis de Paul Vanden Boeynants, op.cit., page 60. Et de s'interroger sur la gestion de cette C.N.P.E. et sur l'usage qu'elle fait des fonds réunis à coup de cōtisations de pensions des travailleurs... La s.a. I.I.I. dont il est question, est la s.a. International Industrial investment du groupe Charly De Pauw (voir notre livre 1).

et la CIB. Bruxelles-Ville estime que des tours trop hautes déparent le paysage du Pentagone. Pas moins de 16 bâtiments atypiques sont dans son collimateur. Le rabotage de la tour du Lotto a fait l'objet d'une négociation 'donnant-donnant'. Jean Thomas, à l'occasion d'un séminaire De Hemptinne sur l'immobilier, a levé un coin du voile de l'accord. Décapiter sa tour, a-t-il expliqué, la dévalue de 300 millions [de FB]. Il a accepté cette perte... si elle était contrebalancée. Comment ? Par les charges d'urbanisme. Ces compensations sonnantes et trébuchantes sont perçues par l'autorité publique qui délivre le permis d'un immeuble neuf à bureaux. Elles représentent des sommes très importantes qui sont affectées au logement ou à des aménagements publics.

La CIB possède sur Bruxelles-Ville un potentiel de 120.000 m<sup>2</sup> d'immeubles neufs de bureaux. Les charges d'urbanisme s'élèvent à 5.000 FB le m<sup>2</sup> dans le Pentagone et 3.500 FB hors du Pentagone. Jean Thomas a fait ses comptes et chaque immeuble a été passé en revue. Le 'deal' implique que la Ville renonce à terme... à un potentiel de 300 millions de charges d'urbanisme. Accord cautionné par le bourgmestre de Donnea, par son échevin vert de l'urbanisme Henri Simons, puis par le collège de la Ville. Raboter les tours du centre-ville n'est donc vraiment pas une opération anodine, même si les propriétés de la CIB ne représentent qu'une partie des projets immobiliers. »

\*

#### Bruxelles-Ville - Ellipse dans le ciel bruxellois -

La décapitation de la vieille tour officialisée par la commission de concertation -:

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du jeudi 24 janvier 2002

« ... La tour perdra 8 étages et sera reconstruite suivant une ligne elliptique qui ne passera pas inaperçue dans le paysage urbanistique du pentagone. Fin de la saga politico-urbanistico du Lotto. La tour va dégingoler d'une volée d'étages. C'est officiel. Mardi, à Bruxelles-Ville, la concertation a accepté la troisième mouture du projet de rénovation de l'immeuble proche de la gare Centrale, présenté par le bureau d'architecture Art & Build : un bâtiment elliptique, présentant 19.600 m<sup>2</sup> de bureaux ! (...) Lignes épurées à l'extérieur, tarabiscotées à l'intérieur. Et surtout, voilà la tour décapitée de la moitié de sa hauteur ! Cette architecture élaborée est le fruit d'une longue réflexion d'Art & Build pour intégrer le bâtiment dans le quartier : L'ellipse est excavée à l'intérieur pour loger les atriiums au coeur des 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux, détaille Pierre Lallemand, l'architecte. De l'extérieur, cependant, le bâtiment polarise l'attention par la pureté de sa ligne.

Cette ellipse est le résultat de sept années de bagarres. L'affaire remonte à 1995. A Bruxelles-Ville cohabitaient le bourgmestre de Donnea (PRL) et son échevin Henri Simons (Ecolo). La Compagnie immobilière de Belgique, propriétaire de la tour, lança alors un concours d'architecture pour rénover le bâtiment (ex-hôtel Westbury) dont les 23 étages (architectes Goffaux et Heywang) déparaient le ciel bruxellois depuis 1962. A peine le nom du lauréat fut-il connu (Art & Build) que le bourgmestre de Donnea, atteint du désormais célèbre 'syndrome du balcon', décidait de décapiter la tour. De son balcon, en effet, de Donnea voyait l'admirable perspective de la Grand-Place gâchée par 18 immeubles dépassant les toits (...), ce que ne manquaient pas de lui signaler ses hôtes de marque. Parmi ces horribles 'machins', la tour du Lotto. Art & Build se met donc au travail, avec pour mission de raboter la tour d'au moins 8 étages tout en gardant les superficies de bureaux. Comment ? En étendant le bâtiment sur l'espace public.

Le projet (33.000 m<sup>2</sup> dont 23.000 de bureaux), censé obtenir l'aval de la Ville, fut déposé fin 2000... Et vite recalé par Henri Simons. Changement de majorité ? Le problème était aussi urbanistique : l'immeuble mordait trop sur la voirie (rue du Cardinal Mercier) et se heurtait à l'opposition des voisins. Art & Build se remit donc au travail. Le 4 septembre 2001, une seconde mouture du projet fut également rejetée, tandis qu'un nouveau débat urbanistique voyait le jour : Docomomo et d'autres (Pétitions-Patrimoine, le collectif DiSturb) réclamèrent le maintien de la tour actuelle dont l'élégance de ses proportions, la légèreté et la transparence de sa structure font du bâtiment un témoin réussi du style international (ou moderniste). La beauté est cependant une affaire de goût. Willem Draps, le ministre de l'urbanisme bruxellois, affirme de son côté que des tours comme celles du Lotto ou Stevens déparent le paysage bruxellois et il convient de favoriser leur démolition.

Nullement découragé, Art & Build a réactivé ses ordinateurs. La troisième mouture est la bonne. La superficie totale a été sensiblement diminuée. Le nouvel immeuble compte 14 étages (dont quatre en sous-sol) et il n'empiète plus sur le domaine public, ce qui permet de préserver les perspectives urbaines. La commission de concertation fait cependant trois remarques : obligation pour le constructeur de remettre le trottoir en état après les travaux, donner une affectation plus commerciale au rez-de-chaussée et surtout limiter le nombre de parkings à un pour 300 m<sup>2</sup> de bureaux, étant donné la proximité de la gare Centrale. Ces conditions ne soulèvent pas de problème. Le permis sera délivré dans les deux mois.... »

\*

## Architecture - Des tours en question :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 22 mars 2001

« Rabotée, la tour du Lotto ? La commission de concertation de Bruxelles-Ville a rendu, fin de l'année passée, un avis négatif au projet conçu par le bureau Henri Montois associé à Art & Build, qui consistait à supprimer pas moins de 12 des 22 étages que compte la tour. Cette décision peut surprendre dans la mesure où la Ville de Bruxelles affirmait haut et fort il y a deux ans à peine sa volonté de décapiter les tours gâchant le paysage du Pentagone. Et puis, coup de théâtre, voici quinze jours : il semble qu'un accord soit finalement sur le point d'intervenir.

La tour Centrale (appelée aussi tour de l'hôtel Westbury ou du Lotto), fut construite en 1962, à proximité immédiate de la gare Centrale, à l'angle des rues de Loxum et du cardinal Mercier. Ses architectes Goffaux et Heywang ne signèrent pas leur chef-d'oeuvre. Cet immeuble (22.000 m<sup>2</sup>) dépare singulièrement le paysage urbain. Un véritable coup de poing dans l'oeil. Son grand 'rival' n'est autre que l'horrible tour Stevens, place Vandervelde, en bas du Sablon, qui se dresse sur les ruines de la maison du Peuple. Le bâtiment a été transformé en 1978, sans modifier son aspect extérieur. Son actuel propriétaire, la Compagnie immobilière de Belgique (Jean Thomas), a décidé en 1997 de rhabiller de pied en cap la tour. Pour en finir avec cette gifle urbanistique, la CIB lança un concours européen d'architecture. Pas moins de 60 bureaux se manifestèrent, dont la moitié de nationalité étrangère. Précisons qu'à l'époque, il n'était encore nullement question d'ététer la tour. A peine connut-on l'heureux élu (Henri Montois associé à Art & Build) que le bourgmestre François-Xavier de Donnea et son échevin de l'urbanisme Henri Simons décrétèrent qu'il fallait en finir avec ces tours qui enlaidissent le Pentagone. Très logiquement, la Ville admit qu'elle imposerait ses vues au moment opportun, c'est-à-dire lorsque les propriétaires des tours décideraient de rénover leurs biens. C'est ainsi que la tour du Lotto devint l'immeuble cobaye de la nouvelle politique. Les architectes furent priés sur-le-champ de revoir leur copie et de raboter sensiblement le bâtiment.

Pourquoi abaisser les tours du centre-ville ? La légende veut que le bourgmestre FXDD<sup>1</sup> ait décidé de les raboter parce qu'elles gâchaient le paysage urbain contemplé du balcon de la Grand-Place de Bruxelles. Cette image a évidemment frappé les imaginations. Elle a donné naissance au 'syndrome du balcon', justifiant la décapitation des aberrations urbanistiques des années '60 dans le centre-ville. (...) Cette politique radicale a eu le mérite d'être claire. On peut effectivement s'interroger sur l'opportunité de tolérer des immeubles-tours dans le coeur historique de la capitale. Mais qu'en pensent les propriétaires ? Jean Thomas entama des négociations avec le bourgmestre et son échevin.

La décapitation 'emblématique' de la tour du Lotto dévaluait l'immeuble de 300 millions. Jean Thomas devait donc trouver des compensations. Le fait du prince ne doit quand même pas mettre le secteur immobilier sur la paille. L'échevin Henri Simons élaborait un système d'exemption des charges d'urbanisme, permettant aux propriétaires d'ététer leurs biens sans perdre leur chemise. Un accord survint entre les trois hommes : Jean Thomas pouvait mordre sur la voirie publique, afin d'élargir l'assiette de sa tour, en contrepartie du rabotage. Les architectes se mirent à l'oeuvre et un projet (10 niveaux) fut présenté en automne en concertation. Allait-on voir se concrétiser à Bruxelles la première pierre d'une politique urbanistique sans doute unique au monde ? C'était sans compter le coup de tonnerre des élections communales d'octobre : FXDD se fit proprement débarquer de Bruxelles-Ville, tandis que le vert Henri Simons restait en place. (...) Fin décembre, la concertation a émis un avis globalement négatif. On reprochait notamment au projet... de mordre trop nettement sur la voirie publique ! Deux ans de travail pour rien ? Retour à la case départ ? En outre, le nouveau collègue affirmait sa volonté de gérer cet épineux dossier, une demande bien légitime. Bref, le rabotage des tours ne semble plus la priorité urbanistique du moment, du moins aux yeux de la Ville.

Que faire de la tour du Lotto ? Il y a 15 jours, les points de vue se sont rapprochés. L'accord survenu (qui n'est pas définitif) propose moins de parkings (1 pour 2.000 m<sup>2</sup>) et une emprise au sol plus faible. Une maquette doit être réalisée afin de visualiser le projet et éviter de nouvelles 'incompréhensions' entre le demandeur et la ville. »

\*

Bruxelles - On démolit la tour du Lotto -

Raboté de 8 étages, le futur bâtiment en ellipse devrait voir le jour dans 3 ans :

Articles de Alain Gérard et Rudolf Marton, parus dans Le Soir en date du mercredi 8 janvier 2003

<sup>1</sup> François-Xavier De Donnée (MR/PRL).

« Un investissement total de 60 millions d'euros. Un chantier qui devrait durer trois ans. Le début de la renaissance de la tour du Lotto a débuté ce mardi... en deux temps ! (...) S'ils n'étaient pas d'accord sur l'heure, au moins se sont-ils tous les trois accordés sur l'importance hautement symbolique de l'événement : ce mardi, par un froid de canard, les travaux de démolition de la tour du Lotto, à l'angle des rues [de] Loxum et [du] Cardinal Mercier, ont enfin débuté. 'Ils' ? Ce sont, dès 14 heures, le bourgmestre PS Freddy Thielemans, flanqué de son premier échevin en charge de l'Urbanisme, l'écolo Henri Simons. Une demi-heure plus tard, ce sera au tour du ministre-président<sup>1</sup>, le libéral François-Xavier de Donnea, de procéder à l'enlèvement du premier panneau de la façade de la tour. Une tour dont la honteuse agonie, au coeur de la capitale de l'Europe, ne méritait pas en plus pareils enfantillages politiques. Mais, pour rien au monde, FXDD n'aurait voulu manquer le début d'un chantier dont il présida, à l'époque sous la casquette de bourgmestre de Bruxelles et déjà en compagnie d'Henri Simons, les tumultueuses négociations avec les propriétaires du bâtiment, la Compagnie immobilière de Belgique (CIB).

Rappelons aussi que, selon la légende, c'est FXDD que l'on retrouve à la base de la décision de raboter les tours 'atypiques' parce qu'elles gâchaient le paysage urbain contemplé du balcon de l'hôtel de ville de la Grand-Place. On parla du 'syndrome du balcon', justifiant la décapitation des aberrations urbanistiques des années soixante dans le centre-ville. Une liste de 16 tours, reprise au Plan communal de développement (PCD), avait été élaborée. Parmi les 'indésirables', la tour du Lotto, construite en 1962 et qui fut aussi appelée la tour de l'hôtel Westbury (sa première affectation avant d'être occupée par le Lotto), figurait en bonne place des rabotages. Juste après la tour Rogier mais avant la rénovation prochaine du bâtiment des Affaires étrangères, rue des Quatre Bras, et l'ablation annoncée de l'appendice de béton de la tour des Finances.

Ensuite vinrent les élections communales de 2000 qui virent Thielemans succéder à FXDD. Depuis, toujours selon la légende, les deux hommes s'évitent. C'est donc en deux temps, et séparément, que les politiques bruxellois ont tenu à marquer le début de la démolition de la tour du Lotto. Une démolition méthodique, étage par étage, qui devrait durer six mois. Ensuite, les travaux de reconstruction de la nouvelle tour devraient se poursuivre sur une trentaine de mois. Pour un résultat final qui prendra l'allure d'une ellipse haute de 15 étages, alors que l'actuelle tour, plafonnant à 80 mètres, comporte 23 étages. L'ellipse de verre et de métal, sortie tout droit des bureaux d'architecture Art & Build associés à Henri Montois, sera complétée, côté rue [de] Loxum, par un bâtiment de 8 étages. Depuis 1995, pour en arriver à ce résultat, pas moins de 40 projets ont essuyé les affres des enquêtes publiques successives, commissions de concertation et autres recours des riverains au Conseil d'État.

En zone administrative, la future tour accueillera 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux, précise Frédéric van Marcke de Lummen, responsable du projet pour Egimo, filiale de la CIB. Mais nous venons d'introduire une nouvelle demande de permis pour 5.000 m<sup>2</sup> supplémentaires, sans changer les gabarits du bâtiment. Au rez, nous prévoyons une vaste salle polyvalente que les futurs occupants de la tour pourront utiliser selon leurs besoins : hall d'exposition ouvert au public, magasins ou restaurant privés, etc. L'actuel projet correspond exactement aux conditions de la concertation, ponctue Henri Simons. A savoir un niveau réduit d'un tiers, une moins grande emprise au sol, un alignement plus proche de la forme de l'îlot et un respect des servitudes de vue sur le parc de Bruxelles et depuis la Grand-Place. De ce fait, la future tour permettra de retrouver l'harmonie du quartier et s'inscrira dans une cohérence de vie. Nous profiterons des travaux pour réaménager, devant, la place du Marché au Bois. Pourquoi pas avec les charges d'urbanisme que la Ville pourrait demander au promoteur en contrepartie des 5.000 m<sup>2</sup> supplémentaires réclamés ? »

\*

Ellipse de verre dans le ciel bruxellois :  
Article paru dans Le Soir, 18 octobre 2005

« ... Décapitée en 1998, l'ex-tour du Lotto renaît en un 'Central plaza' aux formes amples et arrondies. Le bâtiment qui affiche 25.000 m<sup>2</sup>, sera achevé à l'automne 2006. Un point final à une saga urbanistique dont Bruxelles a le secret. Une tour respectueuse de l'environnement. Cette ellipse de verre ne passe pas inaperçue. Et une fois définitivement achevée, dans moins d'un an, elle sera à coup sûr un repère architectural du centre-ville. Sa silhouette remplace en tout cas avantageusement l'ancienne tour du Lotto, pur produit des années

<sup>1</sup> Une majorité issue des élections communales d'octobre 2000 a rejeté le MR dans l'opposition. FXDD perd ainsi son poste et son traitement de bourgmestre. Le président du MR s'empressera de lui confier le siège de ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale après avoir prié Jacques Simonet de libérer la place et de s'en retourner à la maison communale d'Anderlecht... C'est ce qu'on appelle le 'syndrome du grille-pain'.

1960. (...) Avec ses 23 étages et ses 79 mètres de haut, la tour dépasse le ciel bruxellois. Elle est bientôt transformée en immeuble de bureaux et rebaptisée tour du Lotto (la Loterie nationale y était installée).

(...) Les lauréats planchèrent sur un nouveau projet. Si la tour était décapitée, elle pouvait par contre s'élargir à la base par une série d'échanges de terrains. Après des négociations plus que serrées, et deux autres esquisses rejetées, une troisième mouture du projet fut enfin approuvée en concertation en 2002. Bref, quatre années de perdues dans l'aventure ! La nouvelle tour affiche 50 mètres de haut, 15 niveaux et 25.000 m<sup>2</sup>. Baptisée Central Plaza, elle se caractérise par son audace et s'insère dans un environnement très dense, où voisinent des bâtiments aux styles très divers : Park Atrium, Impératrice, Shell Building...

Pour l'instant, il n'y a pas de candidats officiels à l'occupation. Mais des contacts sérieux existent déjà. Le coût de l'immeuble n'est pas connu mais doit probablement tourner autour des 53 millions d'euros. Il dispose de très peu de parkings (moins de 80), soit 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de bureaux ! Il est vrai que la tour est idéalement située, à proximité immédiate de la gare Centrale et du métro.

L'immeuble a une forte identité architecturale ne fût-ce que par sa forme elliptique, qui lui donne une silhouette affinée. C'est aussi un bâtiment de la dernière génération avec une double peau dite froide (qui piège la surchauffe solaire), au coefficient d'isolation élevé permettant de substantielles économies d'énergie. L'acoustique est étonnante. Enfin, des encoches transformées en atriums rompent la convexité des formes. Bref, c'est un immeuble très soigné aux plateaux lumineux. La vue sur la ville, du dernier étage, est superbe. Reste à voir si la tour relookée ne gêne pas la vue du balcon de l'Hôtel de Ville... »

\*

« Comme par enchantement, la surface a augmenté de 25 % dans les gabarits autorisés. Le nouveau complexe comptera donc près de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux de plus que la défunte tour du Lotto pour 15 niveaux au lieu de 23... Bel exploit que traduit la forme bedonnante du Central plaza, sorte de tambour ou de rouleau compresseur offrant à la vue ses murs de verre lisses et mornes sur 50 mètres de hauteur, soit plus du double des immeubles voisins. (...) »

Construit par les entreprises Louis De Waele à la demande de la s.a. Egimo, filiale de la Compagnie immobilière de Belgique, le Central plaza a été vendu, dès son achèvement en 2006, à Fortis Real estate. Il est désormais occupé partiellement – les 7 derniers étages – par les bureaux d'avocats (...). Le reste abrite plusieurs services de Fortis. Serait-ce un aveu du peu d'attractivité du cylindre de verre sur les candidats-locataires ?<sup>1</sup>

#### **\*Tour des finances : \*Finance tower :**

Boulevard du Jardin botanique, 50 – Bruxelles : 30 étages, 141 à 145 m de hauteur, 198.000 m<sup>2</sup>. Conçue par le groupe Alpha, Marcel Lambrichs, Georges Ricquier, Hugo Van Kuyck, construite entre 1968 et 1983 (!), rénovée (entre 2006 et 2008) selon les plans de Jaspers, Eyers & partners. Propriétaire actuel : Brevast. Locataire : la régie des bâtiments.

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 18. La tour des Finances (130.000 m<sup>2</sup>)... »<sup>2</sup>

\*

« La tour des finances a (...) été inaugurée en 2006 mais son histoire remonte à 1968. Rénovée en 1983, elle a continué à pousser. Ses 35 étages de bureaux montent à 145 m. »<sup>3</sup>

\*

« Le choix du site – sur une crête du haut de la ville – et le parti architectural qui s'articule autour de la plus haute tour jamais construite à Bruxelles est tout sauf innocent, (...) c'est le prestige de l'Etat qu'on entend célébrer par l'inscription de ses bâtiments dans un site théâtral. Monumentale et hors d'échelle, la cité administrative s'inscrit comme un corps étranger dans son tissu urbain dont elle ignore la trame. (...) »

La tour – initialement prévue dans l'axe Nord-Sud et sur une hauteur de 135 mètres développant 40 étages – constitue le point central de la composition esquissée par Jean Gilson du groupe Alpha (...). Tributaire de l'étalement des crédits, la cité administrative met (...) dix ans pour sortir de terre et ne regroupe finalement que la moitié des 7.500 fonctionnaires qui devaient initialement déménager. Mieux, la construction de la tour, qui

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., pp. 121-122.

<sup>2</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>3</sup> La Tribune de Bruxelles, en date du 24 au 31 août 2010. Voir aussi Des gratte-ciel dans Bruxelles. Op.cit., pp. 106 à 114.

début en 1968, à la fin de cette première phase, est prête seulement quinze ans plus tard, non sans avoir été raccourcie de 10 étages et allégée par le choix d'une charpente métallique. Le noyau des ascenseurs est placé dans une structure extérieure indépendante, en forme de papillon aux ailes déployées, dont le revêtement, plusieurs fois programmé, ne sera jamais réalisé. Destinée à regrouper tous les départements économiques, soit plus de 5.000 agents, la tour n'accueillera finalement que 3.200 fonctionnaires du ministère des Finances.

Vingt ans après son achèvement, en 1983, la cité administrative a vécu. Les fonctionnaires l'ont désertée sous la double pression du transfert des compétences administratives vers les Régions et Communautés qui constituent désormais l'Etat fédéral belge et du vieillissement de ses composantes. L'ensemble a été vendu fin 2001 par l'Etat belge au promoteur néerlandais Breevast qui a confié la rénovation de la tour des Finances au bureau Jaspers, Evers & partners avant de revendre la moitié de ses parts à Dexia et Immobil. Dans cette perspective, les fonctionnaires ont déménagé, trois ans plus tard, vers les tours du North Galaxy. Après désamiantage, intégration des cages d'ascenseurs à l'intérieur de la structure, rénovation complète et construction d'un nouvel immeuble à l'embouchure de la rue Royale sur la petite ceinture, l'Etat reprendra possession des locaux en temps que locataire. La fin du chantier est prévue dans le courant de l'année 2008. »<sup>1</sup>

\*

« Le mauvais pari immobilier de l'Etat

Octobre 2000. Le gouvernement fédéral décide de se séparer de certains de ses bâtiments, dont la tour des Finances et la Cité administrative à Bruxelles ou la tour Albert à Charleroi. La vente de ces bijoux de famille rapportera, entre 2000 et 2004, 840 millions d'euros. Mais c'est sans compter la nécessité de... relouer certains de ces locaux pour accueillir les fonctionnaires. La perte, alors, se chiffre à 847 millions d'euros. »<sup>2</sup>

**\*Tour Dexia. \*Dexia tower.**<sup>3</sup>

Place Rogier 1 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode : 38 étages, entre 137 et 145 m de hauteur<sup>4</sup>, entre 88.000 et 101.000 m<sup>2</sup>. Tour Rogier démontée et reconfigurée par Philippe Samijn & partners, Jaspers, Evers & partners, entre 2003 et 2006. Propriétaire actuel et occupant : Dexia<sup>5</sup>.

\*

Ce que rapportera la tour Dexia... :

Article paru dans Le Soir daté du 19 mars 2004

...Les tours de bureaux sont des mannes très rentables pour les autorités locales. Preuve par l'exemple : la future tour Dexia (ex-tour Rogier), place Rogier. Cette tour affiche 88.000 m<sup>2</sup> de bureaux (101.000 m<sup>2</sup> au total) dont plus de 30.000 nouveaux. En service en 2006, elle abritera plus de 4.000 personnes. Voici ce qu'en attend la commune de Saint-Josse<sup>6</sup>.

85 logements. Ils ont été obtenus de haute lutte après que l'Arau (...) eut ferraillé voici trois ans pour faire reconstruire (partiellement) les logements situés à l'arrière de l'ancienne tour Rogier. Cela fait au bas mot 12 millions d'euros réinjectés dans la brique.

Les charges d'urbanisme. Elles rapporteront 4.981.000 euros (près de 200 millions de FB). Un 'one shot'. Une somme affectée au réaménagement de l'espace public (la place Rogier) et à du nouveau logement.

Le précompte immobilier. Il tombera chaque année dans l'escarcelle communale 1,783 million d'euros.

La taxe sur les bureaux. Annuelle, elle rapporterait 535.000 euros par an à raison de 7,5 euros le m<sup>2</sup>.

La taxe sur les ordinateurs. Nettement plus modeste (250 euros par écran d'ordinateur), elle ferait entrer dans les caisses communales de 50.000 à 60.000 euros par an.

Rentrées indirectes. A côté de ces rentrées nettes, il y a des retombées indirectes pour le quartier. Les 4.000 personnes qui occuperont la tour ne resteront pas calfeutrées dans leurs bureaux ! »<sup>7</sup>

\*

Le gouvernement flamand a des vues sur la tour Dexia à Bruxelles

« La vente peut rapporter 225 millions d'euros en cash.

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., pp.109-112. Voir aussi : Cité administrative de l'Etat.

<sup>2</sup> Le Soir, 5 octobre 2010.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Tour Rogier.

<sup>4</sup> 145 mètres de hauteur d'après La Tribune de Bruxelles, 25 août 2010.

<sup>5</sup> Considéré comme 'bâtiment en béton' par Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise. Op.cit., p. 51. Voir bibliographie.

<sup>6</sup> Qui pourrait voir ses espoirs réduits à néant si la Vlaamse overheid rachète l'immeuble !

<sup>7</sup> Le Soir, 19 mars 2004.



*Le gouvernement flamand étudie l'achat de la tour Rogier mieux connue sous l'appellation de tour Dexia afin de centraliser son administration à Bruxelles, rapporte mardi De Tijd. Belfius Banque, ex-Dexia Banque Belgique, n'est pas opposée à une vente. Selon des calculs de De Tijd, la vente peut rapporter 225 millions d'euros en cash. La superficie de bureaux occupée par Dexia à Bruxelles est descendue, entre 2007 et 2011, à 125.000 m<sup>2</sup> et devrait encore baisser de 50.000 m<sup>2</sup> d'ici 2014.*

*Le gouvernement flamand s'attache depuis plusieurs années à regrouper son administration dans des Vlaamse Administratieve Centra (centres administratifs flamands) localisés près de grandes gares. Le gouvernement flamand n'a pas pris de décision définitive.<sup>1</sup> »*

\*

#### Banques - Belfius envisage de vendre la tour Dexia :

Article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir en date du mercredi 14 mars 2012.

*« Selon le quotidien De Tijd, la tour Dexia, 85.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur la place Rogier, à proximité de la gare du Nord, à Bruxelles, pourrait être vendue par son actuel propriétaire Belfius (ex-Dexia Banque Belgique). Selon De Tijd, Belfius pourrait en retirer 225 millions d'euros. Un candidat acquéreur se serait même manifesté : la Région flamande.*

*Celle-ci est en effet intéressée à regrouper ses services dans un immeuble emblématique, et les 32 étages bien visibles de la Tour Dexia pourraient convenir. D'autant qu'à côté de la motivation logistique une autre, plus symbolique, aurait été émise : la Flandre se verrait bien racheter un actif de cette banque dans laquelle elle a mis de l'argent. A côté de la Flandre, les institutions européennes pourraient aussi être intéressées.*

*50.000 m<sup>2</sup> libres*

*Moniek Delvou, la porte-parole de Belfius, confirme que la banque cherche à louer, voire à vendre, ses espaces vides. 'En 2012, dans nos trois bâtiments bruxellois (la Tour Dexia, l'immeuble Pacheco et l'immeuble Galilée), 30.000 m<sup>2</sup> vont se libérer. Et 20.000 m<sup>2</sup> supplémentaires d'ici à 2014, en raison des effets du démantèlement du groupe Dexia, de l'accroissement du télétravail et de la nouvelle organisation de l'espace', explique la porte-parole qui ajoute que 'la vente est une option'. »*

\*

#### Personne ne veut des tours Dexia :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 7 août 2012 (d'après Belga<sup>2</sup>).

*« ... Belfius ne parvient pas à vendre ou à louer la tour Rogier à Bruxelles, rapporte mardi "De Tijd". La banque veut remédier à sa surcapacité croissante en immobilier de bureau. D'ici 2014, elle disposera de quelque 50.000 m<sup>2</sup> vides dans ses trois bâtiments principaux : Rogier, Pacheco et Galilée. La direction espère vendre ou louer tout ou partie de la tour Rogier, la plus moderne des trois. La vente pourrait rapporter 225 millions d'euros, selon le journal.*

*Le gouvernement flamand et, dans une moindre mesure, la Commission européenne et le gouvernement bruxellois, ont montré de l'intérêt à un achat ou une location, au moins partielle, du bâtiment. Les discussions avec le gouvernement flamand se passent difficilement. Quant aux instances européennes et bruxelloises, elles n'ont pas concrétisé leur marque d'intérêt. »*

\*

#### La Flandre candidate pour la tour Dexia :

Article paru dans La Libre Belgique en date du 6 septembre 2012 (d'après Belga)

*« Les fonctionnaires flamands travaillent actuellement dans les bâtiments Baudouin et Phoenix dont les contrats de location arrivent à échéance. Les autorités flamandes sont intéressées par la tour Dexia qui se trouve à la place Rogier à Bruxelles. La Flandre cherche à acheter ou louer un immeuble pour y loger ses 1.900 fonctionnaires, lit-on jeudi dans De Standaard et Het Nieuwsblad. Concrètement, la Flandre cherche un immeuble d'au moins 50.050 m<sup>2</sup> où elle pourrait y loger 1.900 fonctionnaires d'ici 2017. Une des conditions incontournables dans le choix d'un immeuble est qu'il doit se trouver à proximité des gares bruxelloises... »*

\*

<sup>1</sup> D'après Belga. La Libre Belgique, mis en ligne le 13 mars 2012.

<sup>2</sup> Voir aussi, e.a., Le Soir daté du mardi 7 août 2012.

Sint-Joost-ten-Node - Silver Tower in de koelkast :  
 Artikel uit Brusselnieuw.be, dinsdag 27 november 2012.

« Aan het Sint-Lazarusplein bij het Noordstation zou een nieuwe kantoortoren van 27 verdiepingen komen: de Silver Tower. Hoewel de vergunning er is, wil de promotor niet bouwen zolang de Brusselse kantoormarkt op apegapen ligt. Dat is slecht nieuws voor de geplande heraanleg van het Sint-Lazarusplein.

'De leegstand in de Noordwijk is momenteel te hoog om een nieuwe toren te verantwoorden', zegt Alain De Coster van AG tegenover brusselnieuws.be. 'De werkelijke bezetting is lager dan de officiële cijfers. Niet alleen de Zenith is nog altijd grotendeels onbenut, ook de Dexiatoren en WTC 1 kampen met leegstand.'

Daarnaast zitten met WTC 4 en de Brussels Tower (de 'Tetratoren') nog nieuwe kantoren in de pijplijn. Promotor AG Real Estate neemt daarom een afwachtende houding aan. (...)

**\*Tour du Midi. \*Tour des pensions.**

Avenue Paul-Henri Spaak 2-4 – Saint-Gilles : 37 étages, entre 150<sup>1</sup> et 165 mètres de haut, 55.900 m<sup>2</sup>. Conçue par les architectes René Aerts et alii, construite<sup>2</sup> entre 1962 et 1967, rénovée (1996-1999) selon les plans de Jaspers, Eyers et partners, Architectes Mahieu et associés. Propriétaire et occupant : l'Office national des pensions.

\*

« La tour du midi, sise à Saint-Gilles, date de 1967 et atteint 165 m. C'est actuellement la plus haute de Bruxelles. »<sup>3</sup>

\*

« C'est, sans doute, le site choisi le moins contestable pour l'implantation d'une tour. Propriété de l'Office national pour l'achèvement de la jonction Nord-Midi, le terrain est cédé à un parastatal pour y regrouper ses effectifs administratifs importants. C'est la plus haute tour bruxelloise – 162 mètres - confiée par la Caisse nationale des pensions à un consortium d'architectes et achevée en décembre 1967.

Sur 3 étages en sous-sol, elle comprend 38 étages de format carré de 38,5 mètres de côté. Chaque plateau, soutenu par des poutres précontraintes Préflex (...), est suspendu en encorbellement autour d'un noyau central regroupant les techniques et viabilités dont une impressionnante batterie de 11 ascenseurs- ce qui permet d'éviter les séries de colonnes qui encombrant traditionnellement les plateaux. Pour ne pas charger le porte-à-faux, le mur-rideau de la façade est fabriqué en matériaux légers – montants en aluminium, cadres fixes en polyester avec double vitrage, allèges en verre émaillé – au détriment de sa longévité. En 1995-1996, en effet, l'entièreté du mur a dû être remplacée.

(...) La tour n'est arrimée au sol que par son noyau central. Dégagé, à la base, sur une hauteur de 8 mètres, il baigne dans des bassins dont l'eau sert à alimenter le système de refroidissement du conditionnement d'air des étages inférieurs. (...) Un bâtiment bas de 3 étages, très allongé, y est relié par une passerelle. »<sup>4</sup>

**\*Tour du Sablon. \*Sablon tower. \*Maison du Peuple. \*Tour Blaton.**

Rue Joseph Stevens 7/place Emile Vandervelde 11 – 1000 - Bruxelles : 27 étages, 86 m de haut, 27.800 m<sup>2</sup>. Conçue par l'architecte Alberto Vanderauwera, construite entre 1965-1968. Propriétaire : Etat belge. Occupant : service fédéral des finances.

« La Maison du Peuple de Bruxelles est un bâtiment de style Art nouveau construit par Victor Horta pour le Parti ouvrier belge, qui voulait disposer d'un vaste lieu de rencontre au centre de la ville. (...) Victor Horta reçut du Parti ouvrier belge la mission de construire ce grandiose bâtiment place Émile Vandervelde. Il fut assisté pour ce chantier par Richard Pringiers (1869-1937) qui allait devenir l'architecte attitré du Parti socialiste belge. Malgré un terrain exigü, irrégulier et en pente, Horta réussit à construire un bâtiment remarquable, fait principalement d'acier, abritant un maximum de fonctionnalités : bureaux, salle de réunion, magasins, café, salle de spectacle... La construction eut lieu de 1896 à 1898. Le bâtiment fut inauguré en 1899 en présence de Jean Jaurès. (...)

<sup>1</sup> La hauteur de la tour varie selon les sources. 150 mètres figure dans le tableau de Thierry Demey, *Des gratte-ciel dans Bruxelles*. Op.cit., p. 197, 162 mètres à la page 128.

<sup>2</sup> Voir notamment la photo reprise dans *Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise*. Op.cit., notamment p. 29. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> La Tribune de Bruxelles, 25 août 2010.

<sup>4</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., pp.127-129.

La Maison du Peuple de Bruxelles fut détruite en 1965 malgré de vives protestations internationales, comme le montre par exemple une motion votée à l'unanimité au Congrès international des architectes, réuni à Venise en 1964. À la place de la Maison du Peuple, on érigea en 1966 une tour de 26 étages que l'on appelle la "Tour Blaton" du nom de l'entrepreneur qui l'a construite. (...) En fait, le chef-d'œuvre de Horta ne fut pas démolit au sens propre du terme : les opposants à sa démolition obtinrent que la Maison du Peuple soit démontée moyennant un subside de l'État belge et que les pièces soient numérotées en vue d'un remontage éventuel. Les blocs de pierre et les structures métalliques furent entreposés à Tervuren mais le remontage n'eut jamais lieu.

Dans les années 1980, la commune de Jette (...) lança un ambitieux projet d'espace vert : le "Parc Roi Baudouin" réunissant le bois du Laarbeek et le bois du Poelbosch. Dans le cadre de ce projet, la commune de Jette ambitionnait d'ériger un pavillon Horta avec une partie des matériaux de la Maison du Peuple, entreposés à Tervuren depuis 20 ans. Elle fit donc l'acquisition d'une partie des vestiges de la Maison du Peuple et les fit transférer sur le site du futur Parc Roi Baudouin. Mais au contraire de Tervuren où les vestiges avaient été stockés dans un entrepôt, la commune de Jette les entreposa dans les champs, sans aucune protection contre la pluie et les intempéries. Le budget vint à manquer et le projet s'enlisa : les éléments métalliques du chef-d'œuvre de Victor Horta (chevrons, poutres, fers forgés...) se mirent à rouiller sur place. Le scandale atteignit son paroxysme lorsqu'un escroc se fit passer pour le propriétaire des ferronneries et en vendit une partie à un ferrailleur.

En 1988, les restes de la Maison du Peuple furent offerts au Musée d'Archéologie Industrielle de la Ville de Gand, la ville natale de Victor Horta. En 1991, une partie des ferronneries fut restaurée et remontée dans le cadre de l'exposition Flanders Technology. Après cette exposition, la Ville de Gand entreposa les ferronneries dans un hangar situé près de Flanders Expo. Plus tard, estimant qu'elle ne disposait ni des moyens financiers nécessaires à la construction d'un "pavillon Horta" ni d'un site approprié, la ville de Gand décida de céder les vestiges à l'ASBL "Fondation des Monuments et Sites" en vue de l'érection du pavillon à Anvers. (...) Un concours fut lancé à Anvers en vue de l'intégration des vestiges de la Maison du Peuple de Horta dans une construction neuve. La brasserie Palm emporta le concours avec son projet de "Horta Grand Café" conçu par Willy Verstraete, l'architecte qui conçut par ailleurs le Parlement flamand. Le "Horta Grand Café" ouvrit ses portes en septembre 2000 : les ferronneries de la Maison du Peuple de Bruxelles en décorent désormais la "Salle Art Nouveau". (...) Jean Delhay tenta lui aussi de défendre l'œuvre : certains vitraux et éléments de ferronnerie furent sauvés et ornent désormais la station de métro 'Horta'. »<sup>1</sup>

« ... Alberto Vanderauwera – fondateur du groupe Structures (...) – signe l'immeuble-tour à front de la place Emile Vandervelde et de la rue Joseph Stevens, qui remplace la célèbre Maison du peuple conçue entre 1895 et 1899 par Victor Horta (1861-1947). (...) La société coopérative La Maison du peuple et sa petite sœur, la banque coopérative Coop dépôts, toutes deux liées au parti socialiste belge de l'époque, ont racheté les immeubles de l'îlot (...) Sur ce beau terrain de 1.500 m<sup>2</sup> étaient prévus à l'origine, une tour de bureaux sur socle de 26 étages et (...) deux barres à appartements de 15 et 12 étages. (...) La compagnie industrielle de travaux (CIT) d'Emile Blaton entre dans la danse pour ériger une tour de 83 mètres au-dessus du socle destiné aux occupants historiques. (...) La tour sort de terre sans incident entre 1964 et 1968. (...)

Sa construction a provoqué un réveil citoyen, aussi brutal que salutaire. C'est un journaliste du Soir, Jean Tordeur, qui allume la mèche dans un article publié le 22 avril 1966. (...) Cet appel est à l'origine de la naissance du premier comité de quartier bruxellois, l'asbl Quartier des Arts... »<sup>2</sup>

**\*Tour Ellipse (trois bâtiments sans socle). \*Ellipse building.\*Ellips building. \*Brunoord. \*Îlot 65. \*Van Laer.**

Boulevard du roi Albert II, 35 – Schaerbeek : 23 étages, 85 m de haut, 46.000, 47.900 m<sup>2</sup> voire 50.000 m<sup>2</sup>... Conçue par Art & build, et Montois partners architects, construite en 2005 et 2006.

Brunoord = Groupe Fortis (Compagnie belge d'assurances AG et Fortis).

Propriétaire : Fortis real estate. Occupants : Vlaamse gemeenschap, ArcelorMittal, Institut belge des services postaux et télécom....

\*

<sup>1</sup> Wikipedia.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., pp.123-126. La démolition de l'immeuble conçu par Victor Horta est un des premiers et nombreux cas de 'bruxellisation'.

« Projet Brunoord : Sur ce qui est encore un terrain vague, qui appartient au groupe Van Laer, existe un projet d'immeuble de plus de 53.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le groupe a également soumissionné pour la Communauté flamande.... »<sup>1</sup>

\*

« ...Une demande de certificat d'urbanisme a été introduite par AG-Fortis pour la construction d'une dernière tour (45.000 m<sup>2</sup>) sur l'îlot 65, au bout du boulevard Albert II... »<sup>2</sup>

\*

« Transactions feutrées dans l'Espace Nord. Le quartier d'affaires (plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux) vit de nouveaux développements. (...)

Quant à 'l'îlot 65', qui achève la perspective du boulevard du Roi Albert II, il accueillera un immeuble à bureaux de 50.000 m<sup>2</sup>, soit la taille d'une des deux tours Belgacom. L'îlot 65 se situe au bout de la perspective, à hauteur de l'hôtel Président, juste derrière le gigantesque trou creusé par les fondations des futures tours du North Galaxy (énorme complexe de 110.000 m<sup>2</sup>). Les détenteurs des droits sur le 65 ont connu, dans les années 1980 et 1990, d'in vraisemblables déboires judiciaires qui ont bloqué tout projet.

Ses nouveaux propriétaires, Fortis et CIB, ont obtenu de la commune de Schaerbeek un certificat d'urbanisme (sorte de 'prépermis'), précédé d'une étude d'incidences, pour l'érection d'un immeuble de bureaux conforme au PRAS (Plan régional d'affectation du sol). Ce permis n'a fait l'objet d'aucune bagarre urbanistique. Afin d'éviter un 'tout bureau', l'échevine Christine Smeysters a demandé et obtenu du rez commercial aux angles de la tour, à titre d'essai.

C'est l'association d'architectes Art & Build et Henri Montois qui dessinera le bâtiment. Apparemment, il s'agit [d'] une opération spéculative, en ce sens qu'il n'y a toujours pas de locataire désigné... »<sup>3</sup>

\*

« .... Les deux tours North Galaxy poussent comme des champignons après la pluie et les fondations d'une troisième tour de 45.000 m<sup>2</sup> sont en cours... »<sup>4</sup>

\*

Schaerbeek –Les abords de la gare du Nord voient pousser une nouvelle tour de bureaux de 46.000 m<sup>2</sup> : La perspective du boulevard Albert II presque achevée.

Le building clôture la phase de construction de hautes tours de bureaux.

Une ellipse à l'Espace Nord - Estimation des travaux : 60 millions d'euros :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 15 février 2005.

« ...L' 'Ellips Building', qui commence à sortir de terre, doit clôturer l'ultime<sup>5</sup> phase de construction de hautes tours de l'Espace Nord. Avec ses deux annexes, il affiche 46.000 m<sup>2</sup> de surfaces utiles, en bordure du parc Gaucheret et juste à côté de la tour Amelinckx. La fin des travaux est annoncée au tournant de l'année 2007.

Le chantier est actuellement entré dans sa phase visible, avec la construction du noyau central de l'ellipse. Ce complexe de bureaux se situe sur l' 'îlot 65' (...). Il a fait l'objet de négociations sereines avec la commune de Schaerbeek (charges d'urbanisme affectées à la fois au logement et à l'achèvement de l'aménagement du parc). Il s'agit d'un projet 'à risques' : il n'y a pas d'utilisateur final connu à ce jour. Le maître d'ouvrage est une association momentanée entre Immomills Development (Compagnie immobilière de Belgique) et Real Estate Fortis. Les architectes sont Art & Build et Montois Partners. Le projet développe au total 46.000 m<sup>2</sup>, soit plus que la tour Madou rénovée. Il est toutefois d'un gabarit inférieur à celui des tours géantes Galaxy et Belgacom. (...)

Le bâtiment phare du complexe est l'ellipse, qui affichera 28.000 m<sup>2</sup>. Haute de 82 m (23 étages), cette tour a la forme... d'une ellipse de 60 m de longueur. Courbe d'un côté, elle sera clairement un signe urbain, lien entre les immeubles de grande taille et le parc Gaucheret. L'ellipse n'occupera qu'une partie de l'îlot 65. Deux autres bâtiments vont compléter la perspective, en s'articulant autour d'un jardin central. L'immeuble côté Galaxy (...) sera nettement plus bas (six étages). A l'arrière, côté rue Gaucheret, on tombe à une hauteur de rez + 3 niveaux, afin de respecter l'environnement urbain. A noter le soin particulier apporté aux toits verdurisés (qui seront bien visibles de la tour Amelinckx).

<sup>1</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

<sup>2</sup> Le Soir, 2 avril 2002.

<sup>3</sup> Le Soir, 8 octobre 2002.

<sup>4</sup> Le Soir, 29 octobre 2003.

<sup>5</sup> 'Ultimate', 'dernière', ne nous fions pas à ce type de qualificatif. Il y aura d'autres complexes par la suite...

*L'accès aux différents bâtiments se fera par un sas, donnant sur le boulevard Albert II. A travers des halls et des baies vitrées, il mènera au jardin central et aux différents bâtiments du complexe. Le coût de la construction (terrain non compris) est estimé à 60 millions d'euros. Il ne reste plus, pour boucler totalement la perspective, qu'à lotir l'îlot 65<sup>1</sup>, où doit bientôt se concrétiser le projet du développeur Codic. »*

\*

L'invité : Jean Thomas est l'administrateur délégué d'Immobel. (...)

Un homme puissant et écouté. Il prédit un retournement du marché immobilier :

Entretien avec François Robert, paru dans Le Soir daté du lundi 23 mai 2005

*« L'homme est soigné, tiré à quatre épingles. Il est puissant, aussi, au propre comme au figuré, avec son physique carré et sa large mâchoire. On sent en lui l'habitude du pouvoir et on le devine dur en affaires. Il aime les belles choses, comme en témoigne la décoration de son appartement situé rue de Laeken. Mais avant tout, Jean Thomas, 55 ans, est un homme terre à terre, presque basique. La tête proche du bonnet et les pieds sur terre, précise-t-il. Comme un agriculteur ! Utile pour un promoteur et qui doit faire des choix se chiffrant par dizaines de millions... (...) »*

*Qui est Jean Thomas ? Il est issu de la famille De Waele. D'origine gantoise, elle a largement contribué à construire Bruxelles à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Petit-fils d'Albert De Waele, Jean Thomas a d'abord vécu dans le Brabant wallon (Braine-l'Alleud). Après avoir fait des études de sciences économiques à l'ULB, il part aux USA puis aux Pays-Bas où il travaille dans la promotion immobilière et dans la construction. Lorsqu'il revient en Belgique, la famille lui demande de s'occuper des entreprises Louis De Waele. Ce qu'il fait depuis 30 ans. En 1991, il a, par un échange d'actions, intégré l'entreprise familiale dans la Compagnie Immobilière de Belgique (CIB), ou Immobel. Francophone mais parfait bilingue, il a jusqu'à présent concentré l'essentiel de ses activités sur la capitale. Il n'a pas eu tort, d'ailleurs, car ses affaires ont largement profité de l'arrimage de l'Europe à Bruxelles. Il est d'ailleurs l'un des actionnaires de la SEL, la société qui a construit une partie appréciable des récents bâtiments européens, dont le controversé D4-D5, qui abrite les extensions du Parlement européen. Il développe pour l'instant plusieurs projets en association, dont l'Ellipse (50.000 m<sup>2</sup> dans le Quartier Nord) et a acquis 25 % de la Cité administrative (le reste appartient à Brevast et Fortis) à rénover....»*

\*

*« A la lisière du parc Gaucheret, l'Ellipse building inauguré le 25 janvier 2007, a été conçu sur mesure par les architectes d'Art & build et Montois partners architects, pour la Communauté flamande qui poursuit la centralisation de ses bureaux bruxellois autour de la gare du Nord. Elle occupe actuellement 60 % de la capacité du complexe financé par Fortis real estate et Immobel (CIB).*

*L'ensemble comprend une tour elliptique de 23 niveaux, entourée de deux petits immeubles cubiques en gradins qui augmentent de volume vers le coin de la rue Rogier et du boulevard, passant de 5 à 9 niveaux pour ne pas écraser les immeubles résidentiels riverains. Pour limiter l'ombre portée, la hauteur est réduite du côté du parc Gaucheret. A la différence des autres mastodontes cubiques et vitrés du quartier, l'Ellipse change de profil en fonction de son environnement bâti : il est droit vers le boulevard et cadre ainsi la perspective avec le bâtiment TBR<sup>2</sup> qui lui fait face. Il est au contraire arrondi du côté de la tour de logements Amelinckx. Son élévation est rythmée par des profils horizontaux en saillie et des surfaces vitrées qui brouillent la division classique par étages et lui donnent l'aspect d'une gigantesque sculpture abstraite, originale dans le skyline bruxellois. Les différents modules sont reliés entre eux par un hall elliptique central en verre qui s'avance comme une proue de navire dans un jardin intérieur à deux niveaux. Les grilles d'acier Korten qui ferment le jardin, combinant six motifs placés en ordre aléatoire, sont censées assurer une perméabilité avec l'espace public. En plus de l'usage de matériaux durables – pierre, bois, verre, aluminium laqué – on reconnaît la marque de fabrique d'Art & Build dans le dessin des portes de garage ou l'utilisation du carré pour une série de motifs. Ici encore, vitrage efficace, plafonds froids, adaptation de l'éclairage à la lumière naturelle et récupération des eaux de pluie participent à une gestion plus durable de l'immeuble. »<sup>3</sup>*

\*

*« ... Quant à l'Ellipse (35.000 m<sup>2</sup>), dans l'Espace Nord, il a été loué à la Communauté flamande. »<sup>4</sup>*

\*

<sup>1</sup> L'Ellipse est implantée sur l'îlot 65. Il y a lieu de lire sans doute 'îlot 61', à savoir le projet de tour Zénith.

<sup>2</sup> Services bruxellois de l'ex-R.T.T. (Belgacom), voir notamment le Livre 1.

<sup>3</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., pp. 97-98.

<sup>4</sup> Le Soir, 30 octobre 2006.

Nouveau building de 50.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord : L'Ellipse éclipe ses déboires :  
 Article d'Emilie Haquin, paru dans Le Soir du 26 janvier 2007

« Le bâtiment a été inauguré hier. Il est loué en partie par la Communauté flamande six millions d'euros par an. Le projet existe depuis une dizaine d'années, mais deux ans et demi ont suffi pour sortir le building de terre. Aujourd'hui, la Communauté flamande occupe depuis deux mois 60 % de l'espace bureautique du building en forme d'ellipse, situé au 35, boulevard Albert II.

Le complexe regroupe quatre bâtiments, le hall d'entrée en forme d'ellipse, un immeuble de 21 étages (80 mètres de haut), lui aussi en partie elliptique et deux bâtiments non arrondis, le premier de 7 étages, à l'angle de la place Solvay, le second, de 3 étages, rue Gaucheret. Ils s'agencent autour d'un petit parc. Pour une capacité maximale de 3.000 à 4.000 travailleurs, le bâtiment compte 279 places de parking en sous-sol... dans un quartier déjà limité en stationnement. (...)

La construction de l'Ellipse Building aura coûté 110 millions d'euros aux deux promoteurs qui se sont alliés pour le mener à terme : Fortis Real Estate et Immobel (Compagnie immobilière de Belgique). Le projet a été retardé, au départ, par la faillite du premier promoteur et les nombreux litiges qui ont suivi. Mais tout cela appartient désormais au passé, le bâtiment est moderne, intégré dans l'espace, notamment par la hauteur humaine de l'immeuble de la rue Gaucheret. La volonté des architectes était de ne pas y écraser les habitations qui la longent.

Des quelque 50.000 m<sup>2</sup> disponibles, 60 % sont occupés par la Communauté flamande qui y a appliqué le principe des bureaux partagés. Dans les faits, le nombre de bureaux s'élève à 80 % du nombre de travailleurs. Cela tient compte des absences et permet, dès lors, plus d'espaces et de convivialité. Grâce à ce gain de place, des lieux de discussion et de rencontres ont pu être aménagés, confortables, avec des accès prévus pour les ordinateurs, des connexions Internet... Des téléphones portables sont rassemblés pour permettre une plus grande mobilité. Et pour l'espace qu'elle occupe actuellement, la Communauté flamande paie 6 millions d'euros par an, ce qui laisse aux propriétaires l'espoir de louer l'ensemble pour près de 10 millions. Il leur faudrait donc, s'ils arrivent à remplir l'immeuble rapidement, une bonne dizaine d'années pour rentrer dans les frais injectés.

Deux bureaux d'architectes ont mené le projet, Art & Build et Montois Partners. Ils ont mis un accent particulier sur la lumière du jour et ont donc placé les bureaux du côté des fenêtres, réservant l'intérieur des bâtiments aux espaces communs. En outre, ils ont veillé à respecter l'environnement en y implantant des techniques performantes telles qu'un vitrage efficace, des plafonds froids, une récupération des eaux de pluie, l'adaptation de l'éclairage à la lumière naturelle... Les récentes tempêtes ont testé rapidement le travail des ingénieurs : au sommet de la tour de 80 m, le mouvement n'a apparemment pas dépassé le jeu prévu : 10 centimètres. Selon les architectes, on ne le sent pas lorsqu'on admire la vue du 21<sup>ème</sup> étage. »

\*

« ... prise en location des étages supérieurs de l'Ellipse Building, un des immeubles phare du Quartier Nord à Bruxelles, propriété de Fortis Insurance Belgium, à l'entreprise ArcelorMittal. La volonté du sidérurgiste est de regrouper, aux derniers étages du complexe, sur 6.000 m<sup>2</sup>, les fonctions Shared Services du groupe en Belgique. Les départements comptables et financiers seront donc rapatriés de Gand, Genk, Charleroi et Liège ainsi que leurs bureaux bruxellois existants. Cette nouvelle transaction dans l'Ellipse Building, un co-développement de la Compagnie Immobilière de Belgique et de Fortis Real Estate Development, témoigne du regain de dynamisme constaté dans cette zone Nord de Bruxelles.

Pour rappel, l'Ellipse Building – un développement de bureaux de plus de 46.000 m<sup>2</sup> réparti en trois entités – héberge depuis sa livraison (premier trimestre 2007) la Vlaamse Gemeenschap sur un peu moins de 27.000 m<sup>2</sup>. Elle fut rejointe ultérieurement par l'IBPT (Institut Belge des services Postaux & Telecom) qui installa ses nouveaux bureaux sur 6.000 m<sup>2</sup>. Le solde de l'immeuble actuellement disponible est de 7.700 m<sup>2</sup>. »<sup>1</sup>

**\*Tour Euroclear (trois entités). \*Tour Baudouin. \*Tour de la Morgan bank. \*Tour Morgan bank. \*Euroclear. \*Morgan bank. \*Benton F.C. \*Double folded circle ring. \*Hôtel Apollon. \*Hôtel Belmont.**

Immeuble de 37.000 m<sup>2</sup>, terminé en mars 1992. Coût : 3 milliards de FB. Appartient au groupe Calar Cabesa partners (Euroclear – Royale belge).

\*

« L'Euroclear operation center sera terminé en 1992 par le bureau ELD partners... »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 24 avril 2008.

<sup>2</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., p. 95.

\*

« N° 151 (îlot 5). Tour Baudouin. Immeuble à l'angle de l'avenue du Boulevard, façades latérales rue des Croisades et rue du Marché. Projet de 1989 conduit par le bureau E.L.D. partnership – Erauwi, Lievens (ar.) Douglas (ing.) – d'après un concept architectural de l'Atelier de Genval. Immeuble de bureaux, constitué de trois parallépipèdes imbriqués, le plus important au centre. Façades largement vitrées avec accentuation de la verticalité, éléments de décor terminal triangulaires et couverture en pyramide tronquée rappelant le modernisme américain. Au pied de l'immeuble, à l'angle de l'avenue du Boulevard, sculpture de F.C. Benton, Double folded circle ring, bronze 1992 (...).<sup>1</sup>

\*

Construire la Morgan Bank en expropriant deux hôtels :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du mercredi 18 janvier 1989

« ... L'année passée, on apprenait que des promoteurs commençaient à s'intéresser sérieusement au quartier Nord. Et parmi eux, le très connu Patrick De Pauw. Première étape de la vaste opération immobilière à Saint-Josse : le rachat de l'îlot 5, où se trouve[nt] précisément ces deux hôtels<sup>2</sup>, pour y construire des bureaux pour le compte de la Morgan Guaranty Trust Company of New York. En fait, depuis longtemps déjà, la commune envisageait la construction de bureaux dans cet îlot. Ce terrain a fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement en 1967. Il prévoyait d'installer une tour de 130 mètres. Mais la crise de l'immobilier venant, aucun promoteur ne concrétisa les projets de rénovation.

1987. Il n'est plus question d'édifier là une gigantesque tour. Mais juste en face de l'îlot, la Communauté flamande construit, de l'autre côté du boulevard Jacquain, un immeuble de 48 mètres. Et l'idée de construire un immeuble similaire sur l'îlot 5 prend corps. D'autant que Patrick De Pauw possède une option d'achat sur le terrain. Comme le P.P.A. prévoit du bureau, le projet n'était pas difficile à réaliser. La commune et la S.T.I.B. étant de plus propriétaires de la moitié des terrains, on pouvait invoquer, pour la vente des terrains restants, l'expropriation<sup>3</sup>. C'est ce qui s'est passé. Il ne reste plus, maintenant qu'à construire les bureaux. (...)

La commune a déjà vendu ses terrains 14.000 FB le m<sup>2</sup>. Il y a deux mois, la commune de Saint-Josse procédait à l'expropriation des deux hôtels et le juge de paix en fixait le montant. Huit jours plus tard, les propriétaires étaient priés de vider les lieux... C'est du moins ce qu'affirme M. Gibbs, le gestionnaire de l'hôtel Belmont. Ce dernier n'apprécie pas du tout la façon dont il a été traité. Quand j'ai demandé à la commune mon autorisation d'exploiter cet hôtel, j'ai évidemment demandé si je risquais une expropriation. Oui, m'a-t-on dit, mais il n'y en a pas eu depuis 20 ans. Vous en avez au moins pour 10 ans encore ! Enfin, il trouve son dédommagement dérisoire, sans rapport avec la valeur de son hôtel. J'ai reçu 1,2 millions pour mon fond de commerce et 14 millions pour le bâtiment. Essayez de trouver un hôtel pour quatorze millions. Exproprié pour cause d'utilité publique ? Où est l'utilité publique ? Si l'on m'avait dit que l'on construirait ici une école ou des bâtiments publics, j'aurais dit d'accord. Mais pas pour construire une banque... A la commune cependant, on estime que l'hôtelier était prévenu de longue date et qu'il savait que son expropriation était imminente. On aurait quand même pu y mettre un peu plus de doigté... »

\*

Les prix flambent au quartier Nord - St-Josse nie catégoriquement toute spéculation ! :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 27 mars 1992

« Saint-Josse a-t-elle permis à la Morgan Bank de se remplir les poches ? Des chiffres ont circulé récemment dans la presse sur l'opération 'juteuse' effectuée par la banque américaine, au boulevard Jacquain prolongé. Cette banque, rappelons-le, achève la construction d'une tour de prestige à l'esthétique résolument moderne, juste en face des bâtiments de la Communauté flamande. Jean Renard (FDF) a porté l'affaire devant le conseil communal ce mercredi. Guy Cudell dément catégoriquement. Ces histoires de spéculation immobilière ne sont que des affabulations ! Est-il vrai, a demandé Jean Renard, que, pour permettre à cette banque de construire, la commune a exproprié des terrains 1.200 FB le m<sup>2</sup> ? Qu'elle les a revendus à la Morgan 12.000 FB le m<sup>2</sup> ? Que la valeur du terrain vaut actuellement 150.000 FB le m<sup>2</sup> ? Les compensations obtenues par la commune comblent-elles une telle différence ?

Le bourgmestre s'est fâché tout rouge. C'est faux. Ce terrain a toujours été une zone de bureaux, depuis 1967. Au début des années '70, nous avons tenté, par un plan particulier, de revitaliser le quartier en autorisant le

<sup>1</sup> Saint-Josse-ten-Noode, in *Le patrimoine monumental de la Belgique*, Région de Bruxelles-capitale, op.cit., p. 142.

<sup>2</sup> Hôtel Apollon et hôtel Belmont. \*Hôtel Apollon. \*Hôtel Belmont. \*Apollon. \*Belmont.

<sup>3</sup> Prévues dès 1966, pour cause d'utilité publique !!!

logement au quartier Nord. Mais l'îlot en question, lui, est toujours resté en zone de bureau. La tentative a échoué. Nous n'avons trouvé aucun acquéreur pour construire du logement, même à 30 FB le m<sup>2</sup> !

En 1987, la Morgan Bank a acquis 80 % des terrains qu'elle convoitait. Elle a pu dès lors faire jouer l'utilité publique, car son projet rencontrait le prescrit du PPA (qui a force d'utilité publique). Le comité d'accompagnement a donné son accord pour l'expropriation par la commune à 12.000 FB le m<sup>2</sup>, et non 1.200 FB. La commune n'a donc tiré aucun bénéfice ! Tout s'est fait selon le prescrit de la loi. Nous avons rétrocedé au même prix ce terrain à la Morgan pour lui permettre de réaliser son projet. Grâce à cette construction en hauteur, elle a augmenté la valeur de son bien. C'est cela, la mise en valeur... »

\*

« ... La Morgan occupe 37.000 m<sup>2</sup> dans un immeuble de haute technologie en forme de mini-Empire State. Un 'Building Central Management System' centralise le fonctionnement technique du bâtiment. Un parfum de Silicon Valley flotte dans le hall beige de marbre et noir de granit. »<sup>1</sup>

\*

« Achevé en mars 1992, l'immeuble de 37.000 m<sup>2</sup> qui représente un investissement avoisinant les 3 milliards de FB, appartient au groupe Calar Cabesa partners (Euroclear – Royale belge). Si l'immeuble est occupé par Euroclear, il a perdu, depuis le 1<sup>er</sup> janvier, un locataire important : Belgacom... »<sup>2</sup>

\*

« ... Le '9 to 5' de Dolly Parton se transformerait plutôt en 8 à 20 h, pour Anso Thiré. Cet Anversois de 39 ans occupe un poste important à la Morgan Guaranty Trust Company, logée dans l'Euroclear Building, à l'entrée de l'Espace Nord. Comme les 1.200 autres personnes qui travaillent dans l'immeuble, il fait la navette matin et soir. Les embouteillages aux heures de pointe l'ont conduit à préférer le train à la voiture. Anso Thiré a participé à la conception du bâtiment. Il le connaît dans ses moindres recoins :

- Cette tour est de conception américaine, très soignée. Nous passons beaucoup plus de temps ici qu'à la maison. C'est pourquoi il y a un restaurant confortable pour les cadres et un mess agréable pour les employés. Mais dans la pratique, beaucoup d'employés quittent la tour durant le temps de midi. Les snacks et les petits restaurants en profitent. Les lieux les plus fréquentés sont la chaussée d'Anvers, la rue Neuve ou les galeries du Sheraton. Le GB du City 2 ne désemplit pas entre 12 et 14 heures. On croit volontiers que plus on grimpe dans la hiérarchie, plus on se rapproche du dernier étage, où trône le big boss. Anso Thiré, lui, a fait le chemin inverse, passant du 16<sup>e</sup> au 2<sup>e</sup> étage (sans pour autant dégringoler dans l'échelle des salaires).

- Travailler en haut d'une tour donne certaines sensations. On s'isole plus facilement. Et il n'est pas impossible que le travail soit plus efficace. On voit tout de loin : les êtres humains sont tout petits et l'on se sent étranger aux problèmes quotidiens. Hélas ! Le rush matinal et les attentes devant l'ascenseur refroidissent les enthousiasmes. Travailler tout en bas, ce n'est pas mal non plus. (...)

La gestion de l'espace, à la Morgan Bank, est rationnelle : des plateaux lumineux et découpés en cellules modulables dont les murs s'arrêtent à hauteur d'épaule, permettant une communication aisée. Chacun aménage comme il l'entend son petit coin : plantes grimpantes, cartes postales, photos souvenirs, bibelots intimes.

- Comme l'immeuble est soigné, on n'a pas l'impression de vivre dans un 'préfabriqué'. Nous éprouvons d'ailleurs une certaine fierté à montrer aux étrangers notre lieu de travail. Vivre dans un bel environnement, avec en face une fontaine de Pol Bury, c'est rare !

Pas de défauts, l'Euroclear Building ? Si, quand même. La sécurité est un problème presque obsessionnel. A la Morgan tout est surveillé. Le choix du boulevard Jacquain comme QG fut longtemps incertain. Au début, le site n'était qu'une mer caillouteuse hérissée de rares gratte-ciel anonymes. L'insécurité sur le chemin du travail posait problème, notamment pour les femmes (nombreuses dans les banques). La Morgan dut même prévoir une navette entre 18 et 20 h pour reconduire les employés vers la gare du Nord. Elle fonctionne toujours. »<sup>3</sup>

**\*Tour First. \*Tour CB31. \*Tour Axa. \*Tour UAP. \*Tour Union des assurances de Paris.**

Tour de bureaux, la plus haute tour de France, la quinzième d'Europe, érigée à Courbevoie, dans le quartier de La Défense, en 1974 (159 mètres), modifiée et rehaussée entre 2007 et 2011 (231 m).

<sup>1</sup> Le Soir, 15 janvier 1993.

<sup>2</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

<sup>3</sup> Le Soir, daté du 20 août 1997.



**\*Tour Fortis. \*Fortis tower. \*Silver tower. \*Tour Silver.**

Place Saint-Lazare 2 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode : 18 étages annoncés en 2002, en fait 27 étages, environ 110 m de haut, 9.600 m<sup>2</sup> annoncés en 2002, en réalité 33.000 m<sup>2</sup>.

Conçue par l'Atelier d'architecture de Genval. Propriétaire : Fortis, AG Real estate.

\*

« ... Un autre immeuble, un peu plus modeste, devrait flanquer le Botanic Building. De forme ronde, il remplacerait avantageusement un bâtiment à bureaux fort laid et abandonné situé au pied de l'actuelle tour, sur le boulevard Saint-Lazare. Le nouvel immeuble aura 18 étages (9.600 m<sup>2</sup> de bureaux) et présentera une façade bleutée (double vitrage) d'aspect semblable au Botanic Building. Le coût de l'ouvrage est estimé à 11 millions d'euros. La fin des travaux est prévue pour l'été 2004. »<sup>1</sup>

\*

Plus de 400 sans-papiers ont été évacués d'un immeuble à Saint-Josse.

Edito : Sans-papiers, urgence ! :

Article paru dans La Libre Belgique mise en ligne le 1<sup>er</sup> août 2009.

« Les 427 sans-papiers qui occupaient, depuis le 16 mai dernier, un bâtiment Fortis situé place Saint-Lazare à Saint-Josse-ten-noode (Bruxelles) ont été évacués de force, vendredi à l'aube. Il a même fallu faire intervenir deux hélicoptères pour dégager les personnes qui s'étaient réfugiées sur le toit. (...) A 6 heures du matin, les forces de police sont intervenues pour déloger ces personnes. Quelques vitres ont volé en éclats et des cartons ainsi que d'autres objets ont été jetés par les fenêtres. Au cours de l'opération, 80 personnes se sont réfugiées sur le toit. Pour les évacuer, deux hélicoptères ont été réquisitionnés pour déposer une équipe d'intervention spéciale sur le toit du bâtiment. Toutes les personnes qui se trouvaient alors sur le toit ont été arrêtées administrativement. Les autres sans-papiers ont quitté le bâtiment sans manifester d'opposition : elles ont d'ailleurs pu aller récupérer leurs effets personnels laissés dans le bâtiment. La police était présente en nombre pour cette opération : 300 hommes avaient été mobilisés, un canon à eau ainsi que plusieurs autobus. Après l'opération, les pompiers sont également arrivés sur les lieux pour nettoyer la chaussée... »

\*

«Mobilisation policière impressionnante pour évacuer les sans-papiers de la Place Saint-Lazare<sup>2</sup> :

« Près de 500 sans-papiers ont été délogés vendredi matin à Saint-Josse-ten-Noode. Deux hélicoptères de la police ont déposé une équipe d'intervention spéciale sur le toit du bâtiment, où s'étaient réfugiées 80 personnes. Notre journaliste Nadia Bouria a assisté à l'opération qui a impliqué 300 policiers environ.

Les 472 sans-papiers qui occupaient, depuis le 16 mai, un bâtiment Fortis situé place Saint-Lazare à Saint-Josse-ten-Noode, dans le quartier de la gare du Nord, ont été évacués ce vendredi matin. L'opération a commencé vers 6 heures. Un premier hélicoptère s'est positionné au-dessus du toit et six hommes des forces d'intervention spéciale sont descendus en rappel avant que l'opération ne se répète avec l'arrivée d'un second hélicoptère. Plusieurs dizaines de sans-papiers (80 au total) s'étaient en effet réfugiés sur le toit. La police craignait des réactions de désespoir. Un sans-papier s'est d'ailleurs suspendu, un bref instant, dans le vide à une poutre métallique<sup>3</sup>.

A l'intérieur du bâtiment, la tension a monté. Quelques vitres ont été brisées, des cartons ainsi que d'autres objets ont été jetés par les fenêtres. Les policiers au sol ont pénétré dans l'immeuble et remonté les étages pour évacuer les 472 sans-papiers. Les 80 sans-papiers réfugiés sur le toit ont été arrêtés administrativement. Les autres sont sortis par petits groupes, accompagnés de policiers. Ils ont pu récupérer leurs affaires laissées dans le bâtiment. (...)

L'évacuation avait été ordonnée par la justice. Une évacuation devenue inévitable pour des raisons sanitaires mais aussi en raison de tensions extrêmes, notamment entre deux clans, marocain et algérien. 'La situation entre eux à l'intérieur du bâtiment était devenue pas claire du tout puisque certaines personnes étaient enfermées de force dans des locaux' a expliqué le commissaire Yansenne à notre journaliste Nadia Bouria. (...) "Il avait été décidé qu'ils partent spontanément. C'est un accord qui était pris avec eux et il fallait respecter cet accord, sinon on n'en sort plus" a déclaré Jean demannez, le bourgmestre de Saint-Josse-ten-Noode. Il a également justifié l'intervention policière par les décisions prises récemment par le gouvernement fédéral. "Il n'y

<sup>1</sup> Le Soir, 15 juin 2002.

<sup>2</sup> RTL info, 31 juillet 2009, 10 h 59, site [www.rtl.be/info/Belgique/societe/261040](http://www.rtl.be/info/Belgique/societe/261040) .

<sup>3</sup> Vidéo : le reportage du journal de 13 h.

*avait aucune raison de maintenir dans ce quartier-ci, qui n'est déjà pas un quartier facile, une poche supplémentaire de difficultés" a conclu le bourgmestre. »*

\*

Saint-Josse - La Région a accepté le recours de Fortis :  
Résurrection annoncée de Saint-Lazare :  
Article de François Robert paru dans Le Soir daté du 12 juillet 2010

*« La réhabilitation du quartier Saint-Lazare, à Saint-Josse, semble débloquée. Le gouvernement bruxellois a en effet accepté le recours introduit par la SA Fortis Real Estate Development, qui propose la démolition de l'immeuble actuel et la reconstruction d'une tour de bureaux de 33.000 m<sup>2</sup>. Une construction agrémentée de charges d'urbanisme importantes. L'immeuble existant est à l'abandon (il a été squatté l'année passée par des sans-logis<sup>1</sup>). Il bute sur les voies de chemin de fer de la gare du Nord. En vertu du PRAS, c'est le dernier site tennoois susceptible d'accueillir des bureaux. Son propriétaire (Fortis Real Estate Development) voulait y reconstruire une nouvelle tour de bureaux, les charges d'urbanisme à la clef devant réhabiliter la place Saint-Lazare, qui n'a objectivement de 'place' que le nom. Mais la secrétaire d'Etat à l'Urbanisme Françoise Dupuis (PS) avait refusé le permis en mars 2008, dans l'espoir d'intégrer l'espace dans son plan 'logement'.*

*Fortis ne s'était pas laissé faire : elle a introduit un recours. Entre-temps, la Région a abandonné le 'plan logement' imaginé par Françoise Dupuis au profit de celui de Christos Doulkeridis (Ecolo). Le recours a fait l'objet d'un examen attentif. Le nouveau secrétaire d'Etat à l'Urbanisme Emir Kir (PS) a revu la position régionale, estimant que construire du logement à côté d'un chemin de fer n'était peut-être pas une très bonne idée. Bref, la Région est aujourd'hui favorable à un immeuble neuf de bureaux de 27 étages. La Région pose cependant des conditions qui seront contenues dans un permis modificatif qui sera présenté sous peu au gouvernement bruxellois. Parmi celles-ci, 30 emplacements de parking réservés aux riverains au prix de 100 euros par an. La construction de bureaux va en outre générer des charges d'urbanisme (3,9 millions d'euros), qui échappent cette fois à la commune puisque c'est la Région qui délivre le permis. Néanmoins, la Région s'est engagée à utiliser ces sommes pour le quartier, selon le ratio suivant : 4/5 d'équipements collectifs et 1/5 de logements. Elles serviront donc au réaménagement complet de la place Saint-Lazare. Une sculpture sera installée au milieu de la place publique, avec la participation des habitants pour le choix de celle-ci.*

*Par ailleurs, un immeuble de logements (800 m<sup>2</sup>) sera construit à proximité. Leur gestion sera confiée à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) de Saint-Josse pour une durée de 9 ans. Cet immeuble comprendra également un rez-de-chaussée qui sera cédé à titre gratuit à la commune pour qu'elle y installe une salle polyvalente de 200 m<sup>2</sup>. 'Le quartier Saint-Lazare est depuis des dizaines d'années en attente de revitalisation urbaine, commente Emir Kir<sup>2</sup>. Ce projet nous donne l'occasion de lui donner un visage cohérent et unitaire. C'est donc tout un quartier qui va reprendre forme via un aménagement que nous prédisons de qualité, vu l'importance des charges d'urbanisme qui seront générées.»*

\*

Une nouvelle tour de plus de 100 mètres :  
Voici à quoi ressemblera la future Tour Fortis de la place Saint-Lazare, à Saint-Josse :  
Article paru dans La Capitale datée du 24 septembre 2010.

*« On sait désormais à quoi ressemblera la future tour Fortis de la place Saint-Lazare. Une haute tour de 27 étages signée par l'Atelier d'architecture de Genval. Elle devrait mesurer plus de 100 mètres de haut. (...) Signée par l'Atelier d'Architecture de Genval, elle ne jurera pas avec les autres grands buildings des alentours de la gare du Nord. Sa construction va permettre la rénovation de la place Saint-Lazare. (...)*

<sup>1</sup> Le propriétaire obtint de la justice un arrêté d'expulsion des familles qui avaient trouvé un abri précaire dans cet immeuble laissé à l'abandon depuis de nombreuses années par ce département de la banque. La police fédérale dégagait les grands moyens, devant les caméras et les journalistes, pour prendre le bâtiment d'assaut, par le haut (troupes héliportées) et par le bas (troupes d'assaut : bélier, matraques, boucliers, cagoules...) : l'arsenal complet fut déployé pour éviter des 'suicides' chez les personnes expulsées, enfants, vieillards, adultes... Un fort bel exploit !

Les forces de l'ordre cassèrent ensuite toutes les vitres de manière à rendre impossible toute nouvelle occupation par des personnes à la recherche d'un toit. Bel acte de bravoure : à l'abandon, l'immeuble de la banque put se dégrader davantage durant de longs mois sous l'action des éléments naturels. Cela porte un nom : un chancre. Probable que le promoteur obtiendra un Caïus...

<sup>2</sup> Par ailleurs élu local à Saint-Josse !...

Le tout viendra remplacer le bâtiment existant au numéro 2 de la place Saint-Lazare. Soit un chancre situé entre les voies de chemin de fer et le boulevard Saint-Lazare, qui avait notamment été occupé par des sans papiers en 2009. (...) Les 33.000 m<sup>2</sup> d'espace seront entièrement alloués à des bureaux. 'Le permis a été accordé moyennant certaines conditions', rappelle-t-on du côté du cabinet d'Emir Kir (PS), secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme<sup>1</sup>. 'A savoir : la création de 30 emplacements de parking sous la tour à réserver aux riverains, le réaménagement de l'espace extérieur à front de la surface commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble, la suppression des logements prévus au 27<sup>e</sup> étage de la tour et la reconfiguration du parking vélos destiné aux occupants de l'immeuble.'

Notons également que la construction de la tour Fortis permettra le réaménagement de la place Saint-Lazare, récemment désignée comme la plus laide de Bruxelles. Elle engendrera la perception par les autorités publiques d'un montant avoisinant les 3,9 millions d'euros qui serviront au réaménagement complet de l'espace public avoisinant.

Reste maintenant à savoir quand sera lancé le chantier. 'Nous n'avons pas encore de timing', explique-t-on chez AG Real Estate. 'Il est encore possible de déposer un recours jusqu'au 28 octobre. Une fois cette date passée, nous nous pencherons sur la mise en place d'un planning'. (...)

En 2008, la commune de Saint-Josse refusait d'accorder le permis à Fortis Real Estate, suite à des avis négatifs du fonctionnaire-délégué et de la Commission royale des monuments et sites. Il n'empêche qu'elle n'a cessé d'être favorable au projet. C'est avec grand plaisir, dès lors, que le bourgmestre Jean Demanze (PS) a accueilli la nouvelle. 'Nous avons toujours soutenu le projet', réagit-il. D'autant que maintenant que le permis est délivré, la construction de la tour permettra la rénovation de la place Saint-Lazare.' Une nouvelle construction qui accueillera essentiellement, on l'a déjà dit, des bureaux. 'Il s'agit de la dernière tour administrative qui sera construite sur le territoire de Saint-Josse. Une fois terminé, il n'y aura plus d'autre chantier de ce style sur la commune.' »

\*

Saint-Josse : voici la nouvelle tour de 110 mètres

Article paru dans le journal La Meuse daté du jeudi 30 septembre 2010

« On sait désormais à quoi ressemblera la future Tour Fortis de la place Saint-Lazare. Une haute tour de 27 étages signée par l'Atelier d'Architecture de Genval. Elle devrait mesurer plus de 100 mètres de haut. (...) Après un premier refus en mars 2008, Fortis Real Estate (devenu entre-temps AG Real Estate) a finalement obtenu un permis d'urbanisme, début juillet, pour la construction d'une gigantesque tour administrative sur la place Saint-Lazare, à Saint-Josse (...) ce que l'on a baptisé familièrement la Tour Fortis : un bâtiment moderne (...) d'une hauteur approximative de 110 mètres. Signée par l'Atelier d'Architecture de Genval, elle ne jurera pas avec les autres grands buildings des alentours de la gare du Nord.

De couleur grise, sa principale particularité est son toit qui ne sera pas plat. La base de la construction est également impressionnante, avec son entrée entourée de poteaux en " V ". Le tout viendra remplacer le bâtiment existant au numéro 2 de la place Saint-Lazare. Soit, un chancre<sup>2</sup> situé entre les voies de chemin de fer et le boulevard Saint-Lazare, qui avait notamment été occupé par des sans-papiers en 2009. »

\*

Quel avenir pour le quartier Saint-Lazare ?

Article d'Anne Gilain, paru dans Vlan en date du 14 mars 2012

« Le réaménagement de la zone qui s'étend du Botanique à la rue de Brabant est dans les cartons de la commune depuis longtemps. Et tout particulièrement celle de la place Saint-Lazare : 30.000 m<sup>2</sup> d'espace entièrement dévolu à la circulation automobile, avec un déploiement anarchique de voies : une mer de bitume. C'est une zone sinistre, glauque et malodorante avec les ponts aveugles du chemin de fer, les chancres, la clientèle des prostituées, la saleté, le manque de lumière. Traversée le plus rapidement possible par les gens des bureaux riverains, effrayés par l'environnement ultra urbain. Mais aussi un quartier vivant, 'convivial' pour certains observateurs, où les gens se connaissent tous. Cette fois, les choses se décaient. La Région, Beliris et la commune choisiront en juin prochain un projet de transformation dans le cadre d'un concours international. A concrétiser vraisemblablement en 2014. Si les finances suivent. Et ce n'est pas sûr. Les travaux (5,5 millions €) doivent être financés par le contrat de quartier et les charges d'urbanisme générées par la construction de la

<sup>1</sup> Et échevin 'empêché' de la commune de Saint-Josse-ten-Noode...

<sup>2</sup> Le Soir daté du 15 juin 2002 le déclarait déjà 'abandonné' !!!

dernière<sup>1</sup> tour administrative de Saint-Josse : la Silver tower, de Fortis. Mais vu le marasme actuel du secteur bancaire, ce chantier ne présente plus vraiment d'urgence<sup>2</sup>.

#### Ressusciter Lazare

'L'objectif du réaménagement est d'humaniser le site', explique le bourgmestre (...). 'Notamment réduire les voies de circulation, réunifier enfin le Jardin botanique en ne gardant le boulevard Saint-Lazare qui le traverse que pour les véhicules d'intervention et la mobilité douce.' Voire, pour les auteurs du plan de mobilité du quartier Nord, en faire un petit Central Park, s'ouvrant au pied du commissariat de police, square Victoria Regina.

Au programme encore : un espace culturel de 3.000 m<sup>2</sup> sous le tunnel nord, et une véritable place, avec arbres, lumières et échoppes le long des voies de chemin de fer... 'Au niveau économique, (...), il faut encourager la mobilité des chaldans entre la rue Neuve et la rue de Brabant, via la place Rogier et la place Saint-Lazare, frontière désertée entre deux des voies les plus fréquentées de Belgique.'

L'échevin Mohamed Azzouzi présentait dernièrement son plan de circulation pour le quartier Nord. Un plan à plusieurs vitesses, puisqu'il dépend en partie de la réalisation (2004) des futurs chantiers des abords de la place Rogier et du réaménagement de la place Saint-Lazare, mais qui prévoit aussi des mesures concrètes comme la création, cette année encore, de boucles et de zones 30 dans le quartier Prairie, pour décourager le trafic de transit, et particulièrement celui des indésirables clients des carrées. 'Des mesures efficaces à condition de les faire respecter par la police, avec l'aide de caméras.' Histoire d'éviter l'anarchie qui règne dans la rue Saint-François, récente zone résidentielle... »

\*

#### De nombreux projets à confirmer

Une série de nouvelles constructions sont annoncées en 2013-14 pour un total de 250.000 m<sup>2</sup>, notamment dans le quartier de la gare du Nord. Les principaux projets sont le Brussels Tower (73.000 m<sup>2</sup>), Tour & Taxi (42.000 m<sup>2</sup>) et le Silver Tower (36.000 m<sup>2</sup>). Dans le quartier européen, aucun projet n'est annoncé à moyen terme excepté la rénovation de l'Astro Tower (31.000 m<sup>2</sup>).

Et à plus long terme, qu'advient-il de très grands projets annoncés ou ébauchés comme les 240.000 m<sup>2</sup> du PUL au quartier européen, la construction de 250.000 m<sup>2</sup> sur la gare du Midi ou la tour Victor, également située dans le quartier Midi (100.000 m<sup>2</sup>) ? 'La question est de savoir si les promoteurs démarreront ces projets ou s'ils préféreront les postposer pour éviter les problèmes de commercialisation. L'avenir nous le dira', poursuit M. De Beule.... »<sup>3</sup>

\*

#### Sint-Joost-ten-Node - Silver Tower in de koelkast :

Artikel uit Brusselnieuw.be, dinsdag 27 november 2012.

« Aan het Sint-Lazarusplein bij het Noordstation zou een nieuwe kantoortoren van 27 verdiepingen komen: de Silver Tower. Hoewel de vergunning er is, wil de promotor niet bouwen zolang de Brusselse katoormarkt op apegapen ligt. Dat is slecht nieuws voor de geplande heraanleg van het Sint-Lazarusplein.

'De leegstand in de Noordwijk is momenteel te hoog om een nieuwe toren te verantwoorden', zegt Alain De Coster van AG tegenover brusselnieuws.be. 'De werkelijke bezetting is lager dan de officiële cijfers. Niet alleen de Zenith is nog altijd grotendeels onbenut, ook de Dexiatoren en WTC 1 kampen met leegstand.'

Daarnaast zitten met WTC 4 en de Brussels Tower (de 'Tetratoren') nog nieuwe kantoren in de pijplijn. Promotor AG Real Estate neemt daarom een afwachtende houding aan. Maar wat als de bouwvergunning straks verstrijkt? 'Dat zou jammer zijn, maar we gaan geen toren bouwen om hem daarna leeg te laten staan.' Zonder huurder of koper wordt er dus niet gebouwd aan Sint-Lazarus. Dat betekent ook dat het vervallen gebouw dat plaats moet ruimen voor de Silver Tower voorlopig blijft staan. 'Wij willen dat graag afbreken, maar we hebben geen afbraakvergunning, enkel een bouwvergunning', klinkt het nog.

Als de Silver Tower er niet komt, moet ook een alternatieve geldbron gezocht worden voor de heraanleg van het Sint-Lazarusplein. Die zou immers gedeeltelijk gefinancierd worden door de stedenbouwkundige lasten die de gemeente incasseert voor de toren. Het gaat om 2 miljoen euro.

<sup>1</sup> A ce jour...

<sup>2</sup> Mais procéder à l'expulsion, par plusieurs dizaines de policiers surarmés, de quelques sans-abri qui avaient trouvé un refuge précaire dans l'immeuble qui pourrait sur place depuis de nombreuses années, ça c'était urgent !

<sup>3</sup> Un taux de vacance des bureaux qui reste préoccupant à Bruxelles / Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir, en date du jeudi 15 mars 2012.

*De Silver Tower zou 110 meter hoog reiken en 33.000 vierkante meter kantooroppervlakte bevatten. De kijksokkel zou toelaten om de voorbijrijdende treinen te zien vanaf de Sint-Lazaruslaan. »*

**\*Tour Hilton.<sup>1</sup> \*Hôtel Hilton. \*Hilton. \*The Hotel. \*Pandox.  
Boulevard de Waterloo 38. – 1000 Bruxelles. Construit en 1967<sup>2</sup>.**

La chaîne Hilton réunifiée après 32 ans de division :  
Article paru dans Le Soir daté du vendredi 30 août 1996.

*« La célèbre chaîne d'hôtels de luxe Hilton va être réunifiée, après 32 ans de séparation entre la compagnie américaine Hilton Hotels Corporation (HHC), qui en détient les droits aux Etats-Unis et le groupe britannique Ladbroke, propriétaire de la marque dans le reste du monde. Hilton Hotels Corporation et Ladbroke vont signer un accord, prévoyant une large alliance mondiale, a annoncé Ladbroke jeudi. Les deux partenaires vont coopérer en matière de stratégie commerciale, partager certains revenus de l'exploitation des hôtels, mettre en commun leurs programmes de fidélisation des clients, et ils envisagent des échanges de participations.*

*HHC a annoncé son intention d'entrer à hauteur de 5 % dans le capital de Ladbroke, dès que l'accord aura été formellement signé. Ladbroke, dont la branche 'jeux et paris' s'essouffle en Grande-Bretagne depuis la création de la Loterie nationale il y a deux ans, pourra être associé aux activités dans les jeux de HHC aux Etats-Unis. Le directeur général de Ladbroke, Peter George, a affirmé qu'il avait toujours été dans ses ambitions de réunifier la chaîne Hilton, qui compte 400 établissements dans 49 pays. Cet accord apparaîtra de bon sens aux clients, aux employés et actionnaires. A travers cette alliance, nos deux compagnies ont l'intention de se placer en tête des marchés de l'hôtellerie et des jeux dans le monde entier.*

*La chaîne Hilton avait été scindée en 1964, entre HHC et Hilton International (HIC). Ladbroke avait racheté HIC en 1987. L'alliance entre les deux compagnies comprendra la création d'une société chargée de la coordination mondiale des hôtels Hilton, avec la mise en place conjointe d'actions promotionnelles et publicitaires, la mise en commun des systèmes de réservations. Le programme de fidélisation de la clientèle, -HHonors, utilisé aux Etats-Unis par Hilton, sera étendu à tous les hôtels de la chaîne. Chaque signataire devra participer à hauteur de 20 % au développement de nouveaux hôtels de son partenaire, et recevra en échange 20 % des bénéfices réalisés. L'alliance devrait être effective au début de 1997 et sera valable pour une durée de 10 ans, renouvelable. (AFP.) »*

\*

Les deux dépositaires de la marque d'hôtel de luxe dévoilent un nouveau look commun Hilton : les frères ennemis scellent leur réconciliation :

Article de Martial Tardy et Alain Dewez, paru dans Le Soir daté du vendredi 26 juin 1998.

*« Les 400 hôtels Hilton de la planète remplacent d'un coup, ces jours-ci, leur quelque 2,5 millions de cuillers à café. Il s'agit là d'une des conséquences de la réconciliation des deux frères ennemis, le britannique Hilton International et l'Américain Hilton Hotels Corporation. Les deux groupes ont dévoilé hier une nouvelle enseigne commune, après 34 ans de séparation émaillés de querelles juridiques. Tous les objets qui portent le logo de l'une ou l'autre chaîne doivent être remplacés, des cartes de visite du personnel aux panneaux signalétiques, en passant par les couverts, les serviettes ou la moindre petite bouteille de shampoing offerte aux clients. Les deux groupes restent muets à propos du coût de l'opération, qualifié de secret stratégique.*

*L'empire fondé en 1919 par Conrad Hilton a été scindé en 1964, lorsque les hôtels situés en dehors des Etats-Unis ont été regroupés au sein d'une entité distincte. Depuis 1987, Hilton International est contrôlé par le bookmaker britannique Ladbroke, très actif sur le marché immobilier. Aux Etats-Unis, Hilton Hotels Corporation est une entreprise cotée en Bourse, dont la famille fondatrice détient encore une part importante du capital. Américains et Britanniques avaient scellé un accord pour se partager la mine d'or que constitue la notoriété de la marque Hilton. Les premiers devaient se cantonner outre-Atlantique et les seconds régnaient sur le reste du monde. Ce Yalta hôtelier fut toutefois mis à mal à partir de 1991, lorsque Ladbroke porta plainte contre Hilton Hotels Corporation. Ce dernier avait lancé une nouvelle chaîne internationale, Conrad - et les Britanniques ont estimé que les Américains venaient piétiner leurs plates-bandes, en s'appuyant sur le prénom de l'illustre*

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Manhattan center, ou : Industrie hôtelière.

<sup>2</sup> Classé comme 'ouvrage en béton' par Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise, op.cit., p. 49. Voir bibliographie.

fondateur. Les deux Hilton ont fini par enterrer la hache de guerre en 1996. Ils envisageaient des participations croisées et ont décidé de mener une stratégie commerciale commune.

*La fusion n'est aujourd'hui plus à l'ordre du jour. Notre alliance est suffisante, un rachat n'est plus nécessaire, a indiqué hier à Bruxelles Fernand David, vice-président de Hilton International pour l'Europe occidentale. Le rapprochement des deux groupes s'avérait toutefois indispensable, dans un secteur constitué de mastodontes. Avec plus de 400 hôtels de luxe dans 49 pays et 40.000 chambres, le tandem figure parmi les leaders mondiaux. Mais Hilton International a échoué l'an dernier dans sa tentative de rachat du groupe ITT, qui contrôle la chaîne Sheraton. Elle s'est fait coiffer sur le poteau par Starwood Lodging Trust, une société immobilière qui contrôle désormais 650 établissements dans 70 pays.*

*Ensemble, les deux Hilton promettent un marketing agressif et entendent faire valoir leur nom prestigieux partout dans le monde. Tous les noms de nos hôtels vont changer, indique Fernand David. Le mot 'Hilton' figurera désormais partout en première place. Quitte à commettre des hérésies : le Waldorf Astoria, le mythique palace new-yorkais, sera lui aussi rebaptisé. Ce bijou de l'Art déco, dont le lobby abrite aujourd'hui encore le piano du jazzman légendaire Cole Porter, n'a pas mérité cela. Mais du point de vue du business, cela se justifie, affirme Fernand David. »*

\*

Après 41 ans de séparation, Hilton pourrait enfin racheter Hilton :  
Article paru dans Le Soir daté du samedi 15 octobre 2005 (d'après l'AFP).

*« Hôtellerie - La branche américaine du géant se préparerait à faire une offre sur la branche internationale, cotée à Londres. C'est Paris qui va être contente ! L'héritière (avec sa soeur Nicky) de l'empire hôtelier Hilton pourrait prochainement assister au rapprochement des deux branches du groupe, après 41 ans de séparation à l'amiable : l'américain Hilton Hotels Corporation (HHC, le groupe du papa de Paris) aurait fait une proposition de rachat au britannique Hilton Group pour sa branche Hilton International. HHC proposerait 5,25 milliards d'euros pour racheter Hilton International, selon le 'Financial Times' et le 'Wall Street Journal'. Le groupe britannique n'a pas confirmé la somme, mais a indiqué avoir 'reçu une offre indicative de HHC qu'il est actuellement en train d'évaluer. (...) Une nouvelle annonce sera faite en temps utile'.*

*L'histoire du groupe Hilton, dont la dernière héritière, Paris donc, fait régulièrement les titres de la presse people, a commencé en 1919 avec l'acquisition par Conrad Hilton de son premier hôtel, le Mobley, à Cisco au Texas. Le premier Hilton proprement dit a ouvert ses portes en 1925, à Dallas. Premier groupe d'hôtellerie à entrer à la Bourse de New York le 3 juin 1946, Hilton s'est coupé en deux en 1964. Les Hilton ont alors gardé l'exploitation de la marque aux Etats-Unis, et cédé les droits du nom pour le reste du monde. Les hôtels Hilton non américains ont été rachetés en 1987 par la chaîne britannique d'officines de paris Ladbroke's, l'un des géants mondiaux du secteur, les deux activités étant réunies sous le nom de Ladbroke Group, mais finalement le groupe britannique a rechangé son nom en mai 1999 pour devenir Hilton Group.*

*Actuellement, Hilton International détient 400 hôtels sous les marques Hilton, Scandic et Conrad dans 80 pays. HHC possède ou gère pour sa part près de 2.500 établissements, essentiellement aux Etats-Unis, au Canada et en Amérique latine, sous les marques Hilton, Conrad, Doubletree, Embassy et Hampton.*

*En 1997, Hilton Group et HHC avaient signé un partenariat stratégique, toujours en vigueur actuellement, mettant en commun les activités de marketing, de réservations et les programmes de fidélité des deux branches. En 2000, elles avaient mis sur pied une entreprise commune pour la chaîne de luxe Conrad. Les discussions sur un éventuel rapprochement des deux branches de l'hôtellerie Hilton ne se sont en réalité jamais totalement éteintes, même si dans une interview en juin, le directeur général de HHC avait indiqué ne pas penser qu'une fusion soit possible avant son départ, prévu en décembre 2007. (...) Il soulignait à l'époque que les actionnaires britanniques n'aiment guère détenir des actions d'entreprises américaines. Les discussions, en réalité, ont toujours achoppé sur la question du prix. Vendredi encore, cette question semblait préoccuper les analystes. Pour Merrill Lynch, le montant avancé dans la presse 'semble être un très bon prix', mais la banque d'affaires souligne 'le manque de synergies' à réaliser, puisque celles-ci sont presque toutes réalisées depuis l'accord de 1997.*

*La maison de courtage Teather and Greenwood a pour sa part abaissé sa recommandation sur Hilton à Londres, recommandant à ses clients de se rabattre sur Intercontinental. Pour Teather en effet, les chances que la négociation aboutisse cette fois sont de 50 % au mieux, car le prix de 5,25 milliards d'euros lui paraît trop élevé, là encore en raison du manque de synergies. »*

\*

**Immobilier - L'hôtel vendu pour 29 millions d'euros :**  
Article de Jean-François Munster, dans Le Soir paru le mercredi 8 septembre 2010.

« Il possédait déjà à Bruxelles le Crowne Plaza, le Hilton de la place Rogier, l'hôtel Bloom, le Holiday Inn de l'aéroport et le Scandic près de la Grand-Place. Mais l'appétit du groupe immobilier suédois Pandox pour l'hôtellerie bruxelloise n'est toujours pas satisfait. Il vient de renforcer un peu plus sa position en mettant la main sur un immeuble emblématique du haut de la ville, le Hilton du boulevard de Waterloo, à proximité de la prestigieuse avenue Louise. Il l'a racheté à la société américaine Westmont pour la somme de 29 millions d'euros, portant le nombre total de ses chambres dans la Capitale à 1.750.

De plus en plus souvent dans l'hôtellerie, les propriétaires ne sont pas ceux qui exploitent l'établissement. Ils louent leurs bâtiments à des sociétés spécialisées dans la gestion d'hôtels (Accor, Intercontinental, Hilton...) ou à des franchisés de ces marques. Pandox va-t-il continuer à faire exploiter cet hôtel par Hilton ou doit-on s'attendre à un changement de marque ? 'Nous négocions. Toutes les options sont ouvertes', explique (...) Pandox. Le groupe suédois est convaincu du potentiel de croissance que recèle encore le marché bruxellois. 'Il y a une très solide base de clients dans cette ville grâce à la présence des institutions européennes, de l'Otan, de nombreux sièges de multinationales, poursuit Aldert Schaaphok. Nous pensons que la réouverture du Palais des congrès (ndlr : le Square) va rendre Bruxelles encore un peu plus attractive car il y a une grosse demande pour les centres de convention en Europe. Et Bruxelles est idéalement située. Elle est au centre d'un réseau de trains à grande vitesse. Elle a un bon aéroport qui la relie à toutes les villes du continent.'

Spécialisé dans le redressement d'hôtels en perte de vitesse, Pandox va investir 25 millions d'euros sur trois ans pour remettre le Hilton au goût du jour. 'Cet hôtel est dépassé, avec des surfaces qui ne sont plus en phase avec les exigences changeantes de notre clientèle internationale. Il ne s'est pas adapté et a perdu son attractivité auprès d'une clientèle haut de gamme. Conséquence, il a fallu baisser les prix des chambres, ce qui a privé l'hôtel des ressources nécessaires pour investir. Nous allons inverser cette tendance. »

\*

**Urbanisme - Pandox a des projets – Le nouveau pari du Hilton :**  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 23 décembre 2010.

« Certains urbanistes affirment que l'emblématique Hilton (38, boulevard de Waterloo) est l'une des plus belles tours de Bruxelles par la pureté de sa forme. L'hôtel traverse pourtant l'une des pires périodes de son existence et toutes sortes de bruits courent à son propos. Le groupe Pandox qui l'a racheté en septembre, annonce pour janvier des décisions importantes. Haut de 27 étages, le Hilton Brussels (4 étoiles) est un poids lourd de l'hôtellerie bruxelloise, avec ses 434 chambres (sur les 15.000 que compte la capitale), fréquentées principalement par des touristes. Il est par ailleurs doté de deux restaurants (dont un gastronomique, la Maison du Bœuf) et un centre de fitness avec une salle de gym et un sauna.

Si la structure du bâtiment est solide, celui-ci est marqué par les stigmates de son âge. Il n'a subi, à notre connaissance, aucune rénovation sérieuse depuis 15 ans et rien ne filtre sur l'état de ses finances. Or, les hôtels, avec le flux des visiteurs, vieillissent très vite. Il n'est plus du tout en phase avec les exigences de sa clientèle internationale. Fin 2006, il était à vendre, le groupe Hilton ayant décidé de se séparer de ses enseignes européennes. Il a été racheté en septembre par Pandox, société suédoise spécialisée dans le redressement d'hôtels en perte de vitesse. Ce groupe est déjà bien présent à Bruxelles. Il possède le Bloom, le Crown Plaza de la place Rogier, le Holiday Inn de l'aéroport et le Hilton City Center (ex-Albert I<sup>er</sup>). Il dispose dès lors de 1.750 chambres à Bruxelles. Les Suédois estiment que le potentiel hôtelier à Bruxelles est encore sous-exploité. Bruxelles abrite l'Union européenne, l'Otan (son QG tout neuf entre en construction), attire les sièges de multinationales et vient de se doter d'un tout nouveau centre de congrès (Square). En tout cas, les chiffres les plus récents (5,2 millions de nuitées en 2009) montrent que Bruxelles a plutôt bien résisté à la crise et que les nuitées sont à la hausse tout comme le taux de remplissage des hôtels.

Que va faire Pandox ? On prête au groupe la volonté d'injecter 25 millions d'euros dans une modernisation bien nécessaire de l'hôtel. Aldert Schaaphok, directeur des opérations chez Pandox, refuse cependant tout commentaire pour l'instant et donne rendez-vous au 4 janvier, date à laquelle sera dévoilé l'avenir du Hilton. Pandox exploitera-t-il lui-même le complexe hôtelier ? Va-t-il prolonger son contrat de gestion du site avec le groupe Hilton ou confier la gestion à un autre groupe spécialisé dans la gestion d'hôtels ? Pour Patrick Bontinck, président du BITC (Bruxelles international Tourisme & congrès), cette vente est une bonne chose. Elle signifie que les Suédois veulent valoriser le bien et le formater au goût du jour. (...) Le Hilton s'est vendu à Pandox pour

la somme rondelette de 29 millions d'euros. Le groupe suédois, propriétaire des murs, a cependant laissé la gestion de l'hôtel au groupe Hilton jusqu'à ce jour. (...)

Le Hilton fait partie des premiers immeubles-tours à Bruxelles, tous conçus dans le style dit 'international' (murs rideaux, en béton, acier et verre). Développant 30.000 m<sup>2</sup> et 27 étages, il fut construit (1963–1967) par le promoteur Herpain et dessiné par Henri Montois en association avec Emmanuel Gran. (...) Pendant longtemps, le Hilton fut une attraction bruxelloise, grâce notamment à sa plate-forme d'observation. Située au 26<sup>ème</sup> étage, elle offre une vue panoramique sur la ville et constitue le point de vue le plus élevé (94 m) de Bruxelles accessible au public. Jusque dans les années 1980, il était 'the meeting point' du tout-Bruxelles, rivalisant avec le Métropole. Il demeure une véritable icône architecturale aux yeux de nombreux architectes. »

\*

« Bruxelles – Le Hilton devient The hotel. Ce dimanche, annonce La Capitale, un hélicoptère survolera Bruxelles à basse altitude afin d'accrocher sur le toit du Hilton la nouvelle enseigne de l'institution : The Hotel. 'Après le rachat du bâtiment, le 6 septembre 2010, le groupe suédois Pandox AB, spécialiste de l'immobilier hôtelier, a également repris la gestion de l'ancien Brussels Hilton, indiquent les gestionnaires de l'établissement. L'hôtel du boulevard de Waterloo porte depuis cette date le nom de 'The Hotel'. Ce nom fait référence à la situation unique de cet établissement au cœur de Bruxelles.' L'opération ne sera pas une mince affaire, d'autant que le Hilton culmine à plus de 94 mètres, ce qui en fait l'une des plus hautes tours de Bruxelles. »<sup>1</sup>

\*

« Le bureau GCA au chevet de The Hotel. Renommé The Hotel suite à sa reprise en février dernier par le groupe Pandox, l'ancien hôtel Hilton de l'avenue Louise, la prestigieuse artère bruxelloise, va subir une métamorphose complète sous la houlette du célèbre bureau d'architectes espagnol GCA. En mai, une première chambre témoin opéra pour un nouveau look contemporain. Après approbation, la mue concernera les 433 chambres de la tour. Fin des travaux prévue pour l'automne 2013. »<sup>2</sup>

**\*Tour I.T.T. \*ITT Tower. \*Tour ITT. \*International Telegrap & Telephone. \*ITT Tower. \*Alcatel. \*CIB. \*AG. \*An-HYP. \*Petercam. \*Bell telephone. \*Fibelaf. \*Kredietbank. \*Abbaye de La Cambre.**  
Avenue Louise 480 – Bruxelles : 23 ou 25 étages, 102 mètres de hauteur, de 22.900 m<sup>2</sup> à 24.000 m<sup>2</sup>.  
Conçue par ELD partnership, Walter Bresseleers, Walter Gropius et autres, construite entre 1968 et 1971. Propriétaires et occupants actuels : divers. Immeuble-phare de la bruxellisation<sup>3</sup>.

\*

« Elle donne le vertige la ITT Tower de l'avenue Louise ! Pourtant, elle n'est pas la plus haute avec ses 102 m et 25 étages. Commencée en 1968, elle a été achevée en 1971. »<sup>4</sup>

\*

La Tour ITT reprise par CIB et ses amis :

Article de Martine Vanden Driessche, paru dans Le Soir daté du vendredi 19 mai 1989

« La Tour ITT a trouvé acquéreur. La Compagnie immobilière de Belgique, l'An-Hyp, l'agent de change Petercam et une compagnie d'assurances qui devrait être les AG, se sont portés acquéreurs de l'immeuble qui a probablement fait couler le plus d'encre à Bruxelles. La transaction s'est faite à un peu moins de 2,7 milliards [de FB] et les acquéreurs ont l'intention de replacer l'immeuble sous forme de certificats immobiliers.

Inaugurée en 1973 pour abriter le quartier général de l'ITT pour Europe, Afrique et Asie, la tour 'transparente' autorisée par VDB a été longtemps au centre d'une polémique entre urbanistes bruxellois. Le terrain appartenant à la Ville de Bruxelles, un bail emphytéotique de 99 ans avait été signé avec ITT. Les acquéreurs actuels ont signé pour 75 des 79 ans restants.

La Tour ITT, vidée de ses locataires lorsque le groupe a été démantelé et que les activités européennes ont été cédées à Alcatel, a été confiée à l'agent immobilier Crickx et Co. Mise en vente suivie d'une mise en location, l'immeuble est resté longtemps vide. Mais il faut dire que l'agent immobilier a profité de son inoccupation pour faire effectuer d'importants travaux destinés à en retirer toute l'amiante présente dans les murs, désormais reconnue comme étant dangereuse pour la santé, et pour le rénover. En tout, 300 millions [de FB] de travaux.

<sup>1</sup> Le Soir, vendredi 11 février 2011.

<sup>2</sup> Le Soir, jeudi 19 mai 2011.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Bruxellisation.

<sup>4</sup> La Tribune de Bruxelles, du 24 au 31 août 2010.



De nombreuses grandes sociétés belges et étrangères, de même que des institutionnels, se sont intéressés aux 24.000 m<sup>2</sup> de la tour mais, faute de trouver un acheteur, Crickx et Co a demandé à ITT de pouvoir la mettre en location. Depuis cette date, soit septembre 1988, plusieurs locataires se sont installés dans la tour qui, finalement, à la veille de la Pentecôte a trouvé acquéreur.

C'est la Compagnie immobilière de Belgique, probablement avec les AG, An-Hyp et l'agent de change Petercam, qui a décidé de signer, chacun pour 900 millions, ce qui porte la transaction à quelque 2,7 milliards. A l'heure actuelle, la tour est pratiquement louée, les premiers contrats au prix de 6.500 F/m<sup>2</sup>, les autres à 7.000 FB, sans compter les 1.500 FB de charges et les 490 FB de précompte. Un prix considéré comme cher mais qui s'explique notamment par le fait que l'immeuble, conçu non comme un investissement mais comme un siège social prestigieux, comporte un hall luxueux, une salle de gymnastique, un restaurant, et une salle de conférence de 200 places dominant la ville.

Les locataires actuels sont la Fédération du tabac, l'antenne européenne d'ITT World Directories, le consultant français MacKinsey, les assurances La Mondiale, Volkswagen et, bientôt, une banque qui occupera le rez-de-chaussée. Des négociations sont en cours pour la location des huit étages restants.

Les nouveaux acquéreurs de la Tour ITT ont l'intention de replacer l'immeuble sous forme de certificats immobiliers, fort prisés à l'heure actuelle. Un dossier en ce sens va être introduit à la Commission bancaire. On peut aussi supposer que la société commune à la CIB et aux AG, évoquée mercredi à l'assemblée générale de la CIB et destinée à la gestion d'immeubles, a un rapport direct avec la conclusion de cette transaction. »

\*

« A l'angle de l'avenue Emile De Mot et de l'avenue Louise se dresse aujourd'hui l'ombre noire de la trop célèbre tour translucide de ITT corporation, alias Bell telephone, construite entre 1969 et 1973 en surplomb des jardins de l'abbaye de la Cambre. Après le traumatisme de la tour du Sablon qui a défiguré un des quartiers les plus anciens du centre, le projet catalyse les protestations de tout ce que Bruxelles compte de personnes sensibles à la préservation du patrimoine et du cadre de vie : Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU), Archives d'architecture moderne (AAM), Ligue esthétique belge (LEB), comités d'action locaux. Même la très officielle commission royale des monuments et des sites proteste avec d'autant plus de véhémence qu'elle n'a pas été consultée. (...) La société promotrice (...) – la société anversoise Fibelaf, regroupant une association d'entrepreneurs et une filiale de la Kredietbank – met le projet à l'étude (...). Elle obtient le permis de bâtir le 18 avril 1969, soit plus d'un mois avant l'approbation définitive du plan de rénovation. (...) La construction de la tour portera un préjudice irréparable au site de l'abbaye de la Cambre et au quartier résidentiel qui l'environne. (...)»<sup>1</sup>

\*

« **L'ancienne abbaye de la Cambre** (en néerlandais : \*Abdij Ter Kameren), était un monastère de moniales cisterciennes nobles, fondé (...) à la source du Maelbeek qui se jette dans la Senne à Bruxelles. Autrefois hors de la ville, elle est aujourd'hui située sur le territoire de la commune d'Ixelles (Bruxelles). L'abbaye est un témoignage remarquable de la vie religieuse et de l'architecture cistercienne qui subsiste dans la région de Bruxelles. Elle est composée de deux noyaux :

- le cloître avec l'église, le réfectoire et l'aile de la salle capitulaire qui sont d'une architecture moyenâgeuse et monastique.
- le quartier de l'abbesse de caractère plus civil avec sa cour d'honneur, le palais abbatial, le presbytère, les écuries et les autres dépendances. C'est une architecture du xviii<sup>e</sup> siècle. (...)

L'abbaye est fondée vers 1201, avec l'appui des moines de l'abbaye de Villers, par une Dame noble, Gisèle, qui adopta la règle de l'ordre de Cîteaux. En 1201, elle reçut de Henri I<sup>er</sup>, duc de Brabant, les étangs d'Ixelles, un moulin à eau et l'enclos environnant le monastère. En 1203 le pape Grégoire IX confirme la fondation sous le nom de Chambre de Notre-Dame (La Cambre). L'abbaye est placée sous l'autorité spirituelle de l'abbaye de Villers. Le xiii<sup>e</sup> siècle est un siècle de grand rayonnement spirituel : saint Boniface de Bruxelles (1182-1260), natif d'Ixelles, chanoine de Sainte-Gudule (future cathédrale de Bruxelles), professeur de théologie à Paris et évêque de Lausanne (1231), y vivra les 18 dernières années de sa vie et sera enterré dans l'église. À la même époque sainte Alix y était une jeune moniale lépreuse et mystique, et y mourut le 12 juin 1250. Le xiv<sup>e</sup> siècle fut difficile. Proche de la ville de Bruxelles, mais hors de son enceinte et donc non protégée, l'abbaye fut souvent victime de pillages. Les moniales se réfugiaient alors à Bruxelles. En 1381 un incendie causé par des pillards détruit une bonne partie des bâtiments. En 1400 l'église que nous connaissons aujourd'hui sort de terre. De style gothique elle garde cependant la marque de la sobriété cistercienne. (...) En 1581: nouveau saccage, cette fois

<sup>1</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., pp. 158-161.

par les Calvinistes. En 1599 les moniales rentrent à l'abbaye après un long exil à Bruxelles. Le xvii<sup>e</sup> siècle est un siècle de prospérité et restauration. Au xviii<sup>e</sup> : désir de grandeur et luxe conduisent les abbesses à reconstruire tout l'ensemble dans le style français en honneur à l'époque: superbes jardins en gradins, escaliers monumentaux, cour d'honneur avec portail. En 1796, elle est vendue comme bien national, change trois fois de mains et devient fabrique de betteraves puis de coton. (...)

Après la suppression de l'abbaye comme communauté monastique, les bâtiments furent utilisés pour différentes activités:

- Hôpital militaire à plusieurs reprises sous la Révolution, on y soignait les victimes des combats.
- Manufacture de coton pendant cinq ans.
- Dépôt de mendicité jusqu'à la fin du xix<sup>e</sup> siècle où l'on rassemblait hommes, femmes, enfants, malades, infirmes, aliénés mentaux et même des délinquants.
- École militaire et d'application qui installa dans la nef de l'église un gymnase et un manège.
- Occupée par les soldats allemands qui s'y cantonnèrent durant la Première Guerre mondiale. Après leur passage, l'abbaye se retrouva ruinée.

En 1921, la Ligue des amis de la Cambre s'y installe pour ainsi préserver l'abbaye. Henry Van de Velde obtint l'autorisation d'y ouvrir un Institut Supérieur des Arts Décoratifs (aujourd'hui École nationale supérieure des arts visuels) dans l'enceinte abbatiale.

L'\*abbaye de la Cambre est une sorte de trait d'union entre les étangs d'Ixelles et le bois de la \*Cambre. L'École nationale supérieure des arts visuels de la Cambre (...) et l'Institut géographique national ont pris leurs quartiers sur le site de l'abbaye. L'abbaye est entourée au sud par l'avenue Émile Demot, à l'est par l'avenue Émile Duray et au nord par le square de la Croix-Rouge. (...)

Le portail d'entrée (xviii<sup>e</sup> siècle) est monumental. Il est cintré avec des bandeaux, flanqué de deux colonnes doriques et surmonté d'un fronton triangulaire brisé. Dans le fronton se trouvent les armoiries de la dernière abbesse, Séraphine Snoy que l'on retrouve à maints endroits du site. (...) La cour d'honneur, transformée en parking, frappe par la symétrie et la régularité des constructions qui l'encadrent. Elle est de style classique. Le palais abbatial, au fond, est de style Louis XV. Il se partage en trois parties : la partie centrale avec perron et fronton triangulaire et les deux parties latérales avec porte cochère et fronton circulaire. La toiture possède quatre lucarnes. Le nom de l'architecte de cette cour n'est pas connu. (...) L'église de la Cambre date du xiv<sup>e</sup> siècle. De style ogival, elle appartient à l'époque de transition entre le style gothique rayonnant et le style gothique flamboyant. Le gâble de la façade est décoré de feuilles de chou frisé et terminé par un fleuron. Dans la partie supérieure du mur, trois niches trilobées avec quatre statues sont encastrées. (...) Le cloître se trouve au sud de l'église comme le voulait la règle cistercienne. Il fut reconstruit en 1599. Les fenêtres des galeries ont des vitraux avec les armoiries des abbesses ou des blasons de quelques religieuses nobles. Dans le petit jardin public, il y a un petit étang avec une des sources du Maelbeek. (...) Les jardins étagés à la Française se composent de cinq terrasses successives. Ils ont été réaménagés en 1924 dans leur état primitif. L'escalier est monumental avec deux énormes piliers à bossages, accostés de volutes et surmontés de vases. La visite du site et l'accès au jardin et à l'église sont libres. L'église est (...) paroissiale et est ouverte au public. »<sup>1</sup>

### **\*Tour Kredietbank. \*Tour de la Kredietbank. \*Kredietbank<sup>2</sup>.**

Un projet aurait été élaboré par la banque de la Flandre pour s'installer derrière le Boudewijncomplex, là où CDP a construit finalement le North gate. Projet avorté donc.

Le puissant groupe financier flamand a finalement opté pour construire et établir son siège (45.000 m<sup>2</sup>) dans un château-fort moderne et imposant, avenue du Port, le long du canal mais sur l'autre berge, à deux pas des bâtiments de... la Communauté française de Belgique !

\*

« Merci M. De Pauw ! Qui s'installera dans (...) les bureaux ? La Kredietbank, plus que vraisemblablement. Derrière la communauté flamande, ça s'impose... »<sup>3</sup>

\*

«...Premier immeuble à sortir de terre, le plus important et le plus élevé de ceux qui se dresseront le long du canal, celui de la Kredietbank. Les travaux sont déjà bien entamés. La société y concentrera ses activités administratives. Elle était déjà présente à cet endroit, entre la rue de l'Intendant et la rue Ulens, depuis une vingtaine d'années.

<sup>1</sup> (Wikipédia, qui propose quelques photos très éclairantes).

<sup>2</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Kredietbank. Le vaste siège finalement construit ne s'apparente pas, selon nous, au concept de 'tour'.

<sup>3</sup> Le Soir, 15 février 1988.

- C'est l'une des principales caractéristiques de ce vaste projet pour l'avenue du Port, explique Christian Sibilde, architecte à l'Atelier d'art urbain. Il ne s'agit pas d'une opération de spéculation. Ces bâtiments seront occupés par des entreprises qui étaient déjà présentes à l'avenue du Port (c'est le cas de la KB et de Henkel) ou dans la commune.

Le siège central administratif représentera près de 45.000 m<sup>2</sup> de bureaux - la banque en comptait jusque-là 30.000 m<sup>2</sup>. Cette extension sera bien dissimulée.

- Lorsque nous devons mettre une grande quantité de m<sup>2</sup> sur un espace assez réduit, il faut travailler sur les volumes, poursuit Christian Sibilde. C'est pour cela que nous avons choisi de cacher ces m<sup>2</sup> à l'intérieur de l'îlot. Ils ne seront pas trop visibles depuis la rue. La façade extérieure sera haute de trois ou quatre étages, tandis qu'à l'intérieur de l'îlot, la partie centrale s'élèvera à neuf étages. C'est la partie la plus élevée de l'avenue du Port...<sup>1</sup>

### **\*Tour Lex 2000. \*Lex 2000.**

**Rue de la Loi 145. 65.000 à 80.000 m<sup>2</sup>. Conçu par le bureau d'architectes Jaspers-Eyers & Partners. Terminé fin 2006.**

**Propriété et occupation : Union européenne**

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 16. Le Lex 2000 (65.000 m<sup>2</sup>) près du Résidence Palace dans le quartier européen... »<sup>2</sup>

\*

80.000 m<sup>2</sup> de bureaux, au rond-point Schuman – Le 'Lex 2000', tour de Babel de l'Union :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 6 mars 2007

« Dans un lointain passé, tous les services du Conseil de l'Union européenne étaient regroupés dans 'Juste Lipse'. Avec les élargissements successifs, ceux-ci ont été dispersés dans divers bâtiments. La construction du 'Lex 2000' met un peu d'ordre dans l'organisation du Conseil qui reconcentre son personnel vers le quartier européen. Le regroupement doit se poursuivre, avec le projet du Résidence Palace à l'horizon 2013.

Le 'Lex 2000' est un énorme bâtiment de 80.000 m<sup>2</sup>. Livré au Conseil le 12 janvier, il se remplit depuis février et doit abriter toutes les fonctions linguistiques du Conseil dont les traducteurs<sup>3</sup> (il y a 23 langues officielles dans l'Europe) qui traitent annuellement un million de pages de documents divers.

Le 'Lex 2000' est donc la tour de Babel de l'Europe. C'est aussi l'un des trois géants (avec le Berlaymont et le Charlemagne) situés dans le périmètre immédiat du rond-point Schuman. Son érection s'est réalisée en plusieurs phases : prospection du marché immobilier dès 2001, constitution de la SA Lex 2000 qui a négocié avec l'Europe, désignation du bureau d'architectes Jaspers-Eyers & Partners à la suite d'un concours, lancement du projet, obtention du permis puis la réalisation de la tour. Au total, six années d'efforts. (...)

L'immeuble, propriété du Conseil, a beaucoup d'allure avec la forme légèrement elliptique, bien qu'il lui manque quelques étages, suite au raboutage unilatéral décidé par l'ex-échevin de l'Urbanisme de Bruxelles, Henri Simons. En lien direct avec la station SNCB et Stib, il ne contient que 200 places de parking. Une attention particulière a été apportée aux aspects écologiques du bâtiment : récolte de l'eau de pluie destinée au rinçage des toilettes, pompes à chaleur pour récupérer l'énergie, etc.

Quelle sera la future occupation foncière de l'Union à Bruxelles ? Celle-ci a encore de l'appétit, même si l'essentiel des élargissements semble réalisé. Ainsi, le Conseil devrait se satisfaire de 250.000 m<sup>2</sup> de bureaux en 2015. N'empêche que l'Europe songe à regrouper ses bâtiments. Dans ce contexte, la création d'une maquette du quartier européen et son exposition la semaine prochaine au Mipim à Cannes (Marché international des professionnels de l'immobilier), est très intéressante : on y voit deux tours futuristes (dont l'une de 200 m de haut) dans la perspective du Cinquantenaire. Préfiguration du futur européen à Bruxelles ? »

\*

« Le Lex 2000 est des ailes du Conseil des Ministres Européen (bâtiment Juste Lipse). Il a une allure elliptique. Le bâtiment est coincé entre la chaussée d'Etterbeek, la rue de la loi et la ligne de chemin de fer. En observant le Juste Lipse depuis la rue de la loi, le Lex 2000 constitue son aile droite. Le bâtiment se veut respectueux de l'environnement. Il ne comporte que 200 places de parking.

Bref historique : La société anonyme Lex 2000 (plusieurs promoteurs) était propriétaire de plusieurs immeuble du 121 au 147 rue de la Loi. Leur démolition fut effectuée en mars 2003. La société Lex 2000 a signé un accord

<sup>1</sup> Le Soir, 28 mai 1993. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Tour & Taxis.

<sup>2</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>3</sup> On les croyait au Covent garden !

avec le conseil de ministre de l'U.E. pour une location long terme avec option d'achat (durée non communiquée).

Il a été dessiné par le bureau d'architectes M. & JM.Jaspers-J.Eyers & Partners. Surface totale : 80.000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été construit de 2004 à 2006. Il fut livré le 12/1/2007. »<sup>1</sup>

**\*Tour Louise. \*Louisa Tower. \*tour Generali. \*Generali tower. \*Hôtel Wielemans. \*Brasserie Wielemans-Ceuppens. \*Blomme Adrien.**

Avenue Louise, 147-149 - Bruxelles : 24 étages, 84 m de haut, 27.000 m<sup>2</sup>. Conçue par André & Jean Polak, construite entre 1963 et 1966. Propriétaire actuel : Generali real estate investments.<sup>2</sup>

\*

Des investisseurs privés sauvent la maison du brasseur Wielemans :

Une villa ixelloise reconverte en centre culturel :

Article de Nicolas Vuille et Jean Wouters, paru dans Le Soir daté du vendredi 14 février 1997

« La superbe demeure créée par l'architecte Blomme, rue Defacqz, sera à nouveau accessible dès septembre. La maison de maître qui se dresse au 14, rue Defacqz, à Ixelles, a de quoi séduire le visiteur. Malheureusement, depuis deux ans, la porte restait close et la bâtisse semblait condamnée à une lente décrépitude. Heureusement, un coup du destin vient de la sauver : elle sera rouverte au public tout prochainement. Un centre culturel va s'y établir. Il proposera des expositions de qualité, un centre de documentation, des ateliers créatifs pour les enfants et d'autres activités culturelles (concerts, théâtre) qui pourraient s'intégrer à ce lieu d'exception. Avant cela, la maison va devoir subir une importante cure de jouvence. Les travaux devraient durer plusieurs mois. L'inauguration est prévue pour septembre.

- Il faudra restaurer les boiseries, les peintures, les céramiques, commente Alfonza Salamone, une des responsables du projet au sein de l'ASBL 'Art Média'. Nous allons évidemment respecter le lieu. Les travaux sont assez délicats, dans la mesure où la maison est classée, y compris l'intérieur. (...)

Cette superbe demeure a été commandée en 1925 par Léon Wielemans, patron de la brasserie Wielemans-Ceuppens, pour son épouse. Il en confia les plans à Adrien Blomme. Mme Wielemans aimait beaucoup l'Espagne: elle a donc demandé à l'architecte de reproduire le style de l'Alhambra de Grenade, ville où elle passait ses vacances. Elle fit venir d'Andalousie pas moins de 4.803 carreaux : azulejos, guardillas, etc.

La maison a de quoi surprendre le visiteur par son cachet hispano-mauresque. Elle étonne aussi par sa disposition fort éloignée du 'trois-pièces en enfilade' traditionnel à Bruxelles. La plupart des salles se répartissent autour d'un superbe patio, lequel donne sur un jardin agrémenté de fontaines, jets d'eau et ruissellements.

- Cette répartition des pièces nous sera très utile, souligne Alfonza Salamone. Nous pourrions changer les parcours en fonction des expositions. Il y a plein de possibilités. Encore aujourd'hui, je m'y perds un peu dans les couloirs...

Les expositions artistiques se dérouleront au rez-de-chaussée, ainsi qu'aux deux premiers étages de la villa. (...) Le programme prévoit chaque année trois grands événements de 100 jours chacun et six petits qui dureraient un mois. Le choix des trois grandes expositions a déjà été arrêté. La première sera consacrée à l'Art déco de Bohême, la deuxième à la peinture vénitienne du XVIII<sup>ème</sup> siècle et la troisième aux Daces. (...)

Au rez-de-chaussée de la maison, l'ancienne bibliothèque de M. Wielemans permettrait de rendre un hommage permanent à Adrien Blomme. Au premier, la visite des expositions passera également par la chambre et la salle de bains vraiment extraordinaire des anciens maîtres des lieux. Le troisième étage sera transformé en centre de documentation multimédia, spécialisé évidemment dans l'histoire de l'art. Une partie du premier étage accueillera les ateliers créatifs. (...) Enfin, les plans prévoient aussi l'aménagement d'une librairie et d'une cafétéria.

Pour mener à bien ce projet, l'ASBL a obtenu un soutien important du groupe Generali Belgium Assurances, propriétaire de la villa et de l'immense tour de bureaux voisine qui forme l'angle entre la rue Defacqz et l'avenue Louise. La société italienne y trouve évidemment une vitrine idéale pour ses activités. Ce n'est pas tous les jours qu'une ASBL ouvre un centre culturel de 800 m<sup>2</sup> sans le moindre subside. Le projet a également le mérite de sauver et de rendre accessible au public un joyau architectural. »

\*

<sup>1</sup> L'excellent site [www.reflexcity.net](http://www.reflexcity.net) (octobre 2012).

<sup>2</sup> Voir *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit.

### Une vieille tour épouse le patrimoine :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 8 novembre 1997

« La tour Generali (appelée aussi tour Louise), avec ses formes dures et ses angles rugueux, n'est sans doute pas le plus beau gratte-ciel bruxellois. Surplombant la place Stéphanie, elle fait, depuis le début, partie du portefeuille immobilier de Generali Belgium, société d'assurances. L'immeuble, âgé de 30 ans, fut construit presque collé à l'hôtel Wielemans, aujourd'hui classé. Une hérésie urbanistique qui ne serait plus tolérée de nos jours. Aujourd'hui, les propriétaires de la tour cherchent à se faire pardonner un crime 'architectural' commis 30 ans plus tôt. Pour montrer leur bonne volonté, ils ont ouvert largement leur portefeuille. L'acquisition de l'hôtel Wielemans a coûté 30 millions [de FB] et la rénovation autant. Dans cette maison, conçue par l'architecte Adrien Blomme en 1925, le patio est orné de quelque 5.000 carreaux de céramique espagnole.

Generali a également entrepris de rénover la tour Louise elle-même. Les travaux ont commencé voici deux ans et avancent bien. Les communs et de nombreux étages ont été refaits. Ici, le coût du lifting dépasse 350 millions et il est probable, lorsque tout sera achevé, que l'on frisera le demi-milliard. Cette rénovation n'est pas un luxe.

- On dit souvent que l'avenue Louise est malade, constate Pierre Dehaye, le directeur de Generali Belgium. Ce n'est pas vrai. Si l'on prend la peine d'entretenir correctement son bien, il se loue sans difficulté. Ce constat est valable avenue Louise comme partout ailleurs à Bruxelles. Il faut offrir des bureaux performants, modernes, bien équipés. Et c'est exactement ce que nous faisons avec la tour Louise. »

### **À propos des \*brasseries Wielemans, à Forest. \*Wiels. \*Musée d'art contemporain.**

#### Wielemans invisable

Article<sup>1</sup> paru dans La Dernière Heure, en date du 15 septembre 1995.

« Forest. - C'est donc ce week-end qu'auront lieu à Bruxelles les traditionnelles journées du patrimoine (...). Elles devraient permettre (...) de découvrir les beautés souvent cachées de notre patrimoine.

L'une d'entre elles sera (...) fermée. (...) Prisé lors des éditions précédentes, le site, de plus en plus dévasté, voit son déclin s'accélérer au fil des mois. (...) 'La Région dispose pourtant aujourd'hui d'une ordonnance qui permet le réaménagement des sites économiques désaffectés inscrits dans un inventaire (...). Les brasseries Wielemans y figurent. Le gouvernement peut assez rapidement exiger des propriétaires de ces sites leur réaménagement ou leur assainissement. (...)'

Les 2,5 ha de terrain des brasseries sont abandonnés depuis qu'Interbrew a quitté les lieux. En 72 mois, les propriétaires se sont succédé. Le groupe Villers a cédé ses actifs à une banque finlandaise qui a, elle-même, revendu le tout à des investisseurs suisses. Ces changements de mains n'ont pas favorisé la réaffectation du site. Et les Suisses ne semblent pas prêts à lancer leurs grues dans l'aventure. En attendant, le site se dégrade. Et la vue du bâtiment d'Adrien Blomme isolé dans un espace abandonné paraît presque surréaliste.

En 6 ans, pas le moindre projet qui apparaisse finalement comme sérieux, n'a vu le jour. Depuis presque aussi longtemps, d'ailleurs, un grand panneau se décharne lentement. Installé à même le bâtiment, il présentait un beau projet bien moderne qui, au fil du temps, se décolore au soleil... »

\*

Forest - Le propriétaire du bâtiment Blomme est exproprié : une première régionale -

La Région s'empare de Wielemans-Ceuppens :

Article d'Hermine Bokhorst et Jean-Louis Wertz, paru dans Le Soir, en date du jeudi 20 juin 2002.

« Classées en partie dès 1993, les brasseries Wielemans sont dans un triste état. Le propriétaire n'a pas réalisé les travaux nécessaires à la conservation du site et la Région a décidé de prendre les choses en main pour sauver le patrimoine. C'est fait ! Willem Draps, le secrétaire d'État au Patrimoine, rayonne. La Région est à présent propriétaire du Blomme ! Le tribunal de première instance a en effet ordonné l'expropriation d'une partie classée des brasseries Wielemans-Ceuppens. Il s'agit de la première application de l'ordonnance sur l'expropriation pour conservation du patrimoine de 1993. La société Sinuzoïd, l'ancien propriétaire de lieux, devrait recevoir une indemnité de 619.000 euros, selon les experts. Mais l'indemnité définitive devra être établie ultérieurement par le juge de paix.

J'ai été étonné de l'inaction absolue des banques, en l'occurrence Fortis qui a repris le dossier de la CGER, explique Willem Draps. Elles ont laissé dévaloriser leur gage hypothécaire. La banque, qui aurait pu opérer une saisie immobilière, était présente à l'audience. L'homme politique se fait ouvrir la porte pour découvrir le triste

<sup>1</sup> Cet article est accompagné d'une photo de D. Bauweraerts. La légende précise : « La Brasserie Wielemans, il y a quelques années. Depuis, son état n'a fait qu'empirer. »

état du bâtiment : carreaux cassés, cuves en cuivre vandalisées au chalumeau, fientes de pigeon partout. La Région avait déjà dû procéder à des travaux conservatoires d'urgence. Mais le propriétaire n'a jamais voulu les rembourser. Ce qui a mis le feu aux poudres et déclenché les batailles juridiques.

Plusieurs projets de réhabilitation avaient atterri au cabinet du secrétaire d'État. Dont celui de la commune de Forest qui a introduit une demande de subvention européenne dans le cadre d'Urban. Il s'agit d'un musée d'art contemporain pour le Blomme proprement dit, précise Catherine van Zeeland, échevine des travaux. Pour les deux autres bâtiments concernés (la salle des machines et la salle de brassage), nous avons imaginé une bibliothèque, un espace multimédia, un lieu destiné aux parents et enfants ainsi qu'une salle où pourraient s'exercer diverses activités culturelles et sociales. Car nous tenons à impliquer le quartier afin d'éviter que les riverains se sentent exclus. Le projet devrait se chiffrer dans les 12,4 millions d'euros. Nous espérons obtenir une partie d'Urban où le dossier est en bonne voie, une intervention de la Commission royale des monuments et sites et enfin les charges d'urbanisme provenant de l'autre partie du site.

La société CIT-Blaton a racheté un hectare de terrain. Elle projette de réaliser des lofts-bureaux dans les bâtiments existants, c'est-à-dire de grands plateaux de 600 m<sup>2</sup> avec un plafond à 3,7 m et un aménagement de type écologique (lampes à chaleur, terra cota). Un restaurant serait installé dans le bâtiment classé comportant des éléments de l'ancienne façade du café 'Métropole' et de la Caisse d'épargne qui étaient situés place De Brouckère. La porte d'entrée principale, le fronton en bronze ainsi que certaines pierres bleues ont été récupérés en 1893 par les architectes Bordiaux et Champion. Il s'agissait, à l'époque, du premier bâtiment industriel pour lequel des éléments du patrimoine collectif ont été utilisés. Aujourd'hui, un promoteur s'apprête à le recycler à nouveau.

Tous les permis doivent encore être obtenus. Les brasseries se situent en zone d'intérêt régional (Zire) qui permet des commerces, des bureaux, de la production ou des équipements collectifs. Quatorze ans après le brassage de la dernière Wiel's sur le site, il semble qu'une solution se profile. Du moins si les budgets sont débloqués. »

\*

« Le bâtiment Blomme est un des rares témoins de l'architecture industrielle moderniste à Bruxelles. Sa réaffectation, associée à son emplacement stratégique, en fait un nouveau pôle de référence et d'attraction à Bruxelles tant pour la population locale que pour les visiteurs occasionnels. Le projet entend participer à la redynamisation économique et culturelle de la commune de Forest et de la ville dans son ensemble. À cet effet, la salle des cuves est aménagée avec un accueil, un café-restaurant, une librairie, un laboratoire audiovisuel et au sous-sol un cinéma/auditorium de 75 places. Un parcours de témoignage patrimonial est constitué de l'espace sous les cuves, de la salle de brassage, d'un ancien silo et de la terrasse panoramique en toiture.

#### Le Blomme : historique

Le 14 novembre 1838, Lambert Wielemans épouse Constance-Ida Ceuppens. Le couple est à l'origine de la dynastie Wielemans-Ceuppens qui sera à la tête de la brasserie jusque dans les années 1980. Après avoir repris sans grand succès une boulangerie-pâtisserie, ils se lancent dans le commerce de toiles. Les affaires marchent bien et le couple aimerait élargir ses activités. Ainsi, en 1862, Lambert Wielemans achète à son beau-frère un commerce de bière. S'ils ne fabriquent pas encore leur produit, cette date marque néanmoins le début de l'activité brassicole des Wielemans. En 1868, Constance-Ida Ceuppens, alors veuve depuis 5 ans, se lance, grâce à l'aide de ses enfants, dans la production et le brassage de sa propre bière. Pendant une dizaine d'années, les Wielemans louent la brasserie Roche-Soyez située au centre de Bruxelles, rue Terre-Neuve, mais l'affaire est florissante et très vite les locaux deviennent trop exigus...

#### Implantation forestoise

En 1879, les frères Wielemans (Edouard, Prosper, André) achètent dans la campagne forestoise un vaste terrain marécageux afin de construire leur nouvelle brasserie. Celle-ci est équipée d'une cuve matière, de quatre chaudières à vapeur, d'une chaudière à farine, de cuves pour ébullition, de cuves de garde et de magasins. En 1882, avec l'embranchement qui relie l'usine au chemin de fer et qui permet ainsi d'exporter la bière en province, la surface bâtie est de 51a en plus des maisons personnelles d'Edouard et de Prosper construites sur le site. Le 3 mai 1883, Constance-Ida Ceuppens décède. Les trois frères décident de reprendre la société. Ils conservent l'enseigne « Wielemans-Ceuppens » en mémoire de leur mère.

#### Diversification et développement

En 1884, les frères Wielemans reviennent d'une tournée des brasseries allemandes et autrichiennes, et se lancent dans la fabrication de bières de fermentation basse promises à un bel avenir en Belgique. Ainsi, les bières brunes et les lambics sont remplacées par des bières de type Pils et Munich. La qualité de leurs bières est récompensée, notamment, au Grand Concours International de Paris et les ventes sont sans cesse croissantes.

La brasserie s'agrandit en 1889 d'une nouvelle malterie et en 1893 de greniers à grains, à malt et tourailles, ainsi que de nouveaux bureaux pour lesquels on a recyclé, pour la première fois à Bruxelles, des éléments du patrimoine collectif: l'architecte Bordiaux a en effet récupéré la porte d'entrée, le fronton en bronze et les pierres bleues du bâtiment de la caisse d'épargne de la place de Brouckère, démolie pour être remplacé par l'hôtel Métropole (également propriété de la famille Wielemans).

#### Expansion de la brasserie

Début 1899 Prosper et Edouard Wielemans rachètent les parts de leur frère André. A l'aube du XX<sup>ème</sup> siècle, la brasserie accueille la troisième génération de Wielemans et marque le début d'une formidable période d'expansion. Pour répondre au développement des ventes, les Wielemans décident la construction d'une nouvelle salle de brassage équipée des dernières techniques, et alimentée à partir de 1905 par une centrale électrique propre. La Première Guerre mondiale freine considérablement l'expansion de l'entreprise. Néanmoins, dès 1920, pour relancer la production de la brasserie et concurrencer les bières anglaises qui ont envahi le marché belge, les Wielemans lancent deux nouveaux produits : la Stout et la Scotch.

#### Modernisation et années d'apogée

Pour répondre à une demande croissante et adapter leurs outils de production aux dernières innovations techniques, les Wielemans décident, en 1930, d'ériger une nouvelle salle de brassage. Le bâtiment dessiné par Adrien Blomme accueille deux fois quatre vaisseaux qui en font la plus grande salle de brassage d'Europe ! Très vite rebaptisée "la tour Wielemans", ce bâtiment jouera un rôle de repère dans le paysage bruxellois et sera, par son architecture moderniste particulière, une formidable vitrine pour l'entreprise. C'est aussi au cours des années 1930, que de nouvelles bières viennent enrichir la gamme de l'entreprise comme la Forst, l'Extra-Foncée ou la Nationale. En 1936, Prosper Wielemans décède, son fils Léon lui succède et continue l'expansion de l'entreprise familiale. En 1938, les Wielemans rachètent la brasserie du Marly et y transfèrent leur activité de maltage. En 1940 la guerre vient à nouveau ralentir la production. Les matières premières se font rares et un arrêté de l'occupant allemand fixe le taux d'alcool de la bière à 0,8°. Cette 'fluitjesbier' est appelée la "Wiel's".

#### 1945-1988: Le déclin

Au sortir de la guerre, une nouvelle génération reprend la brasserie et tente de la redynamiser en agrandissant les infrastructures. Malgré ces efforts, l'entreprise n'est plus florissante. En 1978, La brasserie Artois rachète une partie du capital et en devient administrateur. En septembre 1980, la brasserie Wielemans est mise en liquidation. L'usine forestoise aura une activité de plus en plus limitée. Le 29 septembre 1988, la dernière Wiel's est brassée. L'usine ferme définitivement ses portes, après plus de 100 ans d'activité brassicole...

#### 1988 – 2006...

En novembre 1988, seulement deux mois après que le groupe Artois eut vendu les installations à un négociant de brasseries d'occasion, deux des huit cuves étaient démantelées. Malgré les protestations de l'ASBL La Fonderie, qui défend l'histoire économique et sociale de la région bruxelloise, deux autres cuves sont détruites, sans tenir compte de la valeur patrimoniale et historique de ces machines. C'est à ce moment que la Société Régionale de Développement rachète pour 2 millions de FB, les quatre cuves restantes afin de sauver de la destruction une partie de l'histoire industrielle bruxelloise. Dans le même temps, le bâtiment qui est toujours la propriété d'Interbrew, est classé par le Service des Monuments et des Sites. En avril 1989, Artois revend le complexe à la société AMG Développement qui propose de transformer la salle de brassage en musée des techniques industrielles, et de construire sur le site un centre pour les petites et moyennes entreprises, des logements, des bureaux et un centre high-tech. En septembre 1989, Michel Villers, qui est devenu propriétaire de 25% du site, réussit à convaincre un bureau d'architectes suisse de transformer le complexe en centre pour «des entreprises singulières et originales». Deux ans plus tard, le sort des anciennes brasseries Wielemans n'est pas encore fixé. Le 12 avril 1991, Le Soir dévoile une nouvelle piste : l'Office des pensions cherche à se reloger dans l'éventualité où elle vendrait la Tour du midi dont elle est propriétaire ! Une fois de plus, le projet est abandonné et le site continue à se dégrader.

En novembre 2001, alors que le bâtiment Blomme n'est plus estimé qu'à 13 millions de francs belges, la Région de Bruxelles-Capitale entame une procédure d'expropriation dans le cadre de l'ordonnance de 1993 en matière de protection du patrimoine. La région devient donc propriétaire du « Blomme » et de l'ancienne salle des machines et cherche un nouveau projet pour réhabiliter les bâtiments. La région retient l'hypothèse d'y créer un grand centre d'art contemporain. Le 24 janvier 2005 les travaux de restauration et réhabilitation, selon les plans du bureau d'architecture Art & Build ont commencé. Le centre d'art contemporain si longtemps attendu à Bruxelles a ouvert ses portes en mai 2007. »

\*

« **Visite : Musée/Découverte WIELS, Centre d'Art Contemporain**  
Avenue Van Volxem 354 - 1190 Bruxelles (FOREST)

Wiels, le remarquable bâtiment d'angle des anciennes brasseries, Wielemans-Ceuppens construit par l'architecte moderniste Adrien Blomme, abrite le centre d'art contemporain de Bruxelles. Wiels offre un contexte ouvert et dynamique, idéal pour découvrir et comprendre l'art contemporain grâce à un large ensemble d'activités et de services. Les trois niveaux de galeries d'une surface de 1.800 m<sup>2</sup> accueillent six expositions annuelles de grande envergure. D'autres activités complémentaires sont également organisées: cinéma, conférences, festivals ou concerts. »<sup>1</sup>

**\*Tour Madou. \*Madou plaza.**

Place Madou, 1 – Saint-Josse-ten-Noode : 32 étages, 113 m de haut, 40.000 m<sup>2</sup>.

Conçue par Robert Goffaux, construite entre 1963 et 1965<sup>2</sup>, rénovée (2004-2006) par Assar – Archi 2000. Occupée actuellement par la Commission européenne qui en est propriétaire.

\*

« Au début des années 60, on procéda à un aménagement de la place Madou (...) 40 immeubles à abattre. A majorer d'une autre vingtaine d'immeubles (...) voués aux pioches. (...) Sur l'espace libéré s'érigea un imposant bâtiment de 5 étages dont une extrémité fut surmontée d'une tour de 33 niveaux (104 m). Une performance technique pour l'époque : le building s'éleva à raison d'un étage par jour ! En novembre 1963, un feu d'artifice marqua la mise sous toit de l'immeuble. 12 mois seront encore nécessaires pour habiller l'armature centrale. »<sup>3</sup>

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 5. Le Madou Plaza (place Madou), 40.000 m<sup>2</sup>... »<sup>4</sup>

\*

« La tour Madou, rénovée à partir de 2005, affiche désormais 135 mètres et 34 étages. Elle date originellement de 1965. »<sup>5</sup>

**\*Tour Makkah Clock royal : \*Makkah clock royal tower :**

« La folie des grandeurs continue en Arabie Saoudite.

Riyad. Selon le spécialiste hôtelier STR global, l'Arabie Saoudite était le deuxième marché à la croissance la plus vive au Moyen Orient après les Emirats en juin, avec l'ouverture de 16.680 chambres à venir contre 54.814 aux Emirats arabes unis.

La semaine dernière, Hilton a annoncé avoir signé un accord pour ouvrir deux hôtels à Riyad en 2012, et décrit le pays comme 'son marché numéro un en terme de développement au Moyen Orient'.

Un bon exemple : l'hôtel Makkah clock royal tower (...) qui ouvrira dans plusieurs mois à La Mecque, comptera 76 étages et 858 chambres. Son horloge aux quatre cadrans de 43 mètres de diamètre est visible à 17 km à la ronde, et annonce les prières quotidiennes du monde musulman avec pour objectif d'établir 'l'heure de La Mecque' comme alternative à 'l'heure de Greenwich' (GMT). »<sup>6</sup>

**\*Tour Manhattan center.<sup>7</sup> \*Manhattan center (3 tours sur socle). \*Manhattan center Brussels. \*MCB. \*M.C.B. \*Manhattan office tower. \*Hôtel Lendi. \*Lendi hôtel. \*Tulip inn. \*Hôtel Tulip inn. \*Thon Hôtel. \*Hôtel Sheraton. \*Sheraton hôtel. \*ITT corporation. \*I.T.T. corporation. \*Thon Olav. \*Crescendo. \*Comtes de Flandre. \*Le pavillon. \*Pavillon. \*Tulip Inn Brussels Boulevard. \*Apollo/Pelham Partners. \*Columna Festighater AB.**

Place Rogier 1 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode : 30 étages, 102 m de haut, 165.000 m<sup>2</sup>.

Œuvre du groupe Structures, construit entre 1970 et 1973. JER partners and catalyst capital en est le propriétaire actuel. Occupé entre autres par le Sheraton (hôtel Sheraton) et le Thon hôtel (Tulip inn).

<sup>1</sup> Site [www.opt.be](http://www.opt.be) (avril 2012).

<sup>2</sup> Considérée comme 'bâtiment en béton' par *Le patrimoine d'ingénierie en Région bruxelloise*, op.cit., p. 51. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> *Les communes bruxelloises : au passé et au présent : 2*. Op.cit. Octobre 1996. Voir bibliographie. Voir aussi dans notre Livre 1 : s.a. Entreprises L'Ecluse.

<sup>4</sup> *Bureaux : 20 projets* / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>5</sup> La Tribune de Bruxelles, du 24 au 31 août 2010.

<sup>6</sup> Métro, 24 août 2010.

<sup>7</sup> Voir aussi notre livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 4, point 5.



\*

« ... La Région de Bruxelles-Capitale (...) a donc décidé de prendre en location à partir du 1<sup>er</sup> novembre prochain 14.000 m<sup>2</sup> du 'Manhattan center' (ancien hôtel Lendi accolé à l'hôtel Sheraton de la place Rogier). Ces surfaces viennent d'être libérées par la société américaine IBM. Au total, le Manhattan Center comprend quelque 42.000 m<sup>2</sup>. Son locataire principal est le ministère (fédéral) de l'Agriculture. »<sup>1</sup>

\*

« ... Le marché immobilier bruxellois continue à bien se porter. En témoigne notamment la récente prise en location par la Région de quelque 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux au Manhattan center, juste à côté de l'hôtel Sheraton. Les fonctionnaires régionaux s'y installeront dès le 1<sup>er</sup> premier novembre prochain en attendant d'émigrer définitivement dans les bureaux en construction au-dessus de la gare du Nord, d'ici quelques années. (...) L'investissement international (en provenance surtout des Pays-Bas et de Grande-Bretagne) demeure très présent à Bruxelles. Ces investisseurs recherchent des opportunités qu'ils finissent toujours par trouver, de sorte que, dans la capitale belge et à l'inverse de la tendance observée en Europe, les rendements de base se sont légèrement améliorés.

Les opérateurs locaux aussi demeurent actifs à Bruxelles comme en témoignent quelques opérations récentes, dont une de taille concerne l'hébergement temporaire de l'administration de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce n'est en effet qu'en juin 1995 au plus tôt (car il faut tenir compte de certains aléas politico-juridiques) que la Région bruxelloise pourra centraliser ses bureaux au Centre de communications Nord/CCN (actuellement en cours d'exhaussement). Actuellement disséminées dans plusieurs bâtiments, l'administration bruxelloise ne peut attendre. Elle a donc décidé de prendre en location à partir du 1<sup>er</sup> novembre prochain 14.000 m<sup>2</sup> du 'Manhattan center' (ancien hôtel Lendi accolé à l'hôtel Sheraton de la place Rogier). Ces surfaces viennent d'être libérées par la société américaine IBM. Au total, le Manhattan Center comprend quelque 42.000 m<sup>2</sup>. Son locataire principal est le ministère (fédéral) de l'Agriculture. »<sup>2</sup>

\*

« ... En forme de U<sup>3</sup>, l'immeuble, situé entre la rue du Progrès et la rue du Marché, comprend deux tours de bureaux ainsi que l'hôtel Sheraton. C'est une propriété du groupe Rogib... »<sup>4</sup>

\*

« ... 'Le Pavillon' du Sheraton, durant ses 15 ans d'existence, a servi (...) quelque 2 millions de repas. Il a pourtant dû cesser complètement ses activités le 8 février. (...) Le Sheraton qui l'abrite entame une cure de jouvence qui va durer deux ans. On l'ignore généralement, mais cet hôtel de la place Rogier est le plus grand du pays, avec ses 509 chambres. Construit en 1972, il affiche 5 étoiles, possède deux restaurants ('Le Pavillon' et 'Les Comtes de Flandre'), fait travailler 300 personnes et propose 15 salles de réunion. Son taux d'occupation paraît aujourd'hui tout à fait suffisant : 75 %. Ce ne fut pas toujours le cas.

Ce mastodonte qui appartient à la firme ITT a subi plusieurs restructurations dans le passé. L'immeuble fut cédé par la commune de Saint-Josse par bail emphytéotique de 99 ans à la 'Gouda Leone Levy'. Celle-ci revendit son bien à ITT en 1975. Depuis, l'hôtel a connu une période moins agitée. Il a fait l'objet d'une importante restauration dans les années '80. La dernière restructuration, qui remonte à peine à juillet 1995, semble lui être salutaire, puisqu'il s'engage aujourd'hui dans un vaste programme de rénovation. Le look du bâtiment ne changera pas, mais l'on nettoiera la façade. L'ascenseur panoramique a été remis en service. Le programme de rénovation concerne le lobby, les restaurants, les salles de conférence et 125 chambres. La première phase des travaux a débuté avec 'Le Pavillon'. Le restaurant, qui ouvrit ses portes en 1980, va être débaptisé, remodelé et dégagera une atmosphère méditerranéenne. On réaménagera également la salle panoramique du 30<sup>ème</sup> étage. Qu'est-ce qui a motivé cette rénovation en profondeur ? Geoffrey Balloti, le nouveau patron du Sheraton, déclare :

- Nous croyons à l'accroissement du rôle international de Bruxelles. Le Sheraton a généré en 1995 son meilleur résultat d'exploitation. Nous devons aussi nous adapter aux nouvelles exigences de la clientèle. »<sup>5</sup>

\*

« La rénovation du plus grand hôtel du pays, le Sheraton Hotel Towers, place Rogier, avance à petits pas. Elle inclut un rafraîchissement du 26<sup>ème</sup> étage, d'une centaine de chambres et des façades de l'hôtel, ainsi que la redécoration de la réception et des salles de conférence. L'air conditionné a été amélioré et un éclairage variable a été installé dans les chambres. L'ancien restaurant 'Le Pavillon' a été complètement métamorphosé.

<sup>1</sup> Le Soir, en date du 2 août 1993. En l'occurrence, les 42.000 m<sup>2</sup> ne concernent qu'une des trois tours.

<sup>2</sup> La Lanterne, 27 août 1993.

<sup>3</sup> En forme de F, serait plus exact.

<sup>4</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

<sup>5</sup> Le Soir, 24 février 1996.

Il vient de rouvrir et porte désormais le nom de 'Crescendo'. Enfin, le restaurant gastronomique 'Comtes de Flandre' que les gourmets connaissent bien a été partiellement rhabillé. (...) La (...) note se situe probablement entre 300 et 500 millions [de FB]. Il faudra attendre le prochain bilan annuel d'ITT (le propriétaire de l'hôtel) pour connaître le coût exact de cette restauration.

Le 'Crescendo' (120 couverts) est ouvert de 6 h 30 à 23 heures non-stop. Il jouxte les 'Comtes de Flandre'. Il a été conçu avec beaucoup de soin. Son décor postmoderne très lumineux est inspiré des bistrotts à Londres et il offre une cuisine multi-ethnique qui réserve une place d'honneur aux épices de la Méditerranée. Son nom n'aurait pas été inspiré par le 'Le Mariage de Figaro' de Beaumarchais mais par une enquête menée auprès de la clientèle et des suggestions émises par le personnel.

Le Sheraton est un mammoth à Bruxelles, avec ses 509 chambres. Construit en 1972, il affiche ses 5 étoiles, fait travailler quelque 300 personnes et propose 15 salles de réunion d'une capacité de 1.500 personnes. Ses restaurants servent un millier de repas par jour. Le géant de l'hôtellerie a connu des débuts difficiles et une restructuration dans les années '80. Depuis, il affiche un taux de remplissage de 75 %, ce qui est exceptionnel à Bruxelles pour un hôtel de cette dimension. Geoffrey Balloti, son patron, annonce même que l'année 1995 a généré le meilleur résultat d'exploitation et est optimiste pour 1996. Il est vrai que l'hôtel a renouvelé des contrats d'hébergement pour les équipages des avions d'American Airlines et de la British Airways qui font escale à Bruxelles. Quant à la société ITT Sheraton, qui a son siège à Bruxelles, elle exploite 450 hôtels de par le monde dont 70 Europe et 2 à Bruxelles. Aux Etat-Unis, la chaîne gère également un réseau de salles de jeux et des casinos d'hôtels. »<sup>1</sup>

\*

« Hilton met 10,5 milliards de dollars (350 milliards de FB) sur le tapis pour racheter ITT Corporation, propriétaire des Sheraton. Dans ce rare duel entre deux valeurs sûres, Wall Street semble parier sur l'attaquant - Stephen Bollenbach, le premier patron de Hilton recruté hors du clan familial. Arrivé avec un impressionnant palmarès de prince charmant de la restructuration (chez Marriott) et des accords en or (chez Disney, pour absorber la chaîne de télévision ABC), il fête le premier anniversaire de son entrée chez Hilton en misant sa réputation sur la première OPA hostile de sa carrière. L'offre porte sur la moitié des titres ordinaires d'ITT Corporation, que Hilton propose de racheter à 55 dollars, soit une plus-value de 30 %.

Une OPA hostile ? Pas pour les actionnaires, ricane Stephen Bollenbach, qui confirme que des contacts avaient été pris l'automne dernier avec ITT, via des intermédiaires. Ils n'ont pas abouti, ce qui conduit à la décision de lancer l'OPA chiffrée à 6,5 milliards de dollars en rachat d'actions et 4 milliards en reprise de dette. Il se dit aussi prêt à payer plus cher (une possibilité sur laquelle le marché spéculait mardi) si ITT lui démontre que son offre initiale est sous-évaluée. Stephen Bollenbach veut profiter d'un marché des capitaux favorable pour réaliser des acquisitions qui renforcent les activités clés de son groupe, dont la position dominante aurait été érodée par une gestion excessivement prudente. Et, surtout, il veut faire plaisir aux actionnaires. Il relève dans la lettre qu'il a adressée au PDG d'ITT, Rand Araskog, que, en dépit de ses atouts, ITT n'a offert que des revenus décevants, comparés à l'ensemble du marché ou au secteur hôtels et casinos. Nous espérons qu'ils coopéreront, affirme Stephen Bollenbach. A tout hasard, il a pris soin d'avertir Rand Araskog qu'il ne reculerait pas devant une bataille de procurations si nécessaire, voire devant une lutte pour remplacer tout le conseil de direction de ITT, lors de l'assemblée annuelle de la société, en principe prévue pour le mois de mai. Rand Araskog a promis une réponse dans les dix jours.

Hilton emploie 48.000 personnes, possède 240 hôtels, essentiellement sur le territoire américain, avec 100.000 chambres et détient aussi des intérêts dans 16 casinos. ITT Corporation, né en 1995 de l'éclatement en trois entités des activités d'ITT, emploie 38.000 personnes. La société possède 415 hôtels, avec 130.000 chambres et une présence plus importante à l'étranger ; elle contrôle aussi 14 casinos. Hilton est éminemment intéressé par les propriétés hôtelières d'ITT, du 'clé en main' qui pallierait ses faiblesses, grâce à des établissements opérationnels sous la marque Sheraton qui changeraient simplement d'enseigne. Le rachat s'inscrit aussi dans la logique de la reprise de Bally Entertainment Corporation pour 3 milliards de dollars, en juin dernier, et qui a permis de réaliser des économies d'échelle. Un plan d'investissement de 3 milliards de dollars, par ITT, serait ainsi rendu caduc par un rachat. Enfin, les activités 'annexes' de ITT (le contrôle pour moitié les NY Knicks et les Rangers, les équipes de basket et de hockey sur glace de New York, son intérêt dans le complexe de Madison Square Garden) en revanche seraient rapidement revendues.

Les plus petites sociétés de l'industrie du jeu (Circus Circus) ou celles pour qui le casino n'est pas une activité principale (MGM) ne seraient pas en position de jouer les 'sauveurs' si Rand Araskog décidait de résister encore.

---

<sup>1</sup> Le Soir, 12 août 1996.

Même la loi anti-monopole serait peu susceptible de l'aider : après le rachat d'ITT, Hilton contrôlerait certes trois casinos à Atlantic City, mais Donald Trump y demeurerait concurrentiel. »<sup>1</sup>

\*

« ... Hilton International a échoué l'an dernier dans sa tentative de rachat du groupe ITT, qui contrôle la chaîne Sheraton. Elle s'est fait coiffer sur le poteau par Starwood Lodging Trust, une société immobilière qui contrôle désormais 650 établissements dans 70 pays... »<sup>2</sup>

\*

« Les AG (groupe Fortis) déménagent. La célèbre compagnie d'assurances du boulevard Jacquain va, pour la première fois depuis 175 ans, sortir du Pentagone. Pas très loin néanmoins, puisqu'elle a jeté son dévolu sur le Manhattan Center, situé à moins de cinq minutes à pied du boulevard. Elle y logera ses 800 employés pendant trois ans, le temps que l'on démolisse puis reconstruise son siège social. Les premiers 'déplacés' arriveront à la place Rogier ce 15 septembre. (...) Le bail, signé le 1<sup>er</sup> juillet, est d'une durée de 3,5 ans, durée suffisante pour réaliser l'opération. Pourquoi le Manhattan Center ? D'abord, parce qu'il n'est qu'à un jet de pierre. Ensuite, parce que le loyer proposé (6.000 FB le m<sup>2</sup>, mais ce tarif n'a pas été officiellement reconnu) était jugé raisonnable. Enfin, parce que le complexe vient de subir une cure de jouvence, depuis son rachat partiel par la société suédoise Columna Festighater AB, cotée en Bourse à Stockholm. (...) Précisons que les Suédois ne louent pas la totalité de leurs bureaux. Le solde des surfaces doit encore faire l'objet d'une rénovation approfondie, de même que la galerie commerçante donnant sur la place Rogier et l'avenue du Boulevard. Le hall d'entrée ainsi que la façade du socle font l'objet d'importants travaux de reconstruction et de rénovation. Pour cet investissement, Columna a créé une 'joint-venture' avec le groupe américain Apollo/Pelham Partners, un des plus grands groupes immobiliers du monde.

#### Le rêve d'un petit Manhattan bruxellois

Le Manhattan Center (près de 60.000 m<sup>2</sup>) a poussé en 1967. On voulait alors faire du quartier, comme le nom du complexe l'indique d'ailleurs, une sorte de petit Manhattan. Il se compose d'une galerie commerçante (8.000 m<sup>2</sup>), de l'hôtel Sheraton (500 chambres, le plus grand du pays), d'un complexe de bureaux de 39.000 m<sup>2</sup> et d'un second hôtel à l'arrière (nettement plus petit) : le Lendi.

On l'ignore souvent, mais l'immeuble appartient en fait à la commune de Saint-Josse. Celle-ci céda sa propriété par bail emphytéotique à 'Gouda Leone Levy' pour 99 ans. Le groupe dut faire face, début des années '70, à une grave crise financière au point que l'hôtel faillit fermer ses portes en 1975. Le Sheraton fut racheté par ITT et, depuis, malgré une alerte au début des années '90, l'hôtel se porte relativement bien. Il connaît ces dernières années de nombreuses transformations. Le Sheraton a entrepris une série de rénovations de ses chambres. L'hôtel Lendi, lui, a été racheté par la société Olav Thon Belgium (norvégienne) en vente publique, en 1998... »<sup>3</sup>

\*

Les Manhattan cowboys de la place Rogier. Un milliard pour un nouvel hôtel, des bureaux et un 'Health Center'. Le complexe Manhattan Center entre en métamorphose.

Les Américains d'Apollo mènent la danse de la rénovation avec des Suédois :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du jeudi 28 octobre 1999

« ... Sans le Sheraton (le plus grand hôtel de la capitale avec 550 chambres), le Manhattan Center, qui flanque la place Rogier sur sa gauche, serait un énorme chancre. Le complexe de béton gris à moitié vide attendait depuis des lustres une rénovation hypothétique, après l'échec retentissant du projet Manhattan, dans les années '70.

Cette rénovation est enfin là. Les groupes suédois Columna et américain Apollo ont racheté il y a un an la partie 'bureaux' de l'immeuble pour y investir un milliard [de FB] dans la rénovation. L'opération a démarré. Tout doit être terminé en décembre 2000. Et la tour est déjà pré-louée à 70% !

Lorsque l'on construisit le Manhattan Center, début des années '70, on démolit l'hôtel des Boulevards, le Cosmopolite ainsi que le Grand Hôtel. N'épiloquons pas sur cette catastrophe urbanistique. Le complexe s'inscrivait dans le projet 'Manhattan', qui prévoyait dans le quartier Nord l'érection d'une ville de 30 tours où devaient vivre 100.000 personnes, avec jardins suspendus et passerelles pour relier le tout. Ce projet échoua lamentablement au début des années '70. Mais on avait tout de même eu le temps de construire les tours WTC et le Manhattan Center. Ce dernier, gigantesque paquebot de 160.000 m<sup>2</sup>, avait été conçu pour s'imbriquer

<sup>1</sup> Le Soir, 29 janvier 1997.

<sup>2</sup> Le Soir, 26 juin 1998.

<sup>3</sup> Le Soir, 3 septembre 1999.

dans cette 'ville'. Il sombra avec le projet et l'opération se révéla un désastre financier. Les galeries commerciales devaient voir défiler 50.000 personnes. Elles ne furent fréquentées que... par 500 personnes.

L'hôtel Lendi avait son entrée en sous-sol et ne tarda pas, puisque les parkings étaient vides, à fermer boutique. Seul le Sheraton, après quelques sérieuses difficultés, prouva sa fiabilité financière. Le complexe fut à vendre et il passa notamment entre les mains du groupe Rogib avant d'être racheté par les Suédois et les Américains en '98, rassemblés dans un projet de 'joint venture'. Certes, il n'était pas évident de réhabiliter cette énorme tour fiasco. Mais l'environnement du quartier Nord a complètement changé. Aujourd'hui, l'Espace Nord est une réussite commerciale remarquable et la tour Martini a de grandes chances d'être reconstruite. En outre, la demande de bureaux est très forte à Bruxelles. Columna et Apollo décidèrent donc de racheter la partie bureaux et de se lancer dans leur rénovation. (...)

Le projet MCB (Manhattan Center Brussels) est déjà bien avancé. Les 36.000 m<sup>2</sup> du Manhattan Office Tower se rénovent petit à petit et ont droit depuis quelques jours à leur propre entrée et à un lobby flambant neuf (un cube de verre assez réussi qui tranche avec la massivité du complexe) donnant sur l'avenue du Boulevard. Il a été dessiné par le bureau François Van Eetvelde. Les occupants disposent de 650 emplacements de parking en sous-sol, répartis sur trois niveaux. Le sous-sol renferme aussi une surface de stockage de 6.000 m<sup>2</sup>. Le rez se composera d'une cafétéria, d'un restaurant d'entreprise et d'une galerie commerciale (3.200 m<sup>2</sup>). Entre le rez et les bureaux, deux étages (5.500 m<sup>2</sup>) sont destinés à devenir un 'Health Club', équipé notamment d'une piscine de 25 m sur 10.

Au total, la partie rénovée du complexe concerne 60.000 m<sup>2</sup>. Tout doit être achevé en décembre 2000. Les bureaux, loués à 6.500 FB le m<sup>2</sup>, sont déjà virtuellement occupés à 70 % (notamment par les AG, et Proximus). Le projet se complétera par un autre, presque aussi gros : la création du Tulip Inn, énorme hôtel (à la place du Lendi) de 450 chambres qui doit ouvrir en mars 2000 ! »

\*

Le Tulip Inn bouscule l'hôtellerie du centre - Une guerre des prix, le week-end ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 13 novembre 1999

« En avril 2000, le nouveau géant hôtelier ouvrira ses portes dans le Manhattan Center de la place Rogier. Il s'appellera le 'Tulip Inn Brussels Boulevard'. Avec ses 454 chambres, il sera le second hôtel de Bruxelles par sa capacité derrière le Sheraton (un peu plus de 500 chambres). Un Sheraton dont il partage d'ailleurs l'espace du gigantesque Manhattan Center qui affichera donc près de 1.000 chambres au total. Un chiffre qui donne le tournis... On se croirait à Las Vegas... ou à Manhattan !

Ce dernier-né appartient au groupe 'Olav Thon Gruppen', un groupe immobilier norvégien qui emploie là-bas 2.500 employés. Olav Thon est un spécialiste de l'hôtellerie puisqu'il possède 35 hôtels en Norvège. A Bruxelles, il est propriétaire du Stanhope (5 étoiles), du Bristol Stéphanie (4 étoiles), des résidences Parnasse et Florence ainsi que du Golden Tulip Rainbow Hotel Brussels Airport. Comment des Norvégiens se sont-ils intéressés à Bruxelles ? Depuis plusieurs années, le groupe, en plein essor, se sent à l'étroit en Scandinavie. Fort de son expérience hôtelière, il a misé sur Bruxelles, attiré par un prix de l'immobilier très raisonnable et des études de marché qui laissent prévoir un important potentiel de développement de la capitale de l'Europe.

Leur attention s'est vite concentrée [en] 1995 [sur le] Manhattan Center dont la position centrale est idéale. Cette carcasse de béton était à moitié vide. Car derrière le Sheraton se trouvait aussi l'ancien hôtel Lendi de 513 chambres. Celui-ci ferma en 1974 lors de l'échec retentissant du projet Manhattan. Son entrée en sous-sol, conçue pour recevoir des visiteurs sortant du parking, rebuta la clientèle (d'ailleurs inexistante). Il n'a fonctionné que 18 mois... L'espace fut un moment partiellement reconverti en bureaux : il fut occupé une dizaine d'années par le ministère de l'Agriculture. Propriété du groupe Rogib (une autre triste histoire immobilière), il attendait l'acheteur hypothétique pour revivre. (...) Il vint. Olav Thon prit d'abord une option sur l'hôtel puis l'acheta en août '98 dans la plus grande discrétion. Il l'a acquis pour un prix dérisoire (la transaction est tenue secrète). La rénovation a été entreprise immédiatement : 200 millions [de FB] pour faire renaître ce vieux mammoth mort précocement.

Quand il ouvrira en avril, le Tulip Inn affichera trois étoiles (on annonce 5.500 FB la nuit, petit déjeuner compris). Il cherche à offrir un bon service à des prix raisonnables. C'est un créneau moins encombré à Bruxelles que celui des hôtels de grand luxe, très (trop ?) nombreux dans le centre. Il sera affilié au groupe Golden Tulip. Le nouveau venu comptera moins de chambres que le Lendi d'origine parce que l'espace a été légèrement réaménagé et certaines chambres ont été agrandies. Un restaurant, un bar, un centre de conférences et un fitness center avec sauna et bain turc sont prévus. Il devrait faire travailler plus d'une centaine de personnes.

Si l'on doit se réjouir de la renaissance de la place Rogier, il faut reconnaître que le bébé est vraiment très gros et qu'il risque de faire du mal aux autres hôtels du centre-ville. Le marché est-il capable d'absorber d'un coup ce nouveau géant ? La Région bruxelloise compte environ 10.500 chambres (chiffres horeca), sans compter celles des hôtels situés autour de l'aéroport. Dans le centre, où la concentration des hôtels est très grande, la compétition sera plus forte que jamais. Les dirigeants du Tulip Inn ont (c'est la moindre des choses) rencontré ceux du Sheraton, voisins immédiats. Ils ont bien dû constater qu'ils étaient désormais condamnés à cohabiter. Heureusement pour leur avenir mutuel, les cibles ne sont pas tout à fait les mêmes : le Sheraton étant d'un standing nettement plus élevé.

#### *Une guerre des prix, le week-end ?*

Etienne Cotasson gère de main de maître le renouveau du Plaza, ce somptueux vieil hôtel du boulevard Adolphe Max, qui affiche actuellement complet en semaine. Le Plaza ne se trouve qu'à 250 m du Tulip Inn. Avec les autres établissements du centre, il va affronter une rude concurrence.

- J'apprends que le Tulip Inn offrira des chambres à 5.500 FB la nuit. Cela ne signifie pas grand-chose. Le Novotel Tour Noire, qui a ouvert au printemps affiche le même prix de base. Mais des hôtels plus luxueux, qui annoncent 8.000 FB ou plus, offrent des réductions. La concurrence va être sévère.

Etienne Cotasson croit que le Tulip Inn a de nombreux atouts.

Financièrement, ce projet bénéficie d'un gros avantage : le coût très bas de la construction. Le Conrad a coûté des milliards [de FB]. Cela pèse sur le prix des chambres. Le Tulip Inn profitera de coûts allégés. Cela explique sans doute pourquoi les Norvégiens sont si confiants. Ils pourront probablement faire de l'argent avec un taux d'occupation modéré et des prix très bas.

Cet hôtel a-t-il de quoi séduire ? Le gérant du Plaza observe que la majorité des nuitées à Bruxelles sont le fait d'hommes d'affaires qui se rendent régulièrement à Bruxelles et qui choisissent 'leur hôtel'. La nouveauté attire. Une importante clientèle ira le découvrir par curiosité :

- Si le service est bon, cette clientèle pourrait rester. Sinon, l'effet nouveauté ne jouera pas longtemps. Pour l'instant, le marché est très bon. Mais dans un an ? D'autres hôtels vont bientôt s'ajouter à la liste. Je pense au Central de la Bourse ou au Marivaux, juste à côté. D'autres encore vont se rénover comme l'Atlanta.

Une solution : favoriser les nuitées dans le centre grâce à une politique culturelle intelligente. Beaucoup d'hommes d'affaires arrivent le matin à Bruxelles et repartent le soir. Des animations en soirée, des spectacles bien promotionnés pourraient inciter cette clientèle à rester pour la nuit. Le vrai problème va se poser le week-end. Actuellement, beaucoup d'hôtels travaillent à 40-50 % de leur capacité les fins de semaine. Bruxelles est une ville de congrès et son potentiel touristique est mal exploité, pas assez connu. On casse les prix le week-end. Que va faire le Tulip Inn pour se remplir ? »

\*

Saint-Josse - Le géant 'Tulip Inn' - Un nouveau 3 étoiles, fer à repasser compris :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, daté du mercredi 20 septembre 2000

« Ouvert de façon discrète au mois d'avril, le 'Tulip Inn' renoue avec le gigantisme hôtelier. Après une période de rodage, il s'affiche pour la rentrée : 450 chambres réparties sur 29 étages dans le complexe Manhattan (place Rogier), partageant l'espace avec le Sheraton. Second hôtel par sa taille (après le Sheraton !) dans l'agglomération bruxelloise, à deux pas de l'Espace Nord. Jamais l'hôtellerie ne s'est si bien portée, à Bruxelles. Voilà sans doute pourquoi l'arrivée de ce géant ne fait pas trop de vagues. Dans un marché en pleine expansion, ces 450 chambres n'ont pas provoqué l'effondrement si redouté. Il est vrai que le 'Tulip Inn' s'attaque au créneau des trois étoiles, pas trop encombré dans la capitale.

Qui aurait cru que le complexe Manhattan allait afficher plus de 1.000 chambres ? Bien sûr, Sheraton (5 étoiles) et Tulip Inn ne visent pas la même clientèle. N'empêche. La place Rogier reg[r]oupe autour d'elle plus de 2.000 chambres. Digne du Strip de Las Vegas ! (...) Le dernier-né du groupe norvégien 'Olav Thon Gruppen' (qui regroupe plus de 2.500 employés) s'est notamment lancé dans l'hôtellerie trois étoiles 'améliorée'. En Norvège, le groupe possède 35 hôtels. A Bruxelles, il est propriétaire du Stanhope (5 étoiles, avenue Louise), du Bristol Stéphanie (4 étoiles), des résidences Parnasse et Florence ainsi que Golden Tulip Rainbow Hotel Brussels.

Lorsqu'on parle finance, la tulipe scandinave se referme sur elle-même : Oslo, c'est loin. Quelques indices toutefois, qui ont échappé naguère à la censure : Olav Thon prit d'abord une option sur l'ancien hôtel Lendi début 1998. Cette carcasse vide (513 chambres) du Manhattan Center, certes idéalement situé, ferma ses portes en 1974 lors de l'échec retentissant du projet Manhattan et après 20 mois d'exploitation seulement. Olav

Thon racheta l'immeuble au mois d'août '98 dans la plus grande discrétion et à un prix dérisoire (la transaction est restée secrète). Combien a coûté le tout ? Notre petit doigt nous incite à penser que l'investissement avoisine le milliard [de FB], ce qui est vraiment fort peu, vu la taille du mammoth.

Le 'management' se montre bien plus discret lorsqu'il s'agit de vanter le nouveau produit. Ouvert depuis le mois d'avril, il montre, malgré la nouveauté, un taux d'occupation exceptionnel qui dépasse les 80 % en ce mois de septembre. L'été fut correct (30 %) et l'avenir s'annonce presque radieux. En tout cas, le rythme de croisière semble à portée de rame scandinave. Les prix affichés sont dans la lignée d'un trois étoiles (5.500 FB à 5.760 FB), mais l'on sait que le week-end, il est possible d'avoir des rabais à 3.000 FB. Le gigantisme permet en outre de différencier le produit. A côté des chambres ordinaires, on trouve '28 Ladies exclusive' qui marchent très fort pour un supplément modique de 750 FB : fleurs, produits de beauté, peignoirs, pantoufles et ô tempora ô mores... un fer et une planche à repasser. L'équivalent masculin fait également un tabac, paraît-il. Fer à repasser compris ? »

\*

Saint-Josse - Le désamiantage du Manhattan Center est en cours :

Une 'diva' inaccessible, place Rogier :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 28 novembre 2000

« Pour atteindre le salon de coiffure 'Diva' de Francine, dans le Manhattan Center de la place Rogier, il faut le vouloir. La galerie d'accès est en effet fermée depuis septembre et la seule solution consiste à contourner le complexe par la rue des Croisades. Mais là encore, l'accueil a de quoi refroidir. Au-delà de l'entrée du salon, la galerie est hermétiquement close et une affiche décourage toute velléité de passage: 'Danger asbeste. Accès interdit'. La rénovation du Manhattan Center fait forcément des mécontents. Pour l'instant, on est en pleine phase de désamiantage et le chiffres d'affaires du salon de Francine fait le grand plongeon. Les trois autres commerces rescapés des vieilles galeries (un snack, un studio de photo et une agence bancaire) attendent avec impatience la fin des travaux.

Francine fut la première à Bruxelles à ouvrir un salon de coiffure africain pour dames. C'était il y a 24 ans, à Ixelles. Et cela fait 16 ans qu'elle exerce ses talents dans les galeries du Manhattan Center. En conflit avec la gérance de l'immeuble, elle se compare volontiers à David. Goliath étant le Manhattan Center Brussels (MCB), propriétaire de la plus grande partie des anciennes galeries.

- Je suis isolée dans cette partie de la galerie. 'Ils' m'ont littéralement cloisonnée. Pendant ce temps, Goliath avance et frappe à la masse. Les bruits intempestifs des travaux deviennent insupportables. Et puis il y a cette affiche sur l'asbeste !

Notons que les autres locataires de la galerie se plaignent nettement moins. Ils soulignent même la bonne volonté de la gérance : c'est la MCB qui a mis en place une signalisation permettant d'atteindre dans des conditions correctes le salon de coiffure. Quant à cette affiche sur l'asbeste, elle est indispensable. La décontamination concerne l'amiante floqué (celui du Berlaymont), très nocif.

Ce désamiantage se base sur un rapport de AIB Vinçotte, explique Thierry Vermandel, le 'general manager' du Manhattan Center. En fait, la décontamination est maintenant pratiquement terminée... Il n'y a plus que le salon 'Diva' à traiter... (...)

Le complexe Manhattan connaît actuellement une véritable résurrection. Construit voici près de 30 ans, il se composait de trois unités : deux hôtels géants de plus de 500 chambres (dont le Sheraton) et le Manhattan Center proprement dit composé de galeries commerçantes étagées sur cinq niveaux. On y trouvait notamment un cinéma et même un 'exotarium', dont s'échappèrent d'ailleurs quelques serpents... Ce gigantesque ensemble connut de graves problèmes financiers. Le Sheraton fut repris par ITT puis plus récemment par Starwood. L'autre hôtel, après avoir fait faillite, a été repris par un groupe norvégien qui l'a rouvert en avril 2000 (le Tulip Inn). Quant au Manhattan Center, il est devenu en 1999 propriété de la MCB qui a investi cent millions dans le rafraîchissement des vieilles galeries. Les travaux devraient être achevés à la fin 2001. La rénovation propose aussi la construction d'un centre de fitness avec une piscine de 25 m sur 10. »

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 3. Le Manhattan [center] (20.000 m<sup>2</sup>, place Rogier) ...».<sup>1</sup>

\*

« ... Les dix locations de bureaux les plus importantes réalisées en 2007 à Bruxelles. (...)

<sup>1</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

1. Le Manhattan Center (Nord), 29.000 m<sup>2</sup>. Occupant : Fortis... »<sup>1</sup>

\*

« Les anciennes salles des Pyramides, situées sous la place Rogier, à Saint-Josse, pourraient être vendues à l'hôtel Sheraton tout proche qui a besoin d'un espace de congrès, indique La Capitale, elle-même reprenant une information parue dans La Libre Belgique. 'Nous négocions la possibilité de cession de ces 3.500 m<sup>2</sup> à l'hôtel Sheraton', confie le bourgmestre de Saint-Josse, Jean Demannez (PS). Selon une estimation, les salles vaudraient 3,14 millions d'euros, 'auxquels il faut ajouter le coût de 80 places du parking Rogier'. Le bourgmestre tient à ce que ce sous-sol, 'étrangement en excellent état', soit ouvert aux différentes communautés. L'opposition – particulièrement Frédéric Roekens (Groen !) et Geoffroy Clerckx (MR) – se demande comment préserver cette volonté en cas de vente du bien. Selon M. Demannez, la cession ne se réaliserait que sous réserve que Saint-Josse puisse disposer de l'espace. »<sup>2</sup>

\*

Brussel : Vlerick opent campus in Manhattan Center - De Vlerick Management School plant vanaf 2013 een eigen campus in het Manhattan Center, vlakbij Rogier :

Article paru dans De Standaard, en date du jeudi 15 septembre 2011.

« Vlerick Management School zal 4.600 vierkante meter huren op de tweede en derde verdieping van het Manhattan Center. Er is een bouwaanvraag ingediend om er leszalen te installeren en aan de achterzijde van het gebouw komt er een uitbreiding op het dak van de benedenverdieping met een atrium. Behalve de leszalen komen er ook kantoren en onderzoeksruimtes.

In 2013 zou de campus klaar moeten zijn. Dat het project er komt, is een opluchting voor Vlerick. De school heeft al twee campussen in Leuven en Gent die stilaan aan hun maximumcapaciteit zitten. De studentenpopulatie wordt ook steeds internationaler en daarom had algemeen directeur Patrick De Greve zijn oog al begin dit jaar op de hoofdstad laten vallen.

'Een logische keuze', zegt hij. 'Voor een internationaal publiek is Brussel als centrum van Europa makkelijker te bereiken dan Gent of Leuven. Tot vandaag moesten we voor onze Brusselse seminaries hotels gebruiken. Het is tijd voor een eigen infrastructuur die aangepast is aan onze noden.'

Vlerick dacht eerst aan het Beursgebouw in het centrum. In april tekende het een overeenkomst met erfpachthouder Euronext en waren er zelfs al architecturale plannen getekend. Het Brusselse stadsbestuur besliste er echter anders over. Dat ziet eerder een functie met openbaar karakter in het Beursgebouw, zoals een museum. Daarom werden de plannen van Vlerick afgeschoten en werd de erfpacht onlangs weer afgekocht van Euronext.

Voordelen : De algemeen directeur is er evenwel niet bitter over. 'Ik verloor zes maanden tijd en wat geld aan het studiewerk. Maar het alternatief dat we nu vonden, heeft ook zijn voordelen. Het Manhattan Center is gemakkelijk bereikbaar met wagens en openbaar vervoer, er is horeca in de omgeving en we zitten in het zakencentrum. In tegenstelling tot de Beurs kunnen we ook veel aanpassingen doorvoeren in het gebouw.' Voor het eerste lesjaar mikt Vlerick op enkele honderden studenten en vijftig nieuwe medewerkers. Als enige campus krijgt die van Brussel ook een Center for Financial Services, waar mensen uit de financiële sector terecht kunnen voor opleidingen en onderzoek. »

\*

Sint-Joost-ten-Node - Vlerick past Manhattan Center aan [...] :

Article paru sur le site Brusselnieuws.be en date du mercredi 12 septembre 2012.

« Het Manhattan Center krijgt met de komst van de nieuwe Vlerickcampus een opvallende facelift. Op de sokkel aan de zijkant komt een atrium van een zestal meter hoog dat in verbinding staat met de rest van het gebouw. Rond de uitbreiding is in groen voorzien.

De werkzaamheden aan het Manhattan Center aan Rogier zijn aan de gang, tegen april 2013 wil de school de nieuwe campus in gebruik kunnen nemen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een atrium dat de tweede en derde verdieping met elkaar verbindt. Daarbij worden ook groene accenten voorzien, zoals te zien is op bovenstaand simulatiebeeld. Het atrium wordt ongeveer zes meter hoog. "Op die manier creëren we extra ruimte, terwijl het zicht van de gasten in het aanpalende Sheratonhotel ook niet te veel belemmerd wordt", legt algemeen directeur Patrick De Greve uit. Historisch was er op die plaats een derde toren gepland<sup>3</sup>, maar die is er nooit gekomen.

<sup>1</sup> Le Soir, daté du 20 décembre 2007.

<sup>2</sup> Le Soir, 18 février 2011. Pour l'évolution du dossier, voir, dans ce même titre, l'article : place Rogier.

<sup>3</sup> A notre connaissance, il n'y a jamais eu de projet de troisième tour à cet endroit. Les trois tours prévues ont été construites et constituent, avec le WTC 1, les deux premiers monstres bâtis dans les années 1970-1971.

*In het atrium komen vier auditoria met ruimte voor telkens 65 personen, die opengeklapt en met elkaar verbonden kunnen worden. Vlerick voorziet ook vergaderzalen en kantoren, een restaurant en bar, en een ondergrondse parking met 500 plaatsen die via een lift verbonden is met de school. In totaal wordt 4.800 vierkante meter in gebruik genomen, evenveel als de campus in Leuven. Het ontwerp is van het bureau Van Eetvelde Architecten, dat al eerder aan het Manhattan Center werkte. (...)*

*De focus zal in deze campus, oftewel het Center for Financial Services, vooral liggen op korte opleidingen voor mensen die al aan de slag zijn in de zakenwereld. Vlerick lanceert deze dagen trouwens een nieuw logo en een nieuwe naam – de Vlerick Leuven Gent Management School wordt de Vlerick Business School.*

*Vlerick wilde eerst een campus oprichten in het Beursgebouw, maar daar stak de stad Brussel een stokje voor. In Sint-Joost lukte het wel. "We willen de campus in Brussel ten volle uitspelen op internationaal vlak", zegt decaan Philippe Haspeslagh. "België kent niemand; ten hoogste denkt men dat het de hoofdstad van Brussel is. Hier zitten we in het hart van Europa". »*

\*

Ecole Vlerick à Bruxelles en 2013 :  
Information diffusée<sup>1</sup> par Télé Bruxelles, le 14 septembre 2012.

*L'école de **management** Vlerick qui dispose actuellement de sites à Louvain et Gand, ouvrira un **nouveau campus en 2013 au Manhattan Center**, à proximité de la Petite Ceinture de Bruxelles, rapporte mercredi le site [brusselnieuws.be](http://brusselnieuws.be). L'information a été confirmée par l'institution elle-même. »*

\*

Universités : La Vlerick School à Bruxelles, dans le Manhattan Center :  
Article paru dans La Libre Belgique, en date du 15 septembre 2012.

*« La Vlerick Management School, déjà présente à Gand et à Louvain, ouvrira, dès septembre 2012, une nouvelle implantation. À Bruxelles cette fois. Un temps, la Vlerick avait regardé les locaux de la Bourse, mais finalement leur a préféré l'immeuble Manhattan Center, situé dans le quartier nord, près de la place Rogier. L'école occupera près de 4970 m<sup>2</sup> répartis aux 2e et 3e étages de la tour. De quoi abriter une cinquantaine de collaborateurs ainsi que des membres du corps professoral. L'école de commerce y dispensera les formations bancaires et financières. La transaction a été conseillée par CB Richard Ellis. »*

**\*Tour North Galaxy (2 tours et 1 bâtiment). \*North galaxy towers. \*Tours Gemini<sup>2</sup>. \*Gemini towers. \*Dollarland. \*Promenade des statues. \*Dollar land.**

Boulevard du roi Albert II, 33 (îlot 68) – 1030 Schaerbeek : 27, 28 ou 30 étages, 102 à 107 m de haut, entre 108.100 m<sup>2</sup> et 109.335 m<sup>2</sup> (+ 45.000 = 154.335<sup>3</sup> m<sup>2</sup>) ... selon les sources.<sup>4</sup>

Conçu par Art & build, Jaspers, Eyers & partners, Montois partners architects, construit entre 1999 et 2005.

Il s'agit du W.T.C. schaerbeekois (tour WTC 5 et tour WTC 6) avorté, repris un temps par Dollarland puis par l'immobilière North Galaxy, du groupe Atenor<sup>5</sup> associé à Patrick De Paux (C.I.C.) et à Dexia banque. Vendu à Cofinimmo (387.000.000 €). Occupant : service public fédéral des finances et autres.

\*

*« Vendu en 1988 par la commune de Schaerbeek au groupe américano-suisse Dollarland, le terrain n'a pas encore vu le premier coup de pioche. Deux tours de 29 étages, dans le même style que celles du WTC juste en face, sont prévues pour une surface de plus de 103.000 m<sup>2</sup>... »<sup>6</sup>*

\*

*« (...) Le groupe belge Atenor a racheté les droits pour construire un complexe de 100.000 m<sup>2</sup>. Les dernières<sup>7</sup> géantes bruxelloises se construiront à Schaerbeek, dans l'Espace Nord. Onze ans après la vente ratée par Roger*

<sup>1</sup> Voir site [www.telebruxelles.net](http://www.telebruxelles.net) .

<sup>2</sup> De nombreux articles de presse parlent des tours Gemini face aux tours de Belgacom, avant leur érection. Elles sont tout sauf jumelles.

<sup>3</sup> D'après le site d'Atenor.

<sup>4</sup> Voir aussi : Thierry Demey, *Des gratte-ciel dans Bruxelles*. Op.cit. p. 197.

<sup>5</sup> Voir aussi l'article paru dans Le Soir en date du 29 juin 1999, ou, dans ce même titre, les articles : Atenor, ou : Confinimmo.

<sup>6</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

<sup>7</sup> Les « dernières »... avant les autres 'dernières'...



Nols de l'îlot 68 à la société Dollarland, le groupe Atenor s'apprête à ériger deux colosses de verre d'un gabarit semblable aux tours Belgacom, voisines de l'îlot. (...)

Après des années de tractations, la commune de Schaerbeek, la société Dollarland et l'immobilière North Galaxy (qui dépend du groupe Atenor) sont tombées d'accord. Atenor va racheter le terrain et ses droits à la commune pour construire 100.000 m<sup>2</sup> de tours à bureaux. En fait, le groupe belge se montre peu gourmand : il aurait pu exiger 130.000 m<sup>2</sup> mais a préféré renoncer au socle de 30.000 m<sup>2</sup> (pas très esthétique, il est vrai). L'architecte a déjà été choisi : il s'agit d'Henri Montois, auteur du Hilton.

#### Rétroactes.

Nous sommes en 1987 et le régime Nols touche à sa fin. (...) Roger Nols, (...) vendit donc ce terrain à la société Dollarland pour 125 millions [de FB] en 1988. (...). Si le prix de vente était bas, il était assorti de conditions : construction des tours dans les 7 années avec des pénalités exorbitantes et des compensations de la mainmorte valant dix ans de précompte immobilier. Sans compter les charges d'urbanisme exigées par les communes, qui s'élevaient à l'époque à 10 % de la valeur des projets immobiliers. Dollarland s'empessa d'hypothéquer plusieurs fois son bien, le grevant lourdement. En outre, aucun constructeur potentiel ne se présenta, rebuté par les conditions exorbitantes. Et les années passèrent. (...)

A Schaerbeek, (...) l'îlot 68 et son voisin Brunoord n'attiraient aucun investisseur. Au point que Patrick De Pauw (WTC) décida de cacher ces horreurs en les entourant d'une vaste fresque hip-hop !

\*

Les 7 années écoulées, Dollarland n'avait toujours rien érigé et la commune exigea ses pénalités. L'affaire aboutit au tribunal, mais était mal embarquée. Le principal créancier de Dollarland, l'Anhyp, passait bien avant la commune et l'on mit le bien en vente, sans succès. (...)

C'est alors que la commune menaça de se lancer dans une action en résolution par laquelle elle déclarait la vente de 1988 nulle puisque les clauses n'étaient pas respectées. Cette action effraya les créanciers et calma les exigences financières de chacun. De longues négociations furent entamées à trois : Schaerbeek, Dollarland et le repreneur Atenor, désireux de construire une tour mais à des conditions raisonnables. Ces discussions viennent d'aboutir. Atenor a créé une nouvelle société, North Galaxy, chargée de mener à bien le projet de 100.000 m<sup>2</sup>. La convention adoptée comprend le paiement à Schaerbeek d'une somme de 53 millions [de FB], avec à terme un complément qui variera entre zéro et 100 millions en fonction du rendement fiscal. Enfin, Schaerbeek attend en compensation des charges d'urbanisme avoisinant 350 millions (sur un projet évalué à 7 milliards [de FB]). Somme à la disposition de la commune, pouvant lui permettre d'achever le parc Gaucheret ou de peaufiner des programmes de logement dans les environs du quartier Nord. (...) »<sup>1</sup>

\*

#### Le projet immobilier 'North Galaxy', au boulevard Jacqmain prolongé (...), sur Schaerbeek, se dévoile.<sup>2</sup>

« C'est le groupe Atenor qui a racheté le terrain de Dollarland (...). L'opération a coûté au groupe 1,2 milliard [de FB], ce qui comprend le terrain, le socle (Dollarland avait procédé voici quelques années à quelques travaux) et surtout les droits de construction.

Atenor érigera, via sa filiale North Galaxy, un complexe de bureaux de 104.133 m<sup>2</sup> (deux tours d'un gabarit semblable à leurs voisines Belgacom) ainsi que des surfaces commerciales représentant 5.097 m<sup>2</sup>. Atenor a déjà introduit un permis d'urbanisme pour la construction de l'ensemble et choisi son architecte : le bureau Henri Montois et Art & Build. Ils ont conçu une architecture originale et contemporaine faite de verre et de métal, axée autour des deux tours de 28 niveaux et d'un troisième bâtiment, nettement plus petit, de 5 niveaux. Un socle<sup>3</sup> reliera les trois immeubles et abritera une galerie commerciale. Un millier d'emplacements de parking sont prévus. Les travaux pourront débuter rapidement sur base du vieux permis d'urbanisme délivré en son temps à Dollarland.

Atenor se donne 36 mois pour construire le complexe, ce qui est un délai fort court compte tenu de l'ampleur du projet. Le chantier débutera dès qu'un premier contrat de commercialisation ou d'occupation sera signé. En principe, la tour serait inaugurée en 2003 au plus tard<sup>4</sup> (...). »

\*

<sup>1</sup> Le Soir, 29 juin 1999.

<sup>2</sup> Le Soir, 22 juillet 1999.

<sup>3</sup> 'Immeuble peu élevé reliant les différents bâtis', serait plus exact. Rien à voir avec le socle prévu en 1967.

<sup>4</sup> Bluff du futur...

« Atenor group veut construire le complexe de bureaux North Galaxy (100.000 m<sup>2</sup>) sur l'îlot 68 (un terrain de 1,2 hectare, derrière l'Espace Nord). Pour financer cet énorme projet, la société s'est liée à la banque CIC en lui revendant 50 % de son projet. Les deux associés viennent aujourd'hui de vendre 6 % de leurs parts à Artesia (ex-banque Paribas Bruxelles, rachetée par Bacob). Ce nouveau partenariat rend le projet on ne peut plus crédible. »<sup>1</sup>

\*

« ... Bientôt, il y aura le North Galaxy (...) sur le territoire de Schaerbeek (entre la place Gaucheret et l'Espace Nord), frisant les 110.000 m<sup>2</sup> et plus de 1.000 emplacements de parkings. (...) Si le North Galaxy se réalise, c'est presque un accident historique. L'existence d'un vieux certificat d'urbanisme sur l'îlot '68' de 100.000 m<sup>2</sup>, toujours valide et hérité des années '80, a forcé la commune de Schaerbeek à le reprendre dans le PPAS (plan particulier d'affectation du sol). Sans ce certificat, jamais un pouvoir communal n'aurait osé projeter deux nouvelles tours de 30 étages, même dans l'Espace Nord. (...)

L'îlot 68, propriété de la société Dollarland, était grevé d'hypothèques. Jusqu'à il y a deux ans, personne n'aurait misé un franc sur la réalisation du projet. C'était compter sans la ténacité de l'échevin de l'urbanisme schaarbeekois, Bernard Clerfayt, traumatisé de voir cet horrible terrain vague défigurer tout un quartier et handicaper sa rénovation. Ce dernier parvint à dénouer l'écheveau financier et à supprimer les hypothèques qui grevaient le terrain. Il entra en négociations avec le groupe Atenor (belge) en vue du rachat du terrain. Les discussions triangulaires Atenor-Schaerbeek-Dollarland aboutirent au printemps 1999. La convention signée implique la construction de deux tours jumelles de 50.000 m<sup>2</sup>. à Atenor d'assurer la faisabilité et le financement du projet. Atenor s'est associé à d'autres partenaires pour mener à bien ce projet gigantesque d'au moins 7 milliards [de FB] (estimation minimaliste).

De nouvelles tractations s'engagèrent avec le groupe De Pauw. Elles viennent d'aboutir. Atenor cède la moitié de ses parts à CDP (en fait à la CIC, la société 'Centre international de Commerce', appartenant au groupe). La banque Artesia, de son côté, acquiert 6 % des deux partenaires. L'arrivée de Patrick De Pauw dans ce projet n'étonnera pas. L'Espace Nord, c'est presque sa chasse gardée. Pas un seul building construit sur le boulevard qui n'ait été conçu ou pensé par lui. Au point que les architectes pressentis par Atenor, Henri Montois-Art and Build, vont désormais travailler avec Michel Jaspers. (...)

A quand le projet ? Il faut encore peaufiner le permis, lancer les adjudications et mener le chantier (36 mois pour construire les tours jumelles). Cela nous mène à 2003-2004... si tout va bien. »<sup>2</sup>

\*

« Le marché immobilier du bureau bondit de record en record à Bruxelles. Les transactions (locations ou ventes) se succèdent. (...) A l'autre bout de Bruxelles, l'Espace Nord continue lui aussi à s'agrandir. Le Boréal (CDP) devra bientôt accueillir Proximus et le City Atrium gagne rapidement de nouveaux étages, juste à côté. Et il reste encore de la place pour le projet North Galaxy, dont le permis de bâtir n'a cependant toujours pas été demandé. Tous ces développements bruxellois confirment en tout cas une tendance européenne : le marché du bureau est en plein boum. »<sup>3</sup>

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 6. La phase 1 du North Galaxy, 40.000 m<sup>2</sup> (Espace Nord, à gauche des tours Belgacom)... »<sup>4</sup>

\*

« ... Le privé a entamé l'érection des tours North Galaxy, face à la gare du Nord... »<sup>5</sup>

\*

Quartier Nord : 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux d'un coup : une nouvelle tour en vue :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 8 octobre 2002

« ... L'îlot 65 se situe au bout de la perspective, à hauteur de l'hôtel Président, juste derrière le gigantesque trou creusé par les fondations des futures tours du North Galaxy (énorme complexe de 110.000 m<sup>2</sup>). (...) Les charges d'urbanisme (près de 90 euros le m<sup>2</sup>) s'élèvent à € 4,3 millions<sup>6</sup>. Elles s'ajoutent à celles attendues de l'érection

<sup>1</sup> Le Soir, 6 septembre 1999.

<sup>2</sup> Le Soir, 14 septembre 1999.

<sup>3</sup> Le Soir, 31 août 2000.

<sup>4</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>5</sup> Le Soir, 2 avril 2002.

<sup>6</sup> Pour la tour de l'îlot 65...

du North Galaxy (€ 8,5 millions) qui devraient permettre d'achever l'aménagement du parc Gaucheret et de ses abords... »<sup>1</sup>

« ... les 2.700 fonctionnaires du ministère des Finances vont s'installer dans les tours du North Galaxy (...). Le déménagement se réalisera à la fin de 2004. Un bail d'occupation de 18 ans doit être signé incessamment entre la Régie des bâtiments et Atenor, le propriétaire du North Galaxy. (...) La tour des Finances a été vendue<sup>2</sup> et elle doit être désamiantée. Elle abritait, outre les agents des Finances, d'autres services (des Pensions et de la Sécurité sociale). En tout, plus de 4.000 fonctionnaires devaient donc être recasés. (...)

C'est le North Galaxy qui a été choisi. Ce complexe (deux tours jumelles, à l'instar des deux tours Belgacom) de l'Espace Nord est l'un des plus grands du pays. Il est situé sur le territoire de Schaerbeek, pratiquement à la frontière de Saint-Josse et de Bruxelles-Ville. Avec ses 108.000 m<sup>2</sup> de bureaux (et 45.000 m<sup>2</sup> d'infrastructures), il dépasse largement la taille de l'actuelle tour des Finances (environ 80.000 m<sup>2</sup>). C'est aussi un ensemble de bureaux de la nouvelle génération, où les espaces sont optimisés. Atenor détient 47 % des parts de l'immeuble, tout comme le groupe CDP. La banque Dexia a acquis les 6 % restants. Les travaux de construction ont débuté en novembre 1999. Le calendrier (qui semble crédible) prévoit son occupation pour la fin de 2004.

Le bail de 18 ans doit débiter le 1<sup>er</sup> décembre 2004, avec une gratuité de loyer de 6 mois. Les mises à disposition s'échelonnent de mars à septembre 2004. Le loyer atteindra, dès 2006, 20 millions d'euros, annonce la Régie. Il est clair cependant que les Finances n'occuperont pas la totalité des bâtiments (on peut raisonnablement penser qu'ils en utiliseront 70.000 m<sup>2</sup>). Compte tenu des surfaces occupées, le loyer sur lequel se sont entendus la Régie et Atenor semble correspondre à celui du marché (entre 210 et 220 euros le m<sup>2</sup>). (...)

Il est probable que d'autres administrations fédérales rejoindront les tours. A terme, l'intention d'Atenor est de revendre les tours à un investisseur, déclare Guy Kotovitch, secrétaire général d'Atenor....<sup>3</sup>

\*

« .... Les deux tours North Galaxy poussent comme des champignons... »<sup>4</sup>

\*

« (...) Mercredi dernier, (...) la commune de Schaerbeek inaugurait les fresques qui orneront désormais les palissades du chantier des tours North Galaxy, les mêmes, à peu de choses près que les deux blocs Belgacom. Sur les lattes de bois, les jeunes du quartier Nord, supervisés par l'Asbl bruxelloise Souterrain Productions (au service du hip-hop), ont pu s'exprimer librement et réaliser de véritables œuvres d'art, visibles principalement sur la place Solvay (...) avec la collaboration du Service Prévention, l'Asbl Soleil du Nord, de ses éducateurs de rue, de l'Asbl Rénovas qui coordonne le Contrat de Quartier Aerschot-Progrès. 'Le rôle des éducateurs de rue, par exemple, explique l'échevinat de la Prévention de Tamimount Essaidi, a été de rassembler les jeunes susceptibles de suivre les ateliers, d'aider les artistes à les animer, de mettre des locaux à disposition pour les ateliers, de faire le lien entre les artistes et la coordination globale'. Les fresques seront visibles jusqu'en 2005 (année de clôture des travaux de construction des tours) grâce au concours de la SA North Galaxy qui finance l'entièreté du chantier. »<sup>5</sup>

\*

« La vente à Cofinimmo du North Galaxy, mastodonte de 105.000 m<sup>2</sup> (...) fera date dans les annales immobilières. La valeur d'investissement de ce complexe est de 387 millions d'euros : c'est la plus grande transaction immobilière à laquelle on ait assisté pour un immeuble neuf, affirme Stéphan Sonnevill, administrateur-directeur général de la holding Atenor.

North Galaxy était détenu à 47 % par Atenor, 47 % par CDP et 6 % par Dexia. Cofinimmo, la plus grande sicafi belge, qui possède déjà 820.000 m<sup>2</sup> de bureaux un peu partout à Bruxelles, va acquérir le complexe par étapes. La sicafi va d'abord acheter, à Atenor, 25 % du capital cette année. Elle va en acquérir 8 % de plus l'an prochain. Et en 2005, Cofinimmo devrait acheter le solde (soit 67 %).

L'immeuble est destiné à accueillir dans deux ans les fonctionnaires 'exilés' de la Tour des Finances. C'est un élément acquis en effet : en février dernier, un bail de 18 ans, portant sur 72 % des surfaces, avait déjà été conclu avec la Régie des Bâtiments, à un loyer (sans tenir compte des conditions faites sur les parkings, les surfaces d'archives, etc...) de 200 euros le m<sup>2</sup>. Vendredi, le conseil des ministres a donné son accord pour la location des 28 % restants... »<sup>6</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, 8 octobre 2002.

<sup>2</sup> Le tour est joué : l'Etat revend sa tour et s'en va en louer deux autres à des promoteurs privés... bien connus...

<sup>3</sup> Le Soir, 5 février 2003.

<sup>4</sup> Le Soir, 29 octobre 2003.

<sup>5</sup> La Dernière Heure, lundi 8 décembre 2003.

<sup>6</sup> Le Soir, 9 décembre 2003.

*« Un ensemble de bureaux parmi les plus prestigieux du pays (...)*

L'ensemble immobilier porte sur une surface totale de 109.335 m<sup>2</sup> en superstructure et de 45.000 m<sup>2</sup> en infrastructure répartis sur quatre niveaux. Conçues pour proposer aux occupants des surfaces modulables en bureaux cloisonnés ou en 'open-space', les surfaces locatives (1.500 m<sup>2</sup> par plateau) offrent une performance maximale en termes de confort acoustique, thermique et visuel. (...) Pour la construction de North Galaxy, les concepteurs ont en effet opté pour des techniques de pointe tant au niveau du chauffage, du conditionnement d'air et des installations. »<sup>1</sup>

\*

*« Le holding Atenor (immobilier, private equity) a réalisé au cours du premier semestre un chiffre d'affaires de 90,8 millions d'euros (+11 %) mais un résultat net en baisse de 33 %, à 0,4 million d'euros. Atenor devrait boucler dans quelques semaines, nous précise Stephan Sonnevile, administrateur chez Atenor, la vente de l'immeuble North Galaxy (110.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord à Bruxelles). »<sup>2</sup>*

\*

*« North galaxy – Centre des finances*

*La Régie des Bâtiments loue le complexe North Galaxy pour y héberger les membres du personnel du Service Public Fédéral Finances (auparavant logés à la tour des Finances) et la plupart des services de l'actuel Secrétariat général. Les services administratifs et la direction occupent les deux tours de bureaux. Le pavillon C accueille les services ICT. Les tours de bureaux ainsi que le pavillon C reposent sur un socle commun de deux étages. (...)*

*Le siège du Service Public Fédéral Finances est situé au milieu de l'Espace Nord à Bruxelles et est dénommé North Galaxy. Le complexe North Galaxy a été bâti sur la parcelle délimitée par le boulevard Albert II, la place Solvay, le boulevard S. Bolivar, la rue de Quatrecht et la rue du Progrès. L'Espace Nord est regroupé autour du boulevard Albert II. Le terre-plein central de ce grand axe est aménagé en espace vert de 2,5 hectares permettant aux piétons de se promener et au personnel travaillant dans les bureaux d'atteindre les magasins et les restaurants des environs. Six sculptures monumentales, œuvres d'artistes belges et étrangers, ornent l'espace vert du terre-plein central. Ainsi fut créée la "Promenade des statues". Plusieurs services publics (fédéraux, régionaux et communautaires) sont établis dans l'Espace Nord. En outre, de nombreuses entreprises des secteurs bancaire, industriel et tertiaire ainsi que quelques organisations internationales y sont également implantées. (...) Le Centre des Finances North Galaxy est facilement accessible au moyen des transports publics. Situé en face de la gare du Nord (Centre de Communication Nord) il est aussi très proche de plusieurs stations de métro et de pré-métro. De plus, diverses lignes de tram ont leur terminus à l'arrêt 'gare du Nord' tandis que plusieurs lignes de bus (De Lijn, STIB) proposent une liaison directe avec celle-ci. La proximité de la petite ceinture rend les autres quartiers, le Ring de Bruxelles et le réseau autoroutier accessibles.*

*Le complexe North Galaxy est constitué de :*

- *deux bâtiments principaux (tours de bureaux A et B);*
- *une construction basse (pavillon C).*

*Les vitrages teintés des façades extérieures confèrent au complexe une certaine allure intemporelle. 'L'Envol', une œuvre monumentale au nom éloquent du sculpteur Olivier Strebelle, déploie ses ailes dans le hall d'entrée. Une superbe figure ailée en quête de nouveaux horizons.*

*Un effort particulier a été fourni afin d'assurer le confort et la sécurité des usagers.*

*Les bâtiments présentent entre autres particularités :*

- *des façades à double paroi dans lesquelles sont intégrés des pare-soleil électriques ;*
- *des fenêtres de grandes dimensions qui créent des espaces très lumineux ;*
- *une isolation acoustique et thermique à haut rendement ;*
- *un conditionnement d'air à plafonds froids (chauffage avec refroidissement via grilles de pulsion dans certaines zones);*
- *revêtement de sol en vinyle.*

*La hauteur libre entre sol et plafond est de 2,70 mètres, ce qui offre plus d'espace pour l'équipement technique. Le complexe est équipé de 37 ascenseurs (+ 2 monte-plats) et de 2 escalators. Le parking souterrain offre 611 places pour voitures ainsi que les remisages nécessaires pour motos et bicyclettes. (...)*

*Le restaurant et la cafétéria se situent au premier étage du socle et sont accessibles via l'escalator dans le hall d'entrée central. Les premiers clients y ont été accueillis le 2 mai 2005. Les paiements s'effectuent à une des*

<sup>1</sup> Site du groupe Atenor [www.fr.atenor.be/projet.php?id=19&pos=0&order=date](http://www.fr.atenor.be/projet.php?id=19&pos=0&order=date) .

<sup>2</sup> Le Soir, 25 septembre 2003.

quatre caisses au moyen de la clé personnelle de paiement électronique. La bonne disposition des caisses et le mode de paiement sont les garants de la fluidité de la pause de midi. La cafétéria est ouverte à partir de 7 heures 30 et l'on peut y prendre un petit déjeuner. Ici aussi, ainsi qu'aux distributeurs automatiques de boissons et de friandises, les paiements s'effectuent au moyen de la clé personnelle électronique rechargeable. Les appareils pour recharger cette clé personnelle se situent tant dans les tours A et B ainsi qu'à l'entrée du restaurant, à des endroits bien visibles. Le rechargement n'est possible qu'avec la carte bancaire. (...)

Les sous-sols, composés de quatre étages, abritent les locaux techniques, les salles pour l'informatique, les archives, les espaces de stockage et le parking.

#### Fiche technique

Auteur de projet : T.V. Jaspers – Eyers & partners & Henri Montois & Art & Built. Propriétaire : N.V. COFINIMMO. Locataire : Régie des Bâtiments. Service occupant : SPF Finances. Surface de bureaux totale prise en location au complexe North Galaxy : 108.500 m<sup>2</sup>. Hauteur des tours de bureaux : 102 mètres. Nombre d'étages des deux tours de bureaux : 27 étages. Nombre d'étages pavillon C : 5 étages. Début du contrat de location : à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2004. Durée du bail : 18 ans »<sup>1</sup>.

\*

« Depuis début 2005, les services centraux des administrations fiscales sont hébergés dans les bâtiments du North Galaxy ».<sup>2</sup>

\*

« Les tours Belgacom (...) reflètent aujourd'hui l'ombre noire des tours North Galaxy, achevées en 2005 et occupées provisoirement par le ministère des Finances ».<sup>3</sup>

\*

Les « ... North galaxy towers de Schaerbeek abritent une partie du ministère des finances. Depuis 2004, elles grattent le ciel à 107 m de haut et abrite 30 étages de bureaux. »<sup>4</sup>

#### **\*Tour North Gate I (1994). \*Tour North Gate II (1994). \*Tour North Gate III (1995). \*North Gate.**

Boulevard Emile Jacqmain : 150 – 152 – 154 – Bruxelles. Boulevard du roi Albert II, 8 - 16 – Bruxelles. Le complexe (de Batipromo) a été revendu par le groupe De Pauw au groupe allemand IGV<sup>5</sup>.

\*

« ... Patrick De Pauw, Burco et les autres groupes ont joué de chance, jusqu'à présent, dans le quartier Nord. Malgré la crise, ce qu'ils construisent se vend ou se loue bien. (...) En 1994, le North Gate accueillera le ministère de la justice. »<sup>6</sup>

\*

« ... Ce choix ne fait que renforcer le rôle de l'Espace Nord, qui concentre déjà 750.000 m<sup>2</sup> de bureaux (contre 220.000 m<sup>2</sup> en logements planifiés dans le quartier). Cette concentration de bureaux va se poursuivre dans les années à venir. De nombreux ministères y ont élu domicile ou s'apprêtent à le faire. Le North Gate accueille déjà la Justice, l'Intérieur et bientôt les Affaires économiques (juin 95)... »<sup>7</sup>

\*

« ... Viendront ensuite, toujours le long du boulevard Jacqmain, (...), les tours Pléiad ou tours Belgacom (1992), l'immeuble des Croisades ou North plaza en 1993, et le North gate 1, II et III (1994-1995), ainsi que le renouveau du (...) Centre de communications Nord. (...)

Propriété de Batipromo, le North gate comprend, en fait, trois immeubles de 20.000 m<sup>2</sup> chacun. Les deux premiers, achevés en mai 1994, abritent le ministère de la justice et le ministère des affaires intérieures. Le troisième, achevé en juin 1995, est occupé par le ministère des affaires économiques. »<sup>8</sup>

<sup>1</sup> Site de la Régie des bâtiments de l'Etat fédéral (en néerl.) : [www.buildingsagency.be/realisatieberichten\\_fr.cfm?key=79](http://www.buildingsagency.be/realisatieberichten_fr.cfm?key=79) .

<sup>2</sup> Site du service public fédéral des finances : [www.fiscus.fgov.be/fr/site/address.htm](http://www.fiscus.fgov.be/fr/site/address.htm) .

<sup>3</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 97.

<sup>4</sup> La Tribune de Bruxelles, 24 au 31 août 2010.

<sup>5</sup> « ... A noter que CDP, longtemps seul maître du boulevard Jacqmain, a vendu une bonne partie de ses biens au groupe allemand IGV ces derniers mois : les immeubles North Gate, Graaf de Ferraris et Hendrik Conscience. IGV est un énorme groupe d'outre-Rhin qui brasse un chiffre d'affaires de 16 milliards, qui mise sur Bruxelles pour son développement à long terme. La présence d'IVG dans l'Espace Nord confirme l'offensive allemande lancée depuis deux ans. (...) » (Le Soir, 28 juillet 1998).

<sup>6</sup> Le Soir, 17 juin 1993.

<sup>7</sup> Le Soir, 28 janvier 1995.

<sup>8</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

\*

« North Gate I-II-III - Dans le cadre de la réhabilitation<sup>1</sup> du Quartier Nord de Bruxelles - Immeubles à usage de bureaux - boulevard Emile Jacqmain - 1000 Bruxelles. - Maître d'Oeuvre : s.a. Batipromo. – Architectes: M. Jaspers & Partners, Atelier d'Architecture de Genval. – Notre intervention :

- étude des isolations acoustiques anti-vibratoires
- acoustique : isolation des façades, isolation des locaux techniques, étude des techniques spéciales, mesure préliminaire du bruit d'environnement, mesures de réception
- établissement des notes de calcul, documents et plans permettant de déterminer l'ensemble des isolations et équipements devant être mis en oeuvre en vue d'assurer les meilleures conditions d'occupation des immeubles, compte tenu de leur destination, du descriptif des travaux et des règlements en vigueur

Pour le North Gate III : étude acoustique du bâtiment Métrologie du Ministère des Affaires Economiques. »<sup>2</sup>

**\*Tour North Light. \*Tour Pole star. \*Tour North pole. \*North light. \*North pole. \*Pole star. \*Tours GDF Suez. \*Complexe GDF Suez. \*North Star (du nom de la société propriétaire du terrain). \*Tours G.D.F. Suez. \*Tour G.D.F. Suez. \* Tour GDF Suez. \*GDF Suez. \*G.D.F. Suez. \*Immobilière bolivar. \*Pole star tower. \*North light tower. \*GDF Suez Tower. \*G.D.F. Suez Tower.**

Boulevard Simon Bolivar – Bruxelles : 15 niveaux, 62 m de hauteur, entre 71.000 m<sup>2</sup> et 75.000 m<sup>2</sup> selon les sources, dont 40.000 m<sup>2</sup> pour le Pole Star. Propriétaire : Fortis real estate.

Conçues par le bureau M. & J.M. Jaspers - Eyers et partners, construites à partir de 2008. Fin de chantier probable : 2012. Au départ, c'est le groupe De Pauw (North star) qui a acheté le terrain.

Sur chantier, le maître d'ouvrage est North light, boulevard Saint-Lazare. L'entrepreneur est une association momentanée CFE et Interbuild (entreprise anversoise de construction d'immeubles résidentiels ou non), formant la société immobilière Bolivar.

C'est Fortis real Estate qui construit deux tours de 62 mètres de hauteurs, chacune en forme de U renversé, destinées à accueillir quelque 3.500 collaborateurs avant d'être données en location au groupe GDF Suez.

\*

« La Ville de Bruxelles a vendu, vendredi, à la société North Star (Patrick De Pauw) un terrain de 9.685 m<sup>2</sup>, situé dans le quartier Nord, sur l'îlot délimité par la chaussée d'Anvers, la rue Simons, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Simon Bolivar. North Star compte y réaliser un complexe immobilier comprenant des bureaux et des logements. Le projet de Plan particulier d'affectation du sol y prévoit la construction de 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux hors sol, ainsi que 11.000 m<sup>2</sup> de logements.

Une option d'achat avait été prise du temps de mon prédécesseur Claude Michel, explique l'échevin des propriétés communales Georges Dallemagne. Le prix total de la vente sera de l'ordre de 14.700.000 euros. North Star a déjà acquitté un acompte de plus de 2,5 millions d'euros au profit de la régie foncière de la ville. C'est la première fois que la ville réalise une vente à un prix aussi élevé, poursuit Georges Dallemagne. Cette vente représente à elle seule la moitié des revenus que la ville tire de la vente de ses biens. C'est une opération très avantageuse, qui va nous permettre de réinvestir dans notre politique de logement.

Outre le prix de vente du terrain, des charges d'urbanisme (125 euros par m<sup>2</sup> de bureau) seront également dues à la Ville. (...) au moins 5.000 m<sup>2</sup> de logements seront construits à charge de la société North Star au profit de la régie foncière. Plus de 50 logements seront ainsi créés sans frais pour la ville, souligne Georges Dallemagne. C'est assez exceptionnel. Habituellement, les communes doivent racheter les logements ainsi réalisés. »<sup>3</sup>

\*

#### « Bruxelles-Ville : vente dans le quartier Nord

Ce sont 9.685 m<sup>2</sup> au coeur du quartier Nord qui ont changé de mains le 10 octobre dernier. La Ville de Bruxelles a en effet vendu un vaste terrain à la société North Star (Patrick De Pauw). Cette dernière y construira un ensemble de bureaux et de logements. Le projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) prévoit la construction de 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux hors sol et de 11.000 m<sup>2</sup> de logements sur cette parcelle délimitée par la chaussée d'Anvers, la rue Simons, l'avenue de l'Héliport et le boulevard Simon Bolivar. Par ailleurs, les charges

<sup>1</sup> Le terme est évidemment bien choisi !

<sup>2</sup> [home.scarlet.be](http://home.scarlet.be) (mai 2011).

<sup>3</sup> Le Soir, 15 octobre 2003.

d'urbanisme relatives à ce projet (125 €/m<sup>2</sup>) permettront de construire 5.000 m<sup>2</sup> de logements, annonce la Ville de Bruxelles. »<sup>1</sup>

\*

Trop de bureaux sur Bruxelles ? :

Article de François Robert dans Le Soir daté du 29 octobre 2003

« Le dernier chapitre du réaménagement du quartier Nord, en tout cas sur le territoire de Bruxelles, (...) est même polémique. Le comité de quartier Harmonie critique le P.P.A.S. concocté par l'échevin de l'urbanisme Henri Simons. Il estime que ce dernier fait la part trop belle aux bureaux, au détriment du logement. Le problème ne concerne pas les franges du boulevard Albert II (...). Rares sont ceux qui s'inquiètent des demandeurs d'asile qui battent la semelle des heures durant devant l'Office des étrangers. Pas plus que l'on s'émeut du ballet nocturne des automobilistes qui lorgnent vers les prostitué(e)s équatoriens, sur les trottoirs du boulevard.

Ce que contestent les habitants (RisoBrussel et l'Union des locataires du quartier Nord), c'est l'emprise excessive des bureaux qui doivent encore être construits en bordure de la chaussée d'Anvers, parallèle au boulevard. Le plan particulier élaboré par la ville admet 137.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires contre 120.000 m<sup>2</sup> de logements. Des bureaux principalement logés dans le pâté Simons-Bolivar-Héliport-Peuple, une zone vouée aux équipements collectifs (plusieurs écoles) et au logement.

Les habitants trouvent cependant au PPAS des points positifs, comme le rétrécissement du trop large boulevard Simon Bolivar. Mais ils ne comprennent pas pourquoi il faut densifier en tertiaire ce quartier alors que des tours fleurissent autour des gares du Nord et du Midi. Nous nous trouvons dans un quartier qui a assez souffert des bureaux au temps du plan Manhattan. La ville aurait dû organiser une réunion dans le quartier au cours de laquelle ce plan aurait été présenté. Nous espérons que les charges d'urbanisme qui seront prélevées sur ces nouveaux bureaux seront utilisées en concertation avec les associations de quartier.

Henri Simons reconnaît qu'il y a trop de tertiaire dans son PPAS Héliport. Mais il plaide non coupable. Le plan communal, explique-t-il, ne prévoyait plus que 75.000 m<sup>2</sup> de tours. Le PRAS a doublé cette superficie. Un quota qui doit être atteint. Et de souligner que les 137.000 m<sup>2</sup> inscrits, certes excessifs, sont inférieurs à la norme régionale. »

\*

« Il régnait une certaine fébrilité, ce mardi, au Centre administratif de la ville de Bruxelles à l'occasion de la commission de concertation sur l'épineux P.P.A.S. (...) Héliport (...). Près d'une centaine d'habitants s'étaient déplacés. Ce PPAS doit impérativement coller (c'est une obligation légale) aux contraintes du PRAS (...) imposées par la Région. Parmi celles-ci, la nécessité de construire 150.000 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de la Zone d'intérêt régional (comprenant 2 PPAS dont celui de l'Héliport). La ville et son échevin de l'urbanisme Henri Simons sont opposés à cette contrainte et ont limité le chiffre à 137.000 m<sup>2</sup>.

Vu l'ampleur du changement, une étude d'incidences sera nécessaire. Elle devrait permettre de mesurer les conséquences de l'implantation. Les habitants se demandent si tous ces bureaux sont nécessaires dans un quartier déjà saturé de tours. D'autres, comme l'école Saint-Roch, sont inquiets du projet de logements dans la zone verte sécurisée qui entoure l'école, très fréquentée par les enfants du quartier. Ils ont massivement pétitionné contre le projet. Et hier, leur appel semble avoir été entendu. Henri Simons a annoncé qu'il corrigera le plan et maintiendra l'espace vert. Rappelons que ce PPAS prévoit 8 ha de verdure (2 pour le parc Maximilien) et 120.000 m<sup>2</sup> de logements neufs. Ils seront financés par les charges d'urbanisme provenant de nouveaux immeubles de bureaux et porteront la superficie de logements dans le quartier à 350.000 m<sup>2</sup>. La commission de concertation ne rendra un avis que dans 30 jours. Il faudra encore trois ans avant que le PPAS soit définitivement approuvé. »<sup>2</sup>

\*

L'Espace Nord touche à sa fin<sup>3</sup>

« Le dernier terrain vierge - ou vague, selon l'idée qu'on s'en fait - du dernier-né des quartiers d'affaires bruxellois, l'Espace Nord, vient d'être acquis par Fortis Real Estate Development. S'y érigeront des bureaux et des logements.

Localisé juste derrière les tours WTC, face à ce qui restera un parc, ce "dernier terrain de l'Espace Nord" (Bruxelles) longe l'axe est-ouest du quartier (boulevard Bolivar) qui relie la gare du Nord au quai de Willebroek

<sup>1</sup> Tribune de Bruxelles, n°44, 16/17 octobre 2003.

<sup>2</sup> Le Soir, 18 décembre 2003.

<sup>3</sup> La Libre Belgique, mis en ligne le 26 mars 2007.

et, au-delà du canal, sur la zone Tour & Taxis. Il vient d'entrer dans le portefeuille de Fortis Real Estate Development. Le contrat a été signé le 9 mars sous le regard de CB Richard Ellis, intermédiaire pour le vendeur, CDP, qui le détenait depuis 9 ans, l'ayant racheté à la Stib et à la ville de Bruxelles.

Pour l'ensemble de la profession, c'est comme si CDP, qui a mené 40 ans durant l'érection des trois quarts de l'Espace Nord, lâchait le dernier morceau et se retirait. Mais pas n'importe comment : le terrain de 1,3 hectare est partiellement bardé d'un permis d'urbanisme, ce qui compte à l'heure où l'immobilier est haut et où toute perte de temps peut être fâcheuse... Il l'a donc certainement très bien vendu. Dont coût ? L'information ne filtrera pas. "Tout juste peut-on dire qu'à prix coûtant, la réalisation reviendra entre 250.000 et 300.000 €", indique Nicolas Orts de CBRE.

Dans le détail, "le lot bénéficie d'un PPAS pour ériger 75.000 m<sup>2</sup> de bureaux et minimum 6.000 m<sup>2</sup> de logements, explique Alain De Coster, Head of Development chez Fortis RED. CDP a développé un projet qui compte 2 immeubles de bureaux : le premier (baptisé jusqu'à présent North Light), de 35.000 m<sup>2</sup>, a un permis d'urbanisme; le second (Pole Star) en est encore au stade de l'esquisse, aucune demande de permis n'ayant été rentrée. Quant aux logements de type moyen, un permis d'urbanisme pour 10.500 m<sup>2</sup> est à l'instruction, dont 60.00 m<sup>2</sup> seront rétrocédés à la Ville en guise de charges d'urbanisme".

A l'annonce de la vente, Fortis RED, dont on sait qu'il a vécu quelques années exceptionnelles en matière de développement, a plutôt suggéré que cette acquisition servirait à renouveler le stock de terrains que tout bon développeur doit avoir. "Ce n'est pas aussi simple, renchérit Alain De Coster. Notre métier est de produire des immeubles et de les vendre avec plus-value, en essayant de tomber dans le bon timing." Traduction : même si aucune décision n'est formellement prise, ils ne vont certainement pas cracher sur ce permis existant. "On va sans doute regarder si les plans existants (dessinés par le bureau Jaspers - Eyers & Partners) et les techniques nous conviennent, notamment en matière d'économie d'énergie, ajoute Alain De Coster. Des modifications ne sont pas exclues mais il est très probable qu'on utilise les permis existants". Et d'évoquer un démarrage des travaux dans les 18 mois. Et puis, pourquoi tarder alors que la localisation est appréciée. "La zone, assortie d'une gare, ce qui est non négligeable, compte clairement trois types d'occupants, ajoute Nicolas Orts : le secteur public (Communauté flamande, services fédéraux, Union des douanes...), les grands privés (dont Belgacom, Proximus, Dexia...) et l'Europe". Certes, celle-ci n'occupe encore qu'un morceau du Covent Garden, un immeuble de la place Rogier. "Mais rien ne dit qu'elle ne prendra pas encore une autre partie de l'immeuble, ajoute le courtier. Et puis, si elle fait bien ses calculs, elle peut tout de suite voir qu'elle pourrait trouver, dans le quartier nord, les 150.000 à 200.000 m<sup>2</sup> nécessaires à la création d'un nouveau pôle". "D'autant, ajoute-t-il, que le quartier nord (1,2 million de m<sup>2</sup> actuellement) reste un des rares endroits de Bruxelles où l'on peut décrocher des immeubles de grands gabarits, c'est-à-dire de plus de 50.000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Ce qui compte pour certains locataires, tout en permettant de faire des économies de gardiennage, de nettoyage, de gestion... Avec ceci que les North Light et Pole Star ont été pensés dans un esprit flexible et aux normes européennes, donc publiques".

\*

L'Espace Nord affiche complet - Immobilier –

North Light, à l'angle Bolivar Albert II, et Pole Star :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du lundi 25 août 2008

« (...). En cette fin août (...), un nouveau chantier de bureaux débute au coin des boulevards Simon Bolivar et Albert II, avec la construction du 'North Light'. La tour, 35.000 m<sup>2</sup> étagés sur 15 niveaux, va parachever la perspective de l'Espace Nord. Elle est signée par le bureau d'architecture Jaspers & Eyers, qui a réalisé sur cette artère une bonne partie des immeubles à bureaux. Une seconde tour suivra en 2010, la North Star, totalisant 40.000 m<sup>2</sup>. (...) S'il fallait citer un nom évoquant l'Espace Nord, c'est bien celui de Patrick De Pauw. Il a orchestré pratiquement tous les développements du quartier d'affaires, depuis les deux tours du World Trade Center où il possédait ses bureaux. Ce n'est pourtant pas lui qui l'achèvera. Voici deux ans, il a vendu ses deux derniers terrains à Fortis Real Estate pour y ériger les deux dernières tours de bureaux. La seconde Pole Star, sera d'ailleurs orientée vers le canal, augurant une nouvelle perspective qui mènera au futur quartier d'affaires appelé à se développer durant la prochaine décennie : Tour & Taxis.

Le permis d'urbanisme a été délivré par la Ville en février 2006 puis modifié. L'échevin bruxellois de l'Urbanisme Christian Ceux vient en outre de revoir le dossier complet de la seconde demande de permis. Les travaux préparatoires de la première tour ont commencé. Ces deux nouvelles tours (75.000 m<sup>2</sup>) vont procurer de très importantes charges d'urbanisme. Elles doivent financer l'érection de deux complexes de logement rue Simons. Le premier (travaux en cours) se composera de 45 unités et le second de 64 unités. »

\*



GDF Suez envisage de quitter la place du Trône :

Article paru dans Le Soir daté du mercredi 29 novembre 2009

« Le groupe énergétique GDF Suez et ses filiales envisagent de quitter leur siège historique de la place du Trône à Bruxelles pour aller s'installer dans le quartier Nord de la capitale, rapportent L'Echo, De Tijd et De Morgen. GDF Suez est en train de négocier son départ de ses bâtiments actuels avec Axa Belgium, propriétaire du complexe 'Trône-Régent' qui comprend le siège historique de la place du Trône, à deux pas du Palais royal. GDF négocie aussi avec Fortis Real Estate en vue d'occuper les deux tours que la finance immobilière d'AG Insurance construit actuellement au quartier Nord. Les travaux de l'une des deux tours, North Pole (35.000 m<sup>2</sup>), sont déjà bien avancés, ceux de la seconde tour, North Star<sup>1</sup> (40.000 m<sup>2</sup>), ne doivent normalement démarrer que l'an prochain. »

\*

Immobilier / Bilan - Un moratoire sur les bureaux :

Article de Charlotte Mikolajczak, paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 8 décembre 2009.

« C'est ce que suggère CBRE pour endiguer un taux de vacance en forte hausse. 2009 a été la pire année pour le secteur. Avec ou sans le deal Suez au quartier Nord.

Personne ne se faisait d'illusions dans le marché : l'année 2009 a été affreusement mauvaise sur le plan immobilier. Surtout dans le segment des bureaux. La confirmation chiffrée qu'en a donnée, lundi, le consultant CB Richard Ellis laisse quand même perplexe : la proverbiale stabilité de la Belgique en a pris un coup. (...)

Pour 2010, CBRE est relativement confiant, pronostiquant un take up de 410.000 m<sup>2</sup>. Grâce au secteur public qui "va donner le coup de pouce nécessaire" (l'Europe envisage de louer la moitié voire la totalité du "Capital", ce nouvel immeuble bâti par Axa sur le rond-point Schuman). Et grâce, peut-être, à certains privés. GDF Suez (et ses filiales, dont Electrabel) envisage en effet de quitter son siège historique de la place du Trône à Bruxelles (près du Palais Royal), appartenant à Axa, pour s'installer dans les deux tours que Fortis Real Estate Development érige au quartier nord (respectivement 35.000 et 40.000m<sup>2</sup>). Des immeubles dans lesquels Fortis Banque avait décidé de s'installer au temps où elle n'était pas encore BNP Paribas (...). »

3. Le stock reste conséquent. Pour les deux années à venir, pas moins de 500.000 m<sup>2</sup> devraient sortir de terre,

\*

C'est officiel, GDF Suez déménage :

Article paru dans L'Echo, en date du 5 janvier 2010.

« La nouvelle avait percé il y a un mois, elle est aujourd'hui confirmée : le groupe énergétique franco-belge GDF Suez va quitter son siège social de la place du Trône à Bruxelles pour s'installer dans deux tours au quartier Nord, à savoir les jumelles North Light (35.000 m<sup>2</sup>) et North Star (40.000 m<sup>2</sup>). Le contrat de bail avec Fortis Real Estate, le propriétaire des deux immeubles, a été signé juste avant la fin de l'année dernière. Il porte sur 15 ans et est de loin la plus grosse transaction de ce type opérée en 2009. »

\*

« Fortis Real Estate gère le portefeuille immobilier d'AG Insurance. Il a été hyperactif en 2009... par rapport aux autres investisseurs. (...)

2010 sera une nouvelle année phare pour Fortis RE Development. Avec plusieurs dossiers à mener de front : (...) le suivi de la construction du North Light (35.000 m<sup>2</sup>) et la préparation de celle du Pole Star (40.000 m<sup>2</sup>), tous deux récemment loués par le groupe GDF Suez... »<sup>2</sup>

\*

Le chiffre : 400.000 - Take up bruxellois :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 6 janvier 2010.

« La décision de GDF Suez de louer les 75.000 m<sup>2</sup> du projet de Fortis au quartier Nord (Bruxelles) emmène la prise en occupation totale de l'année à près de 400.000 m<sup>2</sup>. Dans un marché très morose, ce bilan est perçu par les agents comme exceptionnel.... »

\*

GDF Suez se chauffe à la terre :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir, en date du mardi 15 février 2011.

« Immobilier 15,5 km de forages pour l'installation de géothermie à Bruxelles.

<sup>1</sup> Lire plus que probablement 'Pole star'.

<sup>2</sup> La Libre Belgique, 7 février 2010.

Sur plus de 3.000 m<sup>2</sup>, le sol du quartier Nord à Bruxelles est en train de se transformer en meule d'emmental – deux foreuses s'y appliquent. En tout, 189 puits d'une profondeur de 82 m sont prévus, entre le canal et la gare du Nord. Ces 15,5 km de forages constitueront une installation de géothermie 'unique en Europe', souligne-t-on chez GDF Suez. De par sa taille mais aussi sa situation, directement sous la deuxième aile, attendue pour la fin 2013, du nouveau siège social du groupe énergétique.

La géothermie, ou comment utiliser la terre comme réservoir énergétique : avec ses 12 degrés de moyenne, on peut y puiser des calories en hiver et s'en délester en été. Chaque puits accueillera une double boucle de tuyauterie, remplie d'eau et de glycol, un antigel. Grâce à deux pompes à chaleur de 400 kW chacune, la chaleur recherchée en hiver et la fraîcheur appréciée en été seront insufflées dans un second circuit d'eau courant le long des couloirs. 'La géothermie couvrira 50 % des besoins en chauffage et refroidissement du bâtiment, qui sera exemplaire', se réjouit Jean-Louis Samson, à la tête du projet de 'régime énergétique' appliqué au siège du groupe.

A elle seule, l'installation représente un surcoût estimé entre 1 et 1,5 million d'euros. 'Le retour sur investissement est de 12 ans.' Pour impressionnant qu'il soit, cet investissement est loin d'être le seul effectué par le propriétaire. AG Real Estate a consenti un effort de quelque 5 millions supplémentaires par rapport au coût d'un immeuble 'normal'. 'Tous les investissements réalisés ont une raison d'être économique, insiste Jean-Louis Samson. Ils seront rentabilisés au terme du bail de 15 ans.'

Citons une enveloppe en triple vitrage, 500 panneaux photovoltaïques, des urinoirs 'secs', 390 m<sup>3</sup> de citernes d'eau de pluie ou encore un éclairage plus efficace et durable. Résultat, une consommation en énergie primaire estimée à 95 kW par m<sup>2</sup> par an, trois fois moins que la moyenne actuelle d'un bâtiment climatisé. 'Soit une réduction de notre empreinte CO<sub>2</sub> de 2.078 tonnes.' Et une économie qui se chiffre en millions d'euros.

Pour la petite histoire, la seconde aile (Pole Star) sera plus économe que la première (North Light) et bénéficiera des certifications HQE et Breeam. Logique : cet effort énergétique a été décidé avant la construction de Pole Star, tandis que les premiers étages de North Light sortaient déjà de terre.

'GDF Suez Tower' : De 16 à 2 bâtiments

Initialement prévus pour la banque Fortis, les immeubles North Light (livré fin 2010) et Pole Star (attendu fin 2013) constituent le nouveau siège de GDF Suez. Une aubaine : le groupe n'en avait pas 'besoin' avant fin 2014 et bénéficie vraisemblablement de 3 ans de gratuité. Une rationalisation : les 75.000 m<sup>2</sup> de la 'GDF Suez Tower' rassembleront 3.100 personnes issues de 15 bâtiments éparpillés dans Bruxelles – une organisation tout sauf efficace. L'implantation avenue Ariane (35.000 m<sup>2</sup>) subsiste.

Qui veut perdre sa place de parking ?

Fini le temps des plus de 2.000 places de parking : le siège n'en compte que 370. GDF en a profité pour développer une politique de mobilité audacieuse. Objectif : d'ici 2015, moins 35 % d'émissions de CO<sub>2</sub>. Premier résultat : 312 travailleurs ont déjà échangé leur parking, contre des incitants à la mobilité 'douce'. »

\*

GDF Suez Tower: une "vitrine" technologique du (grand) bâtiment basse consommation :

Article de Els Jonckheere, publié dans Energyman n° 17, en date du 27 mai 2011.

« (...)Récemment, GDF Suez a emménagé dans un immeuble flambant neuf à proximité de la Gare du Nord, à Bruxelles. (...) Cet immeuble avait été à l'origine conçu par Technum-Tractebel Engineering pour la Banque Fortis, qui comptait s'y établir. L'interruption du projet, à la suite du rachat par BNP Paribas, offrait alors une belle opportunité à GDF Suez, qui était à la recherche d'une nouvelle base depuis un bon moment. Cerise sur le gâteau : le bâtiment étant encore en construction, les adaptations nécessaires pouvaient être effectuées afin d'en faire une vitrine des connaissances du groupe, en transformant les lieux en petit bijou d'efficacité énergétique.

Il y a quelques années, Fortis Real Estate libérait les fonds nécessaires à la construction d'un nouvel immeuble de bureaux pour Fortis Banque. Dès le départ, l'objectif était de bâtir un immeuble économe en énergie. Le choix du bureau d'architecture Jaspers & Eyers avait ainsi été fortement dicté par leurs connaissances pointues en la matière tandis que Technum-Tractebel Engineering était désigné pour la conception des installations techniques. Las, la crise financière est entre-temps passée par là, avec le résultat que l'on connaît: la revente de Fortis Banque à BNP Paribas et la "mutation" de Fortis Real Estate en AG Real Estate. Et un solide dommage collatéral potentiel, AG Real Estate se retrouvant avec un projet de 75.000 m<sup>2</sup> sans plus de "locataire" et pour lesquels les candidats potentiels ne sont pas légion. Heureusement, le groupe, auquel appartient précisément Technum-Tractebel Engineering, GDF Suez, était à ce moment précis à la recherche d'un immeuble de bureaux pour centraliser ses seize implantations à Bruxelles. L'immeuble des AG correspondant parfaitement aux desiderata du groupe en termes de situation et de superficie, l'occasion fut saisie. La seule condition: améliorer le projet en cours de construction afin d'en faire une vitrine de l'expertise du groupe en matière d'efficacité

énergétique. Et comme AG Real Estate était disposé à consacrer 5 millions € supplémentaires à cette fin, l'affaire fut conclue.

#### **Géothermie: l'ajout majeur**

Dans l'intervalle, une des deux tours a été terminée mais le bâtiment promet aujourd'hui d'être à la hauteur de ses ambitions durables. Les " GDF Suez Towers " seront l'un des premiers immeubles tertiaires de Belgique à obtenir simultanément les certifications HQE (High Quality Environmental Standard) et BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), aussi bien au niveau de la conception, de la construction que de l'exploitation de l'immeuble. Sur le plan énergétique, les deux ailes du bâtiment pouvaient déjà se prévaloir d'un score plus qu'honorable : si la première tour reste sous le seuil d'E90 de la norme PEB, la deuxième atteint E61, grâce à l'optimisation énergétique. (...)

'Nous avons eu la chance que la construction de la deuxième tour n'avait pas encore été initiée, ce qui nous a permis de mettre cette superficie à profit pour l'aménagement des puits géothermiques. Au total, nous avons ainsi foré 180 puits d'une profondeur de 86 m, un forage plus profond ne se justifiant pas d'un point de vue économique, compte tenu de la densité du sous-sol en profondeur. L'installation géothermique sera raccordée, via l'échangeur de chaleur, aux chaudières à condensation à faible émission de NOx et aux systèmes de refroidissement à très haut rendement. Les pompes à chaleur et les échangeurs de chaleur enterrés pour le "free chilling" permettront de satisfaire à plus de la moitié des besoins en chaleur et en refroidissement. L'investissement supplémentaire de 1,2 million d'euros sera amorti en une douzaine d'années.'

#### **L'énergie solaire**

Environ un tiers du budget supplémentaire consacré à l'efficacité énergétique a été alloué à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques polycristallins d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>. Installation privée la plus étendue de Bruxelles, elle représente une production énergétique verte annuelle d'environ 100 MWh.(...) Dans le chef de GDF Suez, l'important était surtout de se doter de la quintessence technologique en matière de durabilité. Consentir des investissements en énergie solaire relevait par conséquent de l'évidence. "En effet, dans le cadre de ce projet-vitrine, ce terrain, où nous avons acquis de grandes connaissances, ne pouvait pas faire défaut".

#### **Équipements extrêmement économes en énergie**

Enfin, plus d'un million d'euros a été consacré à l'optimisation des équipements. Nous faisons ici notamment allusion aux systèmes de climatisation, qui ont été équipés de dispositifs de récupération de chaleur à très haut rendement, de ventilateurs économes en énergie et de régulateurs de fréquence à différentes vitesses de rotation. Ce faisant, la production d'air frais est automatiquement adaptée au nombre de personnes se trouvant dans les différents espaces du bâtiment (comme les salles de réunion et les centres de conférence). Jan Liefoghe: "Nous avons également accordé une attention accrue à l'éclairage, étant donné que ce poste représente plus de 25 % de la consommation électrique totale d'un bâtiment. Ainsi, après une étude approfondie des besoins en fonction du taux d'occupation, nous avons préféré aux sources lumineuses conventionnelles une combinaison de lampes fluorescentes à haut rendement et un système d'éclairage PL et DEL. Par ailleurs, l'éclairage est activé et désactivé par l'intermédiaire de détecteurs et régulé par des modulateurs qui adaptent automatiquement l'intensité lumineuse en fonction de la lumière naturelle présente. Les sept ascenseurs de chaque tour sont pilotés par un système intelligent, basé sur l'étage de destination encodé, permettant ainsi des arrêts moins fréquents et des temps de trajet réduits pour les utilisateurs. De plus, les moteurs des ascenseurs sont équipés de systèmes de récupération d'énergie : lorsque le poids de la cabine, déterminé par le nombre d'utilisateurs, actionne le moteur, celui-ci se transforme en alternateur qui injecte l'énergie générée sous la forme de courant alternatif dans le réseau d'électricité du bâtiment. Nous estimons l'économie d'énergie réalisée à 12.000 kWh par ascenseur et par an, comparativement aux systèmes d'ascenseurs traditionnels. "

#### **Trois fois mieux...**

Au total, à travers ces différentes mesures, GDF Suez estime pouvoir atteindre une consommation énergétique primaire trois fois inférieure aux immeubles de bureaux traditionnels climatisés en Belgique: 95 kWh/m<sup>2</sup> par an, ce qui correspond à une économie annuelle de 2.078 tonnes de CO<sub>2</sub> en comparaison à la consommation originelle des 16 immeubles de bureaux que le groupe GDF Suez laisse derrière lui. Afin de s'assurer que ces tours atteignent cet objectif (et afin de pouvoir intervenir rapidement en cas de performance inférieure), Technum Tractebel Engineering met également en oeuvre un système de monitoring avancé, qui établit les mesures de la consommation énergétique pour effectuer des analyses détaillées par poste.

#### **De l'épure à la performance**

Avec ses 95 kWh/m<sup>2</sup>/an, les GDF Suez Tower établissent une nouvelle référence en Belgique pour un immeuble de cette taille: 75.000 m<sup>2</sup> ! Trois niveaux de mesures ont permis d'améliorer le projet initialement mis en oeuvre et d'atteindre ce niveau de performance. Le tout pour un sur-investissement de 5 millions € par rapport au projet initial. Rapide tour d'horizon.

### **La géothermie, l'incontournable des bâtiments basse consommation !**

Outre l'étanchéité à l'air renforcée et le triple vitrage à contrôle solaire qui limitent les besoins en chaleur et refroidissement du bâtiment, les 180 pieux géothermiques installés sous la dalle de la seconde tour en construction fourniront 50% de la demande totale des deux tours (2,7 GWh pour une demande de 5,4 GWh). Cette production renouvelable permettra ainsi de réduire de 22% la consommation en énergie primaire pour l'ensemble du bâtiment et de 27% les émissions CO<sub>2</sub>. Le "sur-investissement" de 1,2 million € sera amorti en 12 ans, sans tenir compte ni de la croissance des prix de l'énergie, ni des subsides possibles. Cela démontre l'intérêt de la technique, d'autant plus qu'elle est appelée à se démocratiser. Les résultats seraient encore meilleurs si des pieux géothermiques avaient pu être installés lors de la construction de la première tour.

### **Climatisation et ventilation à haut rendement**

Un tiers du budget a été consacré à l'optimisation des équipements HVAC. La centrale de traitement d'air est ainsi équipée de variateurs de vitesse et de récupérateurs de chaleur à haut rendement (60%). Mais c'est surtout le groupe de refroidissement qui s'illustre dans ce projet avec une machine frigorifique équipée de turbocompresseurs à haut rendement. Encore peu répandue, cette technologie de compresseurs centrifuges à double turbine et vitesse variable offre des rendements inégalés. Avec des COP allant de 6 à pleine charge et jusqu'à 12 en charge partielle, ce qui représente la majeure partie de fonctionnement d'un groupe de refroidissement, les économies d'énergie sont substantielles. Elles avoisineraient les 50% par rapport à un groupe conventionnel. Ajoutons que l'installation sera équipée d'un double condenseur et fonctionnera comme thermopompe pour récupérer la chaleur perdue afin d'alimenter le circuit de chauffage.

### **Eclairage et ascenseurs intelligents**

Une combinaison de lampes fluocompactes PL et de LED assure un éclairage économe en énergie, mais des détecteurs de présence et une régulation diurne complètent le dispositif. Les ascenseurs font aussi appel à un "pilotage" intelligent permettant d'optimiser les trajets tandis que les moteurs qui les équipent sont équipés d'un alternateur qui régénère l'énergie produite lors du freinage ou des descentes à charge importante pour l'injecter dans le réseau électrique du bâtiment. Sur le plan électrique, on signalera aussi l'installation photovoltaïque de 800 m<sup>2</sup> qui pourvoira à 3% des besoins en énergie du bâtiment. »<sup>1</sup>

### **\*Tour P&V. \*Immeuble de la Prévoyance sociale (\*PS). \*P&V. \*P et V. \*Prévoyance sociale.**

Rue Royale 151-153 – 1210 Saint-Josse-ten-Noode : 17 niveaux, 65 m de haut, 16.900 m<sup>2</sup>.

Conçue par Hugo Van Kuyck, construite entre 1954 et 1957, rénovée en 1993-1995 d'après le projet de Paul E. Vincent, elle domine le jardin botanique. Propriétaire et occupant : P&V Assurances.

\*

Le siège de la société d'assurances Prévoyance sociale fut « réalisé à la suite d'un concours restreint. Premier mur-rideau en aluminium réalisé à Bruxelles. Exemple des premières tours construites à Bruxelles avec soubassement dans l'alignement des gabarits voisins. »<sup>2</sup>

\*

« Ancien siège de la Prévoyance Sociale (PS). Actuellement siège bruxellois 'P&V Assurances'. Immeuble de bureaux d'une quinzaine d'étage - le 1<sup>er</sup> en retrait - construit sur des plans de l'architecte Hugo Van Kuyck (1954).

Ossature en béton armé, murs rideaux en verre et aluminium. Toit plat sur lequel repose une structure décorative évoquant la forme d'une aile largement déployée rendant l'immeuble facilement reconnaissable. Large soubassement de deux niveaux en pierre blanche et de pierre bleue percé de baies rectangulaires et d'une entrée surmontée d'une grande baie vitrée sur toute la hauteur du soubassement.

Ce dernier se prolonge rue Brialmont et avenue Galilée, portant un 2<sup>ème</sup> immeuble (1967) conçu par le même architecte selon des procédés constructifs semblables. Il contraste cependant avec le 1<sup>er</sup> par son horizontalité : légèrement moins haut, il fait près de cent mètres de long. »<sup>3</sup>

### **\*Tour Philips. \*Complexe Vanniers. \*Complexe des Vanniers. \*De Brouckere Tower : \*Philips tower. \*Vanniers tower. \*Tour De Brouckère. \*Complexe Philips.**

Boulevard Anspach 1 – Bruxelles : 18 étages, 63 m de haut, 34.200 m<sup>2</sup>. Conçu par le groupe Structures, le complexe sur 'socle' est construit entre 1967 et 1969, après la démolition de l'œuvre néo-gothique de l'architecte D. De Keyser, le café Sésino, bâti à la suite d'un concours d'architecture

<sup>1</sup> Article complet sur [www.energymag.be](http://www.energymag.be) (octobre 2012).

<sup>2</sup> *Guide d'architecture moderne : Bruxelles et environs : 1890-1990*, voir bibliographie.

<sup>3</sup> *Le patrimoine monumental de la Belgique – Région de Bruxelles-Capitale – Saint-Josse-ten-Noode*, op.cit., pp. 248-249.

lancé en 1872 par la ville de Bruxelles pour l'aménagement des nouveaux boulevards. Le Sésino avait été l'ancre de 'La jeune Belgique', mouvement de réveil littéraire qui se manifesta aux environs des années 1880.

« Il<sup>1</sup> abrita le bureau de la rédaction de la revue 'La jeune Belgique' et fut le centre de ralliement de tout ce que Bruxelles comptait alors d'esthètes et d'écrivains. On y vit s'arrêter aussi tous les artistes français de passage en Belgique. »<sup>2</sup>

Propriétaire actuel : Morgan Stanley. Occupé par les mutualités Partena, la banque de la Poste (groupe Fortis), Paribas-Fortis, notamment la BNP Paribas Personal Finance Belgium s.a./n.v...

L'infrastructure prévoit la liaison par passerelle avec l'immeuble du Centre administratif de la Ville de l'autre côté du boulevard, et avec les autres immeubles prévus pour assurer la liaison avec le quartier Manhattan après disparition de plusieurs îlots du pentagone.

\*

« Robert Goffaux rapporte (...) dans *Le Soir* de mars 1966 : 'La rénovation du centre de Bruxelles est aujourd'hui entamée de manière décisive par la démolition de la Grand Poste et la construction dans les cinq années à venir, de l'immeuble en croix qui occupera cet emplacement. Emplacement qui borde la place de la Monnaie mais forme également le coin de la place de Brouckère et du boulevard Anspach (...).

Le conseil communal se réunira dans les jours qui viennent afin d'adopter provisoirement un autre et double plan d'expropriation et d'aménagement de trois îlots, l'un formant le coin de la place de Brouckère et du boulevard Anspach, celui occupé par la Grande pharmacie commerciale. (...) Sur cet espace viendra un immeuble relativement haut, nous dit-on, sans être pourtant une tour'.

Jean d'Osta qui a eu le loisir d'apprécier la réalisation, parle quelques années après, et plus crûment, du 'gratte-ciel Philips'. Et il en profite pour remémorer les irréparables outrages subis par le boulevard Anspach et surtout par la rue des Augustins. »<sup>3</sup>

\*

« La double tour Philips sur socle est achevée en 1969 par le groupe Structures pour le même client<sup>4</sup>. En plus d'une petite rue – la rue des Vanniers – la reconstruction entraîne la disparition de 11 immeubles, dont certains avaient été primés au concours d'architecture qui a accompagné l'aménagement du boulevard au-dessus du voûtement de la Senne. 21 logements et de nombreux petits commerces ont fait les frais de l'opération. »<sup>5</sup> ...

**\*Tour Premium<sup>6</sup>. \*Tour Prémium. \* Prémium tower. \*Premium tower. \*Tour Simons. \*Simons tower. \*Tour Up-site. \*Up-site tower. \*Tour Up-side. \*Up-side tower. \*Tour Upsite. \*Upsite tower. \*Tour Upside. \*Upside tower.**

Place des Armateurs – Bruxelles : 40 étages, 140 m de haut<sup>7</sup>, 80.000 m<sup>2</sup> (bureaux, logements, commerces). Projet du groupe Atenor pour 2013. Architecte : A2RC (Bruxelles) et Ateliers Lion (Paris).

Investissement : 160 à 200 millions d'euros, selon les sources.<sup>8</sup>

Ensemble composé de : plusieurs immeubles d'appartement (13.000 m<sup>2</sup>), une tour de 40 (ou 42) étages et 140 mètres de haut (37.000 m<sup>2</sup>), 29.615 m<sup>2</sup> de bureaux<sup>9</sup>. – Total : 358 logements.

<sup>1</sup> Le café Sésino.

<sup>2</sup> *Guide illustré de Bruxelles* / G. Des Marez, p. 322. Voir bibliographie.

Voir aussi : *Les boulevards du centre*, et, *Bruxelles et la Senne*. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> *Images de Bruxelles au passé et au présent*. Voir bibliographie.

<sup>4</sup> Groupe Charlie De Pauw.

<sup>5</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 169.

<sup>6</sup> Voir aussi notre livre 2, partie 1 : *PPAS 70-20b Willebroeck* ; ou la partie 4, annexe 1.5 : *extraits des prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. 70-20b 'Willebroeck'* ; ou encore dans ce même titre, les articles : *Port de Bruxelles, ou : Tour et Taxis* ; ou encore : [www.up-site.be](http://www.up-site.be).

<sup>7</sup> Maximum autorisé par le PPAS 70-20b 'Willebroeck'.

<sup>8</sup> *Le Soir*, 9 décembre 2010.

<sup>9</sup> Plus de la moitié de la superficie 'bureaux' serait vendue aux associations flamandes Unizo (UP 37) et SVMB, ou louée à des organismes publics, dont la Smals. Renseignements synthétisés sur base notamment de l'excellent site : [www.reflexcity.net](http://www.reflexcity.net) (octobre 2012).

« Le promoteur Atenor, qui développe une tour de logements (48.000 m<sup>2</sup>) et du bureau (30.000 m<sup>2</sup>) en bordure du canal à Bruxelles (UP-site), a vendu au groupe Ethias l'un des quatre immeubles de bureau du projet. Le bâtiment UP 38 compte 7.000 m<sup>2</sup> de bureaux et une salle informatique de 1.500 m<sup>2</sup>.

« Ce projet prévoit la construction de plus de 48.000 m<sup>2</sup> de logements dont 36.100 m<sup>2</sup> et 252 appartements dans la tour et 13.000 m<sup>2</sup> et 106 appartements dans des immeubles-villas à construire à sa proximité immédiate. »<sup>1</sup>

4 immeubles de bureaux :

UP 36 (6.200 m<sup>2</sup>) : accord de vente avec le groupe PMV<sup>2</sup>

UP 37 (ou B3) vendu à Unizo au second semestre 2011<sup>3</sup>

UP 38 (7.000 m<sup>2</sup> + 1.500 m<sup>2</sup>) a été acheté par Ethias (premier semestre 2011) et loué à la Smalls.

Fin des travaux prévue pour juin 2014.<sup>4</sup>

« (...) Up-site

Logements : 48.435 m<sup>2</sup>

Commerces : 1.464 m<sup>2</sup>

Bureaux : 29.590 m<sup>2</sup>

Construction en cours, Préventes & prélocations partielles (...) »<sup>5</sup>

Tableau sur base de différentes sources <sup>6</sup>					
	Appartements		Bureaux	Commerces <sup>7</sup>	Total
	nombre	superficie	superficie	superficie	
Tour	252 <sup>8</sup>	36.100	?	?	
Immeubles-villas <sup>9</sup>	106 <sup>10</sup>	13.000	-	1.650	
4 immeubles de bureaux <sup>11</sup>	-	-	?	?	
Total	358	49.100 <sup>12</sup> m <sup>2</sup>	29.615 <sup>13</sup> m <sup>2</sup>	1.972 <sup>14</sup> m <sup>2</sup>	80.587 <sup>15</sup> m <sup>2</sup>

\* Urbanisme - Un geste architectural contemporain : Une tour de 150 mètres ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 4 octobre 2003

« ... Au milieu de la semaine, commentant le manque de souffle du projet européen à Bruxelles, Henri Simons, l'échevin de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles, suggérait de construire sur le site de Tour et Taxis un immeuble phare d'une hauteur égale à une fois et demi celle de Belgacom. Une nouvelle tour 'géante' à Bruxelles ? Le débat sur les tours semble rouvert. Passé le traumatisme du 11 septembre, les grands édifices ont à nouveau la cote. Actuellement, la plus haute construction de la capitale de l'Europe est la tour du Midi. Les jumelles de

---

Loué pour 27 ans à la Smalls, il devrait être livré fin juin 2012. UP 38 est le second bâtiment à trouver acquéreur, son voisin UP 37 faisant déjà l'objet d'un accord de vente avec l'Unizo. La commercialisation des deux bâtiments restants (10.000 et 6.000 m<sup>2</sup>) se poursuit. » (Le Soir, 30 juin 2011).

<sup>1</sup> Le Soir, 8 décembre 2010.

<sup>2</sup> « Atenor a conclu un accord sur la cession de la propriété de l'immeuble " UP36 ", l'un des 4 immeubles de bureaux du projet UP-site, au groupe PMV (ParticipatieMaatschappij Vlaanderen NV). » (L'Echo, 18 juin 2012).

« Un troisième immeuble de bureaux est venu récemment s'y ajouter : UP36 (environ 6200 m<sup>2</sup> place de bureaux) a été vendu à la société d'investissement flamande PMV... » (moneytalk.levif.be, 27 juin 2012).

<sup>3</sup> Fr.atenor.be

<sup>4</sup> Communiqué de presse du 29 février 2012 ([www.up-site.be](http://www.up-site.be)).

<sup>5</sup> Communication marketing de Belfius banque (éditeur responsable Jan Vergote). Octobre 2012 : émission d'obligations.

<sup>6</sup> La principale étant [www.bruplus.irisnet](http://www.bruplus.irisnet).

<sup>7</sup> Quai des péniches et dans la tour.

<sup>8</sup> 260 maximum (fr.atenor.be).

<sup>9</sup> Ou : Immeubles-Terrasses.

<sup>10</sup> 115 maximum (fr.atenor.be).

<sup>11</sup> Quai des Armateurs et quai de Willebroeck.

<sup>12</sup> Le total 36.100 + 13.000 s'élève à 48.435 m<sup>2</sup>, d'après [www.bruplus.irisnet](http://www.bruplus.irisnet). 48.435 m<sup>2</sup> est également le chiffre donné par Belfius Banque (cfr supra).

<sup>13</sup> 30.000 m<sup>2</sup> d'après fr.atenor.be, 29.590 d'après Belfius banque (cfr supra).

<sup>14</sup> 1.464 m<sup>2</sup> d'après Belfius banque (cfr supra).

<sup>15</sup> 80.000 m<sup>2</sup> d'après fr.atenor.be.

Belgacom (50.000 m<sup>2</sup> de bureaux chacune) frisent les 100 mètres. Celle de Madou, en rénovation, est le point culminant de la capitale. La plus volumineuse est la tour des Finances, avec plus de 120.000 m<sup>2</sup>.

Que propose Henri Simons ? Rien n'est arrêté ou défini, précise-t-il. Le building ferait sans doute 150 m de haut, occupant une surface de 70 à 80.000 m<sup>2</sup>. Il serait situé en bordure du canal. L'opportunité de construire là un tel bâtiment existe. Au Pras (plan régional d'affectation du sol), bible urbanistique de Bruxelles, le site de Tour et Taxis est en Zir (zone d'intérêt régional) et doit faire l'objet d'un PPAS qui réponde aux prescriptions régionales. Or, ce lundi, au conseil communal, la Ville adoptera le cahier des charges du futur PPAS de Tour et Taxis. Il prévoit un parc de trois hectares, du logement, des équipements collectifs, le maintien d'activités récréatives (Couleur Café) et 250.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Ceux-ci prennent de la place au sol. Construire en hauteur permettrait de gagner de la place. Je suggère une construction ayant une lisibilité contemporaine, explique Henri Simons. La tour se situerait dans l'axe du plan d'eau (bassin Vergote). Elle ouvrirait une perspective et surplomberait la ville et le canal. Eloignée des centres habités, elle ne les gênerait pas (pas de perte de luminosité). Le dernier étage serait accessible au public, qui découvrirait une vue inédite sur la ville.

Réaliste, la tour 'Simons' ? Au cabinet du secrétaire d'Etat Willem Draps (aménagement du territoire), on confirme en tout cas qu'elle n'est nullement une hérésie en regard du Pras. Son érection soulève cependant de solides problèmes. Il n'y a pas si longtemps, le même Henri Simons a été coauteur d'un règlement communal d'urbanisme... limitant la hauteur ou les gabarits inappropriés de bâtiments à l'intérieur du Pentagone. C'est vrai, admet-il. Mais le site de Tour et Taxis se trouve en dehors de ce périmètre et cette objection ne joue donc pas.

Le deuxième problème est esthétique. Peut-on rompre l'horizontalité d'une ville par un geste architectural résolument vertical ? Henri Simons répond par sa volonté de soumettre le projet à un concours international (en tout cas européen) d'architectes. Dernière remarque, enfin. Le marché des bureaux, actuellement en pleine crise, peut-il financer la construction d'un mammoth de 80.000 m<sup>2</sup> ? »

\*

« Logement, bureau et nouvelles exploitations commerciales : on n'a plus peur de se jeter au canal.

Le vote est passé relativement inaperçu mais son objet est d'importance : en adoptant définitivement le Plan particulier d'affectation du sol (...) Willebroeck, lundi, le conseil communal de Bruxelles-Ville a franchi une étape essentielle dans l'évolution de cette zone portuaire, située à proximité de Tour et Taxis. Il s'agit de la deuxième partie d'un PPAS compris dans le périmètre d'une zone d'intérêt régional, la ZIR n°1 Hélicoptère [En note : Jeudi dernier, le gouvernement bruxellois a donné son feu vert au projet d'arrêté approuvant le PPAS Hélicoptère.] (...)

Objectifs : Recréer un axe urbain Est-Ouest de qualité en se réappropriant des terrains en friche. Reconvertir le tissu industriel le long du canal en ensemble mixte (bureau, logement, entreprises de production de biens matériels). Redynamiser l'espace public et recréer un espace vert sur le bassin Vergote, ce qui suppose notamment la suppression des stations d'essence (déjà en cours). Redéfinir des espaces d'articulation urbaine, comme la place des Armateurs.

Mobilité : Le lien entre les rives du canal passe, entre autres, par une présence accrue des transports en commun. L'administration de l'équipement et des déplacements (AED) plaide pour la construction d'un pont qui ferait le lien entre le boulevard Bolivar [...] et la rue Picard, sur Molenbeek, et permettrait le passage de lignes de trams et de bus.

Deux obstacles rendent le projet plus qu'incertain : la déclivité, imposée, de 2%, qui suppose que le pont s'étire trop loin par-delà les berges ; le coût, élevé, à charge de la Région et de la STIB, étant donné que le projet a été retiré de l'accord de coopération (fédéral). L'échevin bruxellois de l'urbanisme, Henri Simons, plaide quant à lui pour l'utilisation du pont des Armateurs, couplé à la voie de chemin de fer qui le longe. 'Cette solution permettrait, en outre, de rentrer directement dans le site de Tour et Taxis.'

Logement : La construction de logements est prévue le long du canal dans le 'style londonien' ; 'ce qui, précise Henri Simons, ne fait pas référence aux prix pratiqués dans la capitale anglaise mais plutôt au rapport entretenu à l'eau'. Un projet de tour est par ailleurs à l'étude à hauteur de la place des Armateurs.

Bureau : Il reste de la place pour environ 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le constructeur Citroën continuera d'exploiter le showroom et une partie du garage, mais plus la partie arrière du bâtiment. Un projet retient l'attention de la ville : un showroom sur plusieurs étages dédié à l'habitation (cuisines, salle de bains,...) et surmonté d'un restaurant panoramique. »<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir, 23 novembre 2005.

Urbanisme : Vers la démolition des entrepôts Delhaize ? :  
Article paru dans Le Soir en date du samedi 1<sup>er</sup> décembre 2007

« La Commission de concertation de la Ville de Bruxelles examinera ce mardi la demande du promoteur Atenor de démolir les anciens entrepôts Delhaize situés quai de Willebroeck et place des Armateurs. 'Ces bâtiments industriels Art Nouveau sont dignes du classement, estime (...) l'Atelier de recherche et d'actions urbaines (...) pour leur intérêt historique, urbanistique, social et esthétique. Le propriétaire Atenor veut démolir ces bâtiments sans proposer de projet de reconstruction'. L'Arau appelle, avec d'autres associations (...), à manifester au quai des Péniches, ce lundi (...). »

\*

Urbanisme - La plus haute tour de logement - Premium, ville verticale en bordure du canal : Article de François Robert, paru dans Le Soir du samedi 31 mai 2008

« Un projet de 260 logements. Son érection doit entraîner la démolition des anciens établissements Delhaize. (...) Premium (...) portée par le groupe Atenor (...) sera – et de loin – la plus haute tour de logement de Bruxelles (...) 140 m de haut. Un prix de lancement à 2.000 euros le m<sup>2</sup> par an (ce qui reste raisonnable et presque accessible aux Bruxellois).

D'une blancheur immaculée, la tour est dessinée par le bureau A2RC. Rien à voir avec le Brusilia (Schaerbeek) ou une barre du Foyer bruxellois. Elle est dans l'air du temps : retour aux années 1960 mais avec des matériaux d'aujourd'hui et des performances énergétiques qui vont ravir les écologistes de tous poils. Le tout au bord de l'eau, au bord du canal, à quelques dizaines de mètres du quai des Péniches et de deux merveilles architecturales bruxelloises : l'entrepôt royal de Tour et Taxis et le complexe Citroën.

Si certains contestent la (trop ?) forte densité du projet, il faut admettre qu'il réduit les coûts urbains (transports, chauffage) précisément grâce à sa forte concentration humaine. (...)

Le groupe Atenor a déjà déposé un premier permis qui a essuyé le feu des critiques. En outre, il suppose la démolition d'anciens établissements Delhaize que d'aucuns ont tenté vainement de classer. Il suppose aussi la modification du plan particulier (PPAS) au vu de sa hauteur et de sa densité.

C'est aussi un projet mixte. A côté des 37.000 m<sup>2</sup> de la tour (plus 13.000 m<sup>2</sup> de logement, au pied de l'immeuble), il faut ajouter 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux, côté canal de Willebroeck et à l'angle du quai des Armateurs. Des associations dont l'Arau n'ont pas définitivement abandonné l'idée de sauver les anciens entrepôts Delhaize. Si la Ville de Bruxelles est séduite par l'aspect 'logement' du projet, la taille et la verticalité du projet suscite des questions. Pourtant, Atenor, rompant avec la discrétion qui sied traditionnellement dans le monde des entrepreneurs et de l'immobilier, joue la carte de la glasnost. La Ville et la Région ont vu les plans et ont fait des remarques. 'Ce qui ne veut pas dire, déclare Stepan Sonnevill<sup>1</sup>, que son projet à l'aval des autorités publiques'. Quant à [la] secrétaire d'Etat à l'Urbanisme Françoise Dupuis, elle n'aime pas trop les tours de logement (social). Avant de prendre position, elle préférera attendre le dépôt de permis.

Les échéances : en septembre, l'approbation provisoire du PPAS suivie de l'enquête publique avant l'approbation définitive. La demande de permis devrait suivre. Atenor espère lancer les travaux en 2009. La fin du chantier tomberait en 2013. »

\*

« Un promoteur immobilier, le groupe Atenor, (...) tente de convaincre les autorités politiques d'accepter de grandes tours mixtes – commerces, bureaux et logements – dans le quartier européen et à la place des Armateurs, dans le périmètre du port. A coup de propos charmeurs et rassurants vantant la convivialité, la qualité esthétique et environnementale de ses projets, le promoteur essaye de faire oublier le réel traumatisme que les tours ont laissé dans le tissu urbain bruxellois. »<sup>2</sup>

\*

<sup>1</sup> Lire sans doute : Stéphan ou Sonnevill.

<sup>2</sup> Des gratte-ciel dans le ciel, op.cit.



### Un locataire pour Premium :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du vendredi 22 août 2008

« Atenor Group vient de conclure un accord avec l'ASBL Smals (programmes informatiques dans les secteurs de la santé et du social<sup>1</sup>) sur l'occupation de 80.000 m<sup>2</sup> de bureaux du projet Premium. Ce dernier consiste en un vaste complexe mixte (logements-bureaux) de 80.000 m<sup>2</sup>, dont 30.000 de bureaux, intégrant le développement durable. Situé au bord du canal, en face de Tour & Taxis, il fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme qui cadre avec le PPAS (plan particulier) 'Canal' adopté par la Ville en juin.

Le bail signé porte sur 27 ans dans le futur immeuble formant le coin entre le quai de Willebroeck et la place des Armateurs. Il conforte Atenor dans son choix de développer ce site, à proximité de la gare du Nord. Logements et bureaux doivent s'ériger en même temps. La livraison du bâtiment est prévue pour mi-2011<sup>2</sup>. La démolition des anciens entrepôts Delhaize, où doit s'ériger le complexe, vient de débiter. »

\*

« Le démarrage, ce lundi, de la démolition des entrepôts Delhaize, le long du canal, fait réagir l'ASBL Pétitions-Patrimoine. Cette démolition précède la construction d'un complexe de logements et de bureaux de 80.000 m<sup>2</sup>. L'ASBL dénonce des pratiques 'anticitoyennes qui prévalaient à l'époque de VDB'.

Et de rappeler que le permis de démolir a été délivré par la Ville de Bruxelles sans que le projet de reconstruction soit finalisé. En outre, le PPAS, s'il a été voté par la Ville, n'a pas franchi toutes les étapes (la mise à l'enquête publique) : 'La parole du promoteur, devient l'élément essentiel du dossier'. Enfin, l'ASBL regrette que le promoteur Atenor ait déjà présumé ses bureaux avant même d'obtenir le permis d'urbanisme. »<sup>3</sup>

\*

### La mixité urbaine renaît : Le projet Premium refait l'urbanisme à Bruxelles

Articles de Brigitte De Wolf Cambier et François Robert parus dans Le Soir daté du jeudi 2 octobre 2008

« ... Une tour géante à Bruxelles ? Le projet Premium, porté par le groupe Atenor, pourrait bien révolutionner l'urbanisme à Bruxelles. Mais il doit affronter de nombreuses critiques.

Il y a projets qui marquent une ville. Premium est de ceux-là. Cette tour, portée par le groupe Atenor, va faire date si elle se réalise. Ce sera – et de loin – la plus haute tour de logement de Bruxelles, rivalisant en hauteur avec celle du Midi (bureaux). Elle modifiera sensiblement le skyline du nord de la capitale. 260 logements et 140 mètres de haut, au bord du canal. Un prix de lancement à 2.000 euros le m<sup>2</sup> par an (ce qui reste raisonnable... ou disons : presque accessible !). D'une blancheur immaculée, la tour Premium est dessinée par le bureau A2RC, à la rencontre du quai de Willebroeck et de la place des Armateurs.

#### Un nouvel urbanisme

Elle est dans l'air du temps : retour aux années 1960 mais avec des matériaux d'aujourd'hui et des performances énergétiques qui vont ravir les écologistes de tous poils. Le tout au bord de l'eau, au bord du canal, à quelques dizaines de mètres du quai des Péniches et de deux merveilles architecturales bruxelloises : l'entrepôt royal de Tour et Taxis et le complexe Citroën.

Certains contestent la (trop ?) forte densité du projet, mais il faut admettre qu'elle réduit au moins les coûts urbains (transports, chauffage). Atenor illustre bien le nouvel urbanisme en ville. Son boss, Stéphan Sonnevile, n'a pas grand-chose à voir avec l'image que l'on se fait d'un promoteur aux dents longues. En tout cas dans la manière. Plutôt que d'imposer, il écoute et suggère. Respectueux des règles, il tente de concilier les opinions. Il pratique aussi volontiers la transparence et fréquente assidûment les médias. Pas d'angélisme, cependant. Le groupe Atenor reste ce qu'il est : un développeur tenu de faire des bénéfices. Malgré la manière, son projet Premium bouscule, cependant.

<sup>1</sup> \*SMALS : « Smals soutient et encadre le programme d'e-government du secteur social et du secteur des soins de santé. Les services ICT offerts vont du développement de software, de l'installation du hardware adéquat jusqu'à la mise à disposition de personnel spécialisé.

Découvrez le rapport d'activités 2010 - 2011

Les membres de Smals ont approuvé le rapport d'activité 2010 lors de l'assemblée générale du 15 juin 2011. Le rapport présente les activités, l'administration, la stratégie, les chiffres-clés, les activités de recherche, les projets réalisés ainsi que les services que l'asbl a fournis aux institutions membres l'an passé. (...) » ([www.smals.be](http://www.smals.be) – site sur lequel on trouve la liste des membres parmi lesquels l'Inami et diverses agences de la Vlaamse overheid).

<sup>2</sup> Il y a eu des retards...

<sup>3</sup> Le Soir, 26 août 2008.

D'abord, il est mixte. Du logement pour 50.000 m<sup>2</sup> et le reste du bureau (30.000 m<sup>2</sup>). La haute tour proprement dite (37.000 m<sup>2</sup>) de logement est en effet enserrée de bureaux dont une partie est déjà pré-louée. Atenor Group vient de conclure deux contrats de location dont un avec l'ASBL Smals (programmes informatiques dans les secteurs de la santé et du social) sur l'occupation de plus de 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Logements et bureaux doivent s'ériger en même temps. La grande originalité de Premium, c'est d'avoir inversé les proportions : deux tiers de logements et un tiers de bureaux, c'est inédit à Bruxelles – où le logement est traditionnellement une 'compensation'. Ici, ce serait plutôt le bureau qui compense. Et cette inversion des proportions rend le projet bien plus séduisant aux yeux des politiques.

La livraison du bâtiment est prévue pour mi-2011<sup>1</sup>. La démolition des anciens entrepôts Delhaize<sup>2</sup>, où doit s'ériger le complexe, vient de débiter. (...)

Par sa taille, Premium fait penser à l'ancienne tour Martini (aussi dite 'tour Rogier'), démolie voici quelques années pour faire place à la tour Dexia. La tour Martini était, elle aussi, mixte. Elle l'était même totalement, bien plus que le projet Atenor : on l'a oublié mais, outre une centaine de logements, elle renfermait également des bureaux, d'énormes espaces d'exposition ainsi que le Théâtre national. Cet ensemble mixte, aujourd'hui salué comme précurseur, a cependant connu rapidement de graves problèmes financiers qui l'ont finalement conduit à la faillite. Et tous les gestionnaires qui ont tenté de le sauver se sont cassé les reins. (...) Est-ce à dire que le projet Atenor sera un lieu difficile à gérer ?

De par le monde, l'immobilier a beaucoup évolué. Et même les grandes tours géantes récentes construites sur notre bonne vieille terre sont un patchwork de mixité : fonctions hôtel, retail, logement bien sûr, sans oublier les bureaux et même les équipements collectifs.

Le groupe Atenor a déjà déposé un premier permis qui a essuyé le feu des critiques. En outre, il a impliqué la démolition des anciens établissements Delhaize que d'aucuns ont tenté vainement de classer. Il suppose aussi la modification du plan particulier (PPAS) au vu de sa hauteur et de sa densité. Des associations, dont l'Arau (Atelier de recherche et d'action urbaines), critiquent vertement le projet. En outre, si la Ville de Bruxelles est séduite par l'aspect 'logement' du projet, la taille et la verticalité du projet suscitent des questions. Atenor, rompant avec la discrétion qui sied traditionnellement dans le monde des entrepreneurs et de l'immobilier, joue la carte de la glasnost. Ville et Région ont reçu les plans et ont fait des remarques. 'Ce qui ne veut pas dire, précise Stéphane Sonnevillie, que son projet a l'aval des autorités publiques.' Quant à la secrétaire d'État à l'Urbanisme Françoise Dupuis, elle n'aime pas trop les tours de logement (social). Avant de prendre position, elle préférera attendre le dépôt de permis. L'échéance : l'approbation définitive du PPAS (plan particulier). La demande de permis devrait suivre. Atenor espère lancer les travaux en 2009. Fin du chantier ? En 2013. (...) »

\*

« 'Rien ne se décide demain. La concertation se penche seulement sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences'. L'échevin de l'Urbanisme et président de la commission de concertation, Christian Ceux (CDH) semble s'étonner de l'inquiétude exprimée par l'Atelier de recherche et d'action urbaines (Arau), à propos du projet Premium d'Atenor. 'Simplement, répond Isabelle Pauthier, de l'Arau, nous sommes vigilants en raison de la complaisance du politique pour ce projet'. Selon elle, dans ce dossier, le politique s'est laissé subjugué par le promoteur qui lui propose 'la plus haute tour de Bruxelles' (140 mètres de haut), 'un repère dans la ville', qui doit lui permettre d'attirer 'les habitants à pouvoir d'achat élevé'.

Pour rappel, le projet est prévu à l'emplacement des anciens dépôts Delhaize, démolis en 2008, sur la parcelle comprise entre le quai des Armateurs, le quai de Willebroeck et le quai des Péniches. Il prévoit la construction d'un complexe de 361 logements, de 29.614 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1.643 m<sup>2</sup> de commerces. À elle seule, la tour de logement propose, sur 41 étages, 252 logements. Se disant favorable à la construction de logements, l'Arau se demande cependant s'il est bien nécessaire de construire une tour de 140 mètres de haut, dont le seul avantage serait d'offrir à ses futurs occupants une vue plongeante sur le canal. 'Atenor a fait du marketing avec sa tour développement durable', estime Isabelle Pauthier. L'Arau dit ne pas comprendre que l'on puisse autoriser la construction d'une tour de 41 étages quand, de l'autre côté du canal, la commission de concertation demande au promoteur de couper sa tour de 30 étages en deux. Dans l'immédiat, l'Arau demande à la commission de concertation que le cahier des charges contienne l'obligation pour le chargé d'étude de recommander l'application stricte du RRU en matière de mobilité, à savoir : la réduction du nombre d'emplacements de parking (506 contre 752 prévus) et la création d'au moins 509 emplacements pour les vélos. L'Arau demande, enfin, à la Stib de se 'réveiller' pour mieux desservir ce quartier. (...)

<sup>1</sup> Prévus non confirmés par les faits.

<sup>2</sup> Confirmés par les faits.

Y a-t-il une course à la tour entre la Ville et Molenbeek ? Alors que la tour Premium d'Atenor promet, avec ses 40 étages, de s'imposer comme la tour de logements la plus haute de Bruxelles, Molenbeek serait favorable, elle aussi, à l'érection d'un projet du même acabit, en bordure de canal : place Saintelette, au début du quai des Charbonnages, à la place d'un magasin de tapis et d'un garage. Il s'agit d'un projet dessiné par trois bureaux : Michel Jaspers, Lobjoy (Paris, France) et DDS & Partners, via Christian Sébilde, qui coordonne le projet. Ici aussi, l'idée est que la tour devienne 'un point de référence dans le paysage'. La future tour devrait se dresser à 99 mètres de haut et proposer 28.000 m<sup>2</sup> de surface déclinés comme suit : deux étages de commerces, dont certains de type horeca et tournés vers la place, 15 étages de bureaux et 15 autres de logements.

Le bourgmestre de Molenbeek, Philippe Moureaux, et la secrétaire d'Etat en charge du Logement et de l'Urbanisme, Françoise Dupuis (PS), seraient séduits par ce projet, d'autant plus qu'il envisage de consacrer certains volumes à du logement de type subventionné et à caractère social, même si les niveaux les plus élevés s'adresseront à des habitants plus argentés. De l'avis des architectes, l'environnement immédiat ne souffrirait pas de cette construction, en ce qui concerne l'ensoleillement en tout cas, l'immeuble devant projeter son ombre sur la place et non sur les maisons familiales voisines.

Présenté aux autorités molenbeekoises, voici un an, le projet pourrait bientôt, à la faveur de l'abrogation récente du Plan particulier d'aménagement (PPA) par la commission de concertation, connaître un sérieux coup d'accélérateur. La demande de permis pourrait en tout cas être introduite cette année encore. »<sup>1</sup>

\*

#### « Premium a son permis.

En tout cas, le projet de tour a franchi le cap de la concertation. Portée par le groupe Atenor, elle sera – et de loin – la plus haute tour de logement de Bruxelles, rivalisant presque en hauteur avec celle du Midi (150 m). Elle modifiera sensiblement le skyline du nord de Bruxelles.

D'autres chiffres : 252 logements (36.000 m<sup>2</sup>) et 140 m de haut (41 étages). Un prix de lancement à 2.000 euros le m<sup>2</sup> par an (ce qui reste raisonnable et presque accessible aux Bruxellois). Il n'y a pas que des logements. Au pied de la tour se développent, dans des immeubles terrasses de 29 m de haut, 30.000 m<sup>2</sup> (à l'arrière) de bureaux et du commerce. Au total, le projet affiche 80.000 m<sup>2</sup>. C'est l'un des plus grands jamais réalisés en Région bruxelloise. (...)

Le public aura accès à un étage panoramique au sommet de la tour. Sont prévus également un sauna, une piscine et un restaurant. La capacité thermique de l'eau du canal sera utilisée pour diminuer la consommation énergétique. Sans oublier la cogénération et des panneaux solaires.

Le feu vert de la Ville de Bruxelles a été acquis de haute lutte. Le groupe Atenor avait déjà déposé un premier permis qui a essuyé le feu des critiques. Il a entraîné la démolition d'anciens établissements Delhaize que d'aucuns ont tenté vainement de classer. Par ailleurs, la verticalité et la taille du projet ont suscité bien des questions. (...) Pourtant, Atenor, rompant avec la discrétion qui sied traditionnellement dans le monde des entrepreneurs et de l'immobilier, a joué la carte de la glasnost. Le permis ayant été déposé en 2008, Atenor espérait lancer les travaux en 2009. Comme toujours, tout a pris du retard. Le permis définitif est attendu pour le deuxième trimestre 2010 et les travaux devraient suivre immédiatement. Fin 2013, la tour Premium devrait être inaugurée. Atenor a d'autres projets à Bruxelles, dont la construction d'un hôtel à proximité de la gare du Midi (projet Victor) et la construction d'une tour Europa.

Malgré l'opposition des associations (Arau et Inter-Environnement Bruxelles), le projet a passé facilement le cap de la concertation (avis favorable sous conditions). Elle s'est tenue la semaine passée à la Ville de Bruxelles et impose des modifications relativement cosmétiques. Le nombre de parkings (750) doit être diminué de 150 unités et les emplacements de vélos seront mieux distribués. Une crèche devra être créée et il faudra revoir l'esthétique du rez. Enfin, il faudra renforcer l'accessibilité au public et le confort de l'étage panoramique. »<sup>2</sup>

\*

#### « La plus haute tour de logements du pays

« Le groupe immobilier Atenor a annoncé mardi qu'il disposait d'un permis de construire en bonne et due forme délivré par la Ville de Bruxelles pour construire la plus haute tour de logements du pays.

Le permis porte plus largement sur la réalisation d'un projet mixte dont la tour de 140 mètres de haut sera la réalisation la plus emblématique, sur un site d'1,2 hectare situé le long du canal à hauteur du quai des Armateurs, face au site de Tour et Taxis. Le complexe mêlera des commerces (1.972 m<sup>2</sup>), des bureaux (29.615

<sup>1</sup> Le Soir, 19 mai 2009.

<sup>2</sup> Le Soir, 16 mars 2010. Nous soulignons.

m<sup>2</sup>) et 48.435 m<sup>2</sup> de logements, dont 36.100 m<sup>2</sup> dans la tour de 42 étages. Atenor entend en faire un projet exemplaire en termes de réhabilitation urbaine et de redéveloppement vers une ville durable. »<sup>1</sup>

\*

Premium va gratter le ciel :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du mercredi 30 juin 2010

« ... Permis accordé pour la plus haute tour de Bruxelles

La tour Premium, projetée par le groupe Atenor, a son permis : il a été délivré par la Ville de Bruxelles le 24 juin. Elle sera la plus haute tour de logement de Bruxelles (140 m et 41 étages), rivalisant presque en hauteur avec celle du Midi (150 m). Elle modifiera sensiblement le skyline du nord de Bruxelles. La tour abritera 252 logements qui devraient être vendus au prix de 2.000 euros le m<sup>2</sup> (ce qui reste raisonnable et presque accessible aux Bruxellois). Au pied de la tour, se développeront, dans des immeubles terrasses de 29 m de haut, 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux et du commerce. Au total, le complexe affiche 80.000 m<sup>2</sup>. Un très gros projet.

D'une blancheur immaculée, la tour est dessinée par le bureau A2RC. Elle est dans l'air du temps (retour aux années 1960) mais avec des matériaux d'aujourd'hui et des performances énergétiques remarquables. Le tout au bord du canal, à quelques dizaines de mètres du quai des Péniches et de deux merveilles architecturales bruxelloises : l'entrepôt royal de Tour et Taxis et le complexe Citroën. (...)

Le feu vert de la Ville a été acquis de haute lutte. Le groupe Atenor avait déjà déposé un premier permis qui a essuyé le feu des critiques. Il a entraîné la démolition d'anciens établissements Delhaize que d'aucuns ont tenté vainement de classer. Par ailleurs, la verticalité et la taille du projet ont suscité bien des questions. Lors de la concertation, la Ville de Bruxelles a imposé quelques modifications relativement cosmétiques. Le nombre de parkings (750) doit être diminué de 150 unités et les emplacements de vélos seront mieux distribués. Une crèche devra être créée et il faudra revoir l'esthétique du rez. Enfin, il faudra renforcer l'accessibilité au public et le confort de l'étage panoramique.

Les travaux devraient démarrer dans les meilleurs délais et le projet sera dévoilé officiellement à la fin août. Fin 2013, la tour Premium devrait être inaugurée. »

\*

« La tour Premium, dont l'achèvement est prévu pour 2013, apportera une nouvelle facette à la ville. '(...) Ce bâtiment propose des réponses aux problèmes urbanistiques de demain. Elle dégagera de l'espace au sol, les quais, une densité qui n'existe pas à cet endroit. Il fallait un geste architectural. La tour ne sera pas complètement moderne, mais plutôt intemporelle.' Cette tour de 140 mètres de haut sera composée de 40 étages, qui abriteront quelque 252 appartements, allant de 80 à 500 m<sup>2</sup>. Au dernier étage, un skydeck sera ouvert au public. (...)

La tour Premium s'inscrit aussi dans un projet urbain mixte, alliant aussi des bureaux et des commerces. 'Sur les 80.000 m<sup>2</sup> prévus, 30.000 m<sup>2</sup> seront consacrés à des bureaux et un peu moins de 2.000 à des commerces. La moitié des bureaux est déjà louée' (...) Ces bâtiments abriteront encore un ensemble de services tels que conciergerie VIP, piscine, centre de Spa&Wellness, salle de cinéma privative, restaurants, espace ludique pour les enfants, un cinéma, un spa, des salles de fitness. Bref du grand luxe ! Mais le projet ne s'arrête pas là, il associe aussi la durabilité, tant au niveau acoustique que thermique. (...)

Mais tout le monde n'est pas du même avis. Inter-Environnement Bruxelles voit dans ce projet un grand tour de passe-passe. 'L'étude d'incidence est, selon Mathieu Sonck de l'IEB, partielle et manipulatrice. Le bureau qui s'en est chargé est payé par le demandeur. En matière de performance énergétique, on sait que les tours sont très énergivores. Les caractéristiques énergétiques de Premium sont dépassées avant même qu'elle ne soit construite ! Par ailleurs, le projet a été décidé avant même la consultation des citoyens. Et puis, avons-nous besoin d'une tour de luxe, refermée sur elle-même dans un quartier aux difficultés sociales ? Elle ne fera qu'accentuer la dualisation de la ville ! Ce projet a été amené avec beaucoup de cynisme. La motivation est purement financière et ce n'est pas ce dont a besoin Bruxelles, en proie à un important défi démographique.' »<sup>2</sup>

\* Rénovation urbaine : 230 millions investis dans la zone du canal depuis 2000 -

La fée Feder va-t-elle s'envoler ? :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du samedi 16 octobre 2010

<sup>1</sup> Le Soir, en date du mercredi 30 juin 2010.

<sup>2</sup> La Tribune de Bruxelles, 25 août 2010.

« Si vous vous promenez le nez en l'air du côté du canal, vous remarquerez ci et là des affiches murales géantes. Mais ne cherchez pas la pub : il n'y en a pas. Il s'agit en fait d'un marketing urbain qui cherche à améliorer l'image des quartiers bordant le canal. Une campagne payée pour moitié par le programme européen Feder. Les abords du canal, zone industrielle, ont terriblement décliné dans la seconde partie du XX<sup>e</sup> siècle. La désindustrialisation massive a laissé des chancre et des friches et une population fragilisée sans travail. Ce mouvement est aujourd'hui stoppé, grâce aux programmes Feder européens.

Ces programmes d'aide aux régions ont permis à la ZIP (zone d'intervention prioritaire) bruxelloise de recevoir 57 millions d'euros entre 2000 et 2007 et autant pour la période en cours (2007 – 2014). Et quand on sait que pour chaque euro européen la Région bruxelloise verse le sien, cela signifie que la zone du canal a reçu 230 millions d'euros depuis 2000.

Actuellement, 37 projets sont en cours sur les rives du canal. L'Union et la Région investissent dans quatre domaines : l'économie verte, les infrastructures économiques, la requalification de l'image de la zone et enfin les investissements de proximité. Quelques exemples concrets. \*Greenbizz, projet porté par la SDRB (société de développement pour la Région bruxelloise) et l'ABE (Agence bruxelloise pour l'Entreprise), est un incubateur d'entreprises environnementales (il dorlote et héberge des entreprises 'vertes'). Le bâtiment de 8.000 m<sup>2</sup> sera situé à côté de Tour et Taxis. Autre projet : \*Abatan. Il s'agit de financer la construction d'une halle alimentaire de 1.000 m<sup>2</sup> aux abattoirs d'Anderlecht, pour sédentariser les marchands ambulants. Le tout construit selon des critères de haute performance environnementale.

Et l'avenir ? C'est là que le bât blesse, explique la ministre de la rénovation urbaine Evelyne Huytebroeck (Ecolo). 'L'Europe des 15 est passée à 27. La Commission européenne lancera dans quelques mois le débat sur le futur de la politique régionale européenne. Il y a deux tendances : ceux qui privilégient une concentration des moyens dans les pays les plus pauvres et ceux qui prônent le maintien de la politique actuelle'.

Autre problème : les montants alloués à la politique régionale risquent de diminuer sur l'autel de l'austérité. Le programme 2014-2020 va-t-il fondre comme neige au soleil ? »

\*

#### « 2.000 euro per m<sup>2</sup> Up-side (Atenor)

De hoogste woontoren van het land - 140 meter hoog aan het Willebroekkanaal in Brussel - gaat binnen enkele maanden bovengronds. Momenteel wordt aan de funderingen gewerkt. Dat maakte Stéphane Sonnevile, topman van bouwpromotor Atenor, woensdag bekend.

Het project kost 150 miljoen euro. Het werd omgedoopt van 'Premium' naar 'Up-side', met de oprichting van een gelijknamige website. Geïnteresseerden zullen er de toekomstige ontwikkelingen kunnen volgen.

In de woontoren zal plaats zijn voor 48.000 vierkante meter bewoonbare oppervlakte, 2.000 m<sup>2</sup> handelszone en 30.000 m<sup>2</sup> kantoren.

Volgens Sonnevile streeft het project naar een functionele en sociale mix met 'redelijke' prijzen vanaf 2.000 euro per m<sup>2</sup>. Daarnaast is er ook gedacht aan tal van milieuvriendelijke ingrepen, gaande van isolatie, gebruik van het water uit het kanaal voor verwarming, groendaken, enz. Op de werf worden tot slot ook twintig jongeren opgeleid. Het project wordt tegen 2013 afgerond. »<sup>1</sup>

\*

« La plus haute tour de logements du pays (140 mètres) sortira de terre d'ici la fin de l'année prochaine à deux pas du canal de Willebroeck, au coeur de Bruxelles, a annoncé mercredi Stéphane Sonnevile, administrateur-délégué d'Atenor Group, promoteur du projet. Le projet en est aux fondations, au sens propre comme au sens figuré : l'opération, qui mobilisera 150 millions d'euros, reposera aussi sur un important volet marketing dont la première phase a été lancée mercredi. Atenor a ainsi décidé de rebaptiser "Premium", premier nom du projet, en "Up-side" dont les développements seront actualisés sur un site internet spécifique.

Ce projet prévoit la construction de plus de 48.000 m<sup>2</sup> de logements dont 36.100 m<sup>2</sup> et 252 appartements dans la tour et 13.000 m<sup>2</sup> et 106 appartements dans des immeubles-villas à construire à sa proximité immédiate. Il repose aussi sur l'aménagement de près de 2.000 m<sup>2</sup> de commerces et de près de 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Rappelant que l'idée de créer une tour dans cette zone de la ville émanait des pouvoirs publics (de l'ex-échevin bruxellois Henri Simons, nldr), Stéphane Sonnevile a souligné que le projet visait la mixité fonctionnelle et sociale en proposant des prix "raisonnables", partant de 2.000 euros/m<sup>2</sup>. Le projet s'insérera dans un quartier en plein devenir au bord du canal. Il a été conçu par les architectes des "Ateliers du Lion" (Paris) et d'A2RC

<sup>1</sup> De Tijd, (Belga) 8 december 2010.

(Bruxelles) sur le mode durable : cogénération, isolation, exploitation des eaux du canal pour un échange de chaleur, toitures vertes, formation de 20 jeunes sur le chantier, qui devrait s'achever en 2014. »<sup>1</sup>

\*

La plus haute tour de logement en Belgique mesurera 140 m :

Article paru dans Le Soir daté du mercredi 8 décembre 2010

« La plus haute tour de logements du pays (140 mètres) commencera à sortir de terre d'ici la fin de l'année prochaine à deux pas du canal de Willebroeck, au cœur de Bruxelles, a annoncé mercredi Stéphane Sonnevile, administrateur-délégué d'Atenor Group, promoteur du projet.

Le projet en est aux fondations, au sens propre comme au sens figuré : l'opération, qui mobilisera 150 millions d'euros, reposera aussi sur un important volet marketing dont la première phase a été lancée mercredi. Atenor a ainsi décidé de rebaptiser 'Premium', premier nom du projet, en 'Up-side' dont les développements seront actualisés sur un site internet spécifique. Ce projet prévoit la construction de plus de 48.000 m<sup>2</sup> de logements dont 36.100 m<sup>2</sup> et 252 appartements dans la tour et 13.000 m<sup>2</sup> et 106 appartements dans des immeubles-villas à construire à sa proximité immédiate. »

\*

« UP-site » culminera à 140 m d'altitude :

Article de Benoît Mathieu, François Robert, paru dans Le Soir du jeudi 9 décembre 2010

« Le territoire bruxellois est étroit. Il ne fait guère plus de 162 km<sup>2</sup>. Les zones constructibles ne sont pas extensibles. Face au défi démographique, une des solutions consiste à construire en hauteur. Depuis des mois, la Région bruxelloise étudie de plus en plus sérieusement cette orientation et semble décidée à multiplier les tours de logements. Faire admettre aux Bruxellois la nécessité de construire en hauteur n'est pas chose facile. En matière de logement, l'image des banlieues parisiennes et l'échec social d'intégration associé ne plaident pas pour les tours. Par ailleurs, la bruxellisation (destruction du tissu urbain au profit de tours de bureaux dans le centre-ville), dénoncée depuis un demi-siècle, a échaudé les Bruxellois. N'empêche, les tours se préparent des beaux jours à Bruxelles, Pour la première fois depuis 40 ans (la construction du Brusilia à Schaerbeek), une grande tour de logements s'érige à Bruxelles : UP-site, un temps appelée Premium.

Pour rappel, la Résidence Brusilia fut construite de 1970 à 1974, par l'architecte belge Cuisinier, à l'endroit où se trouvait le Palais des Sports de Schaerbeek. Avec ses 35 étages et ses 100 m de hauteur, il reste pour l'instant le plus haut immeuble résidentiel de Belgique. Ses étages supérieurs offrent une vue superbe sur Bruxelles : le parc Josaphat, le quartier Nord, l'Atomium et le domaine du château royal de Laeken. L'esthétique du bâtiment a toujours suscité la polémique. Il est considéré par certains comme l'horreur absolue, mais bien d'autres insistent sur l'exceptionnelle longévité du bâtiment, sa solidité et la satisfaction de ses occupants. Même s'il en a l'allure extérieure, il n'a rien à voir avec les barres qui ponctuent les banlieues françaises.

Les premiers coups de pelle d'UP-site viennent d'être donnés. La tour, projetée par le groupe Atenor, a reçu son permis il y a six mois. Elle sera la plus haute tour de logement de Bruxelles (140 m et 41 étages), rivalisant presque en hauteur avec celle du Midi (150 m). La tour abritera 252 logements qui devraient être vendus à partir de 2.000 euros le m<sup>2</sup> (ce qui reste raisonnable et presque accessible aux Bruxellois). Au pied de la tour se développeront, dans des immeubles terrasses de 29 m de haut, 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux et du commerce. Au total, le complexe affiche 80.000 m<sup>2</sup>. Un très gros projet.

D'une blancheur immaculée, UP-site a été dessinée par le bureau A2RC. Elle est dans l'air du temps (retour aux années 1960) mais avec des matériaux d'aujourd'hui et des performances énergétiques remarquables. Le tout au bord du canal, à quelques dizaines de mètres du quai des Péniches et de deux merveilles architecturales bruxelloises : l'entrepôt royal de Tour et Taxis et le complexe Citroën. 'Ce projet est d'ores et déjà exemplatif en termes de réhabilitation urbaine et de redéveloppement vers une ville durable, nous déclarait Stéphane Sonnevile d'Atenor, voici quelques semaines. Notamment par la mixité des fonctions proposées et par les techniques environnementales mises en œuvre.' Le public aura accès à un étage panoramique, au sommet. Sont prévus un sauna, une piscine et un restaurant. La capacité thermique de l'eau du canal sera utilisée pour diminuer la consommation énergétique. Sans oublier la cogénération et des panneaux solaires.

Le feu vert de la Ville a été acquis de haute lutte. Le groupe Atenor avait déjà déposé un premier permis qui a essuyé le feu des critiques. Il a entraîné la démolition d'anciens établissements Delhaize que d'aucuns ont tenté vainement de classer. Par ailleurs, la verticalité et la taille du projet ont suscité bien des questions. Lors de la

<sup>1</sup> RTBF, (Belga) 8 décembre 2010.

concertation, la Ville de Bruxelles a imposé quelques modifications relativement cosmétiques. Le nombre de parkings (750) a dû être diminué de 150 unités et des emplacements de vélos sont mieux distribués. Une crèche devra être créée et il faudra revoir l'esthétique du rez. Enfin, il faudra renforcer l'accessibilité au public et le confort de l'étage panoramique.

Les travaux viennent de démarrer. Fin 2013, la tour UP-site devrait être inaugurée. (...) BNP Paribas Fortis finance 50 millions. 'Un accord de financement a été conclu avec BNP Paribas Fortis', a déclaré Stéphane Sonnevile, le patron d'Atenor, à l'heure où l'Immo partait à l'impression. Montant de la ligne de crédit : 50 millions d'euros, pour un investissement total de l'ordre de 160 millions, qui générera environ 800 emplois directs durant 4 ans. »

\*

Ethias s'offre une partie d'UP-site :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du jeudi 30 juin 2011

« Le promoteur Atenor, qui développe une tour de logements (48.000 m<sup>2</sup>) et du bureau (30.000 m<sup>2</sup>) en bordure du canal à Bruxelles (UP-site), a vendu au groupe Ethias l'un des quatre immeubles de bureau du projet. Le bâtiment UP 38 compte 7.000 m<sup>2</sup> de bureaux et une salle informatique de 1.500 m<sup>2</sup>.

Loué pour 27 ans à la Smals, il devrait être livré fin juin 2012. UP 38 est le second bâtiment à trouver acquéreur, son voisin UP 37 faisant déjà l'objet d'un accord de vente avec l'Unizo. La commercialisation des deux bâtiments restants (10.000 et 6.000 m<sup>2</sup>) se poursuit. »

\*

« ... L'autre vaste chantier, longtemps tabou, sera celui des hauteurs, avec le gratte-nuages Up-site, par le promoteur Atenor. Posée au bord de l'eau, face à Tour & Taxis, la tour culminera à 140 mètres, sur 42 étages, faisant d'elle la plus haute du pays<sup>1</sup>. Elle abritera 252 appartements – à des prix assez élevés. A sa base et le long des quais de Willebroeck et des Armateurs, des immeubles-villas (106 appartements), des bureaux et des commerces. Up-site, un temps appelée Premium, a beaucoup fait parler d'elle, car elle pose le problème de la densité du bâti. Pour certains, elle est une réponse au défi démographique, parce qu'elle densifie la ville. 'La tour de logements a une fonction de signal autour duquel un quartier réhabilité ou nouvellement créé va se structurer. Cela peut permettre de lancer un quartier ou de lui donner une nouvelle image : Up-site est de cette nature, en tant que tour-relais entre le quartier des affaires (à proximité de la gare du Nord) et Tour & Taxis<sup>2</sup>, détaille Stéphane Sonnevile, administrateur délégué d'Atenor group. Livraison prévue : 2014. Coût : € 160 millions. »<sup>3</sup>

\*

Brussel-stad : Hoogste woontoren verkoopt eerste appartementen :

Artikel van Brusselnieuws.be, dd. Woensdag 28 september 2011

« Hoewel 's lands hoogste woontoren nog gebouwd moet worden is de verkoop van appartementen al begonnen. 15 woningen zijn ondertussen gereserveerd, voor klanten die gemiddeld 3.000 euro per vierkante meter neertellen. Bewoners zullen onder meer over een wellnesscentrum, een bioscoop en een crèche beschikken. "De interesse is groot." (...)

De toren aan het Bécodok telt 252 appartementen en moet nog volledig gebouwd worden. Vijftien woningen hebben al een potentiële koper gevonden.

"We hopen binnen enkele weken de eerste compromissen te tekenen," zegt Sidney Bens, Chief Financial Officer van Atenor, de firma achter UP-site aanbrusselnieuws.be. "Geïnteresseerden kunnen zich sinds enkele weken aanmelden op onze website. Wij contacteren hen dan om te zien wat hun behoeften zijn. Ondertussen hebben toch al meer dan 200 mensen van zich laten horen."

Wat u betaalt voor een stulpje in de toren? "De gemiddelde prijs is tussen de 3.000 en de 3.200 euro per vierkante meter," zegt Bens. "Maar er zijn ook kleine, goedkopere appartementen. Aan de andere kant hebben we al een appartement van 450 vierkante meter op de 41ste verdieping verkocht. Die prijs ligt dan weer ver boven het gemiddelde."

<sup>1</sup> La plus haute tour de logements.

<sup>2</sup> Argument étonnant puisqu'entre l'Espace nord et Up-site, il y a des immeubles de logements de type-barre (moyenne) (Foyer laekenois, Amelinckx), et un parc (Maximilien).

<sup>3</sup> Le Vif/l'Express, 5 août 2011.

### Unizo<sup>1</sup> naar UP-site

Op de benedenverdieping van de toren zijn kleine zelfstandigen welkom. De winkelpanden daar worden vanaf begin 2012 gecommmercialiseerd. Naast de appartementen in de toren, zijn er in de lagere gebouwen nog eens 106 woningen voorzien.

Voor de kantoren binnen het project - die zich naast de eigenlijke woontoren bevinden - hebben zich al twee huurders gemeld. Een daarvan is zelfstandigenorganisatie Unizo, die daarmee zijn huidige locatie in de Spastraat vaarwel zegt. De helft van de beschikbare 36.000 vierkante meter is al verkocht.

Ontwikkelaar Atenor zet ook zwaar in op de heropleving van de buurt. De locatie van UP-site, aan het Redersplein, de Rederskaai en de Willebroekkaai, is op dit moment niet echt levendig te noemen. Atenor houdt dan ook vooral de ontwikkeling van Thurn & Taxis en de rest van de kanaalzone in de gaten.

#### Eigen bioscoop

Wie iets koopt bij UP-site wordt alvast in de watten gelegd. Kopers krijgen een conciërge en kunnen gebruik maken van een eigen wellnesscentrum, een bioscoopzaal, restaurant en catering, een loungebar en een crèche. Er komt ook een eigen carwash voor de honderden auto's die een parkeerplaats krijgen onder de woontoren.

Als kers op de taart is er een skydeck op het dak, 142 meter hoog. Als u als gewone Brusselaar van het uitzicht wil genieten moet u echter een tafeltje reserveren in het restaurant. Het platform is immers niet vrij toegankelijk voor het grote publiek. »

\*

#### Bruxelles à la mode verticale :

Article de Frédérique Masquelier, paru dans le Vif/l'Express le 23 septembre 2011 et mis en ligne le jeudi 29

« Plus discrètes que les tours de bureaux largement répandues dans le paysage bruxellois, les tours de logements refont surface dans les esprits et les débats. Avec, entre autres, l'arrivée remarquée d'un nouveau venu dans la cour des grands. La tour UP-site (142 mètres) sera entourée de bâtiments plus bas, avec des bureaux et des commerces. (...)

'J'habite dans un gratte-ciel.' Voilà qui sonne plus new-yorkais que bruxellois. Et pourtant... Longtemps décrié, le choix des tours de logements semble à nouveau d'actualité. Les projets sont multiples et cette fièvre verticale gagne aussi Bruxelles. A commencer par les abords du canal, quai de Willebroeck, sur lesquels le promoteur immobilier Atenor érige une tour résidentielle de 142 mètres de haut, baptisée UP-site. Après moult démarches et autres concertations – 'il a fallu attendre 5 ans pour obtenir le permis', glisse Stéphan Sonnevill, CEO d'Atenor Group - les fondations sont en cours de réalisation. Reste cependant à patienter jusqu'à la fin de l'année pour la voir grandir, étage par étage (au nombre de 42), et jusqu'en 2014 pour y faire le tour du propriétaire. Soit exactement 42 ans après l'inauguration de la Résidence Brusilia (115 mètres), sise à Schaerbeek, qui domine le parc Josaphat du haut de ses 35 étages. Laquelle devra alors renoncer à son titre de plus haute tour résidentielle de la capitale. (...)

'Il ne s'agit pas ici de construire une tour pour une tour, intervient Stéphan Sonnevill. UP-site a été imaginée à un endroit où elle se justifie d'un point de vue urbanistique. La zone du canal est destinée à être transformée et réhabilitée depuis la création de la Région bruxelloise en 1989. Et l'idée d'une tour-signal pour permettre au nouveau quartier de se structurer fait son chemin depuis quelques années.' Sans oublier que 'toutes les capitales qui ont les pieds dans l'eau en soignent les abords', poursuit-il. (...)

#### Des tours multifonctionnelles

La commercialisation de la tour UP-site n'a pas encore officiellement débuté. Une quinzaine d'appartements ont néanmoins déjà été réservés par un petit groupe d'initiés. Le grand public devra attendre début 2012, 'quand il aura compris la philosophie du projet et ce que ce quartier peut devenir', complète Stéphan Sonnevill. 'Nous nous adressons à des trendsetters, qui vivent au coeur de la ville, passent peu de temps à l'intendance (courses, ménage...) et sont en recherche d'un certain nombre de services. En raison de la taille du complexe, des aménagements de type piscine, spa, petite salle de projection, bar lounge et conciergerie 24 heures sur 24 sont rendus possibles.' D'autant que la tour UP-site sera entourée d'autres bâtiments, plus bas, abritant des bureaux et des commerces. **Une ville dans la ville**, en quelque sorte.

Car la tendance est à la mixité des fonctions. 'Cela se voit dans les chiffres, acquiesce Georges Binder. Alors que précédemment, les tours étaient surtout l'apanage du secteur tertiaire, aujourd'hui, dans le monde, sur dix tours de plus de 150 mètres, seules quatre sont affectées exclusivement à du bureau. Et une seulement, si l'on

<sup>1</sup> L'Unie van zelfstandige ondernemers (Union des entrepreneurs indépendants) regroupe plus de 80.000 membres de Flandre et de la Région bruxelloise. Voir, dans ce même titre, l'article : Unizo.



considère les projets en construction. La plupart des tours associent dorénavant diverses fonctions : résidentielle, hôtelière, commerciale et/ou tertiaire. Ainsi que plusieurs services, justifiés par le grand nombre de personnes gravitant autour de ces ensembles.’

Qui plus est, l'intégration et l'adéquation de la tour au tissu urbain environnant sont devenues fondamentales. D'où l'expression de Christian de Portzamparc, architecte et auteur de quelques hautes silhouettes new-yorkaises, parisiennes et bientôt, bruxelloises (Quartier du Midi) : 'Mieux utiliser le ciel passe par un soin tout particulier apporté au sol.' Dont profitera la tour UP-site à travers un vaste plan d'aménagement des quais. 'Les transports en commun seront développés, dont une ligne de tram qui reliera la gare du Nord à Tour & Taxis. Et des espaces publics seront dégagés, en vue de créer une réelle dynamique de quartier via des lieux où les gens pourront se retrouver', souligne Stéphane Sonnevile.

La tour s'inscrit également dans le temps, son entretien, voire sa remise au goût du jour, nécessitant plus de moyens qu'un immeuble lambda. La conception d'un tel géant doit être pensée de façon à ce que sa reconversion soit facilitée. Et ce, afin d'échapper à la démolition. 'En concevant un noyau central, porteur de la structure, on permet des travaux de rénovation sur les façades, non-porteuses, commente Stéphane Sonnevile. Esthétiquement parlant, UP-site est destinée à perdurer par sa sobriété. A l'image de l'Empire State Building, les bureaux d'architecture A2RC (Bruxelles) et Ateliers Lion (Paris) ont travaillé sur des volumes simples, imbriqués les uns dans les autres. Les formes et les couleurs - le blanc et le gris - sont pensées pour résister au temps.'

Les auteurs de la tour semblent avoir retenu les leçons du passé afin qu'elle cadre aux attentes d'un nouveau public de convaincus. Tout le monde ne peut cependant pas s'offrir une fraction de ces précieux mètres carrés. Et Stéphane Sonnevile ne s'en cache pas : 'Il s'agit d'appartements tout confort, voire haut de gamme pour la partie supérieure de la tour. Ce n'est pas un scandale de faire des logements pour des gens qui ont un certain revenu.' C'est-à-dire ? 'Plus cher que le quartier mais moins qu'Uccle ou Woluwe. De l'ordre de 3.200 à 3.500 euros le m<sup>2</sup> en moyenne. Tout dépend de la hauteur. Les appartements du haut étant bien entendu nettement plus onéreux', indique-t-il.

Et Nicolas Firket de se poser en observateur curieux des suites du projet : 'On peut saluer l'audace d'une telle initiative. Mais il est encore trop tôt pour se prononcer sur sa réussite. La nouvelle tour résidentielle aura-t-elle un impact public positif, il y aura-t-il de la mixité, les choses prendront-elles une tournure de type 'gated community' ou combien de vigiles en garderont le lobby ?' »

\*

« ... Le boom démographique prévu ses prochaines années dans la capitale (+ 14.000 habitants par an les prochaines années) amènera, de facto, une densification du tissu urbain. Et contrairement à ce qui est souvent écrit, 'tous ces nouveaux Bruxellois ne seront pas socialement défavorisés', fait remarquer Charles Picqué (PS), le ministre-Président de la Région bruxelloise.

Les promoteurs attendent donc avec impatience ce nouveau public aisé et souvent dans des quartiers qu'ils avaient désertés ou ignorés. C'est notamment le cas le long du canal où l'immense tour de logements d'Atenor, Up-Site, s'élèvera d'ici 2014 à une hauteur de 142 mètres, soit la plus élevée du Royaume. Les prix montent autant que les étages. Si au 18e étage, il faudra payer 371.000 euros (hors TVA) pour un appartement de 111 m<sup>2</sup>, le tarif s'envole pour les étages supérieurs. Le 41e et dernier étage habitable a été vendu à plus d'un million d'euros à Didier Thiry, le propriétaire des restaurants-hôtels "Chez Odette". Plusieurs dizaines des 252 appartements de la tour ont déjà trouvé acquéreurs avant même la commercialisation officielle de l'ensemble, ce 29 février prochain. 'Cette tour, on la déteste ou on l'adore, explique Stéphane Sonnevile, le CEO de Atenor. Mais il est évident que la demande existe pour ce type de projet.'

D'aucuns évoquent la vue ou la luminosité que l'on peut avoir à de telles hauteurs et, de plus, en plein centre-ville. Mais les inconvénients sont également nombreux : charges élevées, promiscuité... Reste qu'Atenor aura sans doute plus de difficultés à vendre ses appartements des bas étages, même si le promoteur dit avoir 'particulièrement soigné' les alentours de la tour. Car selon l'expression de Christian de Portzamparc, architecte de plusieurs tours new-yorkaises, parisiennes et, bientôt, bruxelloises (quartier du Midi) : 'Mieux utiliser le ciel passe par un soin tout particulier apporté au sol.' »<sup>1</sup>

\*

« Up-Site

Une vue dégagée. L'agence Atenor Group construit actuellement le projet Up-site le long du canal, en face de Tour&Taxis. Avec ses 42 étages et ses 140 m, il s'agira de la plus haute tour de Bruxelles. En tout, le projet

<sup>1</sup> La Libre Belgique, 18 février 2012.

comprend 252 appartements répartis sur 50.000 m<sup>2</sup>. En plus de la tour, des immeubles de taille plus modeste verront le jour le long du canal. Les résidents disposeront évidemment d'une vue imprenable sur la ville et sur le bassin Vergote ainsi que de services de haut standing : conciergerie, piscine, centre spa, salle de projection privative, restaurants... Et le prix des logements s'en ressent. Pour le 15<sup>ème</sup> étage, un appartement de 111 m<sup>2</sup> coûtera 362.250 euros hors taxe. Au-dessus du 30<sup>ème</sup> étage, les prix ne sont plus communiqués mais on dépasse le million d'euros. On est donc loin du logement accessible pour le Bruxellois moyen.

En plus du logement, 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux seront aménagés le long du quai des Péniches, du quai de Willebroeck et des Armateurs. Début de la commercialisation le 29 février pour une livraison en 2014. »<sup>1</sup>

\*

Un appart' dans la tour Up-Site: minimum 180.000 €, mais avec jacuzzi, piscine et cinéma :

Article disponible sur l'avenir.net, mardi 6 mars 2012.

Bruxelles/Schaerbeek - Les appartements dans la tour habitée la plus élevée de Belgique sont en vente. Haute de 140 m, Up-Site comptera 42 étages. Avec des appartements de haut standing à partir de 180.000 €, une terrasse panoramique, une piscine et un jacuzzi. Sauna, hammam et jacuzzi, salle de cinéma privée, bar lounge, piscine, salle de jeu pour les enfants, restaurant... La tour Up-Site construite actuellement en bord de canal à de quoi séduire. Avec une vue imprenable sur Bruxelles, mais qui ne sera pas accessible à moins de 500.000 €...

Up-Site sera la plus haute tour habitable du pays. Elle s'érige lentement, au bord du canal de Willebroeck, en face de Tour & Taxis. La fin des travaux est prévue pour 2014. Mais la vente des quelques 470 appartements a commencé le 29 février. Dans une fourchette de prix assez impressionnante de 180.000 à 860.000 €. Selon les données diffusées par le promoteur Atenor, le projet Up-Site se composera de 3 parties : la tour de 140 m proprement dite comprenant un maximum de 260 appartements, mais aussi un ensemble d'immeubles-villas de 13.000 m<sup>2</sup> le long du canal (115 appartements maximum) et un complexe de bureaux de 30.000 m<sup>2</sup>. Une promenade le long des berges doit aussi accueillir des équipements de proximité et des commerces.

*La tour, un ghetto pour riches?*

La tour elle-même est le phare de cet ensemble gargantuesque, qui fait partie des projets destinés à 'revaloriser' les berges du Canal. Ses appartements compteront de 1 à 3 chambres. Selon La Capitale, les logements les moins chers s'échangeront à 179.000 €. Ils ne compteront qu'une chambre et se situeront dans les étages inférieurs. Les vues les plus renversantes sur Bruxelles et son hôtel de ville coûteront un poil plus cher : de 289.000 (dès le 10<sup>ème</sup> étage) à 519.000 (dès le 31<sup>ème</sup> étage) pour 100 m<sup>2</sup>.

On l'a dit, les équipements décoiffent aussi. Piscine, centre thermal, cinéma, bar, resto... seront accessibles aux résidents. La terrasse panoramique vaudra le détour. Elle sera accessible au 'commun', pour autant qu'il soit client du restaurant. Les promoteurs estiment que leur tour résidentielle est 'un véritable mode de vie'. Et ils ne craignent aucun ridicule lorsqu'ils annoncent sur le site du projet que les locataires 'n'éprouveront plus jamais le besoin de quitter leur domicile pour se relaxer'. Certes, Up-Site offre des services dignes d'un hôtel particulier. Mais de là à s'y calfeutrer dès la bagnole rentrée... On voit surtout dans cette invite une volonté de ghettoïser la tour à l'intention de ceux qui peuvent s'y offrir un pass d'entrée sécurisé... »

\*

Atenor émerge du creux de la vague

Sa tour résidentielle Up-Site, la plus haute du pays (41<sup>2</sup> étages), doit être achevée en 2014 :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 10 mars 2012.

« Ancienne société coloniale ayant concentré progressivement son activité sur la grosse promotion immobilière, Atenor ne manque pas de grands projets. Le plus spectaculaire est Up-Site, un complexe de commerces, de bureaux et de logements de luxe, avec une tour de 41 étages, 140 mètres de haut, la plus haute du pays, en face de Tour et Taxis à Bruxelles. Il y va de 242 appartements. Date d'achèvement prévue : 2014. La société espère retrouver dans ce projet la mine d'or qu'avait été pour elle le complexe Président au grand duché de Luxembourg. Elle y avait bénéficié de rentrées plantureuses pendant plusieurs années consécutives, le point culminant étant l'exercice 2008 où avait été enregistré un bénéfice net de 8,20 euros par action, le record historique pour la firme. Après cela, elle aura connu sa traversée du désert. Certes, elle a continué à distribuer des dividendes, prélevés sur les gains antérieurs accumulés. Mais point de nouvelles rentrées du gabarit de celles de Président. Des projets situés près de la place Meiser et près de la gare du Midi dans la capitale ont rapporté honorablement, sans plus. Le bénéfice net par action s'est contracté à 1,45 euro en 2009 et a même

<sup>1</sup> Le Soir, 28 février 2012.

<sup>2</sup> Un étage de plus ???

été remplacé par une perte de 0,32 euro en 2010. C'est que le lancement de nouveaux projets prend beaucoup de temps, en raison notamment de l'inertie administrative (permis de bâtir, etc.). La Bourse aura donné cependant le signal du "turnaround". Le cours d'Atenor, qui avait plongé de plus de 50 euros en avril 2008 à 28 euros en octobre 2011, est remonté à plus de 30 euros. La société a surpris les analystes financiers en affichant pour l'exercice 2011 un bénéfice net de 2,25 euros par action. De premières ventes sur plan ont été enregistrées par Up-Site, et au surplus Atenor a encaissé une indemnité de nationalisation provenant de la République démocratique du Congo. Des détails sur tout cela seront sans doute donnés lors d'une réunion d'analystes organisée par l'entreprise pour ce mardi 13 mars. Prudente, la société ne veut pas émettre de prévisions pour l'exercice 2012, mais le consensus s'attend à un bénéfice net de 3,03 euros par action. Sur deux analystes, un conseille d'accumuler des titres, et l'autre de conserver ceux qu'on a. La société a un bilan solide. Elle a de nombreux projets en portefeuille, pratiquement tous avec une excellente localisation. Mais la promotion immobilière est un métier qui n'est pas sans risques. »

\*

« Lancée le 29 février dernier, la commercialisation de la tour UP-site a rapidement battu un fameux record : celui de la plus importante vente d'appartements neufs jamais enregistrée en Belgique en un mois. Du petit pied-à-terre cosy au penthouse d'exception en passant par l'appartement familial de 2 ou 3 chambres, l'offre de logements de la Tour provoque un véritable engouement et 100 appartements (sur 251) ont d'ores et déjà trouvé acquéreurs.

Pour les professionnels du secteur, ce succès ne doit rien au hasard. Développée selon les principes de la construction durable, UP-site offre en effet toutes les garanties de confort à ses futurs occupants : économie importante d'énergie, architecture trendy, services haut de gamme (conciergerie, spa, restaurant gastronomique, cinéma privé...), vue imprenable sur la capitale et le canal... Et ceux qui ont fait le choix d'acquérir un appartement ont manifestement fait le bon. Aux autres de réagir promptement... »<sup>1</sup>

\*

« Atenor a conclu un accord sur la cession de la propriété de l'immeuble "UP36", l'un des 4 immeubles de bureaux du projet UP-site, au groupe PMV (ParticipatieMaatschappij Vlaanderen NV). »<sup>2</sup>

**\*PUL. \*Projet urbain loi. \*Quartier européen<sup>3</sup>. \*Rue de la loi. \*P.U.L. \*Urbain loi. \*Science.\*RRUZ  
\*R.R.U.Z. \*Règlement régional d'urbanisme zoné. \*Loi.**

La rue de la Loi libérée de son carcan :

Article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 18 mars 2010

« Bien sûr, de nuit, le nouvel éclairage l'habille de manière plutôt flatteuse. Mais de jour, la rue de la Loi, c'est une autre histoire. 'Ce quartier me rappelle une anecdote cruelle, confie Charles Picqué (PS), le ministre-président bruxellois. J'ai dû le visiter en compagnie d'étudiants en architecture et en urbanisme. Ils n'étaient pas venus pour admirer, mais au contraire voir ce qu'il ne fallait surtout pas faire.' D'ici quelques années, la Région compte bien avoir gommé cette balafre. Ce mercredi à Cannes, l'architecte français Christian de Portzamparc est venu présenter son projet de réaménagement de cette artère qui tient plus du couloir autoroutier.

Le « projet urbain Loi » s'intègre dans une sorte de 'grand deal' avec la Commission européenne. Actuellement, l'Europe occupe quelque 800.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le quartier européen, répartis dans plus de 40 immeubles. 'Il y a deux ans, elle a manifesté sa volonté de rationaliser son implantation', recadre Charles Picqué. Or, une présence accrue le long de la rue de la Loi signifie une plus forte densité du bâti. 'Nous avons accepté l'idée, à condition que les bâtiments que la Commission abandonne puissent être reconvertis, notamment en logement, afin d'introduire de la mixité dans ce quartier monofonctionnel.'

Au final, dans le périmètre de la rue de la Loi, la présence de la Commission devrait passer de 170.000 m<sup>2</sup> à 400.000 m<sup>2</sup>. Une migration massive qui permettrait de libérer dans le quartier au minimum 110.000 m<sup>2</sup> à consacrer au logement. (...)

'Depuis que je connais la Région bruxelloise, on parle d'un nouveau projet pour le quartier européen', ironise le ministre-président. Eh bien, depuis 2008, Bruxelles s'en rapproche de plus en plus concrètement. En avril 2008, elle s'est en effet dotée d'un schéma directeur pour ce quartier (...). C'est dans ce cadre qu'a été lancée la

<sup>1</sup> [www.up-site.be](http://www.up-site.be) (20 avril 2012). Le site propose aussi une revue de presse.

<sup>2</sup> L'Echo, 18 juin 2012.

<sup>3</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : Europe ; ou : Coven garden ; ou : Tour Dexia.

compétition internationale d'urbanisme visant à redessiner la rue de la Loi – le gagnant est l'Atelier de Portzamparc.

'Notre stratégie a consisté à ouvrir la vue en créant des squares et des petits parcs, détaille l'intéressé. C'est grâce à cette ouverture et à l'arrivée de lumière que l'on peut se permettre de monter en hauteur.' Le projet ne prévoit nullement de faire table rase du passé en un geste rageur. Au contraire, le nouveau visage de la rue de la Loi se dessinera petit à petit. 'Nous avons décidé de conserver les bâtiments ayant une valeur historique, ainsi que ceux qui ne sont pas obsolètes.' En jouant sur les reculs, les ouvertures et des gabarits différents, la rue de la Loi est métamorphosée. Elle respire ! 'Tout en constituant un repère architectural que l'on voit de loin.'

Restent deux problèmes majeurs pour la Région. Un : la mobilité. Pas question de réduire drastiquement les bandes de circulation sans augmenter l'offre de transports en commun. Deux : les aspects juridiques. Le long de la rue de la Loi, les propriétaires sont principalement des privés. Pas question non plus de les exproprier. La Région planche donc sur une solution juridique douce, basée sur la mutualisation des pertes et profits, îlot par îlot, et encourageant les propriétaires à collaborer entre eux. (...)

La nouvelle rue de la Loi n'est certes pas pour demain, mais elle se profile enfin. Le réaménagement de la rue de la Loi s'inscrit dans une réflexion portant sur tout le quartier européen. (...)

En avril 2008, Bruxelles adopte un schéma directeur portant sur le quartier européen. Afin d'en faire un 'éco-quartier' proposant aussi du logement et des espaces récréatifs et culturels, la Région identifie 12 programmes urbanistiques. Comme le réaménagement de la rue de la Loi.

Le 'projet urbain Loi'. En avril 2008, la Région lance une compétition internationale visant à redéfinir la 'forme urbaine' de la rue de la Loi et de ses abords. En mars 2009, l'Atelier de Portzamparc est désigné lauréat.

Nouveau concours. Cet été, la Commission européenne lancera un concours international portant sur son futur bâtiment rue de la Loi. »

\*

#### Procédure Renault: l'hôtel Brussels Europa fermera fin 2012 :

Article de la Libre Belgique, mis en ligne le 16 mars 2011.

« (...) Le groupe Atenor va procéder à la fermeture de l'hôtel Brussels Europa, situé rue de la Loi. La direction de la SA Brussels Europa, filiale d'Atenor, a fait part mercredi aux représentants du personnel de ses intentions de procéder à la fermeture pour le 31 décembre et à un licenciement collectif. La procédure de consultation de la Loi Renault a été enclenchée pour les 89 travailleurs de l'hôtel. Depuis l'acquisition de Brussels Europa en 2005, Atenor a régulièrement indiqué qu'il entendait mettre en œuvre un projet immobilier sur le site de l'hôtel.

Une réflexion urbanistique sur le redéveloppement de l'ensemble du 'Périmètre Urbain Loi' a abouti en décembre 2010 à un arrêté par lequel le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale redéfinissait les orientations urbanistiques du quartier. 'Ces nouvelles orientations imposent notamment, pour toute nouvelle demande de permis d'urbanisme, un recul par rapport à la rue de la Loi, ce qui ne permet plus d'envisager la rénovation de l'hôtel dans son gabarit existant', explique le groupe Atenor.

Par ailleurs, la licence d'exploitation sous enseigne Crowne Plaza octroyée par InterContinental Hotel Group vient à expiration le 31 décembre 2011, poursuit-il. La direction de Brussels Europa a également tenu compte, dans sa décision, de l'ouverture prochaine d'un nouvel hôtel de plus de 400 chambres dans les environs immédiats. »

\*

« ... **Ensemble immobilier de qualité** - En juin 2005, ATENOR GROUP a acquis l'hôtel Crowne Plaza Brussels Europa situé au cœur du quartier européen. Sa volonté étant, à terme, de le reconvertir en un ensemble immobilier mixte de qualité après la cessation de l'activité hôtelière intervenue en décembre 2011.

**Concours architectural** - En 2007, conformément au nouveau Schéma Directeur du Quartier Européen, la Région de Bruxelles-Capitale et l'Europe ont mis en place un concours d'architecture sur la définition d'un nouveau paysage urbain (skyline). En mars 2009, le bureau d'architecture et d'urbanisme français « Atelier Christian de Portzamparc » a été désigné comme le lauréat du concours.

**Deux propositions urbanistiques** - ATENOR GROUP a proposé la conception de 2 projets distincts : la construction d'un ensemble de grand gabarit conforme au PUL et d'un autre, moins élevé, conforme aux prescriptions urbanistiques actuelles. Dans cet esprit, une attention particulière a également été accordée aux aménagements d'équipements et d'espaces publics.

**Début des travaux en 2013** - Selon l'obtention des permis, les travaux devraient démarrer au plus tôt en 2013. A cette date, la centrale téléphonique de Belgacom, qui occupe actuellement le site, aura déménagé. »<sup>1</sup>

\*

<sup>1</sup> fr.atenor.be (octobre 2012).

Rue de la Loi : des gagnants et des perdants :  
Article paru dans La Libre Belgique datée du 18 mars 2010

« Le renouveau de la Cité administrative a un peu éclipsé la présentation plus en détail de la rue de la Loi revisitée par l'architecte Christian de Portzamparc, lauréat du concours international *Projet Urbain Loi (PUL)*.

'L'esquisse est devenue projet', a expliqué Charles Picqué, (...). L'idée maîtresse ? Rouvrir des espaces publics dans cette rue couloir et apporter de la mixité au quartier, tout en répondant aux souhaits de la Commission européenne (...) de réduire le nombre d'immeubles qu'elle occupe (une quarantaine).

Ce vaste programme passera par une densification et, concomitamment, par la démolition ou le recul de certains bâtiments et par le rehaussement d'autres, sélectionnés par l'architecte lui-même. Si l'urbanisme est le volet le plus avancé du projet, et si le développement durable sera le plus facile à imposer aux développeurs, il en reste deux qui posent question : la mobilité (tributaire de l'évolution de l'offre de transport public) et, surtout, la faisabilité. Même si globalement le quartier réunira plus de mètres carrés, certains propriétaires vont en gagner, d'autres en perdre. Comment faire ? (...)

Les juristes du bureau Nauta Dutilh étudient différents mécanismes, mais qui nécessiteront la collaboration entre les privés. Non sans débat. D'autant que c'est sur un terrain appartenant à la Commission que de Portzamparc a imaginé les plus hautes tours du projet (la Commission lancera un concours international cet été) alors qu'en face ou presque, sur un terrain privé, il a imaginé un espace public. »

\*

« ... L'autre exemple n'est autre que le PUL, le 'projet urbain Loi'. Il propose de multiplier presque par deux la densité des immeubles bordant la rue de la Loi. Il envisage notamment trois tours de 165 m de haut où serait réuni l'essentiel des bureaux de la Commission européenne. L'augmentation des gabarits permettrait paradoxalement le retour du logement, grâce aux espaces dégagés (la pression sur les surfaces au sol est moins forte puisque l'on construit en hauteur) et à la reconversion en logements des bureaux obsolètes : ceux-là mêmes (leur taille va de 2.000 à 5.000 m<sup>2</sup>) dont parle l'étude DTZ. »<sup>1</sup>

\*

Le Science monte sur pilotis :

Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir en date du mardi 19 juillet 2011

« Immobilier. Un projet de reconstruction de 18.000 m<sup>2</sup>. Au cœur du quartier européen, Cofinimmo veut ouvrir son bâtiment Science. En créant un passage ouvert au grand public, bordé de commerces. La demande de permis a été rentrée en juin.

'Bruxelles ne peut pas tout faire d'un coup', tranche Serge Fautré. 'On ne va pas reconstruire les rues Belliard et de la Loi en une seule fois !' Nul défaitisme dans le propos du patron de Cofinimmo. La preuve : la plus grande société d'investissement à capital fixe immobilière (sicafi) du pays entend apporter sa pierre à l'édifice et « réintroduire un peu de vie dans ce caniveau à voitures qu'est la rue Belliard – ce qui a quand même permis à Bruxelles de devenir la capitale de l'Europe<sup>2</sup>, ne l'oublions pas'.

Et comment ? « C'est très simple, insiste Serge Fautré. En libérant de l'emprise au sol. 'Ainsi, le bâtiment Science 15-17 renaîtra en partie posé sur pilotis. Sis à la croisée des rues Belliard et de la Science, ce bloc de 18.000 m<sup>2</sup> de bureaux occupé par l'Europe mordra la poussière – seules les fondations seront préservées. 'Cet immeuble arrive à échéance, si l'on peut parler d'un bâtiment comme d'une obligation.'

Signés par l'architecte Pierre Lallemand, les plans prévoient sur cinq étages un passage mi-ouvert, mi-vitré au beau milieu du bâtiment. 'Nous recréons de la sorte un espace de vie, une sorte de 'piazza' qui donnera sur le jardin à l'arrière', s'enthousiasme Serge Fautré. Mixité de fonctions oblige, tout le rez-de-chaussée sera occupé par des commerces (soit environ 10 % de la surface totale). 'Les gens pourront venir boire un café ou aller au restaurant. C'est une amélioration non négligeable de la rue. Et ce n'est pas bien difficile.' Bien sûr, la surface 'perdue' à hauteur d'homme est regagnée en hauteur, via 4 ou 5 étages supplémentaires. 'Mais cela ne change pas véritablement les gabarits. Nous restons à 18.000 m<sup>2</sup>. Pas besoin de faire des tours !'

<sup>1</sup> Le Soir, 22 février 2011.

<sup>2</sup> Il faudra quand même qu'on nous démontre que la transformation en voie express à sens unique de l'artère de maisons de maître qu'était la rue Belliard, a contribué au choix de Bruxelles comme capitale de l'Union Européenne !

« Dans l'esprit du PUL »

La demande de permis, portée par Cofinimmo et griffée par Art & Build, a été introduite en juin. Une fois le sésame délivré, le chantier devrait durer 18 mois et coûter entre 20 et 30 millions d'euros. 'Ce projet ne peut qu'avoir le support des autorités.' D'une part, parce que le Science 15-17 nouveau répondra à la norme passive et vise les mentions 'very good', voire 'excellent' de la certification Breeam. Surtout, parce que Cofinimmo affirme s'inscrire dans la démarche du 'PUL', même si son projet se situe juste en dehors du fameux 'périmètre urbain Loi'. Pour rappel, la Région a appelé l'architecte et urbaniste Christian de Portzamparc au chevet de la rue de la Loi. Son idée maîtresse : ouvrir l'artère à la lumière, en recréant ici des espaces publics tout en permettant, là, au bâti de monter davantage. 'Nous ne sommes pas dans le périmètre défini, confesse Serge Fautré. Ce qui ne nous empêche pas d'intégrer ses volontés. Cela nous semble une bonne idée de faire la même chose, petit à petit, pour la rue Belliard'. »

\*

De nombreux projets à confirmer

Une série de nouvelles constructions sont annoncées en 2013-14 pour un total de 250.000 m<sup>2</sup>, notamment dans le quartier de la gare du Nord. Les principaux projets sont le Brussels Tower (73.000 m<sup>2</sup>), Tour & Taxi (42.000 m<sup>2</sup>) et le Silver Tower (36.000 m<sup>2</sup>). Dans le quartier européen, aucun projet n'est annoncé à moyen terme excepté la rénovation de l'Astro Tower (31.000 m<sup>2</sup>).

Et à plus long terme, qu'advient-il de très grands projets annoncés ou ébauchés comme les 240.000 m<sup>2</sup> du PUL au quartier européen, la construction de 250.000 m<sup>2</sup> sur la gare du Midi ou la tour Victor, également située dans le quartier Midi (100.000 m<sup>2</sup>) ? 'La question est de savoir si les promoteurs démarreront ces projets ou s'ils préféreront les postposer pour éviter les problèmes de commercialisation. L'avenir nous le dira', poursuit M. De Beule... »<sup>1</sup>

\*

Une tour zéro énergie : ce n'est pas fou ! :

Article de Patrice Leprince, paru dans Le Soir en date lundi 2 avril 2012

« Urbanisme. Etude commandée par la ministre Huytebroeck. Il est possible de réaliser des tours très performantes au niveau énergétique, même si un projet n'est pas l'autre. (...) »

A l'étroit dans son carcan territorial, Bruxelles lorgne donc logiquement vers le ciel pour densifier son bâti. C'est ainsi que de nombreuses constructions en hauteur sont actuellement en gestation, que ce soit du côté du canal (Up-Site, 140 mètres) ou de la gare du Midi (Victor, une tour de bureau de maximum 150 m). Dans les cartons également, le projet PUL (projet Urbain Loi) avec l'érection de trois tours de 165 m de haut dans l'îlot nord où serait réuni l'essentiel des bureaux de la Commission européenne.

'Passif, voire zéro énergie'

Autant de géants pour une épineuse question : la tour est-elle compatible aux exigences de performances énergétiques ? Pour y répondre, la ministre de l'Energie et de l'Environnement a commandé une étude portant sur le PUL. 'Dont les résultats sont spécifiques à ce cas de figure, précise d'entrée de jeu Evelyne Huytebroeck (Ecolo). Et ne peuvent donc être sans précautions extrapolés pour un autre projet dont le propriétaire est différent, dont la configuration est différente.'

Le projet PUL a donc été passé au crible. Avec deux interrogations dans le viseur : est-il techniquement possible de construire, pour la Commission européenne, une tour de bureau de 165 m de haut qui respecte le standard zéro énergie ? Si oui, quels en sont les contraintes techniques et le coût ? A la première question, la réponse est affirmative. 'Il est possible de construire, avec les techniques actuelles, trois tours de bureau de 165 m de haut qui respectent le \*Blue Book (qui liste les exigences de confort de la Commission européenne) et qui soient passives voire zéro énergie.'

'Un surcoût raisonnable'

Mieux, la compacité de l'ensemble faciliterait une partie de la tâche puisque le double vitrage suffit là où généralement le passif exige la version triple. 'De même, une épaisseur d'isolation de 14 cm en façade suffit à une tour de forme carrée pour être passive contre 12 cm d'isolation pour la même tour respectant le standard PEB (performance énergétique des bâtiments) d'aujourd'hui.' La géothermie peu profonde et le photovoltaïque intégré en façade seraient, eux, nécessaires pour se rapprocher du standard zéro énergie. Ces exigences énergétiques entraînent toutefois un surcoût. Il est estimé à 4,25 % pour une tour flirtant avec le zéro énergie et ce par rapport à une tour respectant le standard PEB. 'Un surcoût qui reste raisonnable, estime la ministre,

<sup>1</sup> Un taux de vacance des bureaux qui reste préoccupant à Bruxelles / Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir, en date du jeudi 15 mars 2012.

d'autant plus que le temps de retour économique de ce surcoût a été estimé à maximum 17 ans, durée qui est bien inférieure à la durée de vie du bâtiment.'

Reste la prise en compte de l'énergie grise soit la quantité d'énergie émise par un matériau de construction, de sa production à son recyclage. L'étude s'est ici penchée sur une version écologique de la tour en utilisant par exemple de la fibre de bois comme isolant. Résultat : le surcoût passe de 4,25 à 5,02 %.

On l'a dit, l'étude, dont les résultats doivent encore être finalisés, n'a pas valeur d'exemple pour l'ensemble des projets, mais elle démontre que l'exigence énergétique n'est en tout cas pas incompatible avec la construction en hauteur. 'Au contraire, conclut Evelyne Huytebroeck, l'exigence du passif et du zéro carbone s'y applique plus aisément que dans des typologies moins compactes'. »

\*

RRUZ : le règlement d'urbanisme trop zoné va-t-il achever le quartier Léopold ?

« Le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné se substituerait au Règlement Régional d'Urbanisme pour la Zone du Projet Urbain Loi. L'ARAU demande le report sine die de son adoption car il ne répond pas aux objectifs 'mixité' et '0 carbone'.

Le 4 février 2010, la note aux membres du Gouvernement de la RBC BW/cv/4F/G.R.B.C. indiquait que 'le projet de définition d'une forme urbaine pour la rue de la Loi a été conçu, par la RBC, la Ville de Bruxelles et la Commission européenne, pour être le catalyseur du redéveloppement du quartier. Il doit faire basculer le Quartier européen d'une zone monofonctionnelle de bureaux à un quartier mixte qui s'inscrive dans les exigences du développement durable et de la ville compacte et dense'. Deux ans plus tard, le caractère magique de ces incantations se confirme au grand jour.

L'analyse suivante contient les remarques de l'ARAU sur le projet de RRUZ dans le cadre de l'enquête publique qui s'est terminée le 18 avril 2012.

La Ville a en effet mis à l'enquête publique, sous les auspices de la Région et pendant les vacances de Pâques, un projet de Règlement Régional d'Urbanisme Zoné qui se substitue au titre 1<sup>er</sup> du RRU qui traite des constructions et de leurs abords pour la zone du Projet Urbain Loi (PUL). Il permet de traduire les idées du PUL en termes réglementaires. Les demandes de permis devraient s'y conformer dans l'attente de l'élaboration d'un PPAS relatif à la zone concernée.

La difficulté tient à ce que ce projet de texte réglementaire garde le pire : **hérisser le quartier d'une multitude de tours**, ce qui revient à achever le quartier Léopold bien que le colloque organisé par la Région le 16 novembre 2010 ait bien montré l'impasse de cette solution verticale, sans apporter aucune garantie sur les intentions d'introduire du logement et de réduire la pression automobile. Même élargi et encaissé sous des gabarits encore plus hauts, un égout à voiture reste un égout à voitures.

L'ARAU s'est posé la question : faut-il abandonner le quartier Léopold au tertiaire et à l'Europe, au prétexte qu'il est déjà largement massacré et bien desservi ? Nous ne pouvons nous résoudre à ce défaitisme parce que, débridée de la dernière contrainte qui la contient (le respect imposé des gabarits), la tache d'huile européenne ne peut qu'étendre ses nuisances aux quartiers habités qui l'entourent : le quartier nord-est, autour des squares et la 'réserve d'Indiens' des rues de Toulouse et de Pascale. **Aucune tour ne peut être construite à moins de 330 m de la lisière des quartiers habités car l'ombre portée d'une tour de 100 m de haut porte jusqu'à 330 m, comme démontré par une étude commandée par la Région à l'UCL [1]**. Ce simple constat met tout le RRUZ par terre.

Il n'y a, en réalité, plus aucune urgence, car la Région a interdit à la Commission européenne d'aller créer un nouveau ghetto européen sur le site enclavé de Delta et que celle-ci n'a plus les moyens budgétaires de ses folles ambitions pour l'îlot qu'elle contrôle dans le PUL. Par ailleurs la Commission n'aurait besoin pour l'instant que d'une 'demi-tour' si l'on en croit ce que nous rapporte Charles Picqué, en répondant à une interpellation le 29 mars dernier où il explique que la Commission européenne est 'intéressée par l'intégration d'une partie de ses besoins programmés à Delta sur et dans le PUL, puisqu'elle va lancer un appel à manifestation d'intérêt pour 50.000 m<sup>2</sup> dans ce périmètre' [2]. Les besoins actuels de la Commission n'obligent pas la Région à prévoir un règlement qui permet l'érection de 3 tours ou plus dans un même îlot. 50.000 m<sup>2</sup> équivaut à la moitié de la superficie de la tour du Midi (165 m de hauteur, 110.000 m<sup>2</sup> de superficie) ! Il ne faut pas tant rappeler les besoins de la Commission en bureaux, que ceux de la Région en logements !

Conclusions de l'analyse

L'abandon, par la RBC des vellétés d'accueillir la Commission européenne sur le site de Delta, et la difficulté budgétaire actuelle doivent forcer à reconsidérer les intentions de la Commission européenne pour l'îlot 130 et – partout- cette incitation au remembrement des îlots qu'est le RRUZ.

*La priorité absolue consiste à mettre en œuvre les mesures du plan Iris II ;*

*Cet idéal de la 'liberté architecturale' incarné par ce modèle international banal de clusters de tours ne correspond pas aux traditions culturelle et architecturale européennes. L'avenir du quartier européen ne peut s'incarner dans une forme urbaine de promoteurs, au risque de confirmer le grief qui lui est fait par ses détracteurs : être pieds et poings liés au marché.*

*Le PRDD, puis le PRAS démographique, doivent imposer effectivement la mixité fonctionnelle et sociale à l'échelle de la ville et en particulier dans les quartiers monofonctionnels administratifs.*

*Le meilleur moyen de construire un éco-quartier consiste à construire des immeubles mitoyens.*

*Il faut une étude d'incidences sur ce nouveau règlement.*

*L'ARAU demande le report sine die de l'adoption du RRUZ.*

*Si on veut 'récupérer' le quartier sur le plan urbanistique, le RRUZ ne constitue pas la bonne approche.*

*La RRUZ ne peut (malheureusement) pas être un outil de captation des plus-values ni un outil pro-logements. Mais il ne doit pas non plus générer une forme urbaine qui va amplifier la production de plus-values privées sans compensations pour la collectivité et rendre physiquement impossible le maintien du logement existant et la réinsertion du logement par les nuisances qu'il engendre (ombres portées, tourbillons de vent, consommation énergétique débridée, pression sur l'environnement urbain du fait de la concentration, etc.).*

*Les charges d'urbanisme qui sont à programmer dans le futur PPAS doivent être réalisées dans le même quartier que celui du projet, pourquoi pas prioritairement dans les nouvelles zones de recul ou encore dans les zones 'de réflexion pilotes' choisies spécifiquement pour une réinsertion du logement (l'îlot Science/square Frère-Orban/Jacques de Lalaing) annoncées par Charles Picqué dans l'interpellation citée en introduction.*

*Quelle est la cohérence avec le schéma directeur ? Le schéma directeur ne rejette pas a priori l'architecture de 'tours' mais il n'accepte aucun projet qui nuise à l'urbanité.*

*La seule ruse du PUL réside finalement dans le pouvoir magique du recul d'alignement qui permet de créer des tours dans chaque îlot...*

**Cette volonté de permettre une multitude d'échelles nuit à la seule qui fasse ville : l'échelle humaine.**

[1] BXXL /Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles, sous la direction de Bernard Declève. Rapport : <http://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/arch/documents/BXXLimmeubleselevesRapport.pdf>

[2] <http://www.weblex.irisnet.be/Data/Crb/Big/2011-12/00075/images.pdf> »<sup>1</sup>

\*

L'étude d'impact fera la Loi :

Article de Vanessa Lhuillier, paru dans Le Soir, en date du mercredi 23 mai 2012.

*La commission de concertation de la Ville de Bruxelles a recalé le règlement régional d'urbanisme zoné du quartier européen suite aux critiques des riverains. La région commande une étude d'impact. Les projets immobiliers de la rue de la Loi devront attendre. Le RRUZ (Règlement régional d'urbanisme zoné) a été recalé par la commission de concertation. La Région bruxelloise est revenue en arrière et demande une étude d'incidence complète.*

*Au départ, la Région souhaitait faire de la rue de la Loi et du quartier européen un lieu convivial et mixte. Pour ce faire, le gouvernement a adopté en 2008 un schéma directeur afin de faire de ce périmètre la première zone d'emplois de Bruxelles. Dans le projet urbain Loi (PUL), le gouvernement envisage la restructuration des implantations de la Commission européenne, cette dernière devant abandonner 230.000 m<sup>2</sup> de bureaux car vétustes ; la création de 110.000 m<sup>2</sup> de logements, 60.000 m<sup>2</sup> de commerces et d'équipements collectifs. Le ministre-président Charles Picqué (PS) voulait également que cette zone puisse bénéficier d'un geste architectural fort avec des espaces publics pour modifier l'aspect corridor de la rue de la Loi. Une compétition internationale a donc été lancée et c'est le Français Christian de Portzamparc qui a emporté le marché. Il souhaite réduire le nombre de bandes de circulation, mettre des commerces au rez-de-chaussée, créer des espaces verts, définir les gabarits selon trois niveaux de construction pour la perspective.*

*En décembre 2010, le gouvernement approuve le plan du PUL. En tout, le quartier européen disposerait de 880.000 m<sup>2</sup> de bureaux dont 400.000 m<sup>2</sup> pour la Commission européenne. Une partie se situerait dans une tour de 165 m de hauteur. On ajoute ainsi 390.000 m<sup>2</sup> de bureaux par rapport à la situation existante. Complété avec 110.000 m<sup>2</sup> de logements et 60.000 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs, le projet devient extrêmement dense.*

*Pour fixer les règles urbanistiques de la zone et accélérer le rythme, la Région décide de créer un RRUZ. Il est mis à l'enquête publique en avril et les riverains ainsi que les associations comme Inter-Environnement ou l'ARAU se déchaînent. Pour eux, le projet est trop dense, permettra des constructions pharaoniques et ne prend (...) en considération ni les aspects environnementaux ni ceux liés à la mobilité.*

<sup>1</sup> Site de l'ARAU : [www.arau.org](http://www.arau.org), mai 2012.



'C'est comme si on doublait la hauteur de tous les bâtiments, explique Geoffroy Coomans de Brachène, conseiller communal MR à la Ville de Bruxelles. Les riverains veulent un quartier vivable mais ces projets vont étouffer totalement le quartier.'

Charles Picqué a entendu les avis et a décidé de changer son fusil d'épaule. Alors que tous se plaignaient de l'absence d'étude d'incidences, il a décidé de commander une étude d'impact. Le bureau choisi devra prendre les gabarits maximum envisagés afin de déterminer leur impact sur les vents, l'ombre, la densité... De plus, la Région va travailler en collaboration avec la Commission européenne afin de déterminer ses besoins immobiliers. A priori, le nombre de mètres carrés sera réduit afin d'alléger le projet mais également parce que les finances de la Commission européenne ne sont pas au beau fixe. Elle réfléchit même actuellement à maintenir son projet de tour de 165 m au square Marie-Louise.

La Région devrait donc présenter un nouveau RRUZ à la fin de l'année.

*Le \*Règlement régional d'urbanisme, ça sert à quoi ?*

Au niveau de la Région, il existe déjà un RRU (règlement régional d'urbanisme) qui dicte les règles en matière urbanistique. Pour la rue de la Loi, la Région souhaitait construire en hauteur et déroger à bon nombre de prescrits du RRU. Il était donc indispensable d'élaborer un nouveau texte. Le règlement régional d'urbanisme zoné, dit RRUZ, est limité au quartier européen. Il fixe le cadre dans lequel vont pouvoir se développer tous les projets immobiliers. Les promoteurs ne devront plus demander de dérogation pour chaque dossier. Le RRUZ doit, en principe, s'élaborer en moins d'un an.»

**\*Tour R.T.T. \*Tour RTT. \*Tour TBR. \*Tour T.B.R. \*T.B.R.-Brussels tower. \*RTT. \*R.T.T. \*Tour Tetris. \*Tetris tower. \*Brussels toren. \*Tour bruxelloise. \*Tour Tétris.**

Boulevard du roi Albert II, 34 – Bruxelles : 22 étages, 84 m de hauteur. Conçue par l'architecte Henri Guchez<sup>1</sup>, construite entre 1972 et 1974. Jaspers, Eyers & partners en étudient la rénovation<sup>2</sup>. Propriétaire actuel : Immomils development (Compagnie immobilière de Belgique - Immobel). Occupée actuellement par les services bruxellois de Belgacom (ex-RTT).

\*« Achevée en 1976, cette tour d'une superficie de 30.000 m<sup>2</sup> est la propriété de Belgacom. Elle abrite ses services bruxellois... »<sup>3</sup>

\*

Hogere RTT-toren zet sociale wijk in het donker :

Article de Danny Vileyn, dans Brussel Deze week et Brusselnieuw.be, en date du vendredi 27 octobre 2006.

*“De sociale huurders van de Lakense en de Brusselse Haard in de Noordwijk zijn in alle staten. De uitbreiding van de voormalige RTT-toren dreigt hen alle zonlicht te ontnemen. Samen met de Huurdersunie Noordwijk en Samenlevingsopbouw Brussel protesteren ze tegen de geplande verbouwingswerken. Het verdict valt op 7 november.*

*Vorige week vrijdagochtend. Marie-Jeanne Doutrelepont verlaat samen met Wendy, haar uitermate vriendelijke poedel, het pand aan de Antwerpsesteenweg 163 waar ze met echtgenoot Hugo Serrien op de negende verdieping een sociaal appartement huurt. Wendy moet er dringend even uit, maar de fotografen en cameramannen zijn alvast welkom bij echtgenoot Hugo.*

*Vanop het terras laat Hugo Serrien samen met opbouwwerker David van Vooren en vertegenwoordiger van de Huurdersunie Mohamed El Morabit zien wat de uitbreiding van de RTT-toren aan de Albertlaan voor de sociale huurders zou betekenen. Breidt de toren uit in de breedte - promotor Immomills Development SA heeft twee versies bij de hand - dan heeft bijna geen enkele huurder van de sociale blokken aan de Antwerpsesteenweg 61 en 63 aan de kant van de toren nog zon in de voormiddag. David Van Vooren: ‘Toen we de promotor daar attent op maakten, antwoordde hij dat ze in de namiddag toch nog zon hebben aan de andere kant van hun appartement. Alsof de sociale blokken, die uit de jaren zeventig dateren, doorkijkwoningen of lofts zijn. De bewoners hebben geen kamers aan de kant van de Antwerpsesteenweg, daar zijn andere appartementen.’ Marie-Jeanne Doutrelepont zucht. De Noordwijk is haar habitat, ze woont al twintig jaar in haar appartementje, daarvoor woonde ze ook al in de wijk.*

*De verbreding van de toren is maar de tweede optie, eigenlijk wil Immomills Development SA de toren optrekken van 23 tot 40 verdiepingen. Dat laat toe om de kantooruimte uit te breiden en in de toren ook een parkeerplaats en restaurant te voorzien. Zo'n verhoging zou zo mogelijk nog erger zijn: bijkomende schaduw*

<sup>1</sup> Voir notre Livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 4, et en particulier 4.2.5.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles / Thierry Demey. Op.cit. Voir bibliographie.*

<sup>3</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

voor de woonblokken aan de Antwerpsesteenweg 61 en 63 en schaduw voor de woontorens aan de Antwerpsesteenweg 150-154 en Helihavenlaan 35. David Van Vooren: 'De studie van Aries Consultants bevestigt onze vrees dat de twee onverenigbaar zijn, maar omdat de woonblokken geen architecturale waarde hebben, vinden ze dat geen argument. Voor ons zijn de bewoners even belangrijk, zoniet belangrijker dan de architectuur.'

*Petitie*

De Noordwijk is zeker geen paradijs om te wonen, maar het uitzicht van Marie-Jeanne Doutrelepont en Hugo Serrien is niet onaardig. Nu hebben ze nog zicht op een stukje Albert-II-laan. Mocht het project gerealiseerd worden, dan is het enige uitzicht de kantoortoren. David Van Vooren een beetje cynisch: 'In een promotiefilmpje wordt de BrusselTower voorgesteld als een baken voor de Noordwijk, het sluitstuk van de Albert-II-laan. Precies dezelfde bewoordingen werden gebruikt om de bouw van de Zenithtoren in de Schaarbeekse Noordwijk (op een boogscheut van de RTT-toren, dv) goed te keuren.

Gevolg: indien de BrusselTower wordt goedgekeurd, krijgt de Noordwijk de eer over twee noordelijke bakens of sluitstukken te beschikken. Van een doordacht, gecoördineerd beleid gesproken.' Volgens David Van Vooren zijn de plannen compleet in strijd met alle stedenbouwkundige voorschriften die in de zone gelden. Er is bijvoorbeeld geen enkele afstemming tussen de plannen van Schaarbeek en Brussel. Ook zou het goedkeuren van het project in tegenspraak zijn met het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan of GemOP dat slechts 90.000 vierkante meter kantoren extra wou. Dat maximaantal is al opgetrokken tot 150.000 vierkante meter, maar daar zou de extra 40.000 vierkante meter van de voormalige RTT-toren nog eens bijkomen. David Van Vooren: 'En in de brochure Overzicht van het kantorenpark. Balans 2006 van het bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lezen we ondertussen dat de huurleegstand groot blijft ondanks het feit dat de openbare sector heel wat lege kantoren in gebruik nam. De globale leegstand van het kantorenpark varieert naargelang de schattingen van tien tot twaalf procent.'

Huurdersunie en Samenlevingsopbouw Brussel zijn ondertussen met een petitie begonnen, 2152 bewoners hebben al getekend. Een hele klus, want de roze aanplakbiljetten die het project aankondigen zijn niet zo gemakkelijk om te begrijpen. In de Noordwijk wonen vooral oudere autochtonen en grote migrantengezinnen. Mohamed El Morabit: 'Als ik met mijn zoon van veertien door de Noordwijk rijd, vraagt hij me keer op keer: 'en wat komt er hier papa: een park of woningen?' En iedere keer moet ik antwoorden: 'kantoren'. De Noordwijk is van vijf uur's ochtends tot acht uur 's ochtends doods, maar iedere werkdag om acht uur 's morgens begint de toevoer van auto's op zoek naar een parkeerplaats. Niet alle pendelaars komen met de trein, hoe vlakbij het Noordstation ook is.'

\*

Trop d'ombre dans le quartier Nord :

Article de François Robert, dans Le Soir du lundi 30 octobre 2006

« Urbanisme : L'ex-tour RTT va-t-elle grandir ou grossir ?

L'ex-tour de bureaux RTT, située sur le boulevard du Roi Albert II, fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Des habitants du quartier, notamment des locataires du Foyer bruxellois (chaussée d'Anvers) craignent que ce projet leur jette de l'ombre pendant une grande partie de la journée. La commission de concertation de Bruxelles-Ville est fixée au 7 novembre. Ce projet en est à sa deuxième version. Son promoteur, la SA Immomills Development SA (filiale de la Compagnie immobilière de Belgique, CIB) avait d'abord imaginé de rehausser la tour actuelle de 80 à 132 m (40 étages). Ce projet a cependant rencontré l'opposition de la commune de Schaerbeek, qui a fait remarquer qu'un immeuble aussi haut déparait avec les immeubles avoisinants, dont l'Ellipse Building, qui lui fait face. Du coup, Immomills a présenté un projet alternatif, qui prend toute la surface constructible de la dalle d'où s'élève la tour RTT. Ce projet bis élargit la tour mais la rabote en hauteur. Les gabarits annoncés en concertation concernent désormais une tour de 69.000 m<sup>2</sup> et de 80 m de haut (hauteur de l'actuelle tour RTT).

Cet abaissement ne change cependant pas la position des locataires du Foyer bruxellois. Ceux-ci avancent un autre argument : selon eux, la nouvelle construction entraînerait un dépassement du maximum de surface de bureaux (174.000 m<sup>2</sup> au lieu des 150.000 autorisés) encore constructibles dans le quartier Nord par la Région. Et le projet serait très nettement supérieur au chiffre préconisé par le plan communal de développement (90.000 m<sup>2</sup>). Dernier problème : le projet dérogerait au vieux PPAS (années 1960) toujours en vigueur pour ce site. Si l'affectation est bel et bien 'bureau', l'occupation de toute la superficie de la dalle pose problème. A cela, Immomills rétorque que toutes les tours construites (celle du ministère de la Région flamande et les North Gates) ne respectent pas non plus le PPAS par leur hauteur. Que va décider la Commission de concertation ? Au

*cabinet d'Henri Simons, l'échevin de l'urbanisme, on se refuse à tout commentaire avant d'avoir entendu, le 7 novembre, les arguments de chacun. »*

\*

Negatief advies voor bouwproject Noordwijk :

Article de Brusselnieuws, en date du mercredi 8 novembre 2006.

*« De stad Brussel geeft een negatief advies over het omstreden bouwproject in de Brusselse Noordwijk. Een bouwpromotor wilde er 17 verdiepingen op een bestaand gebouw van 23 verdiepingen zetten of de constructie uitbreiden in de breedte. De buurtbewoners hadden zich tegen de plannen gekant.*

*Nu is het verdict dus gevallen. De overlegcommissie van de stad vindt dat het project ingaat tegen de stedenbouwkundige voorschriften die in de zone gelden en vindt de gevraagde afwijkingen overdreven.*

*Een uitbreiding van het gebouw in de breedte kan volgens de commissie, maar onder heel strikte voorwaarden.*

*De sociale huurders van de Lakense en de Brusselse Haard in de Noordwijk waren een week geleden nog in alle staten. De uitbreiding van de voormalige RTT-toren dreigde hen alle zonlicht te ontnemen. Samen met de Huurdersunie Noordwijk en Samenlevingsopbouw Brussel protesteerden ze tegen de geplande verbouwingswerken.»*

\*

Buurt opgelucht over afblazen RTT-toren :

Article de Brusselnieuw.bez, en date du jeudi 9 novembre 2006.

*« De buurtbewoners van de voormalige RTT-toren in de Noordwijk in Brussel zijn opgelucht dat de stad Brussel het project de Brussels Tower heeft afgewezen. Een bouwpromotor wilde het gebouw van 23 verdiepingen verhogen tot 46 maar de overlegcommissie heeft nu besloten om geen bouw- en milieuvergunning af te leveren. Er is wel nog een waterkans dat het gebouw verbreed wordt, zegt David Van Voren, opbouwwerker in de Noordwijk. 'Het milieueffectenrapport moet dan uitwijzen dat het geen negatieve impact heeft op de buurt en als men het gebouw wil verbreden is die kans heel klein. Het is waarschijnlijker dat het gebouw enkel gerenoveerd wordt,' aldus Van Vooren.»*

\*

'Tetristoryn' voor Noordwijk :

Article paru sur Brusselnieuws.be, en date du lundi 16 juillet 2012.

**« Brussel-Stad**

*In de Brusselse Noordwijk wordt de TBR-toren uit de jaren 1970 nu toch gerenoveerd en uitgebreid, zij het in de breedte. Dat vernam brusselnieuws.be. Het dossier sleepte jarenlang aan, onder meer door buurtprotest. De nieuwe toren krijgt de naam Brussels Tower mee.*

*Met een leegstand van meer dan 1,2 miljoen vierkante meter ligt de Brusselse kantoormarkt nog altijd op apegapen. Toch beweegt er wat in de Noordwijk. Sinds enkele maanden ontdoet de oude TBR-toren zich van zijn bekleding. Het is de voorbode van een grondige renovatie/uitbreiding.*

**Brussels Tower**

*'De afbraakwerken duren nog tot het einde van dit jaar', zegt de projectverantwoordelijke bij promotor Immobel aan brusselnieuws.be. 'Begin 2013 begint als alles goed gaat de nieuwbouw.' De vernieuwde toren, waar men de letter Z en/of vormen uit het videospel Tetris in kan zien, zal Brussels Tower heten en is ontworpen door het bureau Jaspers-Eyers.*

*Bij Immobel beseft men dat Brussel niet zit te wachten op extra kantoren, maar de promotor verkiest bouwen in onzekere tijden boven een nieuwe jarenlange stilstand.*

*'Als we voor april niet waren begonnen met de werken, verviel onze bouwvergunning', klinkt het. 'En er is geen garantie dat er dan op korte termijn een nieuwe bouwvergunning mogelijk is. Een ombouw tot woningen is ook niet evident want dan is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig en die procedure duurt ook jaren.' Volgens Immobel toonden verschillende 'grote spelers' wel al interesse om de toren te huren.*

**Manhattanplan**

*De toren, destijds gebouwd op een hoge sokkel volgens het megalomane Manhattanplan van Paul Vanden Boeynants, blijft even hoog (23 verdiepingen, 84 meter), maar wordt wel een stuk breder. De vloeroppervlakte gaat op die manier flink de hoogte in, tot 60.000 vierkante meter. Dat kan door de bestaande sokkel helemaal vol te bouwen. Om het massieve karakter te doorbreken komt er wel een uitsparing, zeg maar een kijkgat, in de toren.*

*In 2006 al kreeg een oudere versie van het project geen vergunning. De promotoren wilden de bestaande toren toen uitbreiden in de hoogte tot zeker 40 verdiepingen, goed voor in totaal 80.000 vierkante meter. De Stad*

Brussel wees het plan echter af na protest van buurtbewoners die vreesden in de schaduw van de toren terecht te komen. In april 2009 werd de vergunning afgeleverd voor het project dat nu wordt uitgevoerd.

De TBR-toren werd in de jaren 1970 opgetrokken langs de Albert II-laan, tussen de WTC-torens en de recentere Zenith (die jaren leegstond en nu pas met mondjesmaat huurders vindt), en ligt recht tegenover het Ellipse-gebouw. De RTT, de voorganger van Belgacom, hield jarenlang kantoor in de TBR-toren. Die werd daarom ook wel RTT-toren genoemd.

Brussel kampt met een aanzienlijke leegstand van kantoorgebouwen. Naar schatting 10 procent van de kantooroppervlakte, goed voor zo'n 1,2 miljoen vierkante meter, staat leeg."

\*

Sint-Joost-ten-Node - Silver Tower in de koelkast :  
 Artikel uit Brusselnieuw.be, dinsdag 27 november 2012.

« Aan het Sint-Lazarusplein bij het Noordstation zou een nieuwe kantoor-toren van 27 verdiepingen komen: de Silver Tower. Hoewel de vergunning er is, wil de promotor niet bouwen zolang de Brusselse kantoormarkt op apegapen ligt. Dat is slecht nieuws voor de geplande heraanleg van het Sint-Lazarusplein.

'De leegstand in de Noordwijk is momenteel te hoog om een nieuwe toren te verantwoorden', zegt Alain De Coster van AG tegenover brusselnieuws.be. 'De werkelijke bezetting is lager dan de officiële cijfers. Niet alleen de Zenith is nog altijd grotendeels onbenut, ook de Dexiatoren en WTC 1 kampen met leegstand.'

Daarnaast zitten met WTC 4 en de **Brussels Tower (de 'Tetratoren')** nog nieuwe kantoren in de pijplijn. Promotor AG Real Estate neemt daarom een afwachtende houding aan. Maar wat als de bouwvergunning straks verstrijkt? 'Dat zou jammer zijn, maar we gaan geen toren bouwen om hem daarna leeg te laten staan.'

Zonder huurder of koper wordt er dus niet gebouwd aan Sint-Lazarus. Dat betekent ook dat het vervallen gebouw dat plaats moet ruimen voor de Silver Tower voorlopig blijft staan. 'Wij willen dat graag afbreken, maar we hebben geen afbraakvergunning, enkel een bouwvergunning', klinkt het nog.

Als de Silver Tower er niet komt, moet ook een alternatieve geldbron gezocht worden voor de heraanleg van het Sint-Lazarusplein. Die zou immers gedeeltelijk gefinancierd worden door de stedenbouwkundige lasten die de gemeente incasseert voor de toren. Het gaat om 2 miljoen euro.

De Silver Tower zou 110 meter hoog reiken en 33.000 vierkante meter kantooroppervlakte bevatten. De kijksokkel zou toelaten om de voorbijrijdende treinen te zien vanaf de Sint-Lazaruslaan. »

**\*Tour Rogier.<sup>1</sup> \*Tour Martini. \*Centre international Rogier. \*Martini center. \*Expo Rogier Center. \*Terrasse Martini. \*Martini tower. \*Rogier tower. \*Roger center. \*City Atrium. \*Atrium Center. \*Tour Dexia. \*Dexia tower. \*Lotimo.\*Residentia (société). \*Théâtre national. \*Brussels Business Center. \*Centre d'expositions. \*Centre de salles d'exposition. \*Expositions.**

Place Charles Rogier, 10-15 – Saint-Josse-ten-Noode : 30 étages, 117 m de haut, 59.500 m<sup>2</sup>.

Conçue par Jacques Cuisinier, S. Lebrun (1957-1962), démolie et reconstruite entre 2001 et 2002.

Propriétaire actuel et occupant : Dexia. Pourrait être rachetée par la Vlaamse overheid.

\*

« ... Aux yeux de nombreux Bruxellois, la tour Rogier (1962) – mi-bureaux, mi-logement – participe à la déstructuration urbanistique du quartier entamée avec le déménagement de la gare du Nord... »<sup>2</sup>

Cette citation est en fait la légende d'une photo de la collection de Thierry Demey qui permet de voir l'état d'avancement de la construction de la tour et de ses annexes, le centre international Rogier, une partie du jardin botanique sous laquelle s'engouffrent les voies de chemin de fer venant de la gare du nord, le viaduc à trois bandes partant de la place Rogier vers la basilique, et, à l'arrière-plan, une partie non négligeable du quartier qui sera condamné cinq ans plus tard par les trois P.P.A. du 17 février 1967.

\*

« A la place de l'ancienne gare, à front de la place Rogier, l'architecte Cuisinier a commencé, fin 1957, un immense building centré par une tour de 26 étages. Il comprendra deux théâtres, des cinémas, des magasins, 250 appartements, un parking pour 1.000 voitures, et une gare d'autobus. Face à la place Rogier, le trafic des autos empruntant les boulevards, se fait par un tunnel édifié de 1956 à 1957. Il est long de 245 mètres. »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Voir aussi, dans ce même titre, les articles : tour Dexia, ou : Place Rogier, ou : Tour City atrium, ou : Gare du Nord. Voir aussi Notre Livre 2, partie 1, titre 2, chapitre 5, 1. Etude historique.

<sup>2</sup> Bruxelles, ses bureaux, ses employés. Op.cit., p. 167. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Guide illustré de Bruxelles, op.cit. Voir bibliographie.

\*

« Centre international Rogier

Immeuble de 29 niveaux construit en 1958 sur des plans des architectes Jacques Cuisinier et Serge Lebrun, à l'emplacement de l'ancienne gare du Nord.

Structure portante en béton armé et façades rideaux en verre et aluminium. Le rez-de-chaussée, avec entresol – précédé par un portique et occupé par des commerces – et les quatre premiers étages forment socle. La 'tour' – dont la verticalité est accentuée par une bande unie de béton courant à gauche de la façade sur tous les étages – est prolongée, entre les rues du Progrès et de Brabant, par une longue aile courbe. Des balcons régnant à chaque étage sur toutes les travées rompent ici l'effet de la verticalité.

L'immeuble d'environ 60.000 m<sup>2</sup> fut conçu pour abriter salles d'exposition et de conférence, bureaux et logements, ainsi que deux salles de spectacle destinées au Théâtre national dont la décoration fut confiée à l'architecte A. Jacquain et au designer Wabbes.

On accède au théâtre par la galerie en Y qui traverse de part en part le rez-de-chaussée.

L'immeuble, mal entretenu et actuellement en grande partie inoccupé, devrait bientôt faire l'objet d'une complète rénovation. »<sup>1</sup>

\*

Exilées, les Expos Rogier iraient au quartier Nord :

Article de Michèle Lamensch, paru dans Le Soir, daté du mardi 29 août 1989

« La Foire internationale du livre, les Salons des antiquaires, de l'étudiant et de la maison idéale, Microtex, Eureka et le Cat Club sont privés, en même temps qu'une vingtaine d'autres exposants, de leurs salles au Centre Rogier ! C'est l'une des dernières péripéties du bouillonnement immobilier à Bruxelles. Les nouveaux actionnaires majoritaires de la société Lotimo, des Suédois, ont en effet décidé de transformer en bureaux les surfaces occupées jusqu'ici par ces foires et salons qui plieront bagage au 1<sup>er</sup> mai 1990, mais la direction de l'Expo Rogier Center envisage la poursuite de leurs activités dans un nouveau bâtiment à construire rue Gaucheret, sur le territoire de Schaerbeek. Ainsi donc, un espace conçu à l'origine pour abriter des parkings, aménagé au fil du temps en salles d'expositions, va-t-il finalement héberger des bureaux...

Voici 32 ans, la société Lotimo achetait le site de l'ancienne gare du Nord, place Rogier, pour y construire un des premiers gratte-ciel d'Europe : le Centre Rogier. A l'arrière : un immeuble abritant, outre des parkings, une salle de fêtes appelée Descartes. C'est là qu'en 1958, en l'absence de salon de l'Auto, pour cause d'Expo universelle, la firme General Motors installe sa gamme de camions dans le béton nu de la gare d'autobus en construction. L'année suivante, plusieurs firmes automobiles exposent leurs collections dans... la salle des fêtes. Et quelques mois plus tard, s'ouvre le tout premier Salon international des inventeurs dans ce qui est devenu, indépendamment du Centre Rogier, l'Expo Rogier Center. Ce salon est réellement une trouvaille. A tel point qu'on grignote l'espace de parking pour le convertir en salles d'expositions. La gare d'autobus<sup>2</sup>, au rez, devient la salle Rubens. Les niveaux 2 et 4 restent affectés au parking tandis qu'on aménage successivement les salles Sophocle, Newton, Einstein et Vinci. (...)

A l'heure actuelle, une bonne trentaine de foires et salons se tiennent chaque année à l'Expo Rogier Center. L'endroit fait même office de pépinière pour certains salons qui, parvenus à maturité, se dirigent vers les plateaux du Heysel. L'Expo Rogier Center, garde toutefois ses fidèles, comme la Foire du livre ou le Salon de la maison idéale, qui apprécient tant la proximité de noeuds de communication que celle d'une gamme variée d'hôtels. En 1989, cependant, Lotimo, le propriétaire belge des infrastructures, est passé sous contrôle suédois. Et les Vikings ont estimé que le bâtiment, délabré, ne pouvait raisonnablement être rénové comme tel, étant donné qu'il avait été conçu initialement pour accueillir des parkings... L'immeuble sera donc réaménagé en bureaux.

Mais quid des foires ? Claude Michel, directeur de l'Expo Rogier Center, et par ailleurs responsable de Sobrexpo, organisateur des salons Secura et Sipab, est parti à la recherche de nouveaux espaces pour sauver les salons dont les deux siens. L'Anspach Center étant trop petit et le Parc des Expositions étant complet pour la prochaine saison, il se propose de construire un nouveau bâtiment sur le terrain vague délimité par les rues Gaucheret, Rogier et Jolly et par la place Gaucheret<sup>3</sup>. A proximité toujours de la gare du Nord. Une demande de certificat d'urbanisme n° 2a été introduite auprès de la commune de Schaerbeek pour édifier un immeuble de 210 m de long, 42 de large et 26 de haut, soit trois niveaux de salles d'expositions (30.000 m<sup>2</sup>) correspondant à cinq

<sup>1</sup> Saint-Josse-ten-Noode, dans la série Le patrimoine monumental de Belgique, op.cit., p. 243. Nous soulignons.

<sup>2</sup> D'où la 'nécessité' de construire par la suite un CCN coûteux et dantesque pour que les autobus de De Lijn puissent absolument arriver à la gare du Nord pourtant desservie par la STIB.

<sup>3</sup> L'îlot 62, actuel parc Gaucheret, probablement.

niveaux de bureaux (4.593 m<sup>2</sup>). La place Gaucheret serait encore bordée de 2.400 m<sup>2</sup> de logements et commerces. Des parkings souterrains et sur le toit absorbant, quant à eux, cinq cents emplacements.

Pour assurer la continuité des foires et salons, ce nouvel emplacement devrait être prêt en octobre 1990, la tenue des salons habituels étant encore assurée, cette saison, à l'Expo Rogier Center. Quand on veut aller vite, on le peut, explique Claude Michel. On l'a vu à l'Espace Léopold. La construction d'un nouveau hall de foires et salons sera très importante pour la revitalisation de la rue Gaucheret et le quartier Nord, en général. Nos foires et salons drainent un million de visiteurs par an. Ils font travailler au total deux cents personnes. Si ces activités cessent, les exposants émigreront ailleurs dans le pays. Or, ils soutiennent notre projet à l'unanimité. »

\*

Un million de visiteurs vont à la gare après la fermeture du Centre Rogier :

Article de Daniel Couvreur, paru dans Le Soir daté du mercredi 14 mars 1990

« Plus d'un million de visiteurs arpentent chaque année le Centre Rogier. Les plus nombreux se pressent à la Foire du livre, au Salon de la maison idéale, au Salon de l'étudiant et à Microtex. Ces manifestations génèrent de 5 à 7.000 FB de retombées économiques par visiteur pour la Région bruxelloise, sans même tenir compte des poussées sur les ventes des produits exposés dans les commerces de la capitale. Pourtant, la disparition du Centre Rogier est inéluctable. Un groupe suédois a racheté les bâtiments. Ils seront transformés en bureaux. Les travaux commencent le 1<sup>er</sup> mai.

Charles Picqué et la commune de Schaerbeek sont favorables à la construction d'un nouveau centre d'expositions, face à la gare du Nord, mais cela prendra plusieurs années. Entre-temps, la société de gestion des foires, Sobrexpo, cherche des locaux de transit. Au Heysel ? Tout est complet ! Sobrexpo espère décrocher l'autorisation d'installer 30.000 m<sup>2</sup> de halls provisoires sur le site de la gare Josaphat, sinon les salons risquent de quitter Bruxelles pour Gand ou de glisser les clés sous le paillason. Alors que la XXII<sup>ème</sup> Foire du livre bat son plein, chacun se demande si ce n'est pas la dernière...

Le complexe Rogier a été construit au milieu des années '50. La société Lotimo s'est chargée de la promotion des commerces et des magasins. En 1960, l'ensemble de la tour était vendu mais Lotimo conservait 85 % des locaux annexes, entre la place Rogier et la gare du Nord. Il s'agissait essentiellement d'une salle d'exposition et de parkings. D'emblée, le Centre Rogier a connu le succès : Batibouw, Jardins et Piscines, Caravane, Bureau, Photo-Ciné ont fait là leurs premiers visiteurs, avant de déménager au Heysel. En quelques années, la surface d'exposition est passée de 3.000 à 18.000 m<sup>2</sup>, phagocytant au passage les étages de parkings.

La réputation du Centre Rogier n'a cessé de s'étendre, jusqu'à ce jour fatidique de 1989 où Lotimo fut rachetée par un groupe immobilier suédois. Comme les Suédois n'étaient pas intéressés par le marché des expositions, la filiale de Lotimo chargée de la gestion des foires, Sobrexpo, est restée en dehors de la vente et indépendante des nouveaux actionnaires. Sobrexpo a obtenu de repousser les travaux de transformation du Centre Rogier au mois de mai pour ne pas annuler le Sipab (du 24 au 27 avril), dernier gros salon de la saison. Ensuite, la société devrait se débrouiller pour découvrir rapidement des locaux de remplacement. (...)

Chez Sobrexpo, l'administrateur Claude Michel cherchait depuis six mois un nouveau lieu d'implantation pour le Centre Rogier, à proximité de la gare du Nord. Un vaste terrain de 20.000 m<sup>2</sup>, propriété de la commune de Schaerbeek, semblait convenir. Malheureusement, il était gelé dans un imbroglio juridico-immobilier<sup>1</sup>. Devant l'urgence, le cabinet de Charles Picqué est intervenu auprès de la commune pour faire dresser un plan particulier d'aménagement (PPA) permettant la construction d'un centre d'exposition. Le 15 février dernier, le conseil communal de Schaerbeek a voté la révision de l'ancien PPA : rien ne s'oppose plus au projet.

Les Suédois ne veulent pas prolonger notre sursis au-delà du mois de mai. Par ailleurs, le Parc des expositions du Heysel est déjà complet pour les années 1991 et 1992. En outre, il y aurait des problèmes de concurrence entre des salons comme Batibouw et la Maison Idéale ou Bureau et Microtex. Et puis, les organisateurs de nos salons veulent rester en ville. Notre public provincial vient en train et l'accès est immédiat par la gare du Nord. Dans ce contexte, le terrain de Schaerbeek est idéal. Il se situe à moins d'une centaine de mètres de l'actuel Centre Rogier et des promoteurs sont prêts à y bâtir 30.000 m<sup>2</sup> de salles d'expositions sur quatre niveaux, avec un hôtel, des bureaux annexes et des logements à front de la place Gaucheret. Sobrexpo serait uniquement concernée par la gestion des espaces d'exposition et des parkings souterrains. Le financement serait assuré par un consortium privé. Il n'y aurait pas de problème de rentabilité, notre portefeuille de salons est complet... si toutefois nous arrivons à le conserver ! (...)

C'est là tout le noeud du problème : Sobrexpo doit trouver rapidement un lieu d'hébergement provisoire pendant les deux ou trois années de délai de construction, sinon les organisateurs de salons iront voir ailleurs.

<sup>1</sup> Sauf erreur, l'îlot 62, actuel parc Gaucheret.

*Claude Michel doit leur faire une proposition concrète avant le 31 mars 1990. (...) Nous devons créer des locaux temporaires en préfabriqués et là non plus, au niveau des terrains, il n'y a pas l'embaras du choix !*

*En fait, déclare Claude Michel, nous n'avons qu'une seule possibilité : le site quasi désaffecté de la gare Josaphat. La commune de Schaerbeek est d'accord mais il nous faut l'accord de la SNCB pour y dresser pendant trois ans des palais provisoires. Nous avons écrit pour demander asile aux chemins de fer. Un rapport positif a, paraît-il, été adressé à la direction générale. Celle-ci devrait bientôt nous répondre.*

*Charles Picqué est informé de cette situation critique. Au cabinet du ministre-président, on se dit décidé à tenter l'impossible pour garder à Bruxelles le bénéfice des retombées culturelles et économiques des activités du Centre Rogier. Mais il faudra faire très vite, car la partie décisive est déjà en train de se jouer à la direction de la SNCB. »*

\*

*« En lieu et place de la gare du Nord de 1844 s'élève (...) le Centre international Rogier. Premier gratte-ciel de Bruxelles, cette tour avant-gardiste (...) qui fut célèbre pour sa foire du livre et ses expos (Batibouw, Maison idéale) est en plein lifting. Un projet de plusieurs milliards est à l'étude... »<sup>1</sup>*

\*

*« Première tour de bureaux construite à Bruxelles (29.000 m<sup>2</sup> et 29 étages), elle appartient en partie à la Communauté française mais essentiellement au groupe finlandais Sponda Oy/Skopbank. Un projet est à l'étude qui viserait à l'éteeter jusqu'au sixième étage pour la rebâtir ensuite... »<sup>2</sup>*

\*

Le raz de marée de bureaux atteint la rue du Progrès, à Saint-Josse –

Le Centre Rogier livré à la pioche :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du jeudi 17 décembre 1992

*« Les couronnes des Vikings ont étouffé les regrets. L'Expo Rogier Center qui abrita la foire du livre cède la place aux bureaux du City Atrium. Newton, Descartes ou Einstein ne sont plus que des souvenirs. Les masses démolissent étage par étage ce qui fut l'Expo Rogier Center, rue du Progrès à Saint-Josse. Les six salles aux noms prestigieux qui abritèrent la Foire du livre ou le Salon de la maison idéale vont à la casse. À la place s'érigera, dans un peu plus de deux ans, un complexe de bureaux de 60.000 m<sup>2</sup>. Le City Atrium.*

*C'est en 1958, avec des capitaux privés, que fut construit le Centre Rogier. Cet énorme édifice était une gageure à l'époque : c'était l'une des toutes premières tours que l'on construisait à Bruxelles ! Le propriétaire, la société Lotimo, vendit rapidement la partie avant du complexe (la tour 'Martini') et concentra ses efforts sur l'aménagement des salles arrière du building. L'ancienne gare d'autobus fut métamorphosée en salle Rubens... Durant 35 ans, le Centre Rogier abrita de prestigieux salons. C'est la société Sobrexpo qui gérait les salles. Mais en 1989, son bail expira tandis que Lotimo tomba sous le contrôle du groupe suédois Convector. Les Vikings investissaient la place ! Leurs couronnes étouffaient les regrets. Après avoir fait une étude de marketing, les Suédois firent une croix sur les expositions. Le Heysel, remarquablement situé, pratiquait une concurrence déloyale. Par contre, encouragés par le redémarrage des projets du groupe De Pauw dans le quartier Nord, ils misèrent sur le bureau, comme l'autorise le plan de secteur. (...) Le projet mirifique connu malgré tout de sérieux problèmes financiers et les travaux furent sans cesse reportés. Le bâtiment sombra rapidement à l'état de chancre, et fut même occasionnellement squatté par des marginaux. C'est finalement avec deux ans de retard que City Atrium se concrétise, à l'occasion du rachat de Lotimo par la banque suédoise Gottabank, survenu en mai. Pour l'instant, Lotimo est propriétaire de la totalité de l'ex-Expo Rogier Center, à l'exception des quelques magasins au rez-de-chaussée dont il négocie le rachat. Il a confié la réalisation du projet à la société suédoise Residentia.*

*Les travaux sont menés en deux phases : on démolit d'abord, on reconstruit ensuite. C'est le bureau d'architectes anversoises ELD (Erauw, Lievens et Douglas) qui a dessiné le projet. Il reprend les gabarits d'origine (une obligation du permis de bâtir). Le nouveau complexe affichera 11 étages et sera coiffé, côté gare, par une coupole en verre culminant à 55 m au-dessus du sol. Elle rappellera celle du Botanique. Pour le reste, la structure du City Atrium respectera celle des anciens bâtiments. (...)*

*La démolition a commencé voici deux mois déjà, mais elle est restée longtemps invisible parce qu'elle ne concernait que les façades côté chemin de fer. Les travaux s'effectuent lentement : les voies ferrées ne sont qu'à un mètre des bâtiments. Depuis quelques jours, on défonce l'ancien parking du centre à la masse et avec des grues-pelleteuses. Cette première phase sera terminée en janvier. La partie centrale subira ensuite le même sort. Durée des travaux : six mois. Enfin, on passera à la construction de City Atrium. Deux années seront*

<sup>1</sup> *Images de Bruxelles au passé et au présent.* Op.cit. Edité en octobre 1995.

<sup>2</sup> Les Nouvelles immobilières, 10 janvier 1996.

*nécessaires pour l'achever. Le montant de l'investissement est à la mesure du projet : immense. Cinq milliards [de FB], tout compris ! Dès hier, les démolitions ont entraîné la fermeture de la rue du Progrès, à hauteur de la rue Bertulot. Les automobilistes qui veulent rejoindre la gare du Nord par la place Rogier sont dès lors détournés via le boulevard Jacquain par la rue de la Bienfaisance. La fermeture durera le temps de la démolition... »*

\*

Appartements squattés, galeries abandonnées :

Le Centre Rogier est à la dérive : un lifting pour une vieille dame :

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du mercredi 24 février 1993.

*“À 36 ans, la tour ‘Martini’ est à bout de souffle. Mais une fée finlandaise veille sur son sort: 1994 sera l'année du renouveau. Une gigantesque boîte d'allumettes de 50.000 m<sup>2</sup> ruisselante de Martini, au pied de l'une des places les plus célèbres de Bruxelles. La tour Rogier (29 étages) fut la première construite dans la capitale. Érigée en 1957 en vue de remplacer la gare du Nord qui émigrerait quelques centaines de mètres plus loin, elle n'a jamais bénéficié d'une rénovation sérieuse. L'orgueil de la place Rogier dans les années '60 est devenue maudite: mauvaise rentabilité, quartier à la dérive, environnement économique malsain. La boucle était bouclée. La vieille dame ne valait plus tripette.*

*La tour offrait néanmoins des ressources diversifiées. À l'avant, des bureaux. À l'arrière, le Théâtre national. Sur les côtés, des appartements. Au bas, des galeries commerciales. Mais faute d'entretien satisfaisant, le prix des locations chuta et la rentabilité de l'immeuble fut ébranlée. Plusieurs gérances s'y brisèrent les reins et la célèbre marque d'apéritif a vidé les lieux. Seuls le PRL, accroché à son 26ème étage, et le Théâtre national n'envisagent toujours pas de partir.*

*Les Finlandais arrivent*

*Il y eut pourtant un gros projet de rénovation. En 1987, les propriétaires confièrent à une nouvelle gérance le soin de revitaliser la vieille tour. L'objectif était d'injecter 160 millions en rénovations diverses. L'entreprise fut un désastre. Les travaux se limitèrent à quelques bureaux et à l'éclairage dans les galeries. Pourquoi cette déroute ? L'explication était fort simple: le CICR (le gestionnaire de l'époque) fut incapable de mettre d'accord les 260 propriétaires sur un plan de rénovation à long terme.*

*Cette faillite, paradoxalement, eut un effet positif. Quelques mois plus tard, le groupe Baron, une entreprise familiale, racheta à bas prix près de la moitié de la tour. Son objectif ? Le grand nettoyage. Se débarrasser des petits propriétaires afin d'avoir les coudées franches pour sauver la vieille dame, de plus en plus mal en point. Nous sommes en 1989. C'est le grand boom immobilier. L'environnement se modifie, autour de la tour Rogier. De Pauw fait sortir de terre son Espace Nord, les hôtels de la place sont ravalés. On veut coiffer la place d'une pyramide de verre. Du coup, la vieille dame redevient séduisante. L'horrible boîte d'allumettes se fait allumeuse. Un groupe finlandais rachète discrètement les parts de Ramy Baron. Celui-ci reste cependant à la tête de la nouvelle société, le Brussels Business Center.*

*Un projet ambitieux de rénovation voit le jour. Mais pour le concrétiser, il faut détenir 75 % des parts de l'immeuble, comme le stipule l'acte de base. Commence alors un lent processus de rachat. Les petits propriétaires, dans l'ensemble, n'ont pas eu à se plaindre. Ils ont vendu au prix fort, parfois même à un prix double de la valeur réelle des appartements.*

*D'abord, sortir du marasme*

*Revers de la médaille, la tour apparaît aujourd'hui comme sinistrée. Des dizaines d'appartements sont vides et squattés. Il y a des vols toutes les semaines et l'insécurité progresse, malgré la présence de vigiles. Les galeries sont franchement inquiétantes. Deux boutiques sur trois ont été délibérément fermées. Pour les habitants qui restent, la vie n'est pas rose. Certains refusent même de payer les charges à la gérance, qu'ils estiment exagérées. L'un d'entre eux, Roger Faniel, est même en procès contre elle.*

*Aujourd'hui, ils ne sont plus que 80 à se partager le ventre de la vieille dame. Le BBC détient 78 % des parts et peut envisager sereinement la rénovation. Mais il y a un nouveau contretemps: depuis un an, les Finlandais se font tirer l'oreille. Le marasme actuel de l'immobilier les pousse à attendre encore quelques mois.*

*- C'est vrai que la tour n'est pas belle à voir pour l'instant, déclare Ramy Baron. Mais je suis optimiste. Nous hésitons encore entre deux rénovations. L'une à 700 millions, l'autre à 1,5 milliard. Il s'agira de revoir complètement le look de la tour. La façade sera redessinée et l'on rénovera toutes les parties communes ainsi que les appartements que nous possédons. Les échéances ? Ramy Baron jure qu'en automne le choix définitif sera fait et que les travaux commenceront en 1994.”*

\*



Une gigantesque rénovation en vue dans le quartier Nord –  
Trois à quatre milliards pour le lustre de la tour Rogier :  
Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 22 juillet 1994

« Ridée comme une vieille pomme flétrie, l'ancienne tour Martini est à la dérive. Mais des Finlandais sont décidés à la restaurer. Combien de fois n'a-t-on pas annoncé la renaissance de la tour Rogier ? Cette fois, pourtant, sa prochaine métamorphose semble sérieuse. Le CIR, Centre International Rogier, a de bonnes chances de revivre. Un certificat d'urbanisme a été déposé le 7 juillet par les propriétaires majoritaires, la SA Brussels Business Center (BBC). Le 25 juillet, il sera sur la table du collège des bourgmestre et échevins de Saint-Josse.

Appartements squattés, galeries abandonnées, façade léproyée : le centre Rogier n'est plus que l'ombre de lui-même. La gigantesque tour (60.000 m<sup>2</sup>, 29 étages) est à la dérive. C'est un énorme chancre au nord de la place Rogier. Quant à la 'banane', la partie courbe arrière de la tour, elle a été quasiment vidée de ses habitants. Une dizaine d'appartements seulement sont encore occupés.

La tour Rogier fut érigée en 1957 en lieu et place de l'ancienne gare du Nord. À l'époque, c'était une référence architecturale (elle fut la première tour construite à Bruxelles). Son drame ? Avoir été mal entretenue et avoir compté une multitude de propriétaires (jusqu'à 260) qui empêchaient toute prise de décision. Début des années '80, la vieille dame ne valait plus tripette. Elle offrait pourtant des ressources : à l'avant, des bureaux ; à l'arrière, le Théâtre national ; sur les côtés, des appartements ; en bas, une immense galerie commerciale ayant la forme d'un Y. Hélas ! Faute d'entretien, les prix de location chutèrent et la rentabilité de l'immeuble fut ébranlée. Plusieurs gérances s'y brisèrent les reins et la célèbre marque d'apéritif a depuis longtemps vidé les lieux. (...)

Plusieurs projets de rénovation ont vu le jour, mais ils ont tous avorté. Une tentative en '87, qui prévoyait 160 millions [de FB] en rénovations diverses, se solda par une faillite. Un peu plus tard, le groupe Baron, une entreprise familiale, racheta à bas prix la moitié de la tour. Son objectif ? Se débarrasser des petits propriétaires afin d'avoir les coudées franches et sauver la vieille dame. La tentative connut un début de succès mais resta inachevée. C'est alors que les Finlandais débarquèrent en '89. Ils rachetèrent la BBC et poursuivirent la politique de rachat. Aujourd'hui, ils ne sont plus que 25 à se partager la propriété de la tour. La BBC en possède plus des trois quarts et le Théâtre national un cinquième. Bref, le Centre Rogier est mûr pour une rénovation en profondeur. La BBC a fait une étude de faisabilité l'année passée. Un projet a été dessiné par l'architecte Samyn en collaboration avec les Anglais Khon Pedersen Fox. En gros, on maintiendra la structure actuelle (mêmes gabarits). Mais le toit de la partie courbe sera redessiné, les balcons supprimés et la façade qui donne sur la place Rogier complètement repensée par une 'double peau' (sorte de mur rideau transparent climatisé que l'architecte Samyn a mis au point pour l'immeuble Brussimo de la rue Belliard et qui fut salué par un Award d'architecture).

- Nous voulons que la tour redevienne une référence architecturale, dit BBC. L'immeuble sera rhabillé. Un système révolutionnaire de ventilation nous permettra de diminuer de 40 % les frais de chauffage et de conditionnement d'air. (...)

Le prix à payer ? Entre 3 et 4 milliards, probablement. BBC croit avoir les reins suffisamment solides. Pour rentabiliser l'opération, il mise sur le bureau. La vocation résidentielle du bâtiment sera abandonnée, comme le permet le futur PRD et comme l'autorise déjà le plan de secteur. Au rez-de-chaussée, la fonction commerciale sera maintenue. Cette partie de l'immeuble serait entièrement refaite. La galerie en Y serait supprimée au profit d'une large entrée débouchant d'un côté sur la place, de l'autre sur les escaliers monumentaux menant au Théâtre national.

- Notre objectif, c'est le permis de bâtir, dans la foulée de notre certificat d'urbanisme. Il faudra encore mener une étude d'incidence et demander un permis d'environnement pour les parkings. Nous nous donnons un an pour démarrer le projet.

Mais il y a un gros problème que les Finlandais vont devoir rapidement résoudre : le Théâtre national. Premier des copropriétaires, celui-ci dépend d'une Communauté française désargentée.

- Nous ne sommes pas opposés à ces travaux, bien entendu, déclare Merry Hermanus, secrétaire-général du ministère de la culture de la Communauté française. Cette rénovation est positive pour nous. Mais nous sommes incapables de payer plus de 600 millions, ce qui devrait être notre quote-part. Les Finlandais semblent conscients du problème. Ils sont persuadés qu'une solution pourra finalement être trouvée. »

\*

« ... le Centre international Rogier a empilé ses 30 étages sur l'énorme terrain vague laissé par la démolition de la vieille gare du Nord. Composé de 20.000 m cubes de béton, le Centre Rogier affiche 117 mètres de haut, 17 de plus que l'Atomium, son contemporain ! Les journaux du temps vantaient la rapidité du chantier : les 30

étages poussent à raison d'un tous les 10 jours. La tour sera achevée fin 1960 et inaugurée en 1961 par le prince Albert et la princesse Paola. A ce moment, le complexe est un des plus modernes d'Europe. On y trouve : magasins, appartements, bureaux, salles d'expositions et de fêtes, gare d'autobus, parking, centre médical, taverne, restaurant panoramique. Sans oublier les ascenseurs ultra-performants : celui du restaurant mène 15 personnes en 25 secondes au 29<sup>e</sup> étage (encore plus vite qu'à l'Atomium) ! Le Théâtre national quitte le Résidence palace pour y occuper six étages et deux salles de spectacles.

Le Centre Rogier se compose de trois parties : la tour de 30 étages, côté place Rogier, la partie courbe (26 étages) et la partie arrière (8 étages vers la voie ferrée). L'architecte, Jacques Cuisinier, a prévu 24 étages en béton, les niveaux supérieurs étant formés d'un grand cube métallique. Le Centre est couronné d'une immense enseigne lumineuse de 23 mètres.

Aujourd'hui, l'étoile de Mercedes a remplacé le célèbre logo de Martini (...) les 60.000 m<sup>2</sup> du bâtiment sont vides (...). Les appartements ont été progressivement rachetés par des promoteurs, avant d'être squattés et vandalisés. En 1989, le groupe finlandais BBC a entrepris d'acquiescer l'ensemble des parts immobilières en vue de présenter un projet de rénovation complète du bâtiment (...) En attendant, la tour Rogier est en passe de devenir le plus haut chancre d'Europe. La 'terrasse Martini', au sommet de la tour, fut un haut lieu de la vie bruxelloise. 10.000 réceptions, consignées au livre d'or, y seront organisées avant sa fermeture en mars 1978. Autant dans les secteurs culturels, artistiques que sportifs : citons le mariage de Salvatore Adamo, celui d'Eddy Merckx, le 50<sup>ème</sup> anniversaire de l'actrice Michèle Morgan, les réceptions de l'Otan.

Sur la place Rogier proprement dite, les hôtels 'Le Cosmopolite', 'Le Royal' et celui des 'Boulevards' qui bordaient le côté ouest ont été démolis à la fin des années '60 pour permettre la construction, en 1973, du Sheraton (90 mètres de haut). Dire qu'en 1843, un plan fut élaboré pour que tous les hôtels et maisons de la place aient la même hauteur et le même style... D'autres bâtiments ont eu plus de chance : l'hôtel Siru a libéré la coupole ogivale de son toit de ses réclames lumineuses. Une rénovation extérieure doublée d'aménagements intérieurs : chaque chambre a été confiée à un décorateur différent ! En face, l'Albert 1<sup>er</sup> et le 'Palace' ont été modernisés sans porter atteinte à leur cachet ancestral. »<sup>1</sup>

\*

Les appartements à l'abandon de la tour Rogier transformés en bureaux –

Une rénovation qui tue le logement :

Article de François Robert et Bruno d'Alimonte, paru dans Le Soir, en date du mercredi 28 juin 1995.

« L'Arau ferraille contre l'actuel projet de rénovation de la tour Rogier. Se tromperait-il d'adversaire ? La tour Rogier est un des plus gigantesques chancres de la capitale. Ses 60.000 m<sup>2</sup> sont vides à 95 % depuis des années et seuls quelques locataires s'accrochent : le Théâtre national, deux ou trois commerces dans l'ancienne galerie et une quinzaine d'habitants. Pour le reste, le bâtiment va à la dérive. À l'arrière, la plupart de ses 116 appartements sont inhabitables. Ils ont été temporairement squattés et les vandales s'en sont donné à cœur joie. À l'avant, l'immense façade verticale n'offre que des bureaux abandonnés aux vitres sales.

Or, il existe un ambitieux projet de rénovation. La BBC (capitales finlandais), propriétaire majoritaire de la tour, est prête à injecter entre 3 et 4 milliards pour la rénover. On maintiendrait les gabarits, mais la partie courbe (à l'arrière) serait redessinée. L'immeuble redeviendrait une référence architecturale. Le projet a été confié aux architectes Khon Pedersen Fox et à Philippe Samyn.

Brussels Business Center n'est cependant pas une oeuvre philanthropique : la rénovation sacrifiera le logement au profit du bureau, ce qu'autorise le PRD. Une demande de certificat d'urbanisme a été introduite et l'enquête d'incidence est clôturée. L'enquête publique aura lieu en automne. Le calendrier prévoit les travaux pour l'été 96, mais tout dépendra du programme du Théâtre national, avec qui les négociations seraient au point mort depuis deux ans.

Mixité des fonctions

La disparition du plus grand chancre du centre-ville suscite curieusement des protestations de la part de l'Arau (...) et d'un locataire, M. Faniel. Ils estiment que le projet supprime la mixité des fonctions. Ils accusent les promoteurs de vouloir éliminer le logement.

- Ce projet est une agression contre la ville, dit l'Arau. Il détruit un maillon de la continuité de l'habitat entre les quartiers Botanique et Nord. La suppression de 116 appartements est scandaleuse par rapport à la politique de logement dont Bruxelles a besoin. Nous réclamons d'urgence un PPAS du quartier pour confirmer la mixité d'origine.

<sup>1</sup> Les communes bruxelloises : au passé et au présent : 2. Octobre 1996. Op.cit. Voir bibliographie.

*L'Arau a été visiblement séduit par les déclarations dont M. Faniel abreuve la presse. Pourtant, ce ne sont pas les promoteurs qui ont fait périlcliter la tour, mais ses 260 propriétaires, incapables de se mettre d'accord sur le prix de la rénovation.*

*La tour Rogier, dès sa conception, posait le problème de la cohabitation entre bureaux et logements, aux intérêts forcément opposés. Vingt ans après sa construction (1958), elle était fonctionnellement et esthétiquement dépassée. Mais les tentatives de rénovation ont échoué, parce que les petits propriétaires rechignaient à dépenser des sommes folles pour un immeuble partiellement occupé par des bureaux. En outre, les charges ne cessaient d'augmenter. Fin des années 80, la tour était devenue ingérable et pourrissait sur place. Jusqu'au jour où le groupe Baron racheta la moitié des appartements dans le but de rénover la vieille dame, avant de céder le témoin aux Finlandais. Ceux-ci sont sur le point de concrétiser leurs promesses. Les propriétaires les ont aidés, tout heureux de se dépêtrer de leurs problèmes en vendant leurs biens. Évidemment, la tour paie son sauvetage au prix fort : la disparition des logements au profit des bureaux. La Région elle-même a estimé qu'il fallait exclure la fonction 'logement' de l'immeuble ! À la commune, on adopte une attitude identique.*

*La réaction de l'Arau vient un peu tard. Jamais un promoteur n'acceptera de rénover la tour en conservant le logement. La BBC va investir près de 4 milliards. À ce prix-là, construire des appartements est prohibitif. Et qui voudrait vivre dans une tour de cent mètres de haut<sup>1</sup> ?*

*Enfin, M. Faniel ne représente ni les locataires ni les propriétaires rescapés de la tour. Son comportement laisse pantois : il a accusé toutes les gérances de vol, se répand en propos calomnieux à l'égard de BBC et de ses prédécesseurs. Ce qui ne l'a pas empêché de vendre son appartement aux promoteurs. Redevenu locataire, il refuse de payer depuis des mois une partie de son loyer, au point d'être en procès avec BBC et de risquer l'expulsion...*

*Enfin, le projet ne détruit pas la mixité des lieux. Le Théâtre national restera et il y aura toujours des commerces au rez-de-chaussée<sup>2</sup>. Cela dit, l'administratrice-déléguée du Théâtre national amène tout de même un peu d'eau au moulin de l'Arau en affirmant que le projet architectural n'est pas mûr, notamment par le fait que l'entrée des décors prévue dans les plans mis à l'enquête est une aberration théâtrale. Les Finlandais ne sont donc pas encore tout à fait au bout de leur peine. »*

\*

Roger Faniel gagne son procès contre le promoteur BBC –

Le projet de rénovation de la tour Rogier semble bloqué :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du vendredi 29 mars 1996

*« Le dernier habitant de la tour Rogier va-t-il reprendre possession de son appartement ? Roger Faniel, 77 ans, avait été expulsé de chez lui en octobre dernier par décision du juge de paix de Saint-Josse. Il gagne maintenant son procès en appel contre la firme BBC, propriétaire de la tour. Il était le seul obstacle physique à la réalisation du projet de rénovation de la tour, estimé à 4 milliards [de FB]. Il est douteux que Roger Faniel, exilé pour l'instant à Molenbeek, ne réintègre pas son appartement du 19<sup>ème</sup> étage, ne serait-ce que pour soigner son image de marque. La société BBC (Brussels Business Center), elle, est grande perdante : la justice estime qu'elle n'a absolument pas entamé l'entreprise de rénovation annoncée et a laissé la tour Rogier dans l'état d'abandon et de délabrement. Les mesures de sécurité prises par BBC étaient manifestement insuffisantes pour assurer la quiétude indispensable à la jouissance des lieux loués.*

*L'éventuel retour du locataire hypothèque-t-il la rénovation de la tour ? Roger Faniel avait revendu son deux-chambres à la BBC pour 7 millions (réalisant une énorme plus-value). Il avait en outre obtenu une location à vie (23.000 FB par mois) de son appartement. Comme il refusait obstinément de payer ses charges locatives et son loyer, BBC avait employé la manière forte pour se débarrasser du gêneur en le faisant expulser. Roger Faniel se fait volontiers passer pour David tenant tête à Goliath, menant une lutte héroïque contre un promoteur aux dents longues prêt à mettre du bureau là où il y avait du logement et expulser les pauvres locataires. La vérité est bien plus prosaïque. BBC rappelle que Roger Faniel a tenté à plusieurs reprises de négocier son départ final contre monnaie sonnante et débouchante. Enfin, le PRD permet de construire là des bureaux.*

*On peut s'étonner de la lenteur des promoteurs à réaliser cet énorme projet immobilier. En fait, le Théâtre National, locataire de l'arrière du bâtiment, rechigne à payer sa quote-part dans les travaux de rénovation (plus de 500 millions). En outre, la durée du chantier l'effraie. Deux saisons au moins seraient menacées. Bref, c'est l'impasse et la procédure d'enquête publique en vue du certificat d'urbanisme est arrêtée. »*

<sup>1</sup> Bonne question à poser aux futurs habitants de la tour Up-site et autres qu'on nous promet notamment à proximité de la colonne du Congrès...

<sup>2</sup> Ah oui ?!!!

\*

La tour Rogier est devenue inhabitable - L'appartement de Faniel démonté !

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du vendredi 12 avril 1996.

« Roger Faniel, 77 ans, s'était réjoui un peu vite quand il avait obtenu en appel, il y a 15 jours, le droit de réintégrer son appartement de la tour Rogier. BBC (Brussels Business Center), le propriétaire des lieux, a entre-temps fait enlever chauffage, cuisine et salle de bains de son appartement. Il est donc impossible au locataire de l'occuper...

Rappelons l'historique de cette affaire. Il y a trois ans, la firme BBC, propriétaire majoritaire de la tour Rogier, avait racheté les derniers appartements. But : rénover la vieille tour pour en faire du bureau (un projet de 4 milliards confié à l'architecte Philippe Samyn), comme le lui permet le PRD.

Depuis, deux obstacles se dressent contre le projet de BBC : la présence à l'arrière du Théâtre National qui n'a pas les moyens de payer sa part dans la rénovation de la tour et... Roger Faniel. Celui-ci, locataire (à vie), refuse obstinément de partir. Chassé de son appartement voici six mois par décision du juge, le locataire avait fait appel et a obtenu gain de cause le 21 mars dernier, avec une astreinte de 5.000 FB par jour de retard à payer par BBC. Le hic, c'est qu'entre-temps, BBC a démonté son appartement.

Il est clair que la firme ne veut plus voir M. Faniel mettre les pieds dans la tour. Pour BBC, ce vieil homme n'est animé que par une seule motivation : celle de soutirer le plus d'argent possible. Pour d'autres, il serait le symbole de la lutte héroïque des petites gens contre les gros promoteurs aux dents longues. Toujours est-il que le juge en appel, s'il a donné raison à M. Faniel, a estimé que le bail à vie qu'il avait négocié en 1992 était un privilège excessif. Il a donc transformé le contrat locatif en bail 3-6-9. BBC compte faire casser le bail devant le juge de paix.

Hier, le juge des saisies devait statuer sur le cas. La décision a été reportée de quelques jours. M. Faniel exige le remontage du chauffage, de la cuisine et de la salle de bains, afin de réintégrer son appartement. En attendant, l'astreinte court : BBC doit déjà plus de 150.000 FB à l'ex-locataire... »

\*

BBC, propriétaire de Rogier, aura son certificat d'urbanisme et d'environnement -

Une tour infernale à rénover :

Article de François Robert et Bruno d'Alimonte, paru dans Le Soir en date du mercredi 25 septembre 1996.

« Les Finlandais reçoivent le feu vert pour réaliser leur projet, place Rogier. Le Théâtre National, quant à lui, reste inquiet sur son sort.

La tour Rogier est une poubelle vide. Cela fait maintenant près de dix ans qu'elle s'est débarrassée petit à petit de ses occupants. Ce gigantesque chancre de 60.000 m<sup>2</sup> est devenu une énorme verrue qui défigure le paysage du centre-ville. A l'avant, l'immense façade verticale et lépreuse de l'ex-'Martini Center' n'offre que des vitres brisées ou noires de saleté. A l'arrière, les 116 logements abandonnés sont totalement inhabitables. Au bas, les magasins des galeries commerçantes ont tous été désertés. Ne subsiste au milieu de ce désert urbain que le Théâtre National, sorte d'oasis culturelle. Les propriétaires de la tour, les Finlandais de la BBC (...) ont pourtant dans leurs cartons un projet de démolition partielle-reconstruction dont le coût est estimé à près de 5 milliards. Une nouvelle tour entièrement vouée aux bureaux serait érigée, dessinée notamment par l'architecte Philippe Samyn. Au PRD, la zone est dévolue au bureau, malgré l'existence des 116 logements. Le projet est donc viable. Mais manifestement, les Finlandais hésitent à deux fois avant de se lancer dans cet énorme investissement. Depuis trois ans, la rénovation de la tour est sans cesse reculée. L'année passée, l'étude d'incidence liée à la demande des certificats d'urbanisme et d'environnement, avait même été interrompue à la demande de BBC.

Les Finlandais ont-ils eu les yeux plus grands que le ventre ? Le rachat des parts de copropriété d'abord, les dépenses d'entretien du bâtiment et les actions en justice introduites par Roger Faniel (le dernier occupant d'un appartement de la tour) leur ont déjà coûté les yeux de la tête. Ce sont des millions qui se volatilisent en pure perte tous les mois. Et lorsque la commune leur demande s'ils sont prêts pour la rénovation, ils répondent qu'ils ne sont pas encore en mesure de répondre... BBC cherche-t-il un autre client qui reprenne à son compte la rénovation de la tour ? En tout cas, BBC a récemment augmenté son capital de 600 millions et n'exclut nullement la recherche d'autres partenaires.

Enfin, le théâtre National, emphytéote de 10 % de la superficie du complexe, devrait théoriquement prendre à ses frais une quote-part du projet de reconstruction. Or, la Communauté française n'a pas le moindre sou à mettre dans l'affaire. En outre, on ne lui a pas demandé son avis sur le projet de reconstruction alors qu'elle reste copropriétaire des lieux avec CCB. Au Théâtre National, on regrette toujours de ne pas connaître les éventuelles échéances du projet, tout en étant parfaitement conscient qu'une tour désertée n'est pas souhaitable pour une salle de spectacle prestigieuse. Certes, la police de Saint-Josse garantit la sécurité aux abords du Théâtre National mais l'environnement lugubre du théâtre n'est pas viable à long terme.

### Un geste en faveur des promoteurs

Après avoir reporté sa décision d'une semaine, la concertation a finalement donné hier un avis favorable au projet des Finlandais. Elle rappelle cependant au promoteur l'existence de charges d'urbanisme (environ 10 % de l'investissement) et la nécessité de reconstruire les 116 logements perdus. Là, les membres de la commission se sont divisés. La Région bruxelloise, isolée, souhaitait que la reconstruction s'ajoute aux charges d'urbanisme. Les autres (IBGE, commune de Saint-Josse, Commission des Monuments et sites et SDRB) admettent d'inclure la reconstruction des logements dans l'enveloppe consacrée aux charges d'urbanisme. Ce 'geste' envers les promoteurs n'est pas innocent. Aucun investisseur n'acceptera de supporter à la fois les charges d'urbanisme et la reconstruction des logements.

- En tout cas, constate Jean Demannez, l'échevin de l'urbanisme de Saint-Josse, tout le monde est d'accord qu'il faut faire quelque chose. En accordant un avis favorable à la demande des promoteurs, nous leur permettons de réaliser leur projet. Si du moins ils sont capables de le faire.

Mais sont-ils capables ? S'ils échouent, on se demande ce qui se passera. Un autre projet de rénovation 'légère' cette fois ? Il faudrait alors régler le problème de l'amiante contenu dans les conduites et les cages d'escalier du bâtiment. Démolir ? Mais pour mettre quoi à la place. La tour deviendrait alors et pour longtemps, le plus gigantesque chancre de Bruxelles et probablement d'Europe... »

\*

### De Pauw et Burco réaliseront City Atrium :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du samedi 16 mai 1998

« City Atrium aurait dû combler le vide créé par la démolition de l'Expo Rogier Center, qui accueillait la Foire du livre. Mais ce complexe de 47.000 m<sup>2</sup> de bureaux refuse de sortir de terre. La dent creuse, qui bute sur les voies de la gare du Nord, gêne ses voisins de la place Rogier et de l'Espace Nord... Ce projet a été porté par la vague suédoise lorsque le marché de l'immobilier bruxellois flambait. La société Residentia fut chargée de développer le futur complexe (11 étages, soit le gabarit de l'ex-Centre Rogier). Le permis de bâtir fut accordé en 1990 par Saint-Josse. Les Suédois espéraient construire rapidement, les locataires pressentis étant les fonctionnaires de la Communauté flamande. Ils se sont fourvoyés : Moeder Vlaanderen a jeté son dévolu sur le complexe Hendrik Conscience, situé sur le boulevard Jacquain.

Faute d'habitants, le projet City Atrium est resté en panne, alors que les abords de la gare du Nord ont connu une rapide mutation. L'Espace Nord est né (700.000 m<sup>2</sup> de bureaux), les bars de la rue du Marché ont été rasés et le boulevard Jacquain a été entièrement redessiné. Codic, De Pauw et Burco en furent les principaux artisans. La Région, de son côté, a refait la rue du Progrès. Seules ombres au tableau : les peep-shows de la rue du Progrès et la dent creuse de City Atrium. En 1993, Residentia obtenait pourtant la confirmation de son permis. Depuis lors, le chantier a démarré à la vitesse de l'escargot, dans le but évident de maintenir la validité du permis. En automne 1997, Residentia annonçait des travaux importants imminents (2 milliards [de FB]). Mais rien ne s'est concrétisé. C'est alors que Patrick De Pauw (dont l'Espace Nord est un peu la chasse gardée) et Burco ont bouleversé la donne en rachetant discrètement le terrain, ce mois de mars.

Cette transaction signifie la renaissance du projet City Atrium. CDP et Burco ont les reins solides. Ils n'ont pas racheté le site pour le plaisir de contempler chaque matin quelques arpents de cailloux. Leurs architectes travaillent à améliorer le look du futur complexe. Ils étudient deux stratégies : un nouveau permis ou la modification superficielle des plans actuels. »

\*

### Saint-Josse – Un 'cadeau' de 440 millions : Cudell veut garder le Théâtre national :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mardi 7 juillet 1998

« A première vue, c'est stupide : Saint-Josse vient de renoncer à 440 millions [de FB] de charges d'urbanisme qui auraient permis de construire des dizaines de logements neufs. Mais ce sacrifice n'est pas inutile : c'est la condition 'sine qua non' du maintien du Théâtre national, place Rogier. La commune n'avait pas tellement le choix. Elle est propriétaire de 20 % des parts du complexe Rogier (le National), qu'elle a cédé par bail emphytéotique pour 99 ans à la Communauté française. Or, la société finlandaise BBC, qui détient les 80 % restants, s'apprête à rénover la tour Rogier. Elle a demandé à la Communauté française de contribuer pour un cinquième au projet de démolition-reconstruction de la tour (65.000 m<sup>2</sup> bureaux). Hélas ! On connaît l'impécuniosité de la Communauté française. Celle-ci n'a pu mettre que 240 millions sur la table, alors que BBC en réclame 700 sur un total de 4,9 milliards [de FB].

Que faire ? Après d'interminables tractations, la commune de Saint-Josse a décidé de faire donc cadeau de ses charges d'urbanisme (440 millions) pour permettre à la Communauté française de payer sa part dans la

reconstruction du complexe. La rénovation du Théâtre national, quant à elle, se réalisera parallèlement à ces travaux. Le bourgmestre Guy Cudell explique ce cadeau royal :

*Le Théâtre national s'est installé à Saint-Josse en 1978. Ce théâtre est un endroit prestigieux, qui contribue à donner une image différente de la commune. Le nord de Bruxelles n'est pas un endroit où les 'gens bien' se rendent spontanément. Grâce au Botanique, au Théâtre national, au Public et même au Mirano, Saint-Josse offre une image tout à fait respectable. Voilà pourquoi nous préférons le maintien du Théâtre national, quitte à renoncer aux charges d'urbanisme.*

*Le collège de Saint-Josse vient de faire ratifier par son conseil la convention qui la lie la commune à la Communauté française. Guy Cudell insiste également sur les retombées économiques du théâtre pour la commune : nuitées dans les hôtels, fournisseurs et l'emploi. Il estime que la présence du théâtre, depuis 20 ans, a rapporté beaucoup plus que ce qu'il a coûté à la commune. De plus, les 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux vont générer des dizaines de millions de taxes annuelles dont Saint-Josse a impérativement besoin. »*

\*

*« Le marché immobilier du bureau bondit de record en record à Bruxelles. Les transactions (locations ou ventes) se succèdent. (...) A l'autre bout de Bruxelles, l'Espace Nord continue lui aussi à s'agrandir. Le Boréal (CDP) devra bientôt accueillir Proximus et le City Atrium gagne rapidement de nouveaux étages, juste à côté. Et il reste encore de la place pour le projet North Galaxy, dont le permis de bâtir n'a cependant toujours pas été demandé. Tous ces développements bruxellois confirment en tout cas une tendance européenne : le marché du bureau est en plein boum. »<sup>1</sup>*

\*

Une autre scène pour le National - Une manne céleste de cent millions pour le quartier -  
Le théâtre remplacerait une salle de congrès

Article de François Robert, paru dans Le Soir, en date du vendredi 27 octobre 2000

*« Le déménagement du Théâtre national vers le boulevard Jacqmain se précise. La tour Rogier serait consacrée aux bureaux. La tour Rogier sera-t-elle reconstruite sans le Théâtre national ? Depuis un an, la question est posée et le temps semble jouer en faveur du déménagement vers le boulevard Jacqmain. La tour est actuellement le plus grand chancre de la capitale. Cette gigantesque poubelle verticale, vidée de ses occupants depuis dix ans, est devenue la propriété de la BBC (un conglomérat appartenant à l'Etat finlandais et à des banques) à l'époque de la grande spéculation (1989-1992) bruxelloise.*

*Incapable d'imaginer un projet cohérent, BBC a élargi son actionnariat à Artesia Banking Corporation, les assurances AP et la Compagnie immobilière de Belgique. BBC nouvelle mouture a alors présenté un projet de bureaux qui a reçu de Saint-Josse un permis d'urbanisme valable jusqu'en septembre 2001. Le projet prévoit la démolition-reconstruction de la tour en un immeuble futuriste de 67.000 m<sup>2</sup> de bureaux, dépassant de 18 m la tour actuelle. Ses plans ont été dessinés par Philippe Samyn et Michel Jaspers.*

*Et le Théâtre national? Son maintien posait problème car BBC refusait de prendre à sa charge la totalité de sa rénovation. Le théâtre est en effet propriété de la commune de Saint-Josse qui l'a cédé par bail emphytéotique à la Communauté française. Dans le permis de septembre 98, le théâtre a finalement été maintenu. Après de très longues et laborieuses négociations, Saint-Josse accepta en effet de renoncer à ses charges d'urbanisme et de les céder à la Communauté française pour permettre la rénovation totale du Théâtre national à l'arrière de la tour, avec une entrée donnant sur la rue du Progrès. Pourquoi cette largesse ? A l'époque, Guy Cudell tenait au maintien du théâtre à Saint-Josse. En outre, la Communauté française n'avait pas les moyens financiers pour supporter seule la rénovation du théâtre.*

72.000 m<sup>2</sup> de bureaux ?

*Le fonctionnement du théâtre s'accorde mal avec un chantier d'une durée de deux ans. Il nécessite un déménagement temporaire long et pénible (il faut préparer au moins une année à l'avance la programmation du théâtre). L'exil temporaire serait effectif dès la prochaine rentrée: le Théâtre national émigrerait sur le site de l'hippodrome de Boitsfort. Construire un nouveau théâtre hors de la tour réduirait les délais de l'exil.*

*Or, en juillet dernier, une demande de permis émanant de Jean Thomas (Immomils/Louis De Waele) a été introduite à la Ville de Bruxelles pour la construction d'un théâtre de 9.900 m<sup>2</sup> sur un terrain de l'immobilière (n° 103-119, boulevard Jacqmain), près des bâtiments de la Libre Belgique. Cette demande vient d'être étudiée par la Ville de Bruxelles en concertation. L'avis est globalement favorable (...)!*

*Cette demande de permis suivait une autre datée du 29 mai 2000, émanant cette fois de BBC proposant une tour Rogier, sans le théâtre, de 72.000 m<sup>2</sup> de bureaux! Demande de certificat d'urbanisme, notons-le, agréementée de parkings souterrains de près de 500 places. Le projet fait pour l'instant l'objet d'une étude*

<sup>1</sup> Le Soir, 31 août 2000.

*d'incidence et la concertation pourrait survenir en décembre. Si celle-ci donnait son feu vert, rien n'empêcherait, d'un point de vue urbanistique, le déménagement du théâtre de la tour Rogier. (...)*

*A première vue, c'est incompréhensible. La commune a en effet tout intérêt à garder sur son territoire ce prestigieux théâtre. Il faut nuancer, déclare le bourgmestre Jean Demannez. Ce départ n'est pas dramatique. Il reste toujours à Saint-Josse trois théâtres (l'Infini, l'Isocèle et le Public). Ce dernier draine d'ailleurs plus de spectateurs que le National... Et il y a aussi le Botanique qui offre une grande diversité culturelle ! Le bourgmestre ajoute que le Théâtre national n'a vraiment pas une dimension locale.*

*Exiger le maintien de cet outil dans la petite commune de Saint-Josse est un peu absurde, poursuit le mayor. Par contre, j'estime que Saint-Josse a son mot à dire, ne serait-ce que parce que nous sommes propriétaires des lieux. Je pose donc deux conditions au départ. Un, le Théâtre national doit rester à Bruxelles. Pas question de le délocaliser à Namur ou ailleurs. Deux, il faut qu'il se trouve dans le centre-ville. Si le projet du boulevard Jacquain est retenu, ce sera le cas. Donc, Saint-Josse ne s'opposera pas à ce déménagement-là. Le boulevard Jacquain se trouve d'ailleurs... à proximité immédiate de la place Rogier!*

*D'autres raisons, financières cette fois, militent en faveur du départ. Les charges d'urbanisme (compensations financières perçues par la commune en contrepartie de la construction de bureaux) de la tour Rogier ne seraient évidemment plus affectées au théâtre. En outre, le nouveau projet de BBC augmente légèrement le nombre de mètres carrés de bureaux (en lieu et place du théâtre), ce qui fait croître la valeur des charges d'urbanisme auxquelles Saint-Josse a droit. Enfin, le tréfonds du Théâtre serait acquis par BBC contre monnaie sonnante et trébuchante.*

#### *Plus de théâtre, mais un parking*

*Cela fait beaucoup d'argent. La commune peut raisonnablement espérer tirer de ces opérations une centaine de millions. Cette somme serait éventuellement affectée à la rénovation de la place Rogier et au logement. Le bourgmestre envisage même de rénover le logement social qui se trouve dans un état pitoyable.*

*Reste à savoir quelle sera l'attitude des groupes de pression face à ce nouveau projet de BBC. En 1998, l'Arau (...) avait déposé plainte au Conseil d'Etat contre le permis de BBC parce qu'il supprimait du logement à l'arrière de la tour Rogier. Il exigeait la reconstruction des appartements démolis. L'intervention de la commune calma le jeu. Le groupe de pression retira finalement sa plainte en échange de la construction, dans les environs de la tour (sur Saint-Josse), de 80 logements.*

*Le nouveau projet de BBC ne remet pas l'accord en cause et les 80 appartements sont acquis. Par contre, il supprime le théâtre... et met du parking (486 emplacements sous la tour ou dans les entrailles de la place Rogier dans le complexe des Pyramides), qui n'est pas prévu dans le permis d'urbanisme de septembre 98. Que va faire l'Arau, viscéralement allergique au 'parking' ? Un nouveau bras de fer en perspective...*

#### *Le théâtre remplacerait une salle de congrès*

*C'est la semaine passée que le projet Immomills/Louis De Waele (un théâtre de 9.900 m<sup>2</sup> sur le boulevard Jacquain) est passé en concertation à Bruxelles-Ville. L'avis est globalement favorable, assorti de nombreuses conditions. La commission demande d'abord de réduire d'un niveau les parkings : 40 contre 99 (sur le site de la tour Rogier, aucun n'est prévu). Un de ses membres (la Région) émet des réticences sur l'affectation du projet : le théâtre déroge au plan particulier d'affectation du sol actuel qui prévoit là une salle de congrès. Ce problème pourrait néanmoins être contourné si une nouvelle demande (même identique) émanait de la Communauté française et non plus d'un privé. Par contre, la commission demande de revoir fondamentalement la façade, dessinée par l'architecte Lecour. Un obstacle qui n'est pas insurmontable. Cet avis n'a pas fait l'unanimité: le service des Monuments et Sites a voté contre et la Ville en faveur du projet. N'empêche : sans donner un blanc-seing, la commission rend possible le déménagement du théâtre.*

#### *Van Kessel assez favorable*

*Qu'en pense le principal intéressé, le Théâtre national ? Philippe van Kessel, qui dirige l'institution, pèse le pour et le contre : Guy Cudell et Jean Demannez nous ont bien aidés dans le passé, mais il faut reconnaître qu'un théâtre dans une tour, ce n'est pas l'idéal. La volumétrie qu'on nous propose au boulevard Jacquain semble convenir. Et la visibilité de cet emplacement est excellente.*

*Alors, le déménagement en vue ? N'allons pas trop vite en besogne. Le budget 'déménagement' du théâtre semble plafonné à 260 millions et des négociations entre Rudy Demotte, ministre de la Culture de la Communauté française, et BBC n'ont pas encore abouti. Le cœur de la Communauté française oscille toujours entre la place et le boulevard ! »*

\*

Saint-Josse - Commission de concertation houleuse en perspective, ce jeudi :  
 Inter-Environnement et six autres associations partent en guerre contre les  
 486 nouveaux emplacements de parking de la tour Rogier remodelée par les architectes Jaspers et  
 Samyn - La bataille des parkings sous la tour Rogier :

Article de François Robert et Bruno d'Alimonte, dans Le Soir daté du mardi 6 mars 2001

« ... La tour Rogier est pour l'instant une énorme poubelle verticale de 52.000 m<sup>2</sup>. Ses 38.000 m<sup>2</sup> de bureaux obsolètes sont vides depuis une décennie. Quant à ses habitants (le complexe contenait 120 logements à l'arrière), ils ont quitté les lieux au fur et à mesure que BBC, propriétaire principal de la tour, rachetait les appartements. Seul le TNB (Théâtre national) reste en place mais dès la saison prochaine, il émigrera temporairement vers le 'Klada', boulevard Anspach.

Vers 1995, BBC décidait la démolition-reconstruction de l'immeuble, un projet de plus de 4 milliards. Trois ans plus tard, il présentait de nouveaux plans en concertation. Un peu plus élevée (134 m contre 109), la tour offrait 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux en plus (les appartements disparus) et maintenait le théâtre. BBC passa brillamment son examen de passage en concertation. Mais quelques semaines plus tard, Inter-Environnement croisait cependant le fer, déposant un recours au Conseil d'Etat pour faire invalider le permis de bâtir, à moins que BBC ne reconstruise les logements perdus. La menace porta. Avec la commune de Saint-Josse comme médiateur, les deux parties s'entendirent : BBC accepta de reconstruire 80 logements. Et puis, aujourd'hui, nouveau coup de tonnerre : BBC revient avec un projet 'amélioré' par les architectes Jaspers et Samyn, qui enlève le Théâtre national (celui-ci émigrera à terme vers le boulevard Jacquain). Que va-t-on mettre à la place de l'espace ainsi 'gagné' ? Du bureau: 10.000 m<sup>2</sup> ! En outre, BBC se propose de creuser sous terre trois niveaux de parking (10.000 m<sup>2</sup>), soit 486 places. (...)

C'est ce nouveau projet qui sera analysé jeudi en concertation. Légalement, l'augmentation de la superficie des bureaux est difficilement attaquable. Par contre, les associations (Inter-Environnement, DSQ-Botanique, le comité RisoBrussel, Pétitions-Patrimoines, l'Arau, le Bral et Nomo) se battront sous terre : ces nouveaux parkings déboucheront sur une augmentation très importante de la circulation dans le quartier, alors qu'il dispose d'une excellente infrastructure en matière de transports en commun (gare du Nord, métro Rogier). Et a-t-on pensé aux préjudices subis par les habitants pendant les quatre années de chantier ? Enfin, les associations exigent une compensation de 26 nouveaux logements, proportionnelle à l'augmentation des superficies de bureaux, à construire près de la tour. »

\*

« ... Voici la liste de bâtiments neufs ou en rénovation profonde ou terminés qui seront mis sur le marché d'ici 2005. (...) 8. Le Centre international Rogier (85.000 m<sup>2</sup>, place Rogier) ... »<sup>1</sup>

\*

« La place Rogier toute nue. Le dernier pan de mur de la tour Martini s'est écroulé dans un nuage de poussière jeudi après-midi, mettant fin à une 'présence' vieille de 41 ans. De l'impressionnante montagne urbaine (ses 135 mètres dominaient la place), il ne reste plus qu'un triste champ caillouteux.

Certains regrettent déjà la démolition de ce témoin de l'urbanisme des années '60 (la tour fut construite entre 1958 et 1961 par l'architecte Cuisinier). D'autres ne versent pas une larme pour ce monument dédié au dieu béton, déserté depuis dix ans et symbole des chancre qui ont gangrené le centre-ville.

Le vide actuel ne devrait pas durer : les architectes Jaspers et Samyn doivent construire une nouvelle tour de 110 m de haut, commandée par le propriétaire des lieux, le groupe finlandais BBC... »<sup>2</sup>

\*

Quartier Nord : 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux d'un coup : une nouvelle tour en vue :

Article de François Robert, paru dans Le Soir du 8 octobre 2002

« Transactions feutrées dans l'Espace Nord. Le quartier d'affaires (plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux) vit de nouveaux développements. Le City Atrium (qui longe le chemin de fer), en construction, vient d'être acquis par un fonds allemand pour € 150 millions. (...) Pour l'instant, c'est en bordure du chemin de fer (sur Saint-Josse) que les choses se précisent. Dans la plus grande discrétion, voici une dizaine de jours, CDP et Burco ont vendu l'immobilière des Croisades (qui détient le City Atrium) au fonds allemand CGI. Le transfert des actions est prévu pour le mois de décembre. Ce projet en cours (achèvement prévu pour la fin 2003) prévoit 44.000 m<sup>2</sup> de bureaux avec un rez de commerces et des parkings à l'arrière (côté rails) sur deux niveaux.

<sup>1</sup> Bureaux : 20 projets / article de François Robert, paru dans Le Soir daté du 10 janvier 2002.

<sup>2</sup> La tour Rogier réduite à l'état de caillasse / article paru dans Le Soir, daté du samedi 25 mai 2002.



A noter que d'autres transactions importantes sont en cours dans le quartier. Rappelons, par exemple, que la tour Rogier reconstruite abritera le siège social de Dexia...»<sup>1</sup>

\*

« La banque Dexia devrait être la principale occupante de la future tour Rogier. Ce n'est encore qu'un projet, précise-t-on chez Dexia. L'idée serait de faire du bâtiment du boulevard Pachéco, du bâtiment Galilée (situé le long du boulevard du même nom) et de la Tour Rogier les trois sièges principaux de la banque.

Si le projet devait se concrétiser, les trois centres névralgiques ne seraient ainsi séparés que de quelques centaines de mètres. Rappelons que la tour Rogier, abattue récemment, devrait être reconstruite pour 2005-2006. »<sup>2</sup>

\*

#### Saint-Josse - Dexia intéressée par la tour Rogier :

Article de Fabienne Defrance, paru dans Le soir en date du mardi 18 février 2003.

« La banque Dexia devrait être la principale occupante de la future tour Rogier. Ce n'est encore qu'un projet, précise-t-on chez Dexia. L'idée serait de faire du bâtiment du boulevard Pacheco, du bâtiment Galilée (situé le long du boulevard du même nom) et de la Tour Rogier les trois sièges principaux de la banque. Si le projet devait se concrétiser, les trois centres névralgiques ne seraient ainsi séparés que de quelques centaines de mètres. Rappelons que la tour Rogier, abattue récemment, devrait être reconstruite pour 2005-2006. »

\*

#### « Saint-Josse - 36 illégaux sur le chantier de la tour Rogier

La police fédérale bruxelloise a effectué lundi, entre 10 et 13 heures, un vaste contrôle sur le chantier de la tour Dexia, place Rogier. Quelque 36 travailleurs illégaux, la plupart de nationalité brésilienne, ont été interpellés par les forces de l'ordre. Au total, 305 personnes ont été contrôlées au cours de cette opération. (Belga) »<sup>3</sup>

\*

« Concocté à partir de 1959 par les urbanistes du Groupe Structures pour restructurer le quartier de la nouvelle gare du Nord (...), le plan Manhattan connaît une première réalisation sur le territoire de (...) Saint-Josse-ten-Noode dès avant son adoption : la fameuse tour Martini dont le parti architectural préfigure étrangement la typologie des immeubles sur dalle du futur quartier Nord. Situé à un endroit stratégique de la ville – la place Rogier – ce complexe forme un trait d'union entre la gare du Nord et le centre commercial de Bruxelles.

#### Le Centre international Rogier, rendez-vous du Monde ? (1957-1961)

Sur le terrain de l'ancienne gare du Nord, démolie en 1955 à front de la place Rogier, la société Lotimo construit, entre 1957 et 1961, le Centre international Roger, appelé familièrement tour Martini en raison de l'enseigne publicitaire qui le surmonte. La salle internationale est déjà inaugurée le 4 octobre 1958, à l'occasion du salon General Motors. Deuxième gratte-ciel bruxellois après celui de la Prévoyance sociale qui trône au sommet du Botanique – 30 étages pour 117 mètres de haut il est l'œuvre de Jacques Cuisinier (1915-2000), qui s'inspire du centre international de New York et qui dessinera ensuite, avec les architectes du Groupe Structures, l'immeuble cruciforme du Centre Monnaie. Emportés par l'élan internationaliste insufflé par l'exposition universelle en préparation, ses promoteurs veulent perpétuer le rendez-vous du monde et le dialogue international qui s'ébauchait à cette occasion. A les entendre, la promotion immobilière était au centre d'une démarche humaniste... (...)

La composition architecturale, avec son ossature en béton armé renforcé par 400 poutres d'acier, est saluée pour son unité et son ingéniosité dans la répartition spatiale et les volumes des différentes entités. Pourtant, à l'exception du socle aux piliers aérodynamiques, qui cadre la place Rogier et ferme la perspective des boulevards centraux, et du plan courbe de ses balcons d'appartement, l'ensemble révèle une architecture internationale standardisée et médiocre qui explique sa démolition pure et simple, sans véritable état d'âme, 40 ans à peine après son achèvement. Aux yeux de nombre de Bruxellois, la tour Martini était entachée d'une double souillure, celle d'avoir entraîné la disparition de la délicieuse façade renaissance italienne de la gare du Nord et celle de symboliser le début de la bruxellisation.

Cas unique dans les annales immobilières et, à cet égard, très en avance sur son temps, le Centre international Rogier constituait une véritable petite ville dans la ville, censée abriter près de 5.000 personnes en permanence : employés de bureaux, résidents, commerçants, artistes et gens du spectacle. Le socle – un podium de forme

<sup>1</sup> Le Soir, 8 octobre 2002.

<sup>2</sup> Brèves - Bruxelles – Saint-Josse - Dexia intéressée par la tour Rogier / Fabienne Defrance, paru dans Le Soir en date du mardi 18 février 2003.

<sup>3</sup> Le Soir, mardi 6 décembre 2005.

trapézoïdale – et les premiers étages de l'immeuble arrière abritaient, sur 10 niveaux, les 14.000 m<sup>2</sup> que composaient les deux salles, les espaces techniques et dépendances du célèbre Théâtre national de Belgique, dont le foyer donnait sur la verrière en saillie du côté de la place Rogier. 85 magasins animaient le Passage international, galerie intérieure en forme de Y, et le trottoir périphérique couvert le long de la rue du Progrès. 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans la tour à front de la place Rogier étaient répartis sur 24 étages, enveloppés dans un mur-rideau de verre, encadré de fins pilastres en béton. Ils étaient surplombés par un restaurant panoramique de deux niveaux et des locaux du club Martini. On les rejoignait par l'ascenseur le plus rapide d'Europe qui débarquait ses passagers au sommet de la tour à 5,5 mètres par seconde...

Derrière, un bâtiment en quart de lune retroussé comprenait 116 appartements de taille variable, dont les noms Palma, Iris et Héra évoquaient tout un univers. Le long de la rue Bertulot qui coupait le complexe en deux, un immeuble mixte de parkings et de salles d'exposition surplombait une gare d'autobus, une station-service et une polyclinique. Les célèbres salles – Newton, Descartes et Léonard de Vinci – qui ont accueilli pendant longtemps la foire du livre de Bruxelles, étaient disposées en relation directe avec les plateaux de parking, ce qui était considéré à l'époque comme le summum des commodités.

Au 9<sup>ème</sup> étage, la dernière salle développait 3.000 m<sup>2</sup> sans support intermédiaire et était recouverte par une toiture isolante bombée, posée sur une ossature en bois lamellé-collé.

#### *La tour Dexia, un trapèze dans la ville*

Porte d'entrée du quartier Nord, la tour Martini subit les contrecoups de son lent délabrement. Le prix des appartements chute et sa population se paupérise, les magasins de luxe cèdent le pas à des boutiques bigarrées de produits d'importation bas de gamme, le parking devient un septième ciel bon marché pour les visiteurs motorisés des prostituées. La gérance du complexe est chaotique, son entretien et les indispensables réparations ne sont pas assurés faute de consensus entre ses différents propriétaires aux statuts, objectifs et moyens financiers par trop disparates.

Flairant la bonne affaire, Ely Baron, ancien dirigeant d'une importante société de gardiennage, commence à racheter tout ce qu'il peut dans la tour. En deux ans à peine, sa société de promotion Brussels Business Center (BBC), en détient 75 % des parts. Elle voudrait bien rénover mais peine à trouver un accord avec les derniers propriétaires désargentés. Dans l'attente d'une conjoncture plus favorable, les locaux vidés de leurs occupants sont squattés ou vandalisés. La spéculation ronge lentement un paquebot que les derniers passagers fuient à tire d'aile. Des 82 appartements encore occupés comme résidence en 1989, il en reste 18 au début de l'année 1994 et... 4 lors du dépôt du projet de rénovation/reconstruction. Le dernier résistant, celui qui a tout subi et tout enduré, s'appelle Roger Faniel. Ce septuagénaire, Bruxellois pur sucre, loge au 19<sup>ème</sup> étage d'une tour devenue fantôme. Il sait susciter l'intérêt des médias. Auréolé d'une notoriété aussi soudaine qu'inattendue, il est expulsé le 5 octobre 1995 pour avoir persisté dans son refus de payer son loyer... Lors de la vente de son appartement, il avait obtenu l'autorisation de l'occuper ad vitam mais s'est cru, un moment, invulnérable. Comme les charges locatives lui paraissaient trop élevées, il avait décidé de ne plus les payer...

Heureusement pour notre spéculateur avisé, un investisseur finlandais – la société d'investissements immobiliers Sponda Plc, absorbée ensuite par la société publique Solidium Oy – vole à son secours en 1993, ce qui lui permet d'engranger une confortable plus-value. Le nouveau propriétaire de BBC confie la rénovation du complexe au bureau d'architectes KPF (Khon Pedersen Fox associates), associé à Philippe Samyn et partners. Pour des raisons de rentabilité mais aussi d'environnement inadapté au logement, la mixité du bâtiment rénové n'est plus envisagée. Tout juste est-il encore question de maintenir le socle de la tour avec ses commerces et son théâtre, ce qui représente néanmoins un fameux surcoût justifiant davantage encore la conversion des étages en bureaux. Comme la structure actuelle ne permet pas le développement de grands plateaux horizontaux, la tour doit être reconstruite. Sa rénovation aux nouvelles normes techniques engendrerait d'ailleurs une surcharge excessive sur la structure existante. Elle se heurterait aussi à la trop faible hauteur de plafond des étages. Mais, dit-on pour rassurer, la nouvelle tour gardera le gabarit et les formes de son aînée. Techniquement, il n'y a pas d'autre choix possible puisque les fondations du CIR sont conservées. La courbure sera donc maintenue mais sans son excroissance, ni ses balcons d'appartement.

Augmentée de 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux, la nouvelle tour a alors 18 mètres de plus que la précédente et est coiffée de trois éoliennes. Elle est pourvue d'une façade à double peau et, côté place, d'une marquise monumentale donnant accès à un atrium d'accueil. La seconde enveloppe vitrée est soulignée à chaque étage par des travées horizontales. La suppression de plus de cent appartements en pleine période de crise d'accessibilité au logement suscite l'émoi des comités de quartier, soutenus par l'Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU) et Inter-environnement Bruxelles (IEB). N'est-il pas paradoxal pour la commune de Saint-Josse-ten-Noode de se résigner

à la disparition de logements en périphérie du quartier Botanique où elle vient de terminer la rénovation de 150 appartements ? Comme le plan de développement régional bruxellois impose la reconstruction de logements supprimés en zone administrative, pourquoi ne pas rénover ceux qui existent sur le site qui fait le lien entre le Botanique et le quartier Nord ? L'ARAU demande, qu'à tout le moins, trois quarts des logements perdus soient reconstruits dans les environs.

Soucieux de venir en aide au Théâtre national qui ne dispose pas du budget nécessaire à sa rénovation, le bourgmestre Guy Cudell (1916-1999), pourtant contesté dans les rangs de sa propre majorité, renonce même aux charges d'urbanisme qu'il aurait pu affecter à la reconstruction de logements sur le territoire communal. Elles sont désormais consacrées à une partie du projet immobilier lui-même, la remise en état du théâtre, de manière à alléger l'intervention de la Communauté française. Il n'en faut pas pas davantage pour inciter l'ARAU et l'IEB à faire annuler le permis par la juridiction administrative. Que reprochent ces associations au permis ?

Principalement, l'absence de logements de compensation et une obligation faite au promoteur de participer au réaménagement de la place Rogier tellement vague qu'il pourra faire ce qu'il veut. En coulisses, les deux associations se disent toutefois prêtes à renoncer à la procédure si le promoteur s'engage à reconstruire du logement à proximité du site. Via un intermédiaire, elles prennent langue avec Per-Hakan Slotte, le maire de Porvoo Borga (...) qui s'engage à contacter les autorités finlandaises. Approché et surpris, l'investisseur finlandais accepte le deal dans l'espoir de débloquer la réalisation du projet. BBC construira dans les cinq ans, la résidence Régina, un complexe de 80 logements et 2 commerces sur l'îlot à l'abandon entre les rues Botanique, Verte et du Chemin de fer, rasé quelques années plus tôt dans la perspective avortée d'une extension de la tour IBM voisine. (...) Le chantier sera rapidement mené à terme et les appartements seront livrés fin 2005.

Entre-temps, pour faciliter l'opération immobilière, la société finlandaise décide de partager les risques avec des investisseurs belges, Artesia Banking Corporation et ImmoBel (CIB). Lorsque, suite à l'absorption d'Artesia, la banque Dexia s'intéressera de près au projet pour y installer son nouveau quartier général, elle récupérera l'ensemble des parts pour devenir seule propriétaire de la nouvelle tour. Le contrat d'acquisition est finalisé le 13 décembre 2004, alors que le chantier est déjà bien avancé.

Plus radical, le second projet de tour, dessiné cette fois par le bureau Philippe Samyn & partners, associé à Jaspers, Eyers & partners pour l'exécution, supprime la totalité du Centre international Rogier au profit d'un bâtiment aux formes contemporaines contenant encore 10.000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux complémentaires, portant celle-ci à près de 90.000 m<sup>2</sup>. La décision de la Communauté française de Belgique de déplacer le théâtre national au boulevard Emile Jacqmain et la volonté des investisseurs de créer un parking souterrain de 5 étages et 450 places motivent ce revirement. Les promoteurs financeront le gros œuvre et les techniques principales de la nouvelle salle de spectacle qui fera l'objet d'un contrat de leasing immobilier en faveur du théâtre. Le pouvoir subsidiant de ce dernier financera l'aménagement intérieur, conformément au premier scénario du maintien dans la tour rénovée.

Les points du trapèze de verre de la nouvelle esquisse culminent alors à 158 mètres, soit 40 étages au-dessus du sol. Allumant un contre-feu désespéré, les Archives de l'école flamande d'architecture Saint-Luc lancent une pétition de sauvegarde du Centre international Rogier qui rassemble quelque 600 signatures en quelques semaines. Les autorités régionales bruxelloises refusent toutefois de se laisser impressionner. Pour elles, la demande est tardive et dénuée de fondement. La tour est en cours de démantèlement sur base d'un permis qui existe toujours. Opération immortalisée par une caméra digitale placée à proximité du chantier, la démolition de la tour Martini a lieu entre le 17 septembre 2001 et le 13 juin 2002. Pour limiter les nuisances, ce sont de petits engins circulant aux étages qui mènent la danse. Une grue-tour descend ensuite les gravats jusqu'à terre.

Alors qu'il ne reste bientôt plus trace du CIR, les murs emboués formant l'enceinte étanche du nouvel immeuble sont en bonne voie de finalisation jusqu'à 26 mètres sous la surface du sol. Située dans le fond marécageux de la vallée de la Senne, la tour aura les pieds dans l'eau, ce qui justifie le recours à cette technique et la nécessité de rabattre en permanence la nappe phréatique. Pour bénéficier d'un sol stable, les fondations profondes du noyau central descendront ensuite jusqu'à 52 mètres. Après réalisation du premier niveau de parking en sous-sol, le chantier évolue en parallèle vers le haut et vers le bas suivant un timing dicté par les impératifs de stabilité. Procurant un gain de temps appréciable, le coût plus élevé du travail sous dalle est compensé par la suppression de l'étalement d'une fouille de grande taille. Une fois l'infrastructure achevée, le sol est congelé pour permettre la construction, en sous-œuvre, d'un niveau de parking supplémentaire sous la place Rogier. Fascinantes quand même les techniques modernes de construction !

Sur ces entrefaites, la nouvelle tour est adaptée sur mesure aux exigences de la banque Dexia qui compte loger 4.500 personnes dans son futur bâtiment. Développant quelque 95.000 m<sup>2</sup> sur 145 mètres de haut et 38 étages (...) l'ensemble comporte deux tours reliées par un socle et un noyau central. Dans le socle, le hall d'entrée sur la place Rogier s'élève sur trois niveaux tandis que les galeries extérieures piétonnes donnent accès à une agence bancaire et à quelques commerces. Deux étages sont dévolus à un vaste restaurant d'une capacité de 1.800 personnes, des salles de cours et des espaces techniques.

Les deux tours, indépendantes, sont disposées de part et d'autre du noyau central regroupant les viabilités. Les volumes asymétriques ont été découpés pour accentuer la verticalité d'un édifice dont la silhouette aurait gagné à être plus haute. La portée entre le noyau et l'extrémité de chaque étage, à l'angle des deux rues latérales, atteint 14 mètres sans colonnes intermédiaires, ce qui confère à l'espace intérieur une amplitude et une flexibilité d'utilisation sans égales. La façade double peau en verre clair est composée d'une fenêtre ouvrante à simple vitrage, d'une zone tampon intégrant des stores à lamelles verticales perforées, orientées par ordinateur, qui absorbent une partie du rayonnement solaire, et d'un double vitrage extérieur. Pour réduire la vitesse des vents coulés sur une surface de verre entièrement lisse, des ailettes horizontales accentuent sa rugosité. Le dispositif est complété par un large auvent déflecteur du côté de la place Rogier.

Conférant à l'ensemble une dynamique et une visibilité très caractéristiques, des pans inclinés de toiture en verre coiffent les tours de chaque côté du noyau de circulation verticale. Leur forte pente plongeant vers le Nord atténue légèrement l'ombre portée par la tour sur les immeubles résidentiels de la rue du Progrès. Le verre augmente d'autant la clarté et l'ensoleillement des étages supérieurs, occupés par des salles de prestige – salle du conseil, bureaux de direction, restaurant VIP – et des espaces techniques.

Les plateaux disposés autour du noyau central sont totalement libres et permettent un cloisonnement sur mesure par l'utilisateur : ni colonnes, ni ventilo-convecteurs encombrants, bruyants et énergivores. Tout se passe dans les faux-plafonds et les faux-planchers, bourrés de gaines techniques. On chauffe par en bas et on rafraîchit par en haut grâce à des fluides circulants.

Fidèle au souci, devenu obsessionnel, de créer un signal dans la ville, les concepteurs de la tour Dexia ont voulu en faire une sphère lumineuse permanente – le projet 'Touch' – entre le sapin de Noël de P&V assurances et l'antenne éclairée de Belgacom qui font, désormais, pâle figure. L'éclairagiste Barbara Hediger a conçu un éclairage animé composé de 220.000 diodes de 1,3 watt intégrés à la base des fenêtres et sous les stores à l'intérieur de la double peau. Chaque triplette de leds émet les trois couleurs de base. En faisant varier leur intensité lumineuse, on en obtient une palette infinie. Leur lumière colorée se réfléchit sur les lamelles des stores, démultipliant ainsi leur effet. Pour le plus grand bonheur des passants, chacun peut, lors des fêtes de fin d'année, créer une composition lumineuse de son choix à l'aide d'un écran tactile et la capturer par une photographie de la tour avant de l'envoyer sous forme de carte postale électronique. Première mondiale, l'éclairage ainsi créé confère à la tour une forme nocturne autonome et originale et sert d'outil de communication en autorisant toutes les figures.

Livrée dans le délai prescrit le 30 juin 2006, la tour Dexia est meublée et équipée pendant l'été et rejointe par ses premiers occupants dès la rentrée scolaire. Soucieux d'améliorer l'environnement de la nouvelle tour et de redynamiser le quartier, BBC se lance ensuite dans la rénovation des commerces du passage sous voies de la rue de Brabant. »<sup>1</sup>

\*

L'ensemble du Centre international Rogier (salles d'exposition, de salons, de foires, théâtre, appartements, bureaux...) a été entièrement vidé, détruit et reconstruit (2003-2006). La Dexia tower (place Rogier 16) appartient à Dexia et ses 88.000 m<sup>2</sup> sont occupés par Dexia banque.

\*

« ...Ce que rapportera la tour Dexia...

Les tours de bureaux sont des mannes très rentables pour les autorités locales. Preuve par l'exemple : la future tour Dexia (ex-tour Rogier), place Rogier.

Cette tour affiche 88.000 m<sup>2</sup> de bureaux (101.000 m<sup>2</sup> au total) dont plus de 30.000 nouveaux. En service en 2006, elle abritera plus de 4.000 personnes. Voici ce qu'en attend la commune de Saint-Josse<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit, pp. 69 – 82.

<sup>2</sup> Une bonne partie de ces rentrées espérées pourrait partir en fumée si la Vlaams overheid rachète la tour Rogier-Dexia !...

**85 logements.** Ils ont été obtenus de haute lutte après que l'Arau (...) eut ferrailé voici trois ans pour faire reconstruire (partiellement) les logements situés à l'arrière de l'ancienne tour Rogier. Cela fait au bas mot 12 millions d'euros réinjectés dans la brique.

**Les charges d'urbanisme.** Elles rapporteront 4.981.000 euros (près de 200 millions de FB). Un 'one shot'. Une somme affectée au réaménagement de l'espace public (la place Rogier) et à du nouveau logement.

**Le précompte immobilier.** Il tombera chaque année dans l'escarcelle communale 1,783 million d'euros.

**La taxe sur les bureaux.** Annuelle, elle rapporterait 535.000 euros par an à raison de 7,5 euros le m<sup>2</sup>.

**La taxe sur les ordinateurs.** Nettement plus modeste (250 euros par écran d'ordinateur), elle ferait entrer dans les caisses communales de 50.000 à 60.000 euros par an.

**Rentrées indirectes.** A côté de ces rentrées nettes, il y a des retombées indirectes pour le quartier. Les 4.000 personnes qui occuperont la tour ne resteront pas calfeutrées dans leurs bureaux ! »<sup>1</sup>

\*

Urbanisme - Après plus d'une décennie d'intenses rénovations, le quartier de la presse a fait place à celui des théâtres - Renaissance à l'Alhambra de Bruxelles :

Article de François Robert, paru dans Le Soir en date du mercredi 17 novembre 2004.

« Comme d'autres quartiers du Pentagone, celui de l'Alhambra a connu une mutation rapide. Amorcée dès 1993, elle s'accélère même. Son cœur ? Le boulevard Jacqmain, qui se prolonge, au-delà de la petite ceinture, par l'Espace Nord. Le quartier Alhambra est mixte et c'est ce qui fait sa force, même si les bureaux sont dominants (les AG-Fortis). Il offre en fait de multiples visages. Outre sa vocation commerciale, il fut longtemps le quartier des divertissements (le 'Variétés' ou le cinéma Marivaux) et de la presse écrite (la Dernière Heure et la Libre Belgique). Une image renforcée par la venue, en 2003, de la rédaction du Morgen, à l'arrière du KVS. Mais ce temps sera bientôt révolu avec le départ des deux titres francophones. Si la presse quitte les lieux, les théâtres prennent la relève. Le KVS (le Théâtre flamand) veut renforcer la présence culturelle flamande dans le Pentagone. La présence du Théâtre national (TNB), à quelques dizaines de mètres, répond à une volonté politique identique du côté francophone : la Communauté française a préféré le boulevard Jacqmain plutôt que le maintien de l'infrastructure à la place Rogier. Le quartier de la presse a fait place à celui des théâtres !

Par ailleurs, depuis deux législatures, la politique de la Ville de Bruxelles favorise systématiquement le retour des habitants. Ce fut le cas dès la fin de l'ère Demaret, puis du tandem de Donnea-Simons (1994-2000) et aujourd'hui de celui Thielemans-Simons. Des projets ambitieux (rue de Laeken, le long du boulevard et aujourd'hui Atlantic Building et Banimmo) ont fait et font la part belle au logement.

L'intégration de ces nouveaux habitants soulève bien des questions. Beaucoup d'entre eux sont néerlandophones et bénéficient de primes au logement distribuées généreusement par la Région flamande (c'est aussi une volonté politique). Enfin, le souci esthétique est réel, avec le réaménagement réussi du boulevard Jacqmain, financé en puisant dans les charges d'urbanisme de Fortis. L'artère a vu son espace carrossable (très large il est vrai) amputé. L'herbe a remplacé le béton et l'art délimite les deux extrémités du boulevard.

Mais la métamorphose du quartier n'est pas achevée. Il faut encore assurer la viabilité commerciale retrouvée et maîtriser la prostitution. Celle-ci, plus ou moins contenue pendant des années, s'affiche ouvertement et gangrène les relations entre la commune et les habitants (...). »

\*

« Avec ses 145 mètres, la Dexia Tower est le troisième bâtiment de Bruxelles en termes de hauteur. Elle a été conçue par les bureaux d'architectes Philippe Samyn & Partners, M. & J. M. Jaspers - J. Evers & Partners.

Située au cœur de la capitale, elle se distingue par son système unique d'éclairage dû à l'architecte paysagiste Hedilight, qui a également signé l'illumination du Palais de Justice.

Trois façades sont illuminées : rue de Brabant, rue du Progrès et place Rogier. Le bâtiment ne compte pas moins de 6.000 fenêtres. Derrière 4.200 d'entre elles se trouve une installation composée en moyenne de 12 petites lampes. Chacune comporte trois leds – un vert, un rouge et un bleu – qui peuvent être commandés séparément et créer ensemble 16 millions de couleurs différentes. Il est donc possible de générer une palette infinie de couleurs. La façade peut ainsi afficher des créations graphiques, des formes géométriques, avec différents effets. La tour fait d'ores et déjà partie du paysage urbain bruxellois. Le système d'éclairage doit faire plus que jamais de ce gratte-ciel un véritable phare urbain, tant au niveau local que mondial. Grâce à cette technique d'illumination architecturale et artistique unique, la Dexia Tower devient une figure de proue qui inspirera sans aucun doute les futurs créateurs de jeux de lumière en Belgique. »<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 19 mars 2004.

<sup>2</sup> Journées du patrimoine : Lumière et éclairage : 15 et 16 septembre 2007.

\*

« ... la tour Dexia sur la place Rogier se poursuit rue du Progrès et se la joue New York. Inaugurée en 2006, elle est située à l'emplacement de l'ancienne tour Martini. Ses 145 m accueille[nt] 38 étages de bureaux. »<sup>1</sup>

\*

La Flandre candidate pour la tour Dexia :  
Article paru dans L'Echo, en date du 6 septembre 2012.

« (...) Les autorités flamandes sont intéressées par la tour Dexia qui se trouve à la place Rogier à Bruxelles. La Flandre cherche à acheter ou louer un immeuble pour y loger ses 1.900 fonctionnaires, lit-on jeudi dans De Standaard et Het Nieuwsblad.

Concrètement, la Flandre cherche un immeuble d'au moins 50.050 m<sup>2</sup> où elle pourrait y loger 1.900 fonctionnaires d'ici 2017. Une des conditions incontournables dans le choix d'un immeuble est qu'il doit se trouver à proximité des gares bruxelloises.

Les fonctionnaires flamands travaillent actuellement dans les bâtiments Baudouin et Phoenix dont les contrats de location arrivent à échéance. »

\*

Economie - Vlaanderen kandidaat voor Dexia-toren :  
 Vlaamse overheid kan ijkpunt aan Brusselse skyline verwerven :  
Article de Nico Tanghe, paru dans De Standaard, en date du jeudi 6 septembre 2012.

“(…). De Vlaamse overheid onderzoekt of ze 1.900 ambtenaren kan onderbrengen in de Dexia-toren aan het Brusselse Rogierplein. Betrokkenen noemen de aankoop of huur ‘een logische optie’.

De centralisering van de Vlaamse administratie in de grootsteden is al enkele jaren aan de gang. Concreet zoekt de Vlaamse overheid in Brussel een kantoorgebouw van minstens 50.500 vierkante meter, waar het tegen 2017 bijna 1.900 Vlaamse ambtenaren wil in onderbrengen. Die ambtenaren werken nu in het Boudewijn- en het Phoenixgebouw, twee Brusselse panden waarvan de huurovereenkomst afloopt. En hun aantal kan nog oplopen, want door de overdracht van een reeks federale bevoegdheden zal de Vlaamse overheid in Brussel de komende jaren nog enkele duizenden ambtenaren extra nodig hebben.

De zoektocht naar de nieuwe kantoorruimte in Brussel gebeurt zonder makelaar en is in handen van de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV), die de mogelijkheden tot aankoop en/of verhuur volop aan het bekijken is. Net voor de grote vakantie werd een publieke marktbevraging gelanceerd waarbij geïnteresseerde partijen zich tegen eind juni konden aanmelden met concrete voorstellen. Voorwaarde is onder meer dat het nieuwe kantoorgebouw dicht bij één van de grote Brusselse treinstations ligt, over een moderne en duurzame architectuur beschikt en vanzelfsprekend (in verhouding tot de kwaliteit) niet al te duur is. Door de aanhoudende crisis is er in de Vlaamse begroting namelijk weinig of geen ruimte voor grote investeringen.

Rogiertoren

Volgens ingewijden kwamen tussen vijf en tien kandidaten zich bij PMV aanmelden, al voldeden ze wel niet allemaal aan de procedure. Een daarvan is de staatsbank Belfius, dat met de voormalige Dexia-toren aan het Rogierplein in Brussel – goed voor ruim 85.000 vierkante meter – over sterke troeven lijkt te beschikken. Het is het modernste gebouw en ligt ook het dichtst bij het Noordstation. Met zijn 137 meter is de voormalige Dexia-toren het op een na hoogste gebouw in Brussel, waardoor de Vlaamse overheid in één klap een symbolisch ijkpunt aan de Brusselse skyline zou kunnen verwerven. In politieke kringen wordt de Dexia-toren dan ook ‘een logische piste’ genoemd.

Maar zover is het nog lang niet. Want het prijskaartje zou hier wel eens een struikelblok kunnen vormen. Volgens ingewijden vraagt eigenaar Belfius 300 tot 350 miljoen euro voor de toren. En dat is te veel voor de Vlaamse regering. Al zou een aankoop door de investeringsmaatschappij PMV en een doorverhuur hier wel mogelijk een oplossing kunnen bieden.

De komende weken weten we al meer. Dan beslist de Vlaamse overheid of ze met één of meerdere kandidaten onderhandelingen zal aanknopen of ze de zoektocht voorlopig zal stopzetten. Een derde mogelijkheid is het lanceren van een officiële aanbesteding, zodat ook de publiek-private bouwprojecten zonder bouwvergunning in aanmerking kunnen komen. Volgens Bart Huybrechts van het kabinet van Vlaams minister Geert Bourgeois blijven voorlopig alle pistes open. ‘Nog deze maand volgt er een eerste belangrijke tussenbeslissing en zullen de betrokken kandidaten worden ingelicht.’

Bij PMV wou gisteren niemand reageren.”

\*

<sup>1</sup> La Tribune de Bruxelles, du 24 au 31 août 2010.

Le gouvernement flamand a des vues sur la tour Dexia :  
Rédaction en ligne du journal Le Soir, mardi 13 mars 2012, 13:20 (Alain Dewez)

« Le gouvernement flamand étudie l'achat de la tour Rogier mieux connue sous l'appellation de tour Dexia afin de centraliser son administration à Bruxelles. Belfius Banque, ex-Dexia Banque Belgique, n'est pas opposée à une vente. Selon des calculs de De Tijd, la vente peut rapporter 225 millions d'euros en cash.

La superficie de bureaux occupée par Dexia à Bruxelles est descendue, entre 2007 et 2011, à 125.000 m<sup>2</sup> et devrait encore baisser de 50.000 m<sup>2</sup> d'ici 2014.

Le gouvernement flamand s'attache depuis plusieurs années à regrouper son administration dans des Vlaamse Administratieve Centra (centres administratifs flamands) localisés près de grandes gares. Le gouvernement flamand n'a pas pris de décision définitive. »

\*

Le gouvernement flamand a des vues sur la tour Dexia à Bruxelles

« La vente peut rapporter 225 millions d'euros en cash.

Le gouvernement flamand étudie l'achat de la tour Rogier mieux connue sous l'appellation de tour Dexia afin de centraliser son administration à Bruxelles, rapporte mardi De Tijd. Belfius Banque, ex-Dexia Banque Belgique, n'est pas opposée à une vente. Selon des calculs de De Tijd, la vente peut rapporter 225 millions d'euros en cash. La superficie de bureaux occupée par Dexia à Bruxelles est descendue, entre 2007 et 2011, à 125.000 m<sup>2</sup> et devrait encore baisser de 50.000 m<sup>2</sup> d'ici 2014.

Le gouvernement flamand s'attache depuis plusieurs années à regrouper son administration dans des Vlaamse Administratieve Centra (centres administratifs flamands) localisés près de grandes gares. Le gouvernement flamand n'a pas pris de décision définitive.<sup>1</sup> »

\*

Banques - Belfius envisage de vendre la tour Dexia :  
Article de Pierre-Henri Thomas, paru dans Le Soir en date du mercredi 14 mars 2012.

« Selon le quotidien De Tijd, la tour Dexia, 85.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur la place Rogier, à proximité de la gare du Nord, à Bruxelles, pourrait être vendue par son actuel propriétaire Belfius (ex-Dexia Banque Belgique). Selon De Tijd, Belfius pourrait en retirer 225 millions d'euros. Un candidat acquéreur se serait même manifesté : la Région flamande.

Celle-ci est en effet intéressée à regrouper ses services dans un immeuble emblématique, et les 32 étages bien visibles de la Tour Dexia pourraient convenir. D'autant qu'à côté de la motivation logistique une autre, plus symbolique, aurait été émise : la Flandre se verrait bien racheter un actif de cette banque dans laquelle elle a mis de l'argent. A côté de la Flandre, les institutions européennes pourraient aussi être intéressées.

50.000 m<sup>2</sup> libres

Moniek Delvou, la porte-parole de Belfius, confirme que la banque cherche à louer, voire à vendre, ses espaces vides. 'En 2012, dans nos trois bâtiments bruxellois (la Tour Dexia, l'immeuble Pacheco et l'immeuble Galilée), 30.000 m<sup>2</sup> vont se libérer. Et 20.000 m<sup>2</sup> supplémentaires d'ici à 2014, en raison des effets du démantèlement du groupe Dexia, de l'accroissement du télétravail et de la nouvelle organisation de l'espace', explique la porte-parole qui ajoute que 'la vente est une option'. »

**\*Tour Shard. \*Shard Tower. \*Shard London Bridge Tower. \*London Bridge Tower. \*Tesson.**

Construite entre 2008 et 2012 (?), elle atteint les 243,8 m sans antenne, 305,7 m antenne comprise.

\*

« La plus haute tour de l'Union européenne se trouve à Londres et est presque achevée! L'énorme structure de verre comprend 95 étages. La 'Shard' donnera l'impression de 'voler' selon Renzo Piano, l'architecte de l'immeuble...<sup>2</sup> »

\*

« La London Bridge Tower (ou Shard tower : le tesson) est un gratte-ciel en construction, réunissant des bureaux et des logements dans le borough de Southwark, sur la rive droite de la Tamise, face à la City de Londres. Il doit devenir, une fois sa construction achevée, l'immeuble le plus haut de Grande-Bretagne. Cette tour appartient à un fond d'investissement du Qatar. (...) Le "Shard London Bridge Tower" se situera légèrement à l'écart par rapport à la City dans laquelle on compte plusieurs gratte-ciel construits, en construction ou en projet. La tour

<sup>1</sup> D'après Belga. La Libre Belgique, mis en ligne le 13 mars 2012.

<sup>2</sup> Métro, mardi 3 mars 2012.

sera très visible depuis une bonne partie de la ville. Elle doit remplacer une autre tour de moindre hauteur construite en 1976 et détruite en 2008. Le gratte-ciel, à sa date d'inauguration, deviendra le plus haut bâtiment d'Europe. »

\*

Le Shard, nouvelle star controversée du ciel londonien :  
Rédaction en ligne du Soir, en date du mardi 3 juillet 2012.

« Douze ans après le lancement du projet, le Shard, le plus haut gratte-ciel d'Europe, sera inauguré jeudi à Londres. Cette gigantesque épine de verre de 310 m de haut n'a pas que des admirateurs... Le moment est en tout cas bien choisi. La nouvelle 'icône' de la ville, comme l'appellent ses promoteurs, est prête à temps pour les Jeux olympiques qui s'ouvrent fin juillet à Londres, où deux millions de visiteurs sont attendus pour l'occasion.

Avec sa silhouette effilée, ses 95 étages et son observatoire offrant au public une vue panoramique à 360°, elle promet de devenir l'une des attractions touristiques de Londres. 'Tout comme l'Empire State Building l'est à New York', prédit Irvine \*Sellar, président de Sellar Property, le promoteur.

Son inauguration sera à la mesure de son audace, avec un spectaculaire ballet nocturne de lasers et de projecteurs sur les grands monuments de la capitale et, en apothéose, l'illumination du gratte-ciel le plus élevé du vieux continent. Le London Philharmonic Orchestra a même été recruté pour ces festivités.

Signé par l'architecte italien Renzo \*Piano, auquel on doit déjà le très contesté Centre Pompidou à Paris, le Shard est installé au sud de la Tamise, dont les rives ont fait l'objet de projets de rénovation tous azimuts.

'Une petite ville verticale' mais pas pour tous les budgets

C'est une 'petite ville verticale' de 12.000 personnes, aux dires de son concepteur, avec un hôtel cinq étoiles, des restaurants de luxe, 600.000 mètres carrés de bureaux et des commerces. Mais pour y vivre, il faudra un solide compte en banque car la dizaine d'appartements avec une vue imprenable situés entre le 53e et le 65e étages - les plus hauts du marché britannique - se vendraient entre 30 et 50 millions de livres (43 et 62 millions d'euros), selon les chiffres qui circulent dans les médias britanniques.

Le Shard est 'une métaphore parfaite du Londres d'aujourd'hui', qui 'devient plus inégalitaire et dangereusement dépendant d'investisseurs visant un profit rapide', résumait dernièrement le Guardian : 'Il est cher, il ne connaît pas de limite et il est principalement aux mains de capitaux étrangers.'

La tour, qui réfléchit le capricieux ciel londonien sur ses facettes de verre, est sortie de terre en 2009, poussant ensuite comme un champignon. Mais la gestation de ce projet de 450 millions de livres a été laborieuse, notamment quand il a fallu passer le cap de la crise financière. Le Qatar, propriétaire de nombreux édifices de prestige dans la capitale, sans compter le célèbre magasin Harrods, est finalement venu à la rescousse en 2009, devenant l'actionnaire majoritaire (95 %). Son Premier ministre, Hamad bin Jassim al-Thani, sera d'ailleurs de la fête jeudi, aux côtés du prince Andrew.

Une audace architecturale qui compte aussi des détracteurs

La 'Skyline' de Londres compte déjà nombre d'imposants gratte-ciels, comme l'incontournable \*Gherkin (cornichon) et cinq autres sont actuellement en construction. Ce qui vaut à la ville une réputation d'audace architecturale comparée à des capitales comme Paris où la hauteur est limitée. Mais sa construction a suscité une levée de boucliers des défenseurs du patrimoine, notamment l'association English Heritage, qui lui reproche 'd'être au mauvais endroit' et de porter atteinte aux vues protégées sur la cathédrale Saint-Paul ou le Parlement. Même l'Unesco s'en est mêlée, jugeant qu'il nuisait à 'l'intégrité visuelle' de la Tour de Londres, inscrite à son patrimoine mondial.

Une controverse qu'un journaliste de l'Observer résumait en ces termes : Le Shard 'est élégant, il est au mauvais endroit, c'est une de ces tours que le monde nous envie, c'est une citadelle pour les plus riches (...), c'est une icône de Londres : à dire vrai, il est un peu tout à la fois'. »

**\*Tour S.N.C.I. \*Tour SNCI. \*S.N.C.I. tower. \*SNCI-tower. \*Tour de la société nationale de crédit à l'industrie. \*Portes Jacqmain. \*Arche-mammouth.**

**Projets avortés.<sup>1</sup>**

**\*Tour Télécity. \*Télécity. \*Telecity. Télé city. Télécity.**

Projet apparemment avorté.

<sup>1</sup> Voir notamment: Livre 1, Troisième partie, Titre 1, Chapitre 4. Voir aussi, dans ce même titre, l'article : Boudewijngebouw. A propos des Portes Jacqmain, voir aussi, dans ce même titre : Comuélé. Dans les articles de presse (Titre 2, chapitre 3), recherche possible par l'entrée : Arche-mammouth.



Vaste projet (100.000 m<sup>2</sup>) de construction d'un centre de télématique, bureautique et informatique, probablement sur les terrains aujourd'hui occupés par le North gate.

\*

« ...Et Télécitv ? C'est un projet de centre de télématique, bureautique, informatique qui devait prendre place sur ces terrains, si son promoteur trouvait des supports financiers importants : il s'agissait de 100.000 m<sup>2</sup> ! Patrick De Pauw n'exclut pas de s'entendre avec le promoteur de Telecity, pour un projet moins ambitieux. »<sup>1</sup>

#### **\*Tour Trebel. \*Trebel.**

Projet du groupe Atenor : 32.000 m<sup>2</sup> de bureaux - Compromis de vente signé avec le Parlement Européen.<sup>2</sup>

\*

« En juillet 2011, ATENOR GROUP a fait l'acquisition d'un bâtiment (ancien siège de la BACOB) situé à Bruxelles, à l'angle des rues Belliard et de Trèves. Conçu pour valoriser cet emplacement de choix, un nouveau complexe de bureaux devrait bientôt s'ériger.

**Des atouts de taille** - Le projet TREBEL répond spécifiquement aux critères stratégiques visés par ATENOR GROUP. Ainsi, sa localisation dans un environnement au potentiel pérenne ainsi que son excellente accessibilité par les transports en commun complètent avantageusement les autres atouts que sont la densité, la mixité, la convivialité de l'espace public et les qualités architecturales et environnementales...

**Valorisation d'une zone stratégique** - À terme, le projet concernera la reconstruction d'un nouveau complexe permettant de valoriser ce site idéalement implanté au cœur des institutions européennes. »<sup>3</sup>

#### **\*Tour Victor. \*Projet Victor. \*Victor. \*Tours Victor.**

Immobilier : Quartier du Midi : une tour... sans tête :

Article paru dans La Libre Belgique, 14 janvier 2011

« Les esquisses du projet "Victor" de CFE et d'Atenor ne montrent jamais le haut.

Certains parlent d'une tour, d'autres de trois ou quatre. Ils ont tous un peu raison : le projet "Victor", dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc (l'auteur du projet urbain Loi), que CFE et Atenor envisagent d'ériger dans le quartier du Midi à Bruxelles, derrière la tour des Pensions (place Bara et environs) compte quatre bâtiments dont trois hauts sur socle commun : 148 m (la hauteur de la tour des Pensions, l'idée étant de lui créer une sorte de répondant), 116 m et 73 m. Soit, au total, 105.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 3.500 m<sup>2</sup> de commerces. Légèrement excentré, le 4<sup>ème</sup> immeuble, dévolu au logement (5.000 m<sup>2</sup>), s'élève à 28 m. Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ont été introduites le 22 décembre. Celles de démolir un ancien entrepôt, des logements vides et un immeuble de bureaux obsolète, préalable nécessaire, ont été déposées précédemment. Elles ont donné lieu à une enquête publique en décembre et, jeudi, à une réunion de concertation. Le tout sur fond d'abrogation de deux PPAS. Le projet suscite (et suscitera encore) une impressionnante levée de boucliers de comités d'habitants et d'associations (Inter-Environnement, Bral, Arau).

Ce jeudi, Atenor et CFE ont expliqué, par voie de communiqué, 'l'approche qui les a guidés dans l'élaboration de ce projet'. Ce qui est peu courant. Où il est question de leur inscription dans le (re)développement durable et dans le logement par ailleurs, d'adaptation des villes, d'un grand nombre de bureaux vides, certes, mais obsolètes et à reconverter, de l'obligation d'envisager ce projet à l'échelle du quartier, voire de la ville, de sa contribution à l'aménagement de l'espace public, de son architecture réfléchie. Mais sans visuels - pas même dans le dossier de permis d'urbanisme -, du moins de l'ensemble du projet, de bas en haut. Des visuels qui doivent être refaits et seront envoyés dans un prochain communiqué. »

\*

« ... A Saint-Gilles, à une centaine de mètres de la tour du Midi, Atenor et CFE ont déposé une demande de permis d'urbanisme pour ériger la tour Victor, un complexe immobilier de plus de 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux (...). La tour serait située près de la place Horta, au pied de la gare du Midi et de la sortie TGV. Si cet ensemble se réalise, il constituera le projet le plus important réalisé depuis des lustres aux abords de la gare du Midi... »<sup>4</sup>

\*

<sup>1</sup> Le Soir daté du 15 février 1988.

<sup>2</sup> Source : communication marketing de Belfius banque (éditeur responsable Jan Vergote) – Octobre 2012 : souscription d'obligations.

<sup>3</sup> Fr.atenor.be.

<sup>4</sup> Le Soir, 22 février 2011.

« Le feuilleton du projet Victor, qui consiste en la construction de trois tours de bureaux dans le quartier du Midi, se poursuit. La commission de concertation, réunie jeudi dernier pour statuer sur la démolition des anciens bâtiments sur l'îlot, a rendu un avis favorable. Mais sous conditions. La S.D.R.B. et la commune de Saint-Gilles se sont abstenues. L'I.B.G.E., elle, a rendu un avis défavorable selon trois motifs : Primo, parce que 'la demande est lacunaire en termes d'informations relatives à l'état de délabrement des bâtiments à démolir.' Secundo, parce que 'ces futurs travaux nécessitent une étude d'incidences urbanistiques et environnementales' qui n'est encore qu'au stade de projet de cahier des charges. Et tertio, parce que 'le re-profilage du terrain et la pose d'une clôture avec panneaux publicitaires ne sont pas une réponse satisfaisante au bon aménagement des lieux.' Par ailleurs, la commune demande toujours l'abrogation de la partie non abrogée du PPAS ... »<sup>1</sup>

\*

#### 'Victor' dérange :

Article paru dans La Libre Belgique datée du 20 septembre 2011

« Le projet 'Victor', porté par le groupe Atenor/CFE, est rejeté en bloc par le comité de quartier du Midi ainsi que par diverses associations. Ce projet consiste à ériger trois tours de bureaux et une petite tour de logement dans le quartier du Midi, sur le site des imprimeries Maci laissées à l'abandon depuis quelques années. Là où le bât blesse, c'est que cette zone était jusqu'ici "protégée" de l'invasion de bureaux trop imposants grâce à deux Plans particuliers d'aménagement du sol (PPAS). Ces PPAS déterminent la manière dont doit s'organiser la zone du Midi et ont pour objectif de fixer des limites à la construction de bureaux dans cette zone. En effet, les quotas de bureaux sont très largement atteints dans le quartier du Midi, alors que les quotas de logements font défaut. Etant donné le boom démographique qui devrait secouer Bruxelles dans les années à venir, les indicateurs estiment que 50.000 nouveaux logements devraient être construits d'ici 2020. Les services communaux d'Anderlecht et de Saint-Gilles ont décidé d'abroger les deux PPAS qui "protégeaient" cette zone et qui étaient devenues gênantes.

Le comité de quartier du Midi et diverses associations ont manifesté leur colère face à un tel projet qu'ils qualifient d'"anachronique". Ils ne comprennent pas pourquoi les communes ont pris la décision de soutenir un tel projet, sachant que Bruxelles connaît une grave crise du logement et qu'au cours de la dernière décennie, le quartier du Midi a accueilli pas moins de 300.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Claire Scohier, porte-parole d'Inter-Environnement-Bruxelles (IEB) précise : "Il est vrai qu'il y a un certain sens à construire des bureaux autour d'une gare mais il y en a encore plus à construire des logements. Ces bureaux sont un projet purement spéculatif, il n'y avait pas de demande." En attendant, le projet est toujours à l'enquête publique jusqu'au 22 septembre et une commission de concertation se réunira à Anderlecht le 29 septembre pour explorer une fois encore les possibilités de recours contre ce projet. »

\*

«... 'Il n'y a pas de demande pour occuper ces bureaux, qui seront plus que probablement loués ou achetés par des sociétés déjà installées à Bruxelles' disent-ils. (...) 'Il faut arrêter la construction de nouveaux bureaux à Bruxelles, stopper les investissements spéculatifs, construire en masse du logement public et du logement social, mettre fin à cet urbanisme des petits arrangements secrets passés entre promoteurs et élus et où les procédures de concertation ne servent qu'à donner un semblant de légitimité démocratique !' expriment-ils ainsi dans un communiqué. »<sup>2</sup>

\*

#### De nombreux projets à confirmer

Une série de nouvelles constructions sont annoncées en 2013-14 pour un total de 250.000 m<sup>2</sup>, notamment dans le quartier de la gare du Nord. Les principaux projets sont le Brussels Tower (73.000 m<sup>2</sup>), Tour & Taxi (42.000 m<sup>2</sup>) et le Silver Tower (36.000 m<sup>2</sup>). Dans le quartier européen, aucun projet n'est annoncé à moyen terme excepté la rénovation de l'Astro Tower (31.000 m<sup>2</sup>).

Et à plus long terme, qu'advient-il de très grands projets annoncés ou ébauchés comme les 240.000 m<sup>2</sup> du PUL au quartier européen, la construction de 250.000 m<sup>2</sup> sur la gare du Midi ou la tour Victor, également située dans le quartier Midi (100.000 m<sup>2</sup>) ? 'La question est de savoir si les promoteurs démarreront ces projets ou s'ils préféreront les postposer pour éviter les problèmes de commercialisation. L'avenir nous le dira', poursuit M. De Beule... »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Le Soir, 25 février 2011.

<sup>2</sup> Communiqué des opposants au projet reproduit par La Dernière Heure datée du 23 septembre 2011.

<sup>3</sup> Un taux de vacance des bureaux qui reste préoccupant à Bruxelles / Article de Brigitte De Wolf-Cambier, paru dans Le Soir, en date du jeudi 15 mars 2012.

**\*Tour Wing. \*Wing building.**

**Projet avorté.**

*“Alors qu’il achève ses études d’ingénieur civil<sup>1</sup> à l’ULB<sup>2</sup>, Philippe Samyn soumet au promoteur du quartier Nord (...) Charles De Pauw, un projet destiné à un travail de fin d’études: une tour qui permet de fermer la perspective du futur boulevard du roi Albert II.*

*Enthousiaste, le promoteur demande au groupe Structures (...) qui réalise le quartier Nord de l’assister. Le Wing building, comme le surnomme notre jeune ingénieur, est un cône renversé de 61 étages qui culmine à 260 mètres de hauteur<sup>3</sup>. Sorte de tour Eiffel moderne, il présente une ossature inspirée d’une aile d’avion avec un treillis comme une membrane extérieure et les planchers des étages comme raidisseurs...*

*Créativité et innovation technique inspirent déjà sa démarche. Le veto de la Régie des voies aériennes sur la hauteur aura raison de ce projet aérien.”<sup>4</sup>*

**\*Tour World trade center<sup>5</sup> (3 tours sur socle au lieu des 8 annoncées à grands fracas). \*W.T.C. \*WTC. \*World trade center Brussels. \*Centre mondial du commerce. \*Centre international du commerce \*Tour WTC. \*Tours WTC. \*Tours W.T.C. \*Tour W.T.C. \*WTC 1. \*WTC 2. \*WTC 3. \*WTC 4.**

Boulevard du roi Albert II, 28-30 – Bruxelles. - 28 étages, 102 à 105 m de hauteur.

Conçu par le groupe Structures, Emery, André & Jean Polak, René Stapels, construit entre 1970 et 1983, le W.T.C. a été en rénovation de 2007 à 2009.

Le World trade center aurait dû s’installer, dans le cadre du projet présenté à l’époque, dans 8 tours de plus de 100 mètres de hauteur implantées sur 4 socles, au croisement des deux axes autoroutiers internationaux. Ce centre mondial du commerce, gigantesque banque de données commerciales pour les hommes d’affaires, ‘ville dans la ville’, n’a jamais été créé et n’a jamais vraiment fonctionné. Les ordinateurs portables et l’accès à internet le rendent au demeurant tout à fait obsolète :

*« ... Tremblez, Humains ! Vous me croyez ralliée à vos américaneries quotidiennes, soumise aux marteaux-piqueurs de l’Eurocratie triomphante, engluée dans la diarrhée affairiste de votre World Trade Sphincter... »<sup>6</sup>*

Le projet a donc avorté. Il en reste trois tours occupées quasi intégralement par des services publics et assimilés.

Une quatrième tour (WTC 4) a été envisagée à plusieurs reprises<sup>7</sup>.

Le dernier projet connu (dont l’architecte est Jaspers travaillant pour la s.a. Fedimmo, l’érigerait sur le socle existant<sup>8</sup> partiellement démoli ; elle serait haute de 27 niveaux (socle compris), équipée d’éoliennes, accompagnée d’un pavillon de 7 niveaux,<sup>9</sup> soit 82.044 m<sup>2</sup> hors sol (dont 56.461 m<sup>2</sup> pour la tour). Le nombre d’emplacements de parking s’élèverait à 217.<sup>10</sup>

<sup>1</sup> « Artiste inventif à la production féconde dans tous les domaines du bâtiment et du génie civil, Philippe \*Samyn présente cette singularité d’être à la fois ingénieur civil (1971), urbaniste (1973) et architecte (1985). » (*Des grattes-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 78).

<sup>2</sup> Université libre de Bruxelles (U.L.B.).

<sup>3</sup> La plus haute tour prévue dans les P.P.A. du 17 février 1967 culminait à 162 mètres. Le projet de Philippe Samyn dépasse donc de 92 mètres la hauteur maximale autorisée.

<sup>4</sup> *Des grattes-ciel dans Bruxelles*, op.cit. p. 78.

<sup>5</sup> Voir aussi notre livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 4, point 6.

<sup>6</sup> Louis Mathoux, in *Dictionnaire de Bruxelles*. Voir bibliographie.

<sup>7</sup> Voir aussi, dans ce même titre, l’article : Faux Simonet.

<sup>8</sup> La direction du Moniteur, journal officiel de l’Etat belge, dépendant du Service fédéral de la Justice, est domiciliée au 53 chaussée d’Anvers, soit le socle des tours 3 et (future) 4 du WTC (toujours actuel en octobre 2012).

<sup>9</sup> Commission de concertation du 23 novembre 2010 (lettre d’Inter-Environnement Bruxelles, 2 novembre 2010).

<sup>10</sup> Commission de concertation du 23 novembre 2010 (lettre d’Inter-Environnement Bruxelles, 2 novembre 2010).

	WTC 1	WTC 2	WTC 3	WTC 4 - Projet
Propriétaires actuels	Befimmo et alii	Befimmo	Fedimmo	Fedimmo
Occupants actuels	Etat belge et alii	Etat belge	Etat belge	-
m <sup>2</sup>	66.300	66.300	75.800	82.044 56.461
m <sup>2</sup>			129.000 <sup>1</sup>	
Année de construction	1970-1973	1972-1974	1979-1983	-

\*

1968. "On ne veut pas être à la traîne dans le bas de la ville: la décision est prise de créer un "World trade center" européen dans le quartier Nord. Première pierre en 1969<sup>2</sup>."<sup>3</sup>

\*

« La première tour du World Trade Center est construite sur le territoire de Bruxelles-Ville. La deuxième y est entamée et la troisième débutera prochainement. Celle se trouvant sur le territoire de Saint-Josse ne tardera pas. Restent les trois dernières, dans la portion de Schaerbeek où, là, un arrangement est en cours. (...) Oui, conclut le ministre des Affaires bruxelloises, le quartier Nord, en dépit d'une ambition initiale peut-être démesurée, a bien démarré et je crois que, maintenant, tout peut aller rapidement. Ce sera un mélange urbanistique de services publics (comme la R.T.T.), de parastataux (comme la S.N.C.I.<sup>4</sup>), d'initiatives privées et de logements de divers types. Ajoutez à cela l'infrastructure routière qui prend forme et celle du métro<sup>5</sup> qui s'annonce... »<sup>6</sup>

\*

« En 1971, la première pierre de la tour 1 du World trade center (WTC 1) est posée par le groupe CDP. Les travaux s'achèvent en 1973 faisant place à une tour de 27 étages. Dès 1972, grâce à un accord intervenu avec le groupe Neue Heimat international, filiale du groupe immobilier allemand Neue Heimat, C.D.P. entame les travaux de la tour II qui sera achevée rapidement en 1974. Il faut attendre 1979 pour qu'un nouvel accord intervienne entre les deux mêmes partenaires. La tour III est achevée en 1983. (...) Les deux premières tours, achevées en 1973 et 1974 et d'une superficie de 110.000 m<sup>2</sup>, sont une copropriété de divers[es] sociétés : CDP, Cobepa, Paribas... Le WTC III (70.000 m<sup>2</sup>) abrite le ministère des travaux publics et appartient à la régie des bâtiments. La quatrième tour n'est qu'à l'état de projet. »<sup>7</sup>

\*

"Prévu initialement à l'emplacement du marché couvert du quai des Usines, le World trade center bruxellois imaginé par Charles De Pauw est attiré au quartier Nord par les édiles locaux et les urbanistes du groupe Structures qui y voient une formidable opportunité d'initier son remodelage. Les avantages financiers offerts par la ville, qui craint aussi la concurrence du port d'Anvers occupé à plancher sur un projet analogue, finissent par convaincre son promoteur. Les tours seront construites devant la gare du Nord, à l'intersection des voies rapides prévues par le plan d'aménagement approuvé en 1967.

Fruit d'une collaboration entre le groupe Structures, les frères Polak, René Stapels et le bureau architecture et urbanisme de Claude Emery, les tours du WTC sont construites à front de la gare du Nord entre 1969 et 1973. Mais le succès n'est pas au rendez-vous. L'Etat belge et la ville de Bruxelles sont appelés à la rescousse pour occuper les surfaces de bureau qui réunissent très vite un ensemble hétéroclite d'occupants sans rapport avec le commerce international. Le concept de WTC est mort-né à Bruxelles. La crise économique mondiale liée au premier choc pétrolier l'enterre définitivement tandis que le remodelage du quartier Nord est remis à plus tard. Pour sauver ce qui peut l'être et surtout corriger l'effet repoussoir d'un quartier en déshérence, la ville de Bruxelles décide alors d'exproprier et de raser tout le périmètre du quartier.<sup>8</sup>

L'Etat s'engage de son côté à réaliser l'infrastructure routière au gabarit définitif tout en laissant les ouvrages d'art en attente, ce qu'elle entame dès 1973.<sup>1</sup> Mais rien n'y fait. Les candidats investisseurs tirent un à un leur

<sup>1</sup> Selon d'autres sources.

<sup>2</sup> La première pierre officielle de la première tour du WTC a été posée en 1971 en présence notamment du ministre Jos De Saeger. Voir notre Livre 1.

<sup>3</sup> *Le Soir : 100 ans d'actualité*, op.cit., p. 340.

<sup>4</sup> Apparemment il n'en est rien !

<sup>5</sup> Toujours pas de métro dans le quartier Nord en octobre 2012.

<sup>6</sup> *Le Soir*, 31 mai et 1<sup>er</sup> juin 1973.

<sup>7</sup> *Les Nouvelles immobilières*, 10 janvier 1996.

<sup>8</sup> Raccourci un peu saisissant et totalement erroné : la ville était bien décidée à exproprier et à raser les 33 hectares dès 1966 puisque son conseil a voté le PPA et le plan d'expropriations, les acquisitions étant déjà en cours bien avant cette décision !

révérence, à l'exception notable de la Régie des télégraphes et des téléphones (R.T.T.), l'ancêtre de Belgacom, qui fait construire, à front du boulevard du roi Albert II, une tour de 22 étages pour y regrouper ses services généraux pour Bruxelles et installer un central téléphonique dernier cri pour le WTC.

Tout milite dès lors pour une révision des prescriptions du plan d'aménagement de 1967: l'émoi réel suscité par des expulsions sans relogement, la remise en cause des autoroutes urbaines par les autorités locales et les comités de défense des habitants et, enfin, la crise économique qui décourage les investisseurs potentiels. Mais les autorités locales rechignent à procéder à cette remise en question. L'espoir de voir le développement du quartier redémarrer tôt ou tard, le miroir aux alouettes des recettes fiscales potentielles, mais aussi la crainte de devoir dédommager des investisseurs les font hésiter plus d'une fois.<sup>2</sup> L'absence de perspectives pour le quartier dans un avenir prévisible ne semble pas les chagriner outre mesure.

Sur cette toile de fond morose, la construction de la tour administrative des travaux publics<sup>3</sup> entre 1979 et 1983 au bénéfice du ministère du même nom, invite à déménager du Résidence palace au profit des institutions européennes<sup>4</sup>, est interprétée comme un acte isolé, circonstanciel, qui fait toutefois le promoteur, englué dans une déconfiture qui va encore durer. L'Etat belge achète même le terrain à la ville mais renonce à son projet de construire la quatrième tour. Trop cher et pas prioritaire!<sup>5</sup> <sup>6</sup>

\*

### Une quatrième tour au World Trade Center :

Article de François Robert paru dans Le Soir du lundi du 19 avril 1999

« Dans l'alignement des géants de verre de l'Espace Nord, il reste un vide, en face des tours jumelles de Belgacom. Il va être comblé : le fédéral a donné son feu vert pour la construction de la quatrième tour du World Trade Center.

Depuis plusieurs années, l'Etat fédéral tente de rassembler ses ministères sur quelques sites bruxellois pour rationaliser leur gestion. Ainsi, le quartier Poelaert-Louise regroupe la justice, celui du Botanique-Arts-Loi doit rassembler les services des finances et le quartier Nord veut réunir tout ce qui touche à la vocation économique : l'agriculture, les classes moyennes et les affaires économiques. Actuellement, les classes moyennes et l'agriculture occupent la tour 3 du WTC, ainsi qu'une partie des services des affaires économiques (ces derniers occupant également la totalité du bâtiment voisin, le 'North Gate'). Il reste donc à regrouper les fonctionnaires encore éparpillés au square de Meeûs et ceux des 'statistiques'. Pourquoi regrouper tout au WTC plutôt qu'ailleurs ? La réponse est fort simple : c'est [que] l'Etat est déjà propriétaire de l'assiette du WTC, ce qui diminue sensiblement les coûts de construction.

(...) le projet n'est pas neuf: il remonte au 10 janvier 1992, lorsque le gouvernement décida d'étudier la construction de la tour 4. A l'époque, un bureau d'études (Jaspers) avait été désigné et une demande de permis portant sur une tour de 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux avait été déposée, conforme aux plans d'urbanisme.

Le projet actuel, explique le ministre André Flahaut qui a la tutelle sur la Régie, compte reprendre la procédure là où on l'avait laissée. Le permis que s'apprête à demander la Régie sera le même que celui de 1992, ce qui laisse supposer qu'il sera obtenu facilement. Un appel d'offres vient d'être lancé et le cahier des charges a été envoyé aux candidats à la construction de la tour. Le coût de l'immeuble (trois milliards [de FB] tout compris) serait pris en charge par le constructeur. La Régie louerait l'immeuble sous la forme d'un bail emphytéotique de 27 ans, en payant un canon annuel de 220 millions (soit 5.500 FB le m<sup>2</sup>), l'Etat se réservant éventuellement le droit de devenir pleinement propriétaire de la tour au terme du bail. »

\*

« L'idée d'une **quatrième tour WTC** est bel et bien un **projet** en cours, celui du **promoteur privé**, Befimmo. Cette tour ne prévoit **que des bureaux** et s'éleverait en cas de construction à l'emplacement occupé actuellement par

<sup>1</sup> Sur les fonds de l'Intercommunale B1... pour les autoroutes de la périphérie !!!

<sup>2</sup> La question se pose de savoir si, dans la mesure où les projets ne se réalisent pas, les personnes expropriées en extrême urgence pour cause d'utilité publique ne sont pas en droit de réclamer elles aussi des dédommagements. Les pouvoirs publics ont tablé sur le fait que la grande majorité d'entre elles avaient 'déguerpi' et n'auraient ni l'audace ni les moyens d'intenter des procès pourtant justifiés.

<sup>3</sup> Le W.T.C. 3 donc.

<sup>4</sup> Après démolition et nouvelles constructions...

<sup>5</sup> Ce qui ne l'empêche pas de louer entre autres et à coups de millions d'euros les North Galaxy, North Gate 1, 2 et 3, etc !...

<sup>6</sup> Des gratte-ciel dans Bruxelles, op.cit., pp. 91-93. Nous soulignons. Par ailleurs, le projet de W.T.C. comportait non pas 4 mais 8 tours, rappelons-le.

la Régie des bâtiments. La première étape est **d'étudier l'impact d'une quatrième tour** dans le quartier Manhattan. (...)

A la Ville de **Bruxelles**, les **autorités communales** ne sont pas contre l'idée d'une **nouvelle tour dans le quartier**, mais [elles] veulent s'assurer qu'il y aura des candidats potentiels pour occuper ses bureaux. Pour rappel, les tours WTC, huit au total auraient dû voir le jour, faute de budget et suite à la remise en question des politiques urbanistiques, on en compte aujourd'hui trois. »<sup>1</sup>

\*

« Dans les années 1970, trois tours de bureaux ont poussé. Le projet en prévoyait quatre<sup>2</sup>. Aujourd'hui, un promoteur veut construire cette quatrième tour. Et cela malgré la crise du marché des bureaux dans la capitale. Pour Inter-Environnement Bruxelles, ce projet de tour de bureaux de 56.000 m<sup>2</sup> est totalement superflu. L'association prend exemple sur la tour Zénith, du promoteur Codic, située au bout du boulevard Albert II. Inaugurés au printemps, ses 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux dernier cri n'ont toujours pas été loués, rappelle Inter-Environnement. Et de souligner au passage le désastre urbanistique et social du projet Manhattan, auquel la demande de permis fait explicitement référence.

A l'origine de l'affaire, Befimmo voit évidemment les choses différemment. Befimmo se veut investisseur et non promoteur immobilier. Pas question, donc, de construire la tour WTC 4 à vide, sans assurance d'un jour la remplir. Il existe actuellement des demandes pour ce type de produit sur le marché. Befimmo veut y répondre. Mais si les candidats locataires ou acquéreurs ne se présentent pas, rien n'oblige le développeur à mettre le permis d'urbanisme en œuvre.

Selon un spécialiste de l'immobilier de bureaux, une tour aussi bien située, en face de la gare du nord, correspond aux besoins du marché. On attend donc l'avis de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles, dernière étape avant la délivrance éventuelle du permis d'urbanisme. »<sup>3</sup>

\*

« La **commission de concertation** de la Ville de Bruxelles a remis un **avis favorable** au projet de construction d'une quatrième tour WTC, dans le **quartier Nord**. Le socle de ce bâtiment existe déjà : il sera détruit en partie, pour permettre la construction de 56.000 m<sup>2</sup> de bureau. Une décision qui étonne **Inter-Environnement** opposé au projet qui rappelle le nombre de bureaux vides à Bruxelles. Le **promoteur Fedimmo** assure qu'il ne construira la tour que lorsqu'il aura un occupant. »<sup>4</sup>

\*

#### WTC 4 sur les fonts baptismaux :

##### Article de Benoît Mathieu, paru dans Le Soir daté du vendredi 3 décembre 2010

« 'C'est la tour qui manquait en termes de symétrie', avance Jean-Michel Jaspers. 'Au cœur du boulevard Albert II, il y en a sept. La huitième finalisera cette partie de l'Espace Nord.'

Elle finalisera aussi le projet WTC, près de la gare du Nord. Sur plan, un ensemble de quatre tours ; dans les faits, seules les trois premières (finement nommées WTC 1, 2 et 3) ont vu le jour dans les années '70. Depuis, son socle, partagé avec la WTC 3, était resté vide.

Ce 'trou', la société Fedimmo, (détenue à 90 % par Befimmo, à 10 % par l'Etat) veut le combler. Mi-2010, elle dépose une demande de permis portant sur l'érection d'une tour de 27 étages, une centaine de mètres. A la planche à dessin, le bureau Jaspers-Eyers & Partners, un habitué du quartier. Le projet prévoit la destruction d'une partie du socle, pour faire place aux 56.000 m<sup>2</sup> de bureaux de la tour WTC 4 ; l'autre partie du socle disponible accueillant un pavillon. Achievé, l'ensemble WTC 3 et 4 totalisera 129.000 m<sup>2</sup>. Aucun parking supplémentaire au menu, puisque le site compte déjà 600 places. Fedimmo prévoit même une diminution à 517 places, un geste insuffisant aux yeux de la commission de concertation, qui demande une réduction plus importante, de même qu'une étude sur l'introduction de plus de mixité.

##### *Intervenir dénonce une 'vacance délirante'*

Cette commission a rendu un avis favorable au projet, moyennant certaines conditions. Au grand dam d'Inter-Environnement, qui déplore un taux 'délirant' de vacance dans les bureaux et pointe l'exemple de la tour voisine Zénith, dont les 33.000 m<sup>2</sup> flambant neufs cherchent locataire depuis février 2009.

'Il existe une demande pour ce genre de bâtiments, rassure-t-on chez Befimmo. Fedimmo est un propriétaire responsable. La construction ne sera pas lancée si l'immeuble ne trouve pas d'occupant ' ».

\*

<sup>1</sup> Télé Bruxelles, reportage du 23 novembre 2010 : [www.telebruxelles.be](http://www.telebruxelles.be) .

<sup>2</sup> 'Huit' serait plus exact. Voir notre livre 1 ou le reportage de Télé Bruxelles du 23 novembre 2010.

<sup>3</sup> *Une quatrième tour au WTC bruxellois ?* / P. Carlot - N. Nahjari : RTBF info : 24 novembre 2010 - 11:12.

<sup>4</sup> Télé Bruxelles, reportage du 3 décembre 2010 : [www.telebruxelles.be](http://www.telebruxelles.be) .

Quartier Nord : revival des golden sixties :

Lettre d'information d'Inter-Environnement Bruxelles, semaine du 23 février 2012 et 8 mars 2012

« Bruxelles-Ville : boulevard Simon Bolivar, 30. Fedimmo et Jaspers osent encore : une 4<sup>ème</sup> tour WTC est à l'enquête publique (56 461 m<sup>2</sup>, 27 étages de bureau, 517 parkings). L'idée est de 'permettre la réalisation et l'équilibre et du parallélisme envisagé, dans le cadre du plan Manhattan' qui, pour rappel, prévoyait ... 80 tours ! Malgré la vacance ahurissante de bureaux et le besoin patent d'autres équipements collectifs, on nous assure sans rire qu'il existe 'une marge de développement importante' pour ce genre de bâtiments. Enquête publique jusqu'au 11 mars 2012. Concertation le 20 mars 2012.<sup>1</sup> »

\*

Nous accordons toutefois une importance particulière à un nouveau projet. Certes, combien de fois l'opinion publique, au fil des années, n'a-t-elle pas pu lire qu'une dernière tour de l'Espace Nord allait être construite ? Et il y a encore différents terrains de dimension réduite, il est vrai, aménagés ou non en espaces verts privatifs. Mais en l'occurrence, c'est le Phoenix qui renaît de ses cendres, puisque la commission de concertation émet, le 17 avril 2012, un avis favorable, sous quelques réserves minimales, à la construction d'une nouvelle tour, à savoir le WTC 4.

« Résultat de concertation

• Manhattan fait encore rêver. Bruxelles-Ville : boulevard Simon Bolivar, 30. La Commission de concertation de la Ville de Bruxelles vient de rendre un avis favorable, et unanime, à la construction d'une 4<sup>ème</sup> tour de bureaux WTC, face à la gare du Nord. Malgré la vacance ahurissante de bureaux et le besoin patent d'autres équipements collectifs, la Commission considère qu'une nouvelle tour monofonctionnelle de 27 étages de bureaux permettra de 'compléter la composition d'ensemble du site'. Convaincue par les dessins des promoteurs, elle va jusqu'à prétendre que cette nouvelle tour donnera 'un nouveau souffle architectural au site'... »<sup>2</sup>

Que dit cet avis ?

« VILLE DE BRUXELLES - STAD BRUSSEL - COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/04/2012 - Point / Punt: 13

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: PU – SV + PE\_ MV – 1A

PROJET MIXTE – GEMENGD PROJECT

Adresse / Adres: BOULEVARD SIMON BOLIVAR, 30

Demandeur / Aanvrager: Fedimmo SA

Objet / Betreft:

PU : transformer la tour WTC III et construire la tour WTC IV, à savoir : démolition partielle du socle existant de la Tour WTC III (R+3) et rénovation des façades, sur socle existant construction de la Tour WTC IV : 27 niveaux (socle compris) et d'un pavillon de 4 niveaux, modification des accès au parking de la Tour WTC III et d'autres éléments constructifs permettant l'exploitation autonome de la nouvelle Tour WTC IV, augmentation de la superficie hors sol de 82.044 m<sup>2</sup> à 129.500 m<sup>2</sup> (WTC III + WTC IV), réduction du nombre d'emplacements de parking de 602 à 517 (WTC III + WTC IV)

PE : un établissement comportant: des batteries stationnaires de 300 kVA, un atelier pour le travail du bois avec une force motrice de 21 kW, des installations de combustion avec une puissance calorifique que 1 x 3,7 MW, 2 x 2,6 MW, 3 x 1 MW et 3 x 700 kW, des dépôts de déchets dangereux d'une capacité de 6 tonnes (labo photos), des dépôts de déchets d'équipement électriques et électroniques de 60 kg, un dépôt de déchets non dangereux inertes dont la surface de stockage est de 120 m<sup>2</sup>, des générateurs de 2 x 1.000 kVA, 1 x 844 kWe / 865 kWt, 1 x 650 kVA, 1 x 250 kVA actionnés par des moteurs de 4 x 800 kW, 1 x 200 kW, des unités de cogénération de 2 x 920 kWt, un réservoir fixe d'azote liquide d'une capacité de 350 l, un dépôt de récipients mobiles de gaz comprimés d'une capacité de 1.050 l, un dépôt d'huiles usagées d'une capacité de 3.500 l, des imprimeries avec une force motrice de 1 x 127 kW et 1 x 54 kW, des ateliers où sont réalisés des travaux préparatoires et de finition de l'imprimerie avec une force motrice de 1 x 127 kW en 1 x 36 kW, des laboratoires occupant 1 x 10 personnes, 1 x 34 personnes et 1 x 15 personnes, un dépôt de liquides inflammables d'une capacité de 1 x 250 et 1 x 200 l, des dépôts de mazout de 1 x 3.000 l, 1 x 600 l et 1 x 610 l en des réservoirs non enfouis et 2 x 3.000 l en des réservoirs enfouis, un atelier pour le travail des métaux avec une force motrice de 21 kW, des dépôts de

<sup>1</sup> Contactez [Jérôme Matagne](#).

<sup>2</sup> Lettre d'information hebdomadaire d'Inter-Environnement Bruxelles, 19 avril 2012.

*papier ou carton d'une capacité totale de 90 tonnes 2 x 45 T), des ateliers où sont développées des émulsions photosensibles (2), des dépôts de substances ou préparations dangereuses d'une capacité de 2.850 kg (1 x 350 kg, 1 x 1.000 kg, 1 x 1.500 kg), des installations de refroidissement d'une puissance électrique de 1 x 22 kW, 2 x 30 kW, 1 x 66 kW, 1 x 333 kW, 1 x 666 kW, 3 x 225 kW, des transformateurs statiques de 1 x 1.000 kVA, 6 x 800 kVA, 13 x 630 kVA, des ventilateurs (extraction et pulsion) d'un débit compris entre 20.026 m<sup>3</sup>/h et 76.608 m<sup>3</sup>/h, des panneaux photovoltaïques en total 227 kW, des parkings couverts pour 517 véhicules (292 au niveau -2 et 225 au niveau -1)*

*Ref.: 034S/2010 - PE 35S/2010*

*Enquête publique – Réactions / Openbaar onderzoek - Reacties: 2*

*AVIS UNANIME: Ville de Bruxelles – AATL-DU – SDRB – IBGE – AATL-DMS:*

*Considérant que le projet porte sur diverses transformations du socle et des sous-sols de la tour WTC-3, sur l'ajout de 4 niveaux sur ce socle et sur la construction de la tour WTC-4 ;*

*Considérant les contraintes d'occupation de la tour WTC-3 et du socle existant; que le demandeur ne dispose pas actuellement de la maîtrise de l'occupation du socle ;*

*Considérant que la transformation du socle de la tour WTC-3 permet de supprimer celui-ci le long du boulevard Albert II et de rénover les façades ;*

*Considérant que la construction de la tour vise à compléter la composition d'ensemble du site ;*

*Considérant en effet, que le Quartier Nord dans lequel s'inscrit la demande, a été conçu dans un esprit fonctionnaliste en prévoyant de nombreuses tours sur socle ; que différents PPAS ont traduit<sup>1</sup> la composition initiale; que la majeure partie a été réalisée et qu'il s'en est suivi des adaptations tout au long de l'urbanisation du quartier ;*

*Considérant que le complexe «WTC», au centre de ce Quartier Nord, se compose actuellement de deux îlots, séparés par le boulevard Simon Bolivar, dotés chacun d'un socle surmonté respectivement de deux tours (WTC I & II) et d'une tour (WTC III) situées elles-mêmes en vis-à-vis de 4 tours ;*

*Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a pour objet la réalisation de la dernière tour du complexe, la tour WTC IV ;*

*Considérant la situation de la demande en zone administrative et la conformité de la demande aux prescriptions du PRAS ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU ; que les dérogations sont justifiées étant donné que la tour présente un gabarit similaire aux autres tours du WTC ;*

*Considérant qu'une demande initiale a été introduite en date du 13/07/2010 portant sur le même programme urbanistique (129 498 m<sup>2</sup> de bureaux hors-sol et 517 emplacements de parking) ;*

*Considérant que la demande de PU et de PE a fait l'objet d'une étude d'incidences ;*

*Considérant que 8 alternatives ont été évaluées ;*

*Considérant que l'alternative 8 qui a été retenue présente une variante architecturale par rapport à la forme, la durabilité et le choix des matériaux et des couleurs ;*

*Considérant que le projet amendé apporte plus de transparence au socle et en améliore l'aspect général ;*

*Considérant que l'allure des façades permet de donner un nouveau souffle architectural au site ;*

*Considérant que le socle est supprimé du côté du boulevard Albert II ; que la rehausse n'est pas gênante le long de la rue du Peuple en reprenant le même gabarit que l'immeuble « Ferraris » en vis à vis, qu'au contraire, le gabarit plus élevé affirme la présence d'un immeuble important et rompt l'effet de socle ;*

*Considérant par contre que le rehaussement du côté des logements situés chaussée d'Anvers accentue l'ombre portée sur la chaussée d'Anvers et présente un déséquilibre de gabarit par rapport au profil général des façades des immeubles situés le long de la chaussée d'Anvers; qu'une diminution partielle du rehaussement permettrait d'atténuer ces problèmes tout en gardant une variation de volumétrie rompant la monotonie du socle existant ;*

*FAVORABLE, à condition de :*

- supprimer le rehaussement côté chaussée d'Anvers sur 2 travées minimum (= 7.10 m) aux niveaux 06 et 07 ;*
- intégrer le volume technique du niveau 07 dans la toiture ;*
- augmenter le nombre d'emplacements de vélo pour se conformer au RRU.*

---

<sup>1</sup> Le terme est étonnant !...



*L'IBGE demande des précisions relatives aux dépôts de déchets dangereux (type, quantités, etc.) ainsi qu'au type de travaux d'imprimerie prévu. »<sup>1</sup>*

\*

Sint-Joost-ten-Node - Silver Tower in de koelkast :  
 Artikel uit Brusselnieuw.be, dinsdag 27 november 2012.

*« Aan het Sint-Lazarusplein bij het Noordstation zou een nieuwe kantoortoren van 27 verdiepingen komen: de Silver Tower. Hoewel de vergunning er is, wil de promotor niet bouwen zolang de Brusselse katoormarkt op apegapen ligt. Dat is slecht nieuws voor de geplande heraanleg van het Sint-Lazarusplein. 'De leegstand in de Noordwijk is momenteel te hoog om een nieuwe toren te verantwoorden', zegt Alain De Coster van AG tegenover brusselnieuws.be. 'De werkelijke bezetting is lager dan de officiële cijfers. Niet alleen de Zenith is nog altijd grotendeels onbenut, ook de Dexiatoren en WTC 1 kampen met leegstand.' Daarnaast zitten met WTC 4 en de Brussels Tower (de 'Tetratoren') nog nieuwe kantoren in de pijplijn. Promotor AG Real Estate neemt daarom een afwachtende houding aan. Maar wat als de bouwvergunning straks verstrekt? 'Dat zou jammer zijn, maar we gaan geen toren bouwen om hem daarna leeg te laten staan.' Zonder huurder of koper wordt er dus niet gebouwd aan Sint-Lazarus. Dat betekent ook dat het vervallen gebouw dat plaats moet ruimen voor de Silver Tower voorlopig blijft staan. 'Wij willen dat graag afbreken, maar we hebben geen afbraakvergunning, enkel een bouwvergunning', klinkt het nog. Als de Silver Tower er niet komt, moet ook een alternatieve geldbron gezocht worden voor de heraanleg van het Sint-Lazarusplein. Die zou immers gedeeltelijk gefinancierd worden door de stedenbouwkundige lasten die de gemeente incasseert voor de toren. Het gaat om 2 miljoen euro. De Silver Tower zou 110 meter hoog reiken en 33.000 vierkante meter kantooroppervlakte bevatten. De kijksokkel zou toelaten om de voorbijrijdende treinen te zien vanaf de Sint-Lazaruslaan. »*

Un jour, peut-être, le tour de Belgique ou de France partira ou aboutira au WTC 4 vu le nombre d'emplacements pour vélos imposé ! Plus sérieusement, il faut garder à l'esprit que le plan Manhattan approuvé royalement le 17 février 1967, pour lesquels les investisseurs se bousculaient – faisait-on croire, a démarré par deux constructions et quelques projets avortés, suffisants pour avancer une justification aux expropriations et à la libération du sol de plusieurs dizaines d'hectares. Ces deux complexes étaient d'une part le Manhattan Center, d'autre part le World Trade Center.

A flanc de la place Rogier, érigé le long des boulevards de petite ceinture, relié, à un jet de pierre de la gare du Nord, par une artère relativement large (la rue du Progrès), le Manhattan Center (1971) ne nécessitait pas la réalisation d'infrastructures routières importantes. Il fallut l'intervention du contribuable ten-noodois pour terminer la construction de ce mastodonte privé dans lequel le président du parti libéral était directement impliqué ! Si l'hôtel Lendi a rapidement mis la clef sous le paillasson, le Sheraton, lui, avec des fortunes diverses, s'est maintenu. La tour de bureaux a connu bien des locataires, et sans la location de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux et de chambres d'hôtel par les pouvoirs publics, le fiasco aurait sans doute été retentissant.

Par contre, le projet de 'World trade center' fut présenté comme essentiel au développement économique de Bruxelles et du pays. Il devait s'installer dans 8 tours de 102 mètres, érigées sur quatre socles, reliés, entre eux et aux autres socles des îlots voisins, par des passerelles et une dalle piétonnière. Cet ensemble de 8 tours trônait au milieu du croisement de deux axes autoroutiers de 60 mètres de largeur, connectés à l'ensemble du réseau (international). L'impérieuse nécessité d'aménager cette coûteuse infrastructure a servi de justification à bien d'autres expropriations et libérations du sol, en plus des 4 îlots sur lesquels Charlie De Pauw avait jeté son dévolu, à la demande de la 'ville de Bruxelles' et avec l'approbation des trois pouvoirs communaux concernés.

En tant que tel, ce centre international de commerce n'a jamais réellement fonctionné ! Le WTC 1, appelée aussi tour Paribas, (1971) rencontra de sérieuses difficultés à trouver des occupants. Là encore les pouvoirs publics de tout acabit intervinrent, comme ils occupèrent quasi exclusivement la tour 2 qui suivit. Les 'deux cheminées noires' au milieu de terrains vagues n'ont guère apporté aux

<sup>1</sup> D'après le site d'Inter-Environnement (consulté le 21 avril 2012). Voir aussi le reportage de Télé-Bruxelles ([www.telebruxelles.net](http://www.telebruxelles.net), 20 avril 2012).

hommes d'affaires les renseignements indispensables à leur business. Quelques années plus tard, le WTC 3 s'éleva et fut appelée, vu ses occupants ministériels, la tour des 'Travaux publics'. C'est dire si l'on est loin du commerce mondial !

Un projet commercial mirobolant a été jeté en pâture à l'opinion publique pour justifier une opération immobilière fort rentable pour d'aucuns, très coûteuse pour la collectivité sur le plan social et humain comme sur le plan financier ; il ne s'est jamais concrétisé mais a servi de principal moteur à un gigantesque gâchis urbanistique. Ce qu'on appelle le 'WTC' est donc, stricto sensu, abusif en ce qui concerne l'occupation de ces bâtiments. Des 8 tours, 3 furent érigées<sup>1</sup>. On nous promet une quatrième près d'un demi-siècle après l'arrêté royal d'approbation d'une 'composition fonctionnaliste' !

Certes, on a pu lire dans la presse que le promoteur est 'sérieux' et prudent, qu'il ne se lancera dans l'opération que s'il a l'assurance de louer ou de revendre le complexe. On peut dès lors s'interroger

- sur le ou les occupants futurs, vu les précisions apportées notamment en matière de laboratoires et dépôts de matières spécifiques, voire inflammables, ou dangereuses, d'ateliers pour le travail de métaux ou d'imprimerie...
- sur le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires alors que le total en cette matière avait été plafonné pour l'Espace nord. Autrement dit, si, comme le déclare l'échevin de l'urbanisme, il est difficile de faire là autre chose que du bureau, il faut alors se questionner à propos du bien fondé de l'érection, sur des terrains appartenant au groupe De Pauw et revendus, des North Pole et North Light. L'îlot est voisin : chaussée d'Anvers, boulevard Simon Bolivar, avenue de l'Héliport, rue Simons, et les habitants 'y étaient opposés.

N'eut-il pas été plus logique d'autoriser effectivement une construction de bureaux sur l'îlot du WTC 3 et du logement sur l'intégralité de l'îlot actuellement occupé par GDF Suez, les logements Insula (résultant des charges d'urbanisme) et les écoles de la ville de Bruxelles ?

Bien plus, tout le monde s'accorde pour hurler qu'il y a un manque cruel de logements et de terrains pour les construire, et qu'il va s'accroître dans les prochaines années. Il est vrai qu'une pénurie de l'offre par rapport à un excès de demandes permet d'augmenter les prix de la location, rendant le marché encore plus imperméable à un nombre de plus en plus important de citoyens. Tout profit pour les propriétaires spéculateurs !

Au contraire, un excédent de bureaux patent attend désespérément amateurs et espère que l'Union européenne, ou l'Etat, ou les autres niveaux de pouvoir, bref les contribuables, le prenne, au prix fort, en location ;

- Sur l'autorisation d'augmenter de plus de 45.000 m<sup>2</sup> la superficie à construire hors sol (de 82.044 à 129.500) ; elle est surprenante, sauf en ce qui concerne le surprofit escompté, puisque des m<sup>2</sup> supplémentaires seront loués sur une superficie au sol inchangée ;
- Sur le choix architectural d'une tour. L'autorisation de bâtir était peut-être une occasion inespérée de réétudier le lien entre cette tour 3 et le reste des îlots bruxellois. On se souviendra à ce sujet, et à propos de l'augmentation de la superficie hors sol, de la demande des propriétaires de l'ex-tour RTT (Baudrin) tendant à construire moins haut mais sur l'ensemble de la superficie couverte par le socle, demande rejetée notamment parce que le nombre total de m<sup>2</sup> de bureaux dans l'ensemble du quartier était plafonné. Or, l'îlot RTT et l'îlot WTC ¼ appartiennent au même solde du PPA de 1967...

---

<sup>1</sup> En projet ou construites, les tours North Galaxy et Belgacom ne furent jamais associées au concept de World trade center. Elles ne sont pas érigées sur le trop fameux socle. Elles ne ressemblent en rien aux trois 'cheminées' des WTC existantes depuis les années '70-80. Un rideau pudique fut tendu, comme la dénomination d'Espace Nord, histoire d'effacer sémantiquement l'échec du plan Manhattan.

**\*Tour Zénith. \*Zénith building. \*Zenith building. \*Tour Zenith. Schaerbeek, \*îlot 61 sud. \*Espace Gaucheret.**

Boulevard du roi Albert II – Schaerbeek : 20 + rez, 22 ou 24 étages, 80 à 95 m de hauteur<sup>1</sup>, 30.274 à 30.300 m<sup>2</sup>. Propriétaire actuel : Meag (investisseur allemand)<sup>2</sup>. Occupants actuels<sup>3</sup> : néant pendant plus de deux ans, de février 2009 à l'automne 2011.

Promoteur : Codic, qui s'occupe aussi de la commercialisation des espaces. Son directeur général est M. Philippe Weicker.

Architectes : Michel Macary et Luc Delamain (bureau Scau) + José Vandevoorde (bureau Cereau)

Aux dires de ses concepteurs et propriétaires, cette tour présente un certain nombre de 'prouesses techniques' : triple vitrage, récupération des eaux de pluie pour les chasses d'eau, coefficient d'isolation qualifié d'exceptionnel, jardins suspendus sur la façade pour permettre aux futurs occupants, un jour, de prendre l'air à l'abri du vent...

Les travaux de construction ont commencé en 2006 et se sont achevés en février 2009. Chaque plateau varie entre 1.000 et 1.500 m<sup>2</sup>, soit un espace de travail de 12,5 m<sup>2</sup> en moyenne. On dénombre 174 emplacements de parking.

\*

« *Grandes manoeuvres autour de l'îlot 61, dans le quartier Nord, à Schaerbeek. Ce bout de terrain est l'un des derniers constructibles de la zone et fait l'objet d'une polémique. La commune, propriétaire de l'îlot, voudrait y faire construire du logement et du bureau, mais se heurte à un Pras qui y prévoit principalement un espace vert. Le terrain fait face à l'hôtel Président WTC et borde le parc Gaucheret. Voici quelques années, il fut le théâtre d'une bagarre politico-urbanistique. L'hôtel Président WTC refusa en effet les projets d'urbanisation de la commune (12.000 m<sup>2</sup> de logements et de bureaux) pour des raisons de standing. Il proposa en lieu et place un espace vert. La Région en tint compte. Si bien que le (...) plan régional d'affectation du sol prévoit là 2,2 hectares d'espace vert, ce que la commune conteste : elle a introduit un recours contre le Pras. Schaerbeek (le bourgmestre Bernard Clerfayt et l'actuelle échevine de l'urbanisme Christine Smeysters) estime en effet que la valorisation du site est indispensable. Elle compte sur la vente du terrain et les taxes récurrentes pour améliorer l'état de ses finances. Dernière précision : ce terrain fait partie d'une ZIR (zone d'intérêt régional) et doit faire l'objet d'un (...) plan d'affectation du sol qui en précisera les fonctions.*

*C'est alors qu'intervient le développeur Codic. Il se fait fort de présenter un projet à la commune qui concilie urbanisation du site et maintien des 2,2 hectares d'espace vert. L'échevine écolo Christine Smeysters, enthousiaste, lui a donné le feu vert. Une convention de vente du terrain à Codic a été élaborée, à condition que les projets d'urbanisation du site satisfassent à la fois le Pras et les aspirations communales.*

*Schaerbeek ne peut toutefois se conduire comme un privé, elle est tenue de respecter des règles très strictes, notamment de publicité. Elle a donc lancé une enquête publique. Et le 16 décembre 2002, deux jours avant le conseil communal qui devait approuver la convention de vente, le groupe CIC (Centre international de commerce) faisait une contre-proposition portant uniquement sur la partie 'bureaux' du site. L'offre fut repoussée et le projet de vente à Codic fut adopté au conseil communal.*

*Mais cette décision suscite beaucoup de remous. Deux jours pour rejeter une offre, est-ce sérieux ? Denis Grimberghs (opposition CDh) trouve assez suspect l'empressement du collège. D'autant que Codic avait agité le bâton menaçant d'abandonner son projet si la commune postposait le projet de 'façon importante'. En outre, on sait qu'au sein de la majorité, le MR se demande si toute cette procédure est parfaitement légale...*

*Codic a deux mois pour mener à bien son étude de faisabilité. Avant avril, on sera donc fixé sur le projet... qui n'est pas pour tout de suite. La Région doit encore approuver les modalités du futur PPAS que la commune doit dessiner. Ce qui reporte les échéances à 2007. En attendant, bonne nouvelle : un ballon captif à vocation touristique sera exploité sur le site. »<sup>4</sup>*

\*

« *Un immeuble de 31.000 m<sup>2</sup> (...) fermera le boulevard et 10.000 m<sup>2</sup> de logements (...) seront construits à l'arrière. Une maison du citoyen (...) doit voir le jour incessamment... »<sup>5</sup>*

<sup>1</sup> Variable selon les sources. La hauteur permise par le P.P.A. de 1967 était de... 164 m, tour-phare.

<sup>2</sup> Cf. notamment *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit.

<sup>3</sup> Juillet 2011. Un contrat de location aurait été signé en août 2011 pour trois étages ; une seconde occupation serait programmée pour fin 2012.

<sup>4</sup> Le Soir, 29 janvier 2003.

<sup>5</sup> Le Soir, 29 octobre 2003.

\*

« Le P.P.A.S. (...) 'Gaucheret' (...) suscite des remous. Outre l'opposition de l'hôtel Président WTC qui n'admet pas que l'on construise du logement sur les terrains qui lui font face (cela abîme la perspective), une pétition vient d'être lancée dans le quartier contre le plan. D'après les auteurs de la pétition, elle serait le fait d'habitants scandalisés par le projet immobilier d'une tour de 31.000 m<sup>2</sup> qui 'supprimera la moitié du parc Gaucheret' en 2007... »<sup>1</sup>

\*

« ... Le PPAS (...) Gaucheret (...) a été élaboré par la commune de Schaerbeek. Il prévoit à la place de la pelouse temporaire (îlot 61 sud) qui abrite le ballon captif (l'attraction touristique a déjà drainé 25.000 visiteurs) une tour de 31.000 m<sup>2</sup> ainsi que 12.000 m<sup>2</sup> de logements moyens devant l'hôtel Président. (...)

Profitant de l'enquête publique, Aerobrussels a invité ses clients à signer une pétition contre le P.P.A.S. Une seconde pétition, diffusée dans l'immeuble Amelinckx (près de 1.000 habitants) doit être incessamment délivrée à la commune. Parmi les arguments en faveur du maintien du ballon, il y a la réduction des espaces verts, une perte de luminosité dans le quartier (une tour de 100 m), un trafic plus intense et une plus grande insécurité (le ballon est illuminé jour et nuit).

A la commune, l'échevine de l'urbanisme Christine Smeysters n'a pas l'intention de lâcher son plan : pas question de déplacer la tour et les logements. Et de rappeler que l'îlot 61 sud a déjà fait l'objet d'une option d'achat du groupe Codic pour la construction de la tour et des logements après 2007. Les charges d'urbanisme issues des bureaux neufs sont destinées à aménager les abords du parc Gaucheret. Verdict du bras de fer à la commission de concertation, ce 5 décembre. »<sup>2</sup>

\*

« Une pétition circule dans le quartier Nord pour protester contre le projet de construction de tour, en lisière du parc Gaucheret, à Schaerbeek. Cette fronde survient cependant fort tard, car les jeux sont quasi faits. La pétition aurait, à ce jour, recueilli 200 signatures. Les pétitionnaires ont l'impression d'avoir été floués : l'enquête publique relative au projet était pratiquement achevée lorsqu'ils ont découvert le projet. Et ils n'ont pas eu le temps de se mobiliser pour la concertation, survenue le 21 octobre. Par ailleurs, ils affirment que la publicité autour de l'enquête publique s'est faite de façon très discrète et qu'il n'y a eu aucune information publique préalable (pas de toutes-boîtes). Pourtant, la commune n'a jamais fait mystère de son intention d'autoriser l'érection d'une tour à cet endroit (...), explicitement prévue dans le PPAS Gaucheret (...). Par ailleurs, le site choisi ne fait pas partie du parc Gaucheret. La confusion dans l'esprit des riverains s'explique aisément. La pelouse concernée sert pour l'instant d'aire d'arrimage au ballon captif, fixé au sol par des câbles. Elle se trouve dans le prolongement du parc et il n'y a pas pour l'instant de délimitation précise, l'aménagement du parc et de ses abords n'étant pas encore totalement achevé.

On voit mal en tout cas comment la commune pourrait remettre en cause le projet de tour. Les charges d'urbanisme (pour chaque m<sup>2</sup> de bureau neuf, la commune reçoit une somme d'argent qu'elle affecte à la construction de logements ou à l'aménagement public) attendues sont importantes : sur base des 31.000 m<sup>2</sup> annoncés, on peut tabler sur 3.750.000 euros. Ces charges seront affectées pour l'essentiel au quartier (aménagements du parc Gaucheret) et dans des projets de logement.<sup>3</sup>

Quelques rétroactes pour comprendre. Le plan particulier Gaucheret achève le remodelage du quartier Nord, côté Schaerbeek. Il a fait l'objet en son temps de nombreuses réunions de quartier, ce que les nouveaux habitants ignorent évidemment. Cette tour, baptisée Zénith, sera la dernière<sup>4</sup> sur Schaerbeek, comme l'a confirmé à maintes reprises l'échevine Christine Smeysters (Ecolo). Elle a sa raison d'être urbanistique, puisqu'elle achève la perspective du boulevard Albert II.<sup>5</sup> Cette opération immobilière s'accompagne de la construction de 11.000 m<sup>2</sup> de logements, face à l'hôtel Président.

<sup>1</sup> Le Soir, 12 novembre 2003.

<sup>2</sup> Le Soir, 25 novembre 2003.

<sup>3</sup> Rappelons ici que ces mêmes charges d'urbanisme ont servi aussi à aménager une bibliothèque publique au rez-de-chaussée d'un immeuble à proximité de l'église royale Sainte-Marie, rez commercial qui peinait à trouver preneur dans un immeuble de la SDRB (cf. supra).

<sup>4</sup> D'autres articles reproduits dans ce dossier démontrent que la justification de la 'dernière' tour schaarbeekoise a déjà été utilisée pour d'autres complexes (North Galaxy, Ellips building...).

<sup>5</sup> Ici aussi l'argument est vieillot et dénué de bon sens. Combien de grands boulevards viennent buter sur un immeuble de bureaux du style tour avant de se ramifier en une rue banale, d'un côté, face à un immeuble occupé par des installations policières, et de l'autre côté en une ancienne rue arasée devenue petit sentier pavé séparant la future tour qui écrase de tout son volume le nouveau parc aménagé en lieu et place d'un quartier populaire lui aussi entièrement réduit à néant.

Ajoutons qu'à deux reprises, ces projets ont été remis en cause, mais sans succès. D'abord par l'hôtel Président qui estimait que du logement à cet endroit risquait de le dévaloriser. Ensuite, en 2003, quand les gestionnaires du ballon Belgacom ont tenté de prolonger leur bail précaire. Précisons que la commission de concertation qui s'est tenue le 21 octobre ne concernait que le cahier des charges de l'étude d'incidence. Il y aura une nouvelle enquête publique portant cette fois sur la demande de permis d'urbanisme et l'étude d'incidence au début 2006. Les habitants seront alors informés par les traditionnelles affiches rouges, mais aussi par un toutes-boîtes, promet la commune. Ils pourront alors réagir s'ils le veulent. Mais il est clair que pour Schaerbeek, la tour Zénith fait partie du plan d'aménagement global du quartier. »<sup>1</sup>

\*

« La tour de 80 mètres s'élèvera au bout du boulevard du roi Albert II. Le projet s'intègre dans un plan plus vaste de réaménagement du quartier. Le Zénith est à l'enquête publique. Dans le quartier Gaucheret, plus personne n'ignore que la pelouse sur laquelle reposait le ballon captif Belgacom va laisser place à une nouvelle tour. Les habitants ont été briefés plus en détail sur le projet lundi soir, lors d'une réunion de quartier et ils ont jusqu'au 17 janvier pour remettre leurs remarques à la commune de Schaerbeek.

C'est le promoteur Codic qui mène l'opération. La société est propriétaire du terrain depuis 2002 et a tenté d'inclure sa tour dans un projet plus vaste, comme le prévoyait le P.P.A.S. (...) voté par la commune l'été dernier. Il y aura donc une tour mais aussi plus de 100 logements face à l'hôtel Président, des commerces, des activités productives, une crèche. (...) L'immeuble de 30.000 m<sup>2</sup>, 80 mètres et 21 niveaux hors sol viendra fermer la perspective du boulevard du roi Albert II. Dessiné par les bureaux SCAU et Cerau, celui-ci se veut translucide<sup>2</sup>. Des jardins suspendus seront taillés sur 6 étages et visibles de l'extérieur. Ils constitueront le prolongement du jardin Wirtz, au centre du boulevard. La semaine prochaine, les fondations seront entamées. Mais un permis est nécessaire pour la suite des événements. Le chantier devrait durer entre 18 et 24 mois. (...)

La société Espace Gaucheret, constituée par Codic, érigera 100 appartements répartis sur trois blocs de 5 niveaux face au Président. 'De deux à trois chambres, ceux-ci seront destinés aux ménages moyens', précise Philippe Weicker, directeur de Codic Belgique. Ce n'est pas tout : Espace Gaucheret développera 40 logements au pied de la tour Amelinckx ainsi que sept maisons individuelles. La demande de permis pour les logements devrait être introduite fin janvier. (...) 5000 m<sup>2</sup> d'activités productives à destination de start-up verront le jour toujours au pied de la tour Amelinckx, le long de la rue du Progrès. Coût pour le Zénith, les logements et le bloc 'petites entreprises' : près de 100 millions d'euros. (...) Des commerces seront aménagés au pied des unités de logements. 'Il fallait faire revenir le commerce dans cette partie de la ville.' (...)

Codic devra verser des charges d'urbanisme à la commune de Schaerbeek et se chargera de la construction d'une crèche côté rue Rogier ainsi que du réaménagement des trottoirs du boulevard face au Président ou encore de l'installation d'espaces de jeux. Le volet charges d'urbanisme est estimé à 3,4 millions d'euros. Avec le Zénith, c'est le 4<sup>ème</sup> bâtiment que Codic développe dans l'espace Nord, après le Phénix, l'Hendrik-Conscience et le Novalis. 'Nous sommes heureux de pouvoir mettre le point final au développement de ce quartier puisque les premiers chantiers ont débuté dans les années 60, rappelle M. Weicker. Souvenez-vous : à l'époque, il était question d'ériger un immeuble de 150 mètres.<sup>3</sup> Tout a été repensé depuis et, avec la commune, nous sommes revenus à des niveaux plus humains.»<sup>4</sup>

\*

« ... Les derniers terrains, propriété de la commune, ont été cédés au promoteur Codic qui y développe un programme de 55.000 m<sup>2</sup>, alliant prestige et qualité. Ainsi est né l'Espace Gaucheret dont la pièce maîtresse (la tour) a été confiée à l'architecte français Michel Macary (le stade de France) et Luc Delamain (bureau SCAU). L'immeuble se présente en trois volumes décalés agrémentés de terrasses. José Vandevoorde (bureau Cerau) a été associé au projet, avec un immeuble de 5.000 m<sup>2</sup> situé à la sortie du CCN. (...)

Et le logement ? Vingt ans de 'no man's land' ont persuadé Schaerbeek d'opter résolument pour la mixité des fonctions. Au milieu des années 1990, Bernard Clerfayt, alors échevin de l'urbanisme, imagine un P.P.A.S. qui a été achevé par son successeur, l'écolo Christine Smeysters. Dans ce PPAS, la commune a imposé 20.000 m<sup>2</sup> de logements. Ils se déclinent en plusieurs immeubles. Dessinés par Michel Verliefden (A2RC), Greg Abnet et le

---

L'érection de cette nouvelle tour de bureaux, certes moins élevée que celle prévue par le projet du groupe Structures qui devait être une tour-phare de 162 mètres de haut, n'en reste pas moins purement spéculative et un moyen, pour la commune, d'espérer des compensations par le biais des charges d'urbanisme et autres taxes. Rien de très urbanistique !

<sup>1</sup> Le Soir, 3 novembre 2005.

<sup>2</sup> Comme la tour ITT écrasant l'abbaye de La Cambre ?

<sup>3</sup> La tour-phare du Groupe Structures-Jos De Saeger pouvait atteindre 162 mètres.

<sup>4</sup> Karim Fadoul, dans La Libre Belgique datée du 12 janvier 2006.

bureau Assar, ils seront réalisés en même temps que la tour. Quant aux 3,3 millions d'euros de charges d'urbanisme, ils permettront notamment de construire une nouvelle crèche communale de 60 lits. »<sup>1</sup>

\*

La tour Zénith joue la carte de la transparence :

Article paru dans Le Soir daté du 5 avril 2007

« L'immeuble Zenith se veut un signal urbain fort, point d'orgue à la perspective de l'Espace Nord et articulation entre cette zone et le reste de la ville. Elle s'intègre dans le projet mixte Gaucheret, qui comprend des bureaux, 106 appartements, une crèche... Le promoteur Codic a fait appel aux architectes Michel Macary et Luc Delamain (Bureau Scau), associés à José Vandevorde (Cerau), pour concevoir cet immeuble 'phare'. 'Réaliser un immeuble bas au fond d'une perspective aurait été suicidaire', expliquait l'architecte Macary invité récemment par la Scab (Société centrale d'architecture de Belgique). 'Nous avons opté pour un bâtiment en trois lames. Il ne présente pas une volumétrie unique et n'est pas monolithique. La volumétrie en trois lames et la dissymétrie créent une dynamique visuelle qui doit faire découvrir la perspective du site mais aussi les reflets, les couleurs, l'esthétique...'

Pour affirmer l'aspect translucide de cette tour, les architectes ont opté pour un verre, puis un vide et ensuite seulement la deuxième 'peau'. Entre les deux, une ventilation naturelle fait monter la chaleur quand il fait chaud et la retient quand il fait froid. Celle-ci donne de l'épaisseur au bâtiment et représente un gain en termes d'isolation. 'Nous avons beaucoup travaillé pour que cela donne un jeu de couleurs, mais pas quelque chose de violent, un verre léger, transparent, qui varie selon l'endroit depuis lequel on le regarde', explique l'architecte Luc Delamain, du Bureau Scau. Les architectes ont cherché à accentuer l'idée de légèreté et l'aspect esthétique du bâtiment. (...)

'Le socle a retenu notre attention', poursuit Michel Macary. 'Comme une vitrine de prestige, le hall d'accueil occupe la largeur du boulevard du Roi Albert II. Les piétons accèdent à l'immeuble par une large esplanade. Le rez-de-chaussée est convivial. Il offre aussi une très grande polyvalence et permet d'aménager des cafétérias, salles d'exposition, de séminaires etc. Il se prolonge par des terrasses descendant en pente douce vers le parc Gaucheret. La grande serre d'angle aménagée sur une double hauteur peut servir, au choix de l'occupant, de salle de réception ou de déambulatoire. Mais l'axe le plus marquant de notre réflexion reste les façades, l'architecture même de l'immeuble que nous avons voulu et conçu comme un objet d'art pour la ville.' 'À l'intérieur, nous nous adressons à deux publics différents, celui des occupants qui s'intéressent aux coûts et à la technique et celui des investisseurs qui veulent un bon rendement, une bonne situation, une bonne architecture', poursuit Luc Delamain. 'Grâce à ce travail sur les façades, le ratio net/brut sera particulièrement élevé : 81 % au lieu de 70 % pour la Tour Madou. Ce qui signifie, bien sûr, un gain de surface', souligne Christophe Jacobs, le responsable du projet Gaucheret, chez Codic. 'La construction a débuté en décembre 2006. Elle devrait être livrée fin décembre 2008. Vu son originalité, les curieux et les visiteurs sont déjà nombreux.'

Le grand retour des tours... Les tours n'ont pas toujours eu bonne réputation dans notre pays. Depuis quelques mois cependant, le débat est à nouveau ouvert. Fin janvier, le séminaire 'Urban Forum' intitulé 'Vers un retour des tours à Bruxelles ? Une révolution urbaine' avait lancé le débat, poursuivi au Mipim, à Cannes, avec la présentation de deux tours par l'architecte Jaspers. Les tours permettent de se reposer certains problèmes de densité. Elles doivent favoriser la mixité, s'intégrer dans le tissu urbain, raconter des histoires, explique l'architecte Macary. 'Une tour comme la tour Zenith doit prendre contact avec la ville. L'idée de tour poreuse me plaît énormément'. »

\*

« ... l'énorme trou des fondations du Zénith, au bout de la perspective Albert II, se comble de béton. Avant la fin de l'été, les premiers étages de l'immeuble jailliront du sol. Dans un peu plus d'un an, la tour fermera complètement la perspective. Cet immeuble est une promotion de Codic, un développeur connu sur la place bruxelloise. Elle est la pièce maîtresse de l'Espace Gaucheret, vaste ensemble de 55.000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a été dessiné par Michel Macary (...), Luc Delamain (...) et le bureau d'architecture belge Cerau. Ce dernier est aussi l'auteur du Schéma directeur du quartier.

La tour se présente en trois volumes décalés agrémentés de terrasses. Loin d'être achevée (c'est CIT Blaton qui la construit), elle a déjà été vendue par Codic au fonds de pension allemand MMEK. Le montant n'est pas connu mais il doit probablement dépasser largement les 100 millions d'euros.

<sup>1</sup> Le Soir, 30 juin 2006.

*L'immeuble Zénith sera flanqué de logements. La commune de Schaerbeek a en effet imposé la construction d'appartements (20.000 m<sup>2</sup>) qui se déclinent en plusieurs immeubles conçus par trois bureaux (A2RC, Greg Abnet et Assar). Le projet a généré 3,3 millions d'euros en charges d'urbanisme, tombés dans l'escarcelle communale... »<sup>1</sup>*

\*

*« La première pierre de la tour-phare Zénith a été posée en août 2006. Il s'agit d'une tour de bureaux de 24 étages conçue par les architectes français Michel Macary et Luc Delamain (bureau SCAU), en collaboration avec José Vandevoorde (bureau CERAU). Point d'ogive sans être une barrière infranchissable (?), elle devrait se caractériser par la légèreté de la composition et des matériaux utilisés. Ses auteurs la présentent comme un objet d'art pour la ville, formé de trois sommets plantés dans le sol comme des couteaux... Tentative de briser l'aspect monolithique des grands cubes vitrés que sont les tours bruxelloises, on y retrouve la même imbrication de volumes, la même variation dans les hauteurs pour souligner le découpage vertical et les mêmes toitures inclinées que dans la tour Dexia. Mais elle gagne en dynamisme par l'asymétrie des volumes, les jeux de vides et de pleins à l'intérieur de la façade double peau, les terrasses garnies de jardins suspendus ou le portique monumental qui couvre la cour d'accès. »<sup>2</sup>*

\*

*« Le groupe Codic a procédé, avec la participation des autorités bruxelloises, à la pose de la première pierre de la tour Zenith, un immeuble de 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux, dans le cadre d'un projet qui prévoit aussi des logements. La réalisation de l'ensemble mettra un point final, d'ici à 2010, à l'urbanisation du quartier nord de la capitale, entamée il y a 30 ans. Visible depuis la place De Brouckère, la tour de 23 niveaux fermera la perspective du boulevard Albert II. La tour Zenith fait partie du projet Gaucheret, lequel vise à réaliser sur plus d'1,6 hectare, 55.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux, 17.000 m<sup>2</sup> de logements, des commerces et des équipements répartis sur huit nouveaux immeubles. »<sup>3</sup>*

\*

Schaerbeek – Urbanisme : La tour Zénith boucle le quartier Nord :  
Article de Stéphanie Bocart, paru dans La Libre Belgique du samedi 6 octobre 2007

*« La première pierre de la tour Zénith a été posée vendredi. Haute de 23 étages, elle offrira 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux et fermera la perspective du boulevard Albert II. (...) Elancée sur 23 étages, la tour Zénith, visible depuis la place de Brouckère, fermera la perspective du boulevard du Roi Albert II. Elle assurera également la transition entre le quartier d'affaires de l'Espace Nord et la zone résidentielle ancienne du quartier Gaucheret. Elle offrira 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 800 m<sup>2</sup> de fonctions d'animation et 174 emplacements de parking en sous-sol.*

*Cet immeuble a été conçu par les architectes et urbanistes français Michel Macary (...) et Luc Delamain, du bureau parisien SCAU (...), en collaboration avec le Belge José Vandevoorde, du bureau Cerau. 'L'immeuble a été pensé comme un objet d'art pour la ville, avec la volumétrie comme fondement de notre réflexion', explique Michel Macary. S'élèvent ainsi trois lames verticales de hauteurs différentes tandis que les façades sont constituées d'un jeu de doubles parois, créant une dynamique visuelle selon les angles de vues. La peau intérieure forme un jeu de pleins et de vides. La peau extérieure, totalement vitrée et transparente, habille, elle, la totalité de la tour. Le socle de l'immeuble est fait d'un vaste hall d'accueil vitré auquel on accède par une large esplanade surmontée en partie par un porte-à-faux. En outre, 'sur la façade de la tour, face au boulevard, seront suspendus six jardins. Ces terrasses donneront l'impression de prolonger verticalement l'allée verte, au bénéfice des promeneurs', ajoute M. Behiels.*

*Le groupe Codic s'est par ailleurs attaché à construire un immeuble performant, de 'haute qualité environnementale'. La tour sera donc équipée de triple vitrage, de lumière 'premier jour' pour tous les occupants et d'un ratio d'occupation hors norme. (...) 'Entre les premières esquisses et le premier coup de pelle, en passant par l'obtention du plan particulier d'affectation du sol (...) et des permis, moins de 36 mois se seront écoulés', se félicite M. Behiels. La première phase de construction de la tour Zénith a démarré en février 2006 avec la réalisation des murs emboués. La livraison de l'immeuble est prévue fin 2008. »*

\*

*« Voici les dix plus grandes transactions immobilières d'investissement en 2007. (...) 5. Le Zenith, 31.000 m<sup>2</sup>. Vendu par Codic à MEAG Munich Ergo pour 129 millions d'euros... »<sup>4</sup>*

<sup>1</sup> François Robert, Le Soir, 14 juin 2007.

<sup>2</sup> *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., p. 99.

<sup>3</sup> Le Soir, 5 octobre 2007.

<sup>4</sup> Le Soir, 20 décembre 2007.

\*

Une tour désespérément vide : Presque un an que le dernier gratte-ciel du boulevard  
Albert II n'a toujours pas d'occupant :

Article paru dans le journal La Capitale daté du 15 décembre 2009

« Février 2009 : la toute fraîche tour Zénith est livrée à son propriétaire.

Décembre 2009 : toujours pas de locataires.

Voilà donc près d'une année que le dernier gratte-ciel du boulevard Albert II est désespérément vide. La faute, explique-t-on, à la crise économique. Les tours du boulevard du roi Albert II ne font plus recette. La dernière en date, la tour Zénith, qui ferme la perspective du boulevard en est un exemple flagrant. Les travaux de construction ont été clôturés en février 2009. Mais nous sommes en décembre 2009 et l'édifice n'est toujours pas occupé. Zéro locataire après 10 mois. Du jamais vu dans le secteur de l'immobilier de bureau.

“C'est vrai : on n'a plus connu ce genre de choses depuis une dizaine d'années”, admet Philippe Weicker, le directeur-général de Codic, promoteur de la tour Zénith. “La faute à quoi ? À la crise qui a ralenti les transactions dans l'immobilier de bureaux. Tout prend plus temps. On y regarde à deux fois. Pour avoir une idée, le secteur bruxellois a réalisé moitié moins de transactions cette année qu'il y a dix ans. Ensuite, il faut admettre qu'aucune grosse transaction n'a été réalisée à Bruxelles en 2009.”

Le gratte-ciel, qui n'est pas le plus élevé du quartier mais le plus visible parce qu'il ferme la perspective du boulevard, a un nouveau propriétaire, un investisseur allemand. Codic, de son côté, s'occupe de la commercialisation des espaces.

“ La tour est vide. Mais il existe des contacts avancés avec cinq candidats, qui proviennent aussi bien du secteur public que du secteur privé”, rassure Philippe Weicker. “ Des candidats qui souhaitent louer toute la tour ou partiellement, avec des superficies allant de 4.000 à 10.000 m<sup>2</sup>...”

Ce qui étonne, malgré tout, dans ce fiasco, c'est que la tour Zénith représente un bon investissement. Ses prestations énergétiques, par exemple, sont les plus impressionnantes du marché (...). “On est dans un marché difficile”, reconnaît M. Weicker. “Mais je sais que lorsque la crise sera derrière nous, nous nous en sortirons parce que la tour Zénith est un bâtiment exemplaire avec ses coefficients aussi élevés. Et donc, il va de soi que les meilleurs produits disponibles sur le marché seront ceux qui seront loués en premier. Il n'y a donc pas péril en la demeure. Il faut analyser cela comme si nous étions dans un cycle négatif et que les choses vont aller en s'améliorant plus tard.” (...) »

\*

« ... Quant à la tour Zénith (Schaerbeek), qui ferme avec ses 33.000 m<sup>2</sup> la perspective du boulevard Albert II, elle a généré 3,3 millions d'euros affectés à des projets d'aménagements (parc et voiries) dans le quartier et à une crèche de 48 lits. »<sup>1</sup>

\*

L'espace Gaucheret au zénith :

Article paru dans La Libre Belgique, mis en ligne le 6 mai 2010

« Le réaménagement du quartier Gaucheret arrive à son terme cette année. L'imposante Tour Zenith marque l'ambition de ce partenariat public-privé. (...) Un nouvel immeuble a poussé au beau milieu du boulevard Albert II, dans le quartier de la gare du Nord. Cette tour, d'une hauteur de 23 étages, se dresse en vitrine d'un projet plus vaste de revitalisation du quartier Nord, en particulier l'espace Gaucheret. Cette entreprise résulte de la collaboration entre la commune de Schaerbeek et la société de promotion immobilière Codic. Elle a été imaginée en 2003 et approuvée par le gouvernement en 2005. Selon Philippe Weicker, le directeur général de Codic Belgique, 'le coût s'élève à 180 millions d'euros'.

La tour Zénith dispose de nombreux atouts.

- D'abord, une vaste superficie : elle propose 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 800 m<sup>2</sup> de surface polyvalente et 174 places de parking souterrain.
- D'accès facile, elle se situe à proximité de la gare du Nord et de la petite ceinture.
- Aux nouvelles attentes écologiques, elle a répondu par des fenêtres triple vitrage et un système d'aération adapté pour conserver la chaleur et limiter la consommation d'énergies.

---

<sup>1</sup> Le Soir, mardi 27 avril 2010.



Philippe Weicker ne doute pas un instant de l'attrait que suscitera la tour pour les entreprises. 'Aujourd'hui, les 'corporates' veulent des bâtiments neufs, visibles, avec des espaces et des performances rationalisés.' L'esthétisme tient aussi une place importante dans la promotion. On est loin du simple carré, certains étages flottent quasiment dans le vide. En outre, les architectes ont placé des jardins suspendus qui assurent la continuité avec le parc du Boulevard Albert II. Cette tentative d'homogénéisation, florale de ce côté de la tour, se retrouve aussi dans le projet global qui tente de lier le quartier d'affaires aux habitations alentours.

Ainsi, la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) occupe une surface de plus de 2,2 hectares. On retrouve en tout huit immeubles neufs de bureau. Le bâtiment Progrès, par exemple, accueillera le futur siège de la VMW (Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening). L'espace Gaucheret a également accru son offre de logements. Les résidences Boréas proposent sur trois bâtiments 106 appartements et un rez commercial contre 49 dans la résidence EOS. Tout a d'ores et déjà été vendu. Cécile Jodogne (FDF), (...) bourgmestre de Schaerbeek, espère "la réconciliation du quartier d'affaires et d'habitation au travers de ce projet". D'ailleurs, une crèche sortira de terre pour mars 2011 et 600 m<sup>2</sup> de commerces sont déjà en gestation.

La construction des immeubles Zenith et Progrès a généré 3,3 millions de charges d'urbanisme. Cette somme, intégralement réinvestie dans l'aménagement du quartier, a permis des travaux de voirie sur les trottoirs et l'extension du parc Gaucheret, qui sera terminé en juin 2010. D'ici là, l'Espace Gaucheret ne sera plus un 'no man's land' perdu au milieu du quartier d'affaires bruxellois. Le bourgmestre de Schaerbeek parle d'une 'véritable renaissance du quartier'. »

\*

Schaerbeek : un partenariat public-privé entre la commune et Codic : 'Gaucheret' au Zénith :

Article de François Robert paru dans Le Soir daté du 6 mai 2010

« Gaucheret ou Espace Nord ? Les immobiliers parleront d'« Espace Nord » où se concentre désormais 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux. A la commune de Schaerbeek, où l'on pense 'local' et habitants, on préfère évoquer 'Gaucheret'. Dans les deux cas, ce sont les mots 'renouveau' et 'avenir' qui viennent à l'esprit. Et les chantiers de ces dernières années effectués dans le prolongement du boulevard Albert II confirment qu'une page noire de l'histoire du quartier est définitivement tournée. A l'abandon pendant des décennies, sur l'autel du projet Manhattan, 'Gaucheret' était devenu au début des années 1990 un quartier sinistré. D'énormes terrains vagues n'accueillaient le jour que des cars de Polonais illégaux en quête de travail et la nuit le commerce de drogue. Les rares bureaux à l'orée du boulevard organisaient des ramassages en car à la gare du Nord pour éviter aux navetteurs de dangereuses rencontres. La clef de cette mutation, c'est à la fois la mise en œuvre du P.P.A.S. communal (2001), la volonté de créer un espace vert (financé par l'accord fédéral/région Beliris), et la construction du Zénith par le développeur Codic, immeuble de bureaux (...) de qualité qui n'a pourtant toujours pas trouvé d'occupants (...). Les retombées de 'Zénith' sont très importantes. Il a généré 3,3 millions de charges d'urbanisme qui ont été dépensées notamment dans des projets de logements et dans l'aménagement de l'espace vert. Depuis dix ans, le quartier Gaucheret a fait l'objet de très importants investissements : 180 millions d'euros dont la moitié, dixit fièrement Codic, provient du privé.

'Tous les permis ont été délivrés, déclare Cécile Jodogne, bourgmestre f.f. de Schaerbeek. A la fin de l'année, tous les travaux seront terminés, à l'exception de la crèche dont le chantier doit démarrer d'un jour à l'autre. Grâce à cette collaboration avec le privé, nous avons établi un véritable PPP (partenariat public-privé) dont nous ne pouvons que nous féliciter'.

Lorsque le Zénith sera loué<sup>1</sup>, ce seront de dizaines de milliers d'euros supplémentaires (des taxes) qui tomberont dans l'escarcelle communale. »

\*

« ... Autre constat surprenant de la SDRB : la vacance est aussi forte pour les immeubles neufs qu'anciens. Et de citer la tour Zénith (au bout du boulevard Albert II, sur Schaerbeek), tour mise sur le marché voici deux ans et désespérément vide bien que située près de la gare du Nord. Ce qui contredit le discours des courtiers pour qui le jeune âge et l'accessibilité (ils ajoutent aussi le critère de la taille du bâtiment) sont des gages de location rapide... »<sup>2</sup>

\*

Immobilier : Crise - L'immeuble Zénith a été inauguré en février 2009.

<sup>1</sup> Il faudra attendre août 2011 pour qu'un premier contrat de location soit signé pour une partie de la tour !

<sup>2</sup> Le Soir, 3 mars 2011.

Depuis, personne ne veut l'occuper. Une tour qui reste désespérément vide :

Article de Pauline Cantal paru dans les journaux du groupe Sudpresse datés du mardi 16 août 2011

« Au bout du boulevard du roi Albert II, à Schaerbeek, la tour Zénith vient fermer la perspective. Mais depuis son inauguration il y a maintenant plus de deux ans, l'immeuble ne compte toujours aucun occupant. Un cas rare : tour de 95 mètres, 33 étages et plus de 33.000 m<sup>2</sup> recherche [...] occupant(s) au plus vite. C'est l'intitulé d'une annonce désespérée qui pourrait figurer dans un bulletin immobilier. Pourtant, l'appel au secours n'a rien de fictif. Au bout du boulevard du roi Albert, dans le quartier Nord, à Schaerbeek, la tour Zénith est toujours vide depuis son inauguration en février 2009.

C'est un cas rare dans le domaine de l'immobilier bruxellois. D'autant que, même si on dit du mal de la réalisation qui ferme la perspective de l'axe de bureaux le plus connu de la capitale (...), ses points forts ne manquent pas. Les performances énergétiques de la tour Zénith sont par exemple les meilleures du secteur. Elles disposent de terrasses vertes qui raviraient tout employé de bureau. Sa localisation, ensuite : à quelques mètres de la gare du Nord - idéal pour les navetteurs - et de la rue Neuve - idéal pour le shopping. Mais rien n'y fait, la tour ne séduit toujours pas. Même si des tractations sont, selon nos informations, en cours. Les négociations seraient sur le point d'aboutir. Mais souvenons-nous, La Capitale relatait déjà qu'en 2010, cinq locataires potentiels étaient en lice et aucun contrat n'a été signé.

"Dans ce genre de dossier, il faut avoir le premier occupant qui prend tout ou une partie du bien. Après les autres arrivent", rassure Philippe Weicker, le directeur-général de Codic, promoteur initial de la tour Zénith avant sa vente à un investisseur allemand que nous ne sommes pas parvenus à joindre. "Le marché de bureaux n'est pas simple et la crise politique belge peut expliquer pourquoi la tour Zénith reste toujours inoccupée." À Bruxelles, une grande part des bureaux sont occupés par des institutions publiques, fédérales, communautaires ou régionales. Le blocage institutionnel pousse ces instances à plus d'attentisme avant de dépenser d'importantes sommes pour louer des mètres carrés dans la ville, sans savoir avec certitude comment le pays va évoluer. "Même si l'Europe, elle, continue ses prises d'occupation", précise M. Weicker. Dernier exemple en date, l'immeuble Capital, près du rond-point Schuman.

Du côté de Schaerbeek, on espère que les contacts iront dans un sens tout aussi positif. En attendant, le nouveau propriétaire continue de dépenser des sommes pour l'entretien et le gardiennage de la tour Zénith. »

\*

Schaerbeek : Zénith : enfin un occupant pour la tour

La Capitale daté du 19 août 2011

« ... Un premier locataire a donné son accord pour s'installer dans la tour. Il occupera 6.000 des quelque 30.000 m<sup>2</sup> de l'édifice (...). La société (...) et ses employés prendront leurs quartiers aux troisième, quatrième, cinquième et sixième étages. (...) Des discussions seraient aussi en cours pour faire venir un second occupant, lui aussi sur plus de 6.000 m<sup>2</sup>, ce avant la fin de l'année. »

\*

Sint-Joost-ten-Node - Silver Tower in de koelkast :

Artikel uit Brusselnieuw.be, dinsdag 27 november 2012.

« Aan het Sint-Lazarusplein bij het Noordstation zou een nieuwe kantoortoren van 27 verdiepingen komen: de Silver Tower. Hoewel de vergunning er is, wil de promotor niet bouwen zolang de Brusselse katoormarkt op apegapen ligt. Dat is slecht nieuws voor de geplande heraanleg van het Sint-Lazarusplein.

'De leegstand in de Noordwijk is momenteel te hoog om een nieuwe toren te verantwoorden', zegt Alain De Coster van AG tegenover brusselnieuws.be. 'De werkelijke bezetting is lager dan de officiële cijfers. Niet alleen de Zenith is nog altijd grotendeels onbenut, ook de Dexiatoren en WTC 1 kampen met leegstand.'

Daarnaast zitten met WTC 4 en de Brussels Tower (de 'Tetrastoren') nog nieuwe kantoren in de pijplijn. Promotor AG Real Estate neemt daarom een afwachtende houding aan. (...)»

# Conclusion générale :

## Le mammouth a accouché d'une souris difforme

*« Ce 'plus monumental gâchis urbanistique qu'ait jamais connu notre pays' coûta entre  
20 et 25 milliards [de FB] au contribuable et chassa  
10.000 personnes d'un quartier qui n'était pas celui décrit  
par les autorités et les spéculateurs immobiliers, comme tous les témoins le disent. »<sup>1</sup>*

*« ...on a déjà investi ici 50 milliards [de FB] (...)  
50.000.000.000 jusqu'à présent. Comptez-en 43 de plus jusqu'en 2000... »<sup>2</sup>*

*« Drame social, échec urbanistique, le plan  
Manhattan a créé dans la ville un chancre dont elle ne se remettra jamais complètement.  
Dix mille expulsés, 20 milliards [de FB] de dépenses publiques  
pour 'préparer' le terrain aux promoteurs immobiliers qui laisseront le site à l'abandon durant  
20 ans, la pilule est amère pour les  
Bruxellois, qui ont, eux, de plus en plus de mal à se loger à des conditions décentes.  
Et la multiplication des chantiers gigantesques, pour le  
TGV à la gare du Midi, pour l'Europe autour de la rue de la Loi et au Quartier  
Léopold, alors que le logement social, pour ne citer que lui, est loin de répondre à l'ampleur de la demande,  
renforcent ce sentiment d'amertume. »<sup>3</sup>*

*« On disait que tout, ou presque, était bon à jeter au quartier  
Nord après la balafre de la jonction Nord-Midi, le déplacement de la gare et le viaduc en prévision de l'Expo 58.  
Mais il avait gardé l'immense avantage d'être situé au croisement virtuel de plusieurs autoroutes.*

---

<sup>1</sup> *Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers...* Op.cit. Voir bibliographie.

<sup>2</sup> Patrick De Pauw, Le Soir daté 22 avril 1992. L'article ne permet pas de savoir ce que représentent ces 50 milliards de FB de l'époque investis dans la réalisation du plan Manhattan : l'ensemble des investissements ? Uniquement l'investissement du groupe De Pauw ?...

<sup>3</sup> Pascale Carrier, article paru dans le Vlan daté du 9 juin 1993.

*Sans les attermolements des politiques, la combativité des habitants et la crise économique, il serait aujourd'hui un quartier d'affaires à l'américaine.*

*Le 'Plan Manhattan', au quartier Nord, a mûri à la faveur d'une série d'événements. L'exode urbain de l'après-guerre et les atteintes à l'environnement (jonction Nord-Midi, viaduc dans la perspective de l'Expo 58) incitent la Ville de Bruxelles à étudier un vaste plan d'assainissement. C'est à cette époque également que des promoteurs enthousiasmés par les innovations urbanistiques américaines planchent sur un nouveau quartier de bureaux comportant accessoirement quelques commerces, équipements collectifs et logements. Le projet, inédit pour la Belgique, est empreint des théories de l'architecte Le Corbusier qui, dans la Charte d'Athènes, prône le développement séparé des fonctions dans la ville. Un quartier pour travailler, un pour habiter, un autre encore pour se divertir, etc. (...)*

*Très peu de séquences de ce rêve américain, encensé puis décrié, se réalisèrent.*  
*Les multiples pouvoirs publics concernés ont tergiversé. La coordination des opérations (expropriations, infrastructures routières) fut très difficile et contrariée par l'existence du fameux plan routier de l'administration de 1964. Enfin, la crise économique est venue bouleverser les plans financiers des investisseurs. (...)*

*Le Plan Manhattan illustrera la toute-puissance d'un groupe de techniciens, d'urbanistes et de financiers face auxquels la qualité de vie des autochtones ne signifia pas grand-chose.*

*Jusqu'au début du siècle, les abords de la chaussée d'Anvers sont prospères. Commerces, industries, ateliers, entrepôts y foisonnent. Un viaduc routier construit pour l'Expo va écarteler le quartier caractérisé par ses nombreuses ruelles et impasses. Et le déplacement de la gare du Nord, à l'occasion de la jonction Nord-Midi, amorce son déclin. Les autorités envisagent de prolonger le boulevard Jacquain au-delà de la petite ceinture et d'aménager les abords de la nouvelle station ferroviaire. La tâche à mener est à ce point urgente, vaste et coûteuse que Bruxelles-ville se limite à quelques achats d'immeubles à l'amiable et fige le quartier dans l'attente d'un plan global où elle espère impliquer l'État et le secteur privé. L'effet est désastreux pour l'activité économique et la sérénité des habitants locaux. Les propriétaires commencent à délaisser leurs biens en escomptant les revendre un jour à un bon prix. Les baux précaires se multiplient. L'insalubrité et l'exode redoublent.*

*Les énormes potentialités de ce quartier à la dérive n'échappent toutefois ni aux politiques (dont Paul Vanden Boeynants) ni aux promoteurs (dont Charlie De Pauw), ni aux bureaux d'études. Il est situé près d'un important nœud de communications (...) et tout ou presque est jugé 'bon à raser' dans les environs.*

*Le relogement des habitants expulsés sera d'autant plus problématique que la construction d'appartements est peu rentable, que les crédits du logement social sont minces et lents à venir.*  
*Enfin, la création d'un quartier d'affaires est, dit-on, peu propice à l'installation d'une population riveraine. Mais un vaste élan de solidarité se formera pour défendre ses intérêts et arracher quelques immeubles de logements sociaux. (...)*  
*L'esquisse définitive du Plan Manhattan (...) voulait se faire croiser, au cœur du quartier, les autoroutes d'Ostende et de Liège, de Paris et d'Anvers. Il prévoyait d'ériger les huit tours à l'emplacement de ce nœud autoroutier, autour de la gare du Nord. Toutes les administrations, services publics et privés devaient s'y concentrer.*

*État et communes accorderont de larges facilités au secteur privé, belge et étranger, pour lancer les opérations. Et pour les sauver in extremis ils prendront même d'énormes surfaces en location.*

*Le Manhattan Center, aux abords de la place Rogier, sera la première éruption du nouveau quartier, entre 1968 et 1973. Les huit tours du WTC devaient être construites en sept ans, à partir de 1969. Trois seulement ont été réalisées et, en 1978, le projet sera abandonné.*

On assistera, dans les années '80, à un ersatz de plan, avec le regain d'intérêt des pouvoirs publics pour l'endroit.

*Bruxelles abrite en effet de plus en plus d'administrations.*

*La contestation des projets autoroutiers a miné le projet*

*WTC à sa base : la rentabilisation de terrains coûteux impliquait de construire en hauteur, mais la densité d'occupation du sol induisait d'énormes dépenses d'infrastructures.*

La virulence croissante des comités de quartier attachés à la défense des intérêts des habitants malmenés a confirmé l'échec du Plan Manhattan. (...) »<sup>1</sup>

« ... Plaie en voie de cicatrisation dans une ville qui ne les compte plus, le

*Quartier Nord (...) s'est vu flanqué, au cours de cette dernière décennie, de gigantesques cages de verre et d'acier dont le style offensant, agressif et souvent kitsch décourage à première vue toute convivialité urbaine. Ces bâtiments qui ont conclu à leur manière et après bien des avatars un des chapitres les plus saignants de la taudisation de la capitale abritent les sièges cossus de sociétés commerciales, de banques ainsi que le ministère de la Communauté flamande.*

*Même Folon, Sempé, Marco Ferreri dans 'La Planète des singes', quand ils s'en prenaient aux villes hypermodernes génératrices d'anxiété et d'asphyxie morale, n'avaient pu imaginer ce Chicago du pauvre (esthétiquement parlant) où les bâtiments gigantesques, résolument fermés sur eux-mêmes, font presque caricaturalement le jeu de la schizophrénie urbaine.*

*N'empêche, aujourd'hui le quartier existe, il faut 'faire avec', comme on dit chez nous... »<sup>2</sup>*

« ...La spéculation qui a détruit un quartier entier, le Quartier nord, était un acte de barbarie sociale et urbaine.

*Et vraiment, je pense que le résultat actuel – mono-fonctionnalité de bureaux et architecture pompeuse peu créatrice – est un échec.... »<sup>3</sup>*

« Le plan particulier d'affectation du sol (...) »

*'Héliport', qui couvre les îlots compris entre le boulevard Baudouin, la chaussée d'Anvers, l'Allée Verte et le Quai de Willebroeck, corrige-t-il les erreurs urbanistiques du passé commises au Quartier Nord ?*

*Pour l'(...) Atelier de recherche et d'action urbaines (...) la réponse est 'non'.*

*Un avis partagé par d'autres intervenants - comme l'association RisoBrussel ou encore le Bral (...) - lors de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles, qui s'est réunie mardi matin.*

*Ce qu'on appelle aujourd'hui l'Espace Nord est repris dans une zone d'intérêt régional (ZIR).*

*Pour réaliser le programme de cette ZIR, deux PPAS doivent être élaborés : le PPAS 'Héliport' en discussion et le PPAS 'Willebroeck' en cours d'élaboration.*

*L'Arau demande purement et simplement l'abandon du projet actuel.*

*Il demande que celui-ci soit revu et adopté conjointement au second PPAS afin d'assurer une vue d'ensemble de la Zir... »<sup>4</sup>*

« ... Voici la maquette la plus étonnante et la plus originale jamais réalisée sur Bruxelles.

*Elle visualise l'Espace Nord, le quartier d'affaires du nord de la capitale, qui regroupe actuellement 1,2 million de m<sup>2</sup> de bureaux, concentrés dans une vingtaine de tours bordant le boulevard Albert II.*

*Cette « Défense » bruxelloise abrite notamment plusieurs administrations flamandes ainsi que Belgacom et Proximus. (...) Cette maquette est longtemps restée secrète.*

*Elle a été réalisée par le groupe CDP (Charlie puis Patrick De Pauw), l'acteur immobilier essentiel de la transformation du*

<sup>1</sup> Le rejet des plans autoroutiers au quartier Nord a déchiré le rêve américain du 'Plan Manhattan' : Quelques utopies urbaines / article de Michelle Lamensch, paru dans Le Soir daté du 22 août 1994.

<sup>2</sup> Danièle Gillemont, dans un article paru dans Le Soir daté du 18 septembre 1997.

<sup>3</sup> Henri Simons, dans Ville et Habitants, n° 286, décembre 1998.

<sup>4</sup> Le Soir, 3 août 2005.

*Quartier Nord en un centre d'affaires.*

*Sa construction s'est étalée sur deux décennies, au fur et à mesure des développements immobiliers. Elle trônait à l'abri des regards dans les locaux de CDP, dans l'une des tours du World Trade Center. (...)*

*La structure de l'Espace Nord se décrypte facilement à travers cette maquette. Il s'étend sur 70 hectares, entre la Petite Ceinture (le boulevard Baudouin) et la place Gaucheret, à Schaerbeek.*

*Son épine dorsale est le boulevard Albert II, autrefois dénommé 'Jacqmain prolongé' (...). Sa naissance remonte au début des années 1970, avec l'érection des tours du World Trade Center.*

*Contrairement à l'idée répandue, ce quartier n'est pas monofonctionnel.*

*Plus de 8.000 personnes y habitent.*

*C'est aussi un lieu de transhumance :*

*40.000 personnes s'y déversent le matin pour refluer le soir vers la gare du Nord.*

*La réalisation de l'Espace Nord restera encore longtemps très controversée.*

*Jusque dans les années 1960, il y avait là un vieux quartier populaire et animé (...).*

*Détruit (on voulait y mettre un petit Manhattan), il fut longtemps un no man's land et ce n'est qu'après 1985 que sa véritable urbanisation a commencé.*

*Au total, pas moins de 30 immeubles y ont été érigés.*

*La berme centrale du boulevard a été aménagée en un espace vert par l'architecte paysagiste Jacques Wirtz. Il est agrémenté de sept sculptures d'artistes belges, dont Pol Bury et Tapta.*

*Les immeubles ont été dessinés par une belle brochette d'architectes : citons Michel Jaspers, Art & Build, Henri Montois, l'Atelier de Genval, le bureau Assar... et bien d'autres !... »<sup>1</sup>*

*« La crise économique de 1974 suspendit les opérations pendant près de 10 années au cœur desquelles de nombreux terrains restèrent en friche (...)*

*Malgré quelques tentatives unificatrices (...), l'ensemble n'est perçu jusqu'à présent que comme l'assemblage de plusieurs quartiers sans liaison réelle les uns avec les autres. (...)*

*Parmi les auteurs des architectures, il faut citer le groupe Structures (...) avec le bureau A + U (...)*

*A proximité du quartier Nord, de nouveaux complexes se sont édifiés, parmi lesquels le nouvel ensemble de la Kredietbank (arch. Jaspers et associés) et le ministère de la Communauté française (arch. A + U). »<sup>2</sup>*

*« ...Derrière ces belles images de rêve américain, il y a une autre image, plus sombre, celle de la réalité de l'époque : des quartiers entiers rasés, les franges les plus précarisées de la population mises à l'écart pour des tours en béton. (...) Mais le travail n'est pas fini : la revitalisation urbanistique et sociale de nombreux quartiers est une œuvre de longue haleine qui demandera encore beaucoup de moyens humains et financiers... et de volonté politique... »<sup>3</sup>*

*« Octobre 2000.*

*Le gouvernement fédéral décide de se séparer de certains de ses bâtiments, dont la tour des Finances et la Cité administrative à Bruxelles ou la tour Albert à Charleroi.*

*La vente de ces bijoux de famille rapportera, entre 2000 et 2004, 840 millions d'euros.*

*Mais c'est sans compter la nécessité de... relouer certains de ces locaux pour accueillir les fonctionnaires.*

*La perte, alors, se chiffre à 847 millions d'euros. »<sup>4</sup>*

*« En 1967, débute la destruction rapide du quartier pour réaliser le projet 'Manhattan'.*

*Inspiré par (...) des grandes tendances urbaines des années '60, le plan*

<sup>1</sup> Le Soir 16 novembre 2007. Pour rappel, les 3 PPA (1967) sacrifiaient irrémédiablement 53 hectares urbanisés pour autoriser la construction d'un socle (13 m de hauteur maximum) et de 80 immeubles (d'une hauteur de 18 à 162 m maximum). Des chiffres plus exorbitants les uns que les autres ont été 'promis' aussi bien par les promoteurs que par des mandataires politiques : 300.000 habitants, 280.000 emplois (100.000 rien que pour le Manhattan center, 25 à 50.000 postes nouveaux rien que pour le World Trade center...). Voir notamment notre Livre 1, partie 1, titre 2, chapitre 2 : La population, son logement et ses aspirations.

<sup>2</sup> Pierre Puttemans, *Ensembles architecturaux : en région bruxelloise*, Op.cit., pp. 142-143. Voir bibliographie.

<sup>3</sup> Site de la Commune de Schaerbeek.

<sup>4</sup> Le Soir, 5 octobre 2010. Sans compter évidemment tous les m<sup>2</sup> loués par les Régions, les Communautés, etc.

*Manhattan prévoit, en lieu et place de 55 hectares<sup>1</sup> du QN sur Saint-Josse, Schaerbeek et Bruxelles, un vaste projet de construction d'un nouveau quartier mixte (700.000 m<sup>2</sup> de bureaux, 400.000 m<sup>2</sup> de logement pour 92.000 habitants) sous la forme d'immeubles-tours reliés par un réseau de passerelles et de jardins publics au-dessus du niveau du sol, ce dernier étant réservé aux circulations motorisées.*

*Pour rencontrer ces objectifs à court terme et attirer les investisseurs, le pouvoir public exproprie et démolit rapidement les bâtiments existants et trace une partie du niveau réseau viaire.*

*Quelques bâtiments sont construits (WTC, immeuble Amelinckx...).*

*La crise économique<sup>2</sup> qui intervient au début des années '70 provoque l'avortement de ce projet et le quartier entre dans une phase de très rapide déclin urbain<sup>3</sup>.*

*De nombreux terrains vagues issus des démolitions des îlots, l'inachèvement du réseau de circulation, la concentration de logements sociaux et le repli des investisseurs marginalisent alors ce vaste quartier.*

*Ce projet laissera des traces profondes dans le quartier comme en témoigne[nt] l'actuelle morphologie et la césure nette entre le quartier 'traditionnel' et le quartier d'affaires :*

- *au niveau morphologique : une trame classique est brusquement interrompue par la trame fonctionnaliste qui s'y superpose,<sup>4</sup>*
- *au niveau sociologique : un quartier mixte d'habitat et d'artisanat/petite entreprise s'épuise subitement vers le quartier monofonctionnel de bureaux. »<sup>5</sup>*

## 1.

Les tours ont leurs adulateurs qui en soulignent l'esthétique ou les prodiges techniques, et leurs détracteurs qui pointent du doigt leurs nombreux désagréments. Il est en tout cas certain, au niveau du quartier Nord, que, quand bien même il eût fallu absolument construire des tours de bureaux, l'opération aurait pu se dérouler de manière absolument différente.

Ces tours de bureaux, jugées indispensables par certains, auraient parfaitement pu se concentrer sur des terrains disponibles le long du quai de Willebroeck<sup>6</sup>, du côté de l'Allée verte ou de la place des Armateurs, voire même partiellement sur le site de Tour et taxis, quitte à y exproprier et à y démolir des établissements (semi-)industriels et autres entrepôts, lesquels furent arasés de toutes façons quelques décennies plus tard. Cette implantation, rationnelle, n'agressait pas un quartier 'populaire' où vivait une population majoritairement à revenus modestes.

Parallèlement, en toute première phase, des logements sociaux et éventuellement semi-sociaux auraient pu être construits sur des terrains alors disponibles, notamment sur le site de l'ancien

<sup>1</sup> Deux hectares en plus...

<sup>2</sup> A propos de la crise économique, voir notre livre 2, partie 1, titre 1, 7. Les canards boiteux.

<sup>3</sup> Définition du 'déclin urbain' : annoncer de vastes projets de démolition pendant plusieurs décennies, interdire tous travaux d'entretien et de rénovation, exproprier, vider les immeubles de leurs occupants, murer portes et fenêtres, raser un maximum, laisser reposer les terrains pendant vingt ans.

<sup>4</sup> Qu'on ne s'y trompe pas : la même césure morphologique et sociologique serait apparue si le projet du Groupe Structures s'était réalisé. Elle serait apparue un peu plus loin, à la limite des 53 hectares. Désormais elle est inscrite au cœur même des 53 hectares. C'est la meilleure preuve que tant sur le plan d'un bon aménagement du territoire urbain que sur le plan social, le projet du groupe Structures était un non-sens, en tout cas à cet endroit de l'agglomération bruxelloise.

<sup>5</sup> Dossier élaboré par le bureau d'études Boa, relatif au PPAS schaarbeekois 'Quartier Nord-Gaucheret' (2005), commandité par la commune de Schaerbeek.

<sup>6</sup> Outre le complexe Citroën abandonné quelques années plus tard, on y trouve un îlot occupé pour un tiers par le service de la voirie de la ville, pour un autre tiers par l'ancien centre de tri postal, et pour le dernier tiers par un terrain vague. De l'autre côté de la rue de la Dyle, les entrepôts Delhaize ont été arasés au profit de la tour Premium – Up-site.

Héliport, place Gaucheret et à d'autres endroits proches du quartier. Jusqu'à preuve du contraire, aucun homme politique aussi fortiche soit-il n'est encore parvenu à reloger quelqu'un dans une promesse de logement ! Bien plus, les hommes politiques expérimentés savaient parfaitement la lourdeur et la lenteur des procédures en matière de construction de logements sociaux, sans parler des conditions d'accès, des listes d'attente ou de certaines 'habitudes électoralistes' en matière d'attribution de ces logements.

Cette première phase aurait pu accueillir les premiers ménages amenés à évacuer des immeubles insalubres non-améliorables et éventuellement quelques autres de manière à libérer, si nécessaire, le terrain destiné à servir d'assiette à une voirie qui ne devait pas pour autant avoir le statut d'autoroute urbaine. Dans le même temps, toute une série d'îlots intra et extra Manhattan auraient pu faire l'objet d'une rénovation en profondeur de type restauration, en ce compris la démolition de quelques taudis non-améliorables, après relogement des occupants, de préférence dans ou à proximité du quartier.

Différents sites auraient pu être rachetés ou expropriés en priorité et non pas en dernier lieu, comme les garages et entrepôts de la R.T.T. ou les installations de la S.T.I.B. (plus aucun tram ne circulait à cet endroit) et d'autres, notamment les nombreux immeubles ten-nodois où étaient concentrés, pour le plus grand bénéfice de la commune, les lieux de prostitution. Là aussi, des immeubles de logements auraient pu être construits ou rénovés pour accueillir les familles et les personnes âgées qui, en fonction des besoins réels et des demandes précises, auraient dû évacuer les immeubles situés de part et d'autre de l'ancien lit de la Senne, le long des rives de laquelle d'autres immeubles de bureaux auraient été érigés progressivement. Au contraire : le plan Manhattan s'est réalisé au départ par le déguerpissement des habitants, peu importe où et comment ; l'évacuation des lieux de prostitution, de hangars, de dépôts, d'installations primaires diverses a été largement postposée.

Le parvis Saint-Roch aurait pu être réaménagé et agrémenté de verdure ; les places Solvay et Gaucheret auraient pu être redessinées, étendues, partiellement transformées en aires de jeux mieux équipées qu'elles ne l'étaient déjà jadis naturellement.

Des milliers de personnes n'auraient pas été expropriées et expulsées. Leurs conditions de vie et d'habitat auraient été sensiblement améliorées tandis que le tissu social et culturel existant se serait maintenu et développé. L'opération aurait, au demeurant, pu se dérouler sur l'ensemble du quartier 'fermé' par l'avenue de la Reine et le pont de Laeken où l'habitat était et est quasi en tous points semblable à celui des îlots immolés.<sup>1</sup>

## 2.

Il n'en a pas été ainsi, au nom de l'utilité publique, et en extrême urgence, de par la volonté de quelques hommes politiques, soutenus par une quantité importante de leurs pairs, et de quelques rares promoteurs, entourés de quelques technocrates. Ils sont assurément en premier lieu les grands bénéficiaires de l'opération de 'rénovation urbaine' telle qu'elle s'est déroulée.

Derrière eux sont tapis les différents organismes de prêt qui ont financé réellement toute cette opération et qui accumulent remboursement de capital et intérêts, tout en demandant, dans certains cas, l'aide de l'Etat pour éviter la banqueroute.

En troisième lieu, les bureaux d'architectes, urbanistes et autres bureaux d'études et de coordination des travaux, dont le montant des honoraires pour des projets conçus - dont un nombre important ne s'est même pas concrétisé - ont également pu engranger des sommes rondelettes.

---

<sup>1</sup> Comme le PPAS Gaucheret l'envisagea à un certain moment. Nous n'avons rien retrouvé de semblable pour le quartier de la chaussée d'Anvers situé entre l'avenue de l'Héliport et l'avenue de la Reine. Par contre le plan est étendu vers Tour et Taxis pour développer les bâtiments destinés au secteur tertiaire ou au logement de haut standing au bord du canal.



Paradoxalement, l'ensemble de la population s'inscrit dans les rangs des bénéficiaires car le plan Manhattan dénoncé et décortiqué a suscité un intérêt dans différentes couches de la population, la création de comités d'habitants, une vigilance sans cesse renouvelée par rapport aux « projets » lancés à grands renforts de propos lénifiants. L'action de certains élus, membres d'institutions comme l'Agglomération de Bruxelles ou la Région de Bruxelles, a, en outre, opéré un tournant essentiel dans l'urbanisation de la Capitale et dans la législation en la matière.

Les grands perdants, faut-il l'ajouter, sont les habitants du quartier, expropriés ou expulsés, sacrifiés, et l'ensemble des contribuables qui, d'une part, ont financé directement ou indirectement l'opération, et qui, d'autre part, continuent à rétribuer considérablement – vu les conditions de bail emphytéotique et autres baux de location de plateaux, de locaux et de parkings, les propriétaires des tours et autres complexes de bureaux occupés par des cabinets ministériels, des administrations communale, provinciale, régionale, communautaire, fédérale et autres sociétés publiques plus ou moins privatisées (chèques postaux-poste - Paribas-Fortis, télégraphe et téléphone-Belgacom, etc.).

Les récentes options 'écologiques' dont se vantent les promoteurs des derniers complexes de bureaux construits masquent l'effet de succion qu'elles produisent. Autrement dit, si l'on en croit certains promoteurs eux-mêmes ou des experts immobiliers, ces réalisations permettront de diminuer les charges et donc d'attirer non pas de nouveaux clients mais des clients qui quitteront les immeubles qu'ils occupent pour le moment, bâtiments qui ne trouveront plus de locataires. L'exemple de la cité administrative de l'Etat<sup>1</sup> désertée et laissée à l'abandon pendant de nombreuses années est un bel exemple de chancre urbain. Alors que l'ensemble prévu s'achève finalement par la tour des Finances, celle-ci est vendue à des promoteurs privés pour lifting total avant d'être relouée par le ministère des Finances... D'autres chancres urbains risquent d'apparaître un peu partout en région bruxelloise.

Face à un trop plein de bureaux, la pénurie des logements est d'autant plus dramatique, pas seulement en nombre et en qualité, mais aussi et surtout en matière de financement, tant à l'achat qu'à la location.

Pour y faire face, l'idée de transformer des m<sup>2</sup> de bureaux vides et anciens en appartements se glisse dans les esprits ; mais aussitôt apparaît le coût de ce type de travaux, et son corollaire, une aide publique. Autrement dit, pour assurer le plus grand profit de certains promoteurs, dans un premier temps, les autorités politiques prennent en location leurs bureaux pour y placer institutions et administrations (européennes, fédérales, régionales, communautaires, provinciales...), et dans un second temps, quand ces immeubles ont vieilli, ils apporteront de l'aide aux promoteurs (souvent les mêmes au demeurant) qui n'arrivent plus à louer leurs anciennes superficies, pour qu'ils soient reconvertis en logements (pour quoi ? !

La prolifération spéculative de tours et de complexes de bureaux, concentrés dans le quartier Nord, a participé et participe à ce phénomène, a fortiori si on y concentre des administrations dont l'essentiel du personnel habite la province, ce qui, manifestement, est le cas.

---

<sup>1</sup> Pour la saga de la cité administrative de l'Etat et sa tour des Finances, nous renvoyons au précieux livre de Thierry Demey, *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op.cit., pp. 106 et svtes. Voir aussi notre Titre 3, l'article : Cité administrative.

### 3.

Tel que conçu par le Groupe Structures, le plan Manhattan n'a pas été réalisé. Le mammoth a accouché d'une souris difforme. Critiqué dès le départ pour son gigantisme et ses options de base, il s'est enlégé dans la boue dans terrains vagues. Il a perdu de sa superbe. Même le vocabulaire a dû être revu : Espace Nord, Espace Gaucheret, PPAS Hélicoptère, PPAS Willebroeck... histoire de masquer le massacre urbain.

Celles et ceux qui, bien trop tard, se sont efforcés de limiter les dégâts, n'avaient plus guère le choix.<sup>1</sup> Le plan Manhattan qui devait être la plus grande opération de rénovation urbaine de Belgique, voire d'Europe, voire du monde<sup>2</sup>, s'inscrit aux premières places du palmarès de la bruxellisation. Sans plus aucune coordination intercommunale, le quartier Nord se présente désormais comme un monumental gâchis urbanistique sans précédent dans lequel les différentes pièces du puzzle ne s'imbriquent les unes dans les autres qu'à grands coups de marteau, pour former un patchwork déprimant, à l'extrémité duquel la partie du quartier qui a échappé au massacre survit tant bien que mal, sans grands moyens de rénovation, à côté des îlots voisins qui, en 1967, n'avaient pas été condamnés au massacre. Lente et longue sera la cicatrisation de cette plaie purulente.

La splendide trouée verte centrale, dans laquelle bancs publics et sculptures sont bien implantés, est bordée par des complexes de bureaux, pour la plupart occupés par des administrations publiques ou semi-publiques. L'ancienne autoroute royalement rebaptisée se termine en épingle à cheveu au pied de la tour-phare qui n'en est pas une, totalement vide pendant un an, très partiellement occupée alors qu'on nous promet une tour WTC 4 !

Les promoteurs ne sont pas des mécènes. Ils ont compris qu'il est de leur intérêt, pour rentabiliser leur mise<sup>3</sup>, de soigner leurs complexes sur tous les plans : architectural, esthétique, écologique, économique, environnemental (en ce compris les abords et les accès). Ils ont eu la sagesse de ranger les anciens PPA aux oubliettes, de limiter la superficie consacrée au tertiaire de manière à rester compétitif dans un marché du bureau à certains moments saturé ou en voie de saturation. Ils ont veillé, en fin de compte, à mettre sur le marché des complexes, dont la qualité architecturale, dans certains cas, est indéniable, et qui diffèrent radicalement des tours fonctionnalistes sur socles prévues au départ. Ils se sont surtout lancés à nouveau dans l'aventure sur base de la garantie d'une location par les pouvoirs publics ! Mais, fait nouveau, ils ont dû réduire leurs ambitions.

En effet, le prix à payer pour atteindre leur objectif se calcule en charges d'urbanisme qu'ils ont récupérées rapidement et sans risque, dans la plupart des cas, par le rachat des biens par les pouvoirs publics ou par un partenariat avec ceux-ci. Une fois encore, c'est le contribuable qui interviendra ici par l'intermédiaire des communes ou de la Région (SDRB, société de logements, IBGE, CPAS...). Ces charges furent imposées à certains promoteurs qui ont ainsi pu construire leurs tours et autres complexes de bureaux en échange d'une obole par rapport aux gains escomptés et produits. Cette aumône s'est concrétisée par des logements aux prix variables, parfois sociaux, parfois moyens, et par d'autres réalisations socioculturelles ou environnementales.

Les recours introduits par les intéressés contre les charges d'urbanisme ont abouti à l'annulation de cette réglementation régionale par le Conseil d'Etat, puis à l'élaboration d'une nouvelle disposition ! Cette procédure démontre que l'aspect volontiers généreux et mécène sous lequel certains promoteurs – individus ou sociétés – aiment à se présenter, n'est qu'une façade qui cache la réalité : la recherche du profit maximum, celui-ci nécessitant parfois un petit sacrifice pour garantir une plus-value à leurs biens en aménageant l'espace public environnant !

<sup>1</sup> Notamment les Henri Simons, Bernard Clerfayt, et autres Christine Smeysters...

<sup>2</sup> Par rapport à la taille de la région bruxelloise.

<sup>3</sup> Par location ou par revente.

## 4.

Un des terrains schaarbeekoïses, qui sont restés à l'abandon durant plusieurs décennies, dont les immeubles avaient été expropriés en urgence et démolis, dont la vente allait soi-disant rééquilibrer le budget communal, est finalement transformé à grands frais... en mini-parc et en plaine de jeux. Quoi qu'en disent les dossiers préparatoires, parc et îlots voisins sont écrasés par les tours. Les 10 hectares condamnés ont disparu. Autour, des îlots limitrophes présentent quelques immeubles neufs, une majorité d'immeubles anciens, certains laissés à l'abandon, d'autres rénovés, d'autres encore bien entretenus, des commerces de proximité, des ateliers...

De même dans la partie bruxelloise réchappée (Faubourg-Nicolay-Harmonie), on trouve des immeubles neufs, de styles différents, des immeubles anciens, rénovés ou non, des 'dents creuses' parfois masquées par quelque verdure. Un terrain bruxellois mis à nu dans le cadre du P.P.A. de 1967 est même transformé en parking pour véhicules de la zone de police locale Bruxelles-Ixelles ! Le service des plantations cache ainsi, ça et là, les terrains expropriés jadis et toujours abandonnés.

Sur les 10 ha de Saint-Josse, le passant est surpris par le contraste entre le brouhaha d'une circulation piétonne et motorisée intense dans la rue du Progrès d'une part, et, d'autre part, le caractère aseptisé de la rue du Marché, certes libérée d'une prostitution criante désormais délocalisée, mais écrasée par l'arrière des nouveaux complexes orientés vers les boulevards. Dans les deux îlots de logements, de standing ou partiellement conventionnés, c'est le jardin intérieur qui attire l'attention des occupants.

## 5.

Quels mandataires un jour – au niveau communal, provincial, régional, communautaire, fédéral – oseront poser les vraies questions et obtenir que soit levé le voile sur le coût énorme de cette opération dite de rénovation urbaine, coût supporté par les deniers publics, dans le passé, actuellement et dans l'avenir, et les gains énormes engrangés par certains ?

A coup de projets avortés, asphyxié par son propre poids, étranglé par sa superbe, le plan Manhattan conçu par le Groupe Structures et le ministre Jos De Saeger et consorts n'a pas vu le jour, ne verra pas le jour, s'est lui-même, sous la pression de l'opinion publique alertée par le comité d'action local, euthanasié après avoir donné naissance à un hybride difforme promis à s'étendre désormais jusqu'au canal et au-delà...

## 6.

A l'entrée de l'exposition<sup>1</sup> consacrée au Plan régional de développement durable, *Imaginer Bruxelles en 2040 : trois visions pour une métropole*, on pouvait lire : « *L'avant-gardiste est celui qui peut, avec le plus d'intensité, renouer les fils du passé et, dans ces liens, construire un avenir* ».

<sup>1</sup> Voir aussi : [www.prdd.be](http://www.prdd.be). L'exposition était accessible au public dans les locaux du Palais des Beaux-Arts (Bozar) en avril et début mai 2012. Le vocabulaire est significatif : il est abondamment question de Bruxelles, une 'ville' ; la région de ou la Région de Bruxelles semble inexistante. Bien plus, le terme 'Région' est traduit en néerlandais par 'gebied' c.-à-d. 'territoire' et non par son appellation officielle 'Gewest'.

Une courte synthèse des trois études se retrouve dans l'article de Guy Duplat : *A quoi ressemblera Bruxelles en 2040 - Trois bureaux d'urbanisme internationaux ont planché sur l'avenir de la Région*, dans La Libre Belgique, mis en ligne le 20 mars 2012.

« *La Région bruxelloise s'est transformée en une métropole dynamique, contrastée, qui connaît un développement démographique important, mais aussi des congestions et des problèmes sociaux. Charles Picqué, le ministre-Président de la Région, a demandé à trois bureaux d'urbanisme internationaux connaissant Bruxelles de réfléchir à l'avenir du "grand Bruxelles" (au-delà des 19 communes, ce qui en soi est déjà un acte politique, même s'il est bien sûr indispensable). A quoi ressemblera la métropole en 2040 ? Comment agir pour qu'elle soit agréable à vivre, écologique ? La zone étudiée pour "Bruxelles métropole 2040" est celle qui sera irriguée par le RER, soit 135 communes, 2,9 millions d'habitants, 1,4 million*

A l'abri derrière le paravent du progrès, le plan Manhattan et ses concepteurs furent tout, sauf 'avant-gardistes'. Non seulement ils coupèrent tous les fils reliant au passé mais furent incapables de construire un avenir.

---

*d'emplois. Pour certains, l'exercice devrait même porter jusqu'aux pays voisins, dans l'étude d'un Euro delta, de Lille à Rotterdam. Paris aussi avait fait cet exercice qui peut servir de guide pour les politiques. Il s'agit ici de préparer le PRDD (le Plan régional de développement durable).*

*Les trois bureaux choisis ont travaillé un an sur cette commande : les Italiens de Studio 012 avec Bernardo Secchi et Paola Vigano, les Hollandais de KCAP, et les Belges de 51N4E associés aux Français de l'AUC.*

*On retrouve, chez tous, les problèmes de la mobilité, des espaces verts, de la mixité des quartiers, de la coupure dans la ville représentée par la zone du canal, de la nécessité de développer la ville au-delà du canal.*

*La proposition la plus radicale est celle des Italiens qui proposent un objectif volontariste : éliminer la voiture de Bruxelles métropole dans 30 ans. Faire un "no car city". Ils prônent une ville non concentrée mais qui s'étend sur toute la zone un peu comme dans le Veneto italien. Ils l'appellent "métropole horizontale" en opposition aux scénarios de densification des métropoles verticales. Ils récupèrent alors les espaces occupés par la voiture (remplacée par des transports en commun, taxis et vélos). "Imaginez le Sablon débarrassé de son parking", disent-ils. Ils ont repéré des espaces dans l'ouest de la ville, méconnus des habitants et qui recèlent "des grandes opportunités pour construire une ville différente". Leur conclusion politique : "Ce qui est gênant pour l'instant est l'incapacité politique de choisir, mais il faut prendre le temps de se demander pourquoi on est là ensemble."*

*Les trois bureaux exposent, jusqu'au 15 avril, leurs travaux dans une expo et un livre au Palais des Beaux-Arts à Bruxelles (entrée libre), avec chaque fois un film explicatif de 10 minutes.*

*Le bureau 51N4E parle de la nécessité à la fois de desserrer la ville et de la resserrer. Il pointe qu'il y a un centre-ville bien accessible mais aussi d'autres zones qui sont comme oubliées. Ils proposent de construire de nouveaux lieux attractifs : autour de la Senne, autour des abattoirs d'Anderlecht (l'espace serait quadruplé et transformé en "Place de l'Europe"), autour des vallées du Molenbeek et du Maelbeek qui, connectées, formeraient un grand parc sur 6 km de long.*

*Les Hollandais de KCAP veulent densifier et "mixifier", boucher ce qu'ils appellent les "trous d'emmental" dans la ville. Leurs idées : faire "sauter" la barrière du canal, revitaliser la zone du Manhattan Center et de la gare du Nord, et en faire un pôle culturel et attractif, développer un pôle autour du campus d'Erasmus. "Si Bruxelles parvient à dépasser ses impasses bureaucratiques dues à ses niveaux de pouvoir et à résoudre l'équation entre immigration et économie, elle a de magnifiques atouts". »*

# Références

## 1. Bibliographie

Il ne s'agit évidemment pas d'établir ici une bibliographie exhaustive mais simplement d'indiquer quelques points de repère.

Le dossier paru en 1975 se basait sur des sources diverses :

### 1° sources internes :

Il s'agit essentiellement

- d'informations orales recueillies auprès des autorités et de leurs agents, ou des habitants, ou des tiers, soit par le SSL ou par le CAL d'Habitat humain,
- des procès-verbaux officiels ou non de réunions ou d'entrevues,
- des échanges de correspondance...
- des mémoires d'étudiants et de stagiaires ;

### 2° de sources externes :

Il s'agit essentiellement

- des textes de lois, d'arrêtés, d'arrêts, de règlements divers, etc.
- des comptes-rendus des débats dans des assemblées démocratiques (parlement, conseils communaux, conseil d'Agglomération...),
- du Moniteur belge et de ses annexes,
- de rapports établis par des personnes ou des sociétés,
- de documents diffusés par les promoteurs,
- des articles de presse...

A ce sujet, une double remarque s'impose :

*La première* : il serait intéressant à plusieurs points de vue d'étudier de manière approfondie le rôle joué par les médias (tant la presse écrite, quotidienne, hebdomadaire ou mensuelle, que radiodiffusée ou télévisée) dans une opération de rénovation telle que décrite.

D'une part, pour beaucoup d'habitants concernés, les articles de presse étaient les seuls éléments d'information dont ils auraient éventuellement disposé si le SSL et le CAL n'en avaient pas rassemblé d'autres par ailleurs.

D'autre part, la libération du sol devait se dérouler 'sans par trop heurter l'opinion publique'. C'est partiellement par les médias que l'opinion publique sera alertée et que ses réactions seront connues et répercutées. Les reportages, écrits, radiophoniques ou télévisés vont donc jouer un rôle non négligeable dans cette lutte urbaine ;

*La deuxième* : selon qu'elle exercera ou non un œil critique sur l'information diffusée, les médias – pris au sens large – vont à la fois donner du projet une vision 'paradisique', sur base de l'image partielle de ses concepteurs et des autorités publiques, d'une part, et d'autre part, présenter le quartier condamné comme 'la lèpre au flanc de la ville' : à raser.

Petit à petit, au fur et à mesure que la voix des expulsés se fait entendre comme elle peut (interpellations d'un conseiller communal, lettres ouvertes, pétitions, etc.), les médias se feront plus circonspectes, plus prudentes, voire dans certains cas, plus militantes, dans un sens comme dans l'autre.

Il est donc capital de garder à l'esprit :

- combien il est important de relater les débats des diverses assemblées démocratiques,
- que, derrière le journaliste, il y a un employeur et que l'homme de plume éprouvera quelques difficultés à critiquer un plan de rénovation porté par le bourgmestre d'une des trois communes concernées qui est aussi son rédacteur en chef (Gaston Williot, PLP, et le groupe « La Dernière Heure »,
- qu'un certain nombre de publications ne sont pas neutres mais, dans une proportion variable, inféodées à un groupe d'actionnaires, ou à un parti politique, et/ou à la 'défense' de certaines idées. Pour rappel, les propriétaires du journal Le Soir et du quotidien flamand Het Laatste Nieuws – à gros tirage sur Bruxelles – sont étroitement liés aux promoteurs du World Trade Center.

Dans la quatrième partie de ce livre 2, une annexe présente succinctement la presse (et les partis politiques belges) de l'époque.

### Contenu de cette partie bibliographique

1. Généralités
2. A propos de l'architecture, de l'urbanisme et des mégaprojets...
3. A propos des années 1960-1980...
  - 3.0. Généralités
  - 3.1. A propos de l'expo 58
  - 3.2. A propos de la presse belge...
  - 3.3. A propos de quelques sociétés...
  - 3.4. A propos des travailleurs immigrés et de leurs familles
4. A propos de certains milieux politico-financiers...
  - 4.1. A propos de P. VDB et consorts, et des mœurs politiques
  - 4.2. A propos des liens entre l'Eglise catholique et certains milieux politico-financiers
  - 4.3 A propos de la R.T.T.
5. A propos du travail social, du développement communautaire, de l'animation culturelle, des comités de quartier...
6. A propos de la Belgique
  - 6.1. A propos du paysage institutionnel belge et bruxellois
  - 6.2. A propos du problème communautaire, du mouvement flamand, de l'extrême droite...
- 22.1.7. A propos de Bruxelles
  - 7.1. Généralités sur l'architecture et l'urbanisme, la bruxellisation...
  - 7.2. Le canal, le port maritime, la jonction Nord-Midi et le voûtement de la Senne
  - 7.3. Les murs d'enceinte
  - 7.4. Le logement et le logement social
  - 7.5. Le prix des terrains
  - 7.6. Le quartier Nord et le plan Manhattan

## 1.1. Généralités

voir notamment :

- La Belgique : le roman d'un pays / Patrick Roegiers. – Paris : Gallimard, 2005. – (Découvertes Gallimard ; 466). – Réédité en 2009.
- Le bluff du futur : demain n'aura pas lieu / Georges Elgozy. – Paris : Calmann-Levy, 1974.
- Bruxelles à mur ouvert : nouvelles / Michel Huisman. – Bruxelles : Vokaer, 1980.
- C'était de Gaule / Alain Peyrefitte. – Paris : Fallois : Fayard, 2000.
- La conquête de Paris / Marcel Cornu. – Paris : Mercure de France, 1970.
- Le degré zéro de l'écriture / Roland Barthes. – Paris : Conthier.
- La foire aux cancre / Jean-Charles. – Paris : Calmann-Levy.
- Histoire et vérité / Paul Ricoeur. – Paris : Seuil, 1955.
- Je ne tuerai pas / Jacques Le Jeune. – Bruxelles : Edition La réconciliation, 1956.
- Le massacre des innocents / Bernard Clavel. – Paris : Robert Laffont, 1970.
- La mort d'un pourri / Raf Vallet [Jean Laborde]. – Paris : Gallimard, 1972.
- Oublier Jérusalem / Henri Goldman. – Bruxelles : Labor, 2002.
- Le pèlerinage aux sources / Lanza del Vasto. – Paris : Denoël, 1943. Réédition chez Gallimard, 1989.
- Principes et préceptes du retour à l'évidence / Lanza Del Vasto. – Paris : Denoël, 1945. Réédition en 1996 par Le Rocher (Monaco) sous le titre : Eloge de la vie simple.
- Technique de la non-violence / Lanza del Vasto. – Paris : Denoël, 1971. – Réédition chez Gallimard, 1988.
- Zarathoustra / Nietzsche. – Diverses éditions.

## 1.2. A propos de l'architecture, de l'urbanisme et des mégaprojets...,

voir notamment :

- De Amsterdamse kantorentragedie: uitruilen als oplossing / Leonie Janssen-Jansen, in Synergie in stedelijke netwerken: tussen competitie en complementariteit / Willem Salet & Leonie Janssen-Jansen. – Den Haag : SDU Uitgevers, 2009.
- Charges d'urbanisme: pratiques et perspectives / Thierry Mercken. – Bruxelles : Association de la Ville et des Communes de la région de Bruxelles-Capitale, 2008.
- <http://www.avcb-vsgb.be/documents/documents/amenagement/charges-urbanisme-mercken.pdf>
- The cost of technological sublime : daring ingenuity and the new San Francisco-Oakland Bay Bridge / Karen Trapenberg Frick. In : Decision-Making on Megaprojects. Cost-benefit analysis, planning and innovation / Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg, Bert van Wee. – Cheltenham : Edward Elgar 2008.
- Curbing optimism bias and strategic misrepresentation / Bent Flyvbjerg. – In : Planning : reference class forecasting in practice. European Planning Studies, vol. 16, no 1, 3-21. (2008)
- Des bureaux pour toujours ? Reconversion au long cours / Christian Laserre. In : Bruxelles, ses bureaux, ses employés / De Beule et M. Dessouroux. - Observatoire des bureaux, 2009.
- Du vieux vin dans de nouvelles bouteilles ? : une comparaison des opérations de réaménagements des quartiers Nord et Midi à Bruxelles / Mathieu Van Crielingen. 2009. (soumis à Belgeo pour publication).
- Evolving strategy : risk management and the shaping of mega-projects / R. Miller & D.R. Lessard. In : Decision- Une expérience d'urbanisme démocratique / Christopher Alexander. – Paris : Seuil, 1976.
- L'homme et la ville dans le monde actuel / Jacqueline Beaujeu-Garnier, Georges Candilis, Paul-Henry Chombart de Lauwe... [et alii]. – Paris : Desclée de Brouwer : Centre d'études de la civilisation contemporaine, 1969.
- Innovations in the planning of mega-projects / Werner Rothengatter. In : Decision-Making on Megaprojects : cost-benefit analysis, planning and innovation / Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg, Bert van Wee. - Cheltenham: Edward Elgar, 2008.
- Making on Megaprojects : cost-benefit analysis, planning and innovation / Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg, Bert van Wee. – Cheltenham : Edward Elgar, 2008.
- Megaprojects and risk : an anatomy of ambition / Bent Flyvbjerg, Nils Bruzelius, Werner Rothengatter. - Cambridge : University press, 2003.

- Observatoire de bureaux 26 / Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, 2010.
- Over : visions aériennes de l'américain way of life : une absurdité écologique / textes d'Alex Maclean ; préface de Bill McKibben ; conversation avec Jean Dethier ; traduction de l'américain par Frank Straschitz. – Paris : La Découverte, 2008. – T.O. : Over, the american landscape at the tipping point.
- Le patrimoine d'ingénierie : 150 ans d'innovations structurales à Bruxelles = Engineering erfgoed : 150 jaar structuurinnovatie in Brussel : journée d'étude du 7 juin 2011 organisée par l'ULB, la VUB et le CIVA = studiedag van 7 juni 2011, georganiseerd door de VUB, de ULB en het Civa<sup>1</sup> / sous la direction de = onder leiding van David Attas et = en Michel Provost ; introduction de = inleiding door Charles Picqué ; préface de = voorwoord door W. Patrick De Wilde et = en Philippe Bouillard. – Bruxelles = Brussel : Région de Bruxelles-Capitale = Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2012. – (L'aménagement du territoire en question. Actes de colloques = ruimtelijke ordening orde. Akten van colloquia).
- The politics of production : the factory regimes under capitalism and socialism / Michael Burawoy. - London : Verso, 1985.
- Restauration, réalité ou utopie ? / Jean Bredo. – Schaerbeek : Anawim, 1972.
- Révolution urbaine / Henri Lefèvre. – Paris : Gallimard, 1970.- (Idées).
- Ruimte ruilen. Regionale samenwerking als oplossing voor de aanpak van leegstaande kantoren / Leonie Janssen-Jansen. - Den Haag : NICIS Institute, 2010.
- Sky high : vertical architecture : catalogue / Chris Abel ; foreword by Norman Foster. – London : Royal Academy of Arts, 2003.
- Technique de l'urbanisme : l'aménagement des agglomérations urbaines / R. Auzelle. – 4<sup>e</sup> édition revue. - Paris : Presses universitaires de France, 1970. – (Que sais-je ? ; 609).
- Vacance 2009 à Bruxelles et en périphérie / A. Doornaert, Michel De Beule, B. Hanssens. In *L'Observatoire des Bureaux* 25/2010, 5.
- Vouloir et dire la ville. Quarante années de participation citoyenne à Bruxelles / René Schoonbrodt. - Bruxelles : Atelier de Recherche et d'Action Urbaines, 2007. - (375-397).

### 1.3. A propos des années 1960-1980...

#### 1.3.0. Généralités, voir notamment :

- Une autre histoire du XX<sup>e</sup> siècle : de l'actualité à l'Histoire / Michel Pierre. – Paris : Gallimard, 1999. – (Découvertes Gallimard). – En 10 volumes. – et tout particulièrement
- Tome 7 : 1960-1970 : les temps changent.
- Tome 8 : 1970-1980 : les années de doute / Michel Pierre.
- Les grands événements du 20<sup>ème</sup> siècle en Belgique / sous la direction de Georges-Francis Seingry. – Bruxelles : Reader's digest, 1987.
- Le pouvoir militaire en Amérique latine : l'idéologie de la sécurité nationale / Joseph Comblin. – Paris : Jean-Pierre Delarge éditeur, 1977.
- Le Soir : un siècle d'actualités / sélection des textes et rédaction de Guido Van Damme et Pierre Maury ; coordination de Walter Schwilden ; maquettes de Jean-Pierre Miranda et Jean-Pierre Larose ; présentations par André De Béthune et par Yvon Toussaint. – Bruxelles : Le Soir, 1987.

#### 1.3.1. A propos de l'expo 58, voir notamment :

- Espaces partagés espaces disputés : Bruxelles, une capitale et ses habitants / rédaction de Christian Dessouroux ; avec la collaboration et une préface de Jean Puissant, directeur de l'étude ; avant-propos de Charles Picqué, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale ; recherche iconographique de Christian Dessouroux, avec la collaboration de Michel De Beule, Saskia Gevaert, Christian Spapens. - Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction Etudes et planification (Administration de l'aménagement du territoire et du

<sup>1</sup> Centre International pour la Ville, l'Architecture et le Paysage.



logement), 2008. – Catalogue de l'exposition dans les Halles Saint-Géry du 11 janvier au 30 mars 2008.

L'expo 58 / Diane Hennebert. – Bruxelles : éditions Archives des architectures modernes, 2004. - (Les carrés).

Expo 58 : ambiance / Rorive [et alii] – Chalford : Tempus, 2008.

L'expo 58, un tournant dans l'histoire de Bruxelles / sous la direction de et introduction par Chloé Deligne et Serge Jaumain ; textes de Virginie Jourdain, Claire Billen, Christian Vandermodden... [et alii]. – Bruxelles : Le Cri, 2009.

### 1.3.2. A propos de la presse belge... (plus spécialement durant la période concernée 1965-1975), voir notamment :

120 ans du Soir ou les 120 dernières années de la Belgique (et du monde qui l'entoure). – Bruxelles : Rossel, 2007. – (Le Soir illustré hors série).

Le groupe Vlan, vache à lait de Rossel / article de Martine Maelschalck, in Trends tendance n° 50, décembre 2003.

Médiamentonges / sous la direction de Gérard de Selys. – Bruxelles : EPO, 1994.

Le monde de la presse en Belgique / Jean Gol. – Bruxelles : CRISP, 1970.

Le mythe au milieu du village : comprendre et analyser la presse locale / Gabriel Ringlet. – Bruxelles : Vie ouvrière, 1981.

Le phénomène Libre Belgique / Jean-François Bastin. – Bruxelles : Vie ouvrière, 1972.

La presse paroissiale en Belgique francophone (2 volumes). - Louvain : Université catholique de Louvain, département des communications sociales, 1974.

La presse quotidienne francophone en Belgique. – Bruxelles : CIMCS, 1978. – (Media en question).

Radioscopie de l'information locale en Wallonie et à Bruxelles / Gabriel Ringlet. – Bruxelles : C.R.I.S.P., 20 octobre 1978. – (Courrier du CRISP ; CH 812-813).

Radioscopie de la presse belge / René Campé, Marthe Dumon, Jean-Jacques Jaspers. – Verviers : Marabout, 1975.

La sociologie face aux médias / J. Gritti et M. Souchon. – Tours : Mame, 1968. – (Medium).

### 1.3.3. A propos de quelques sociétés importantes (de l'époque concernée, entre autres Honeywell, IBM, Philips, Siemens, Société nationale d'investissement, Imperial chemical industries...), voir notamment :

Les grandes sociétés européennes / Heinz Aszkenazy – Bruxelles : CRISP, 1971.

Répertoire permanent des groupes financiers et industriels. – Bruxelles : CRISP, mai 1972.

La Société Générale 1822-1992 / Jo Cottenier, Patrick De Boosere, Thomas Gounet. – Bruxelles : EPO.

Le numéro de novembre 1972 de la Revue nouvelle est entièrement consacré à la S.G.B.

### 1.3.4. A propos des travailleurs immigrés et de leurs familles (années 1960/1970), voir notamment :

Buitenlandse werknemers op de huisvestingsmarkt : waar en hoe wonen de vreemdelingen in de Brusselse agglomeratie ? / Albert Martens en S. Wolf. – Leuven : Sociologisch onderzoeksinstituut K.U.L., 1974.

Diviser pour régner : le racisme comme stratégie / Albert Martens, Luk Welley, Veerle Hobin. – Berchem : EPO, 1983. – (Dossier Epo).

Familles turques et maghrébines aujourd'hui : évolution dans les espaces d'origine et d'immigration / sous la direction de Nouzha Bensalah ; textes de Ali Kouaouci, Yeza Boulahbel-Villac, Bernhard Nauck... [et alii]. - Paris : Maisonneuve et Larose ; Louvain-la-neuve : Academia, 1994.

*Le temps des étrangers* / Claude Mertens et Serge de Waersegger ; photos de Virginia Leirens.  
– Bruxelles : Complexe, 1971. – (Le meilleur des mondes).

## 1.4. A propos de certains milieux politico-financiers

1.4.1. A propos des mœurs politiques, de M. Paul Vanden Boeynants et de quelques autres, voir notamment :

*Agusta-Dassault : la cassation du siècle* / Jean-Pierre De Staercke. – Bruxelles : Luc Pire, 1999.  
– (Chroniques des grands procès du royaume).

*Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires* / Paul Debongnie. – Bruxelles : les éditions Vie ouvrière, 1970. – Plusieurs rééditions.

*Les amis de Paul Vanden Boeynants et leurs affaires, suite...* / Paul Debongnie. – Bruxelles : les éditions Vie ouvrière, 1974.

*Autoworld Brussels* / Jacques Kupelian, Alain Van den Abeele ; photos de Louis-Philippe Breydel, Serge Marteau. – Bruxelles : Centre mondial de l'automobile, [s.d.].

*De Bonvoisin et c° : de Liège à Bruxelles, les prédateurs et l'Etat* / Philippe Brewaeyts et Jean-Frédéric Deliège. – Bruxelles : EPO.

*Het leugenpaleis van VDB* / Hugo Gijssels. – Leuven : Kritak, 1990.

*Main basse sur Bruxelles* / Georges Timmerman. – Bruxelles ; Anvers : EPO, 1991.<sup>1</sup>

*Paul Vanden Boeynants : sa carrière* / Noël Hirson. – Bruxelles : éditions Capitales, 1969.

*Sur la piste d'un crocodile : VDB de 1919 à nos jours* / Pierre Havaux et Pierre Marlet. – Bruxelles : éditions de la Longue vue, 1994.

*VDB, un citoyen au-dessus de tout soupçon* / Jan Willems. – Bruxelles ; Anvers : EPO, 1982.

<sup>1</sup> «... Un livre fait le point sur la spéculation. La bruxellisation n'est pas terminée. La bruxellisation n'est pas le fruit d'un hasard malheureux, mais le résultat de l'efficacité d'un lobby immobilier local qui a secrété des hommes politiques ou flatté chez eux le goût du grandiose. Voilà quelque chose qui est à présent bien établi et qu'un livre, 'Main basse sur Bruxelles - argent, pouvoir et béton', vient rappeler une fois de plus.

L'auteur en est un journaliste free lance flamand, Georges Timmerman. On peut préférer le titre de l'ouvrage en néerlandais, 'In Brussel mag alles'. Tous les coups sont permis, en effet, pourrait-on croire, et les barrières légales mises en place aisément contournées. Pourtant, quelque chose n'est-il pas en train de changer à Bruxelles?

- Je suis parti de la constatation commune que depuis 1987, le prix de l'immobilier a grimpé dans des proportions folles. Il serait donc faux de croire, explique l'auteur, que le temps des affaires juteuses est révolu.

Au banc des accusés : l'Europe et les bureaux. Georges Timmerman ne conteste pas que l'Europe est pour Bruxelles une bonne affaire, ni même la logique de profit des promoteurs. Ce qui ne va pas, selon lui, c'est le manque de transparence des décisions. Un mal belge, né de la complication des institutions, dans lequel s'est engouffré avec efficacité un lobby puissant, groupes De Pauw et Blaton en tête.

- Encore aujourd'hui, estime notre confrère, la lutte pour le pouvoir réel n'est pas terminée entre les potentats locaux comme Paul Vanden Boeynants et le nouvel exécutif bruxellois. Il est clair que celui-ci a des intentions politiques et les moyens théoriques de les concrétiser. Mais dix ans de vide du pouvoir ne se comblent pas si vite que ça et rien n'est gagné.

Résultat : une ville qui s'enrichit au plus grand bénéfice de quelques dizaines de personnes, et à l'avantage d'une minorité importante de la population, mais dont la majorité, au contraire, en retire surtout des désavantages. La spéculation peut engendrer des bénéfices rapides et colossaux. Et l'auteur d'étudier quelques exemples : le projet Manhattan au quartier nord, l'espace Léopold, etc. Un récapitulatif bien utile, malheureusement desservi par de petites imprécisions ou erreurs de calcul.

De quoi demain sera-t-il fait, à Bruxelles ? Les réalisations en cours, déjà spectaculaires, ne doivent pas occulter les projets. L'auteur a l'air pessimiste. 'Le beau Bruxelles, lequel reste malgré tout à de nombreux points de vue une ville attirante, est à la merci d'une bande de promoteurs immobiliers, via un urbanisme du fait accompli et la collaboration d'une partie de l'autorité', singulièrement des démocrates-chrétiens, conclut-il.

Georges Timmerman, 'Main basse sur Bruxelles', éditions EPO, Bruxelles-Anvers, 170 pages, 650 FB. (L'ouvrage ne sera disponible en français que dans trois semaines.) » (Article de Jean Rebuffat dans Le Soir daté du Mercredi 4 décembre 1991).

1.4.2. A propos de l'Église catholique, de ses liens avec certains milieux politico-financiers, des livres cités en lien avec les motivations de certains chrétiens engagés dans les luttes urbaines, voir notamment :

Amour et vérité se rencontrent / Max Thurian. – Taizé : Presses de Taizé, 1964.

D'amour et de mort à Mogador / Jean Sullivan. – Paris : Gallimard, 1970.

L'Église face aux luttes révolutionnaires / André Rousseau et François Houtart. – Bruxelles : Vie ouvrière, 1972.

Évangile et révolution sociale / Antonio Fragoso. – Paris : Cerf, 1969. – (L'Évangile au 20<sup>ème</sup> siècle).

L'Opus Dei en Belgique / André Van Bosbeke. – Anvers : EPO, 1986.

Le pouvoir militaire en Amérique latine : l'idéologie de la sécurité nationale / Joseph Comblin. – Paris : Jean-Pierre Delarge éditeur, 1977.

Spirale de violence / Helder Camara. – Paris : Desclée de Brouwer, 1970.

Théologie de l'évangélisation / Pierre-André Liégé. Pro manuscripto.

Théologie de la révolution / Joseph Comblin. – Paris : Editions universitaires, 1970.

1.4.3. A propos de la Régie des télégraphe et téléphone, voir notamment :

Affaire vous concernant ! ; ou, Les scandales de la R.T.T. / interlocution et commentaires de Jean Francis. – Bruxelles : Louis Musin éditeur, 1974. – Sous-titre de couverture : texte du rapport sur les scandales de la R.T.T. – Contient le rapport du Comité supérieur de contrôle sur certaines irrégularités constatées au sein de la Régie des télégraphes et téléphones.

Zes maanden met dossier Demaegt / Hugo De Ridder. – De Nederlandse boekhandel.

## 1.5. A propos du travail social, du développement communautaire, de l'animation culturelle, des comités de quartier, voir notamment :

A Bruxelles, près de chez nous. L'architecture dans les contrats de quartier / Maurizio Cohen et Marie-Françoise Plissart. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, direction de la rénovation urbaine, 2007.

Action communautaire : une introduction / Jean-François Salberg et Suzanne Welsh-Bonnard.

Animation, action sociale, action culturelle / Henry Théry. - Recherche sociale n° 32, novembre/décembre 1970.

Bidonvilles / Monique Hervo et Marie-Ange Charras. – Paris : Maspéro (Cahiers libres 219-220).

Bruxelles à l'épreuve de la participation. Les contrats de quartier en exercices / Mathieu Berger et Pauline Beugnies. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, direction de la Rénovation urbaine, 2008.

Ce matin, je me suis réveillé : l'histoire du développement d'un projet communautaire à Londres / Power.

Changement social, in Recherche sociale n° 11.

Equiper et animer la vie sociale / H. Théry et M. Garrigou-Lagrange. – Paris : Centurion, 1966.

Politique et action culturelle / Jean-Marie Domenach. - Revue Esprit mai 1973.

Relogement des familles expropriées / M. Blondin, H. Quellet, R. Chagnon. – Montréal : Conseil des œuvres de Montréal, 1967.

Service social et expulsion : analyse de l'action sociale dans le quartier de la chaussée d'Anvers à Bruxelles / Nicole Purnôde. – Prix de sociologie de l'Institut national du logement, en 1970.

Voir aussi des revues comme :

- \*Esprit
- \*Nimo

- \*Recherche sociale
- \*Service social dans le monde

Voir aussi les mémoires des étudiant(e)s ayant effectué leur stage au S.S.L. (voir 22.1.7.6.).

## 1.6. A propos de la Belgique

1.6.1. A propos du paysage institutionnel belge et bruxellois, *voir notamment* :

Bruxelles c'est notre région : mode d'emploi / brochure éditée par Jean-Louis Thys. – Jette : J.-L. Thys, [s.d.].

Bruxelles ses institutions et son financement / Philippe Moureaux. – Bruxelles : Philippe Moureaux, vice premier ministre et ministre de la Région bruxelloise, [s.d.].

Espaces partagés espaces disputés : Bruxelles, une capitale et ses habitants / rédaction de Christian Dessouroux ; avec la collaboration et une préface de Jean Puissant, directeur de l'étude ; avant-propos de Charles Picqué, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale ; recherche iconographique de Christian Dessouroux, avec la collaboration de Michel De Beule, Saskia Gevaert, Christian Spapens. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction Etudes et planification (Administration de l'aménagement du territoire et du logement), 2008. – Catalogue de l'exposition dans les Halles Saint-Géry du 11 janvier au 30 mars 2008.

Grandeur et misère de l'idée nationale / Paul Magnette. – Bruxelles : Luc Pire, 2011.

Moniteur belge

- loi du 26 juillet 1971 organisant les agglomérations et les fédérations de communes ;
- loi spéciale relative aux institutions bruxelloises du 12 janvier 1989 (M.B. 14 janvier 1989) ;
- loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions du 16 janvier 1989 (M.B. 17 janvier 1989)
- loi du 7 décembre 1998 portant réforme des polices :  
une police fédérale pour l'ensemble du territoire (ex-gendarmerie nationale + ex-police judiciaire +...), sous l'autorité d'un commissaire général, sous la responsabilité politique du ministre fédéral de l'Intérieur,  
et 196 zones de police dites 'locales' recouvrant le territoire d'une ou de plusieurs communes, dirigées chacune par un collège de police (un ou plusieurs bourgmestres), exécutif placé sous la surveillance d'un conseil de police où l'on retrouve un certain nombre de conseillers communaux élus à cet effet par leurs pairs au sein d'un ou de plusieurs conseils communaux.

1.6.2. A propos du problème communautaire, du mouvement flamand, de l'extrême droite et des liens entre le mouvement flamand, de la collaboration avec le pouvoir nazi occupant, *voir notamment* :

L'affront national : le nouveau visage de l'extrême droite en Belgique / Gwenaël Breës. – Bruxelles : EPO.

Belgique, disparition d'une nation européenne ? / ouvrage coordonné par Christophe Derenne et Colette De Troy. – Bruxelles : Editions Luc Pire, 1997.

La Belgique docile / R. Van Doorslaer, E. Debruyne, F. Seberchts, N. Wouters. – Bruxelles : Luc Pire, 2007.

Le chaqrin des Flamands : le Vlaams blok de 1938 à nos jours / Hugo Gijssels et Jos Vander Velpen. – Bruxelles : EPO.

Dag Vlaanderen ! Hoe Walen leven en denken / Christophe Deborsu. – Bruxelles : RTBF.

L'extrême droite en France et en Belgique / Pascal Delwit, Jean-Michel Dewaele, Andrea Rea. – Bruxelles : Complexe, 1998.

- Extrême droite et néo-fascisme en Belgique / Michel Georis-Retishof. – Bruxelles : De Meyère, 1962.
- La Flandre, ça n'existe pas ! / Marcel Sel. En ligne uniquement.
- Guide de résistance à l'extrême-droite / Manuel Abramowitz. – Bruxelles : Labor, 2005.
- L'image du flamand en Wallonie : essai d'analyse sociale et politique (1830-1914) / Yves Quairiaux. – Bruxelles : Labor, 2006.
- The last knight of Flanders : Remy Schrijnen and his SS-legion Flandernsturmbrigade / Allen Brandt. – Schiffer, 1998. Réédition en Paperback.
- Le mouvement flamand expliqué aux francophones / Alain Destexhe ; préface de Bart De Wever. - Bruxelles : La Renaissance du livre, réédition 2011.
- L'ordre nouveau / Maurice De Wilde ; traduit du néerlandais par Jean-Pierre Orban et Paul Tannenwald ; recherche d'archives par E. Verhoeyen ; documentation photographique de R. Panis – Gembloux : Duculot, 1984. – Edition originale en langue néerlandaise publiée par De Nederlandse Boekhandel, Antwerpen, Amsterdam, 1982.
- Ouvrez les yeux : Le vlaamse blok déshabillé / par Hugo Gijssels. – Bruxelles : Luc Pire, 1994.
- Les résolutions du parlement flamand / Giuseppe Pagano. – Bruxelles : Crisp, 2000. – (Courrier hebdomadaire du CRISP ; 1670-1671).
- Les secrets de Bart De Wever / Marcel Sel. – Bruxelles : Editions de l'Arbre, 2011.
- SS Flamands / Jonathan Trigg. – Bruxelles : Jourdan éditions, 2010.
- Vers une armée flamande ? : une analyse du colonel Gennart / Thierry Wagener. – Bordeaux : Editions Le bord de l'eau, 2011. – (La Murette).
- Le vlaamse blok / Hugo Gijssels. – Bruxelles : Luc Pire, 1993.
- Walen buiten : révélations sur la Flandre indépendante / Marcel Sel. – Bruxelles : Jourdan éditions.
- Voir aussi [www.resistances.be](http://www.resistances.be)

## 1.7. A propos de Bruxelles

1.7.1. A propos de Bruxelles (architecture, espaces verts, histoire, monuments, 'bruxellisation', urbanisation et urbanisme, logement, bureaux, population...), voir notamment :

- A Bruxelles, près de chez nous. L'architecture dans les contrats de quartier / par Maurizio Cohen ; photographies de Marie-Françoise Plissart. – Bruxelles : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, direction de la rénovation urbaine, CCN, rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles.
- Annales des travaux publics de Belgique = Tijdschrift der openbare werken van België : 1837-1987 /  
Ministère des travaux publics = ministerie van openbare werken ; messages du Louis Olivier et de R. De Paepe ; contributions de Marcel Watelet, Maryse Kinet... [et alii]. – Bruxelles : Ministère des travaux publics, avril-juin 1987 (Fascicule /aflevering ; 2/3). – L'adresse du secrétariat de la commission directrice de ces annales est la suivante : O. De Taeye, W.T.C. tour 3 – boulevard Simon Bolivar, 30 à 1210 Bruxelles.
- L'architecture depuis la seconde guerre mondiale / textes de Christophe Van Gerrewey, Mil De Kooning, Pablo Lhoas [et alii] ; préface d'Emir Kir ; introduction de Paula Dumont ; introduction de Sven Sterken et Yves Schoonjans. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, 2008. Bibliographie.
- Aux Armes de Bruxelles / Christopher Gérard. – Paris : L'âge d'homme, 2009. Prix De Naeyer de l'Académie royale de langue et de littérature française.
- Bruxelles / conception et réalisation de Encres couleurs ; photos de Jean-Jacques Rousseau, Daniel Tricot et Michel Fischer ; traduction par Mendez ; introduction par Charles Picqué. – Bruxelles (Uccle) : Encres couleurs, [s.d. 1993 ?]. -
- Bruxelles : de bourg rural à cité mondiale / Marcel Vanhamme. – Antwerpen : Mercurius, 1968.

- Bruxelles : Laeken, Neder-over-Hembeek, Haren / Pierre-Jean Tribot. – Bruxelles : CFC-éditions. – (Guides des communes de la région bruxelloise).
- Bruxelles : pentagone / Yves Jacqmin. – Bruxelles : CFC-éditions, 2011. – (Guides des communes de la région bruxelloise).
- Bruxelles : une ville à vie, une région d'avenir / réalisée par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ; préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Alain Hutchinson, avril 1998. – Brochure éditée également en néerlandais sous l'intitulé : Brussel : een gewest met toekomst, een levendige stad.
- Bruxelles au calme : tomes 1 et 2 / texte et photos de Yves Ringer. – Bruxelles : 180 degrés, 2008 et 2010.
- Bruxelles BD / Philippe Decloux. – Bruxelles : éditions 180°, 2012. - (Bruxelles ma belle).
- Bruxelles urbanitude / Alain Trellu. – Bruxelles : La Renaissance du livre, 2012. – Livre trilingue (français, anglais, néerlandais).
- Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier / Thierry Demey. – Bruxelles : Paul Legrain. Tome 1 : Du voûtement de la Senne à la jonction Nord-Midi. – 1990. Tome 2 : De l'expo '58 au siège de la C.E.E. – 1992.
- Bruxelles, croissance d'une capitale /sous la direction de Jean Stengers ; avec la collaboration de A. André, D. Coekelberghs, L. Danckaert... [et alii] ; traduction des textes néerlandais par Claudine Baudin. – Anvers : Fonds Mercator, 1979.
- Bruxelles [dans] 20 ans / Pierre Dejemeppe, Céline Mouchart, Caroline Piersotte... et alii. – Bruxelles (rue Royale 2-4) : Agence de développement territorial, 2009. – (Cahiers de l'ADT n° 7, janvier 2009. – [www.adt.ato.be](http://www.adt.ato.be) .
- Bruxelles dévoilée / textes de Gabrielle Lefèvre ; photos d'André Baranyi ; avant-propos de Charles Picqué ; préface de Léon Zylbergeld. – Bruxelles : Glénat Benelux, 1991.
- Bruxelles en capitales : 1958-2000 : de l'expo à l'euro / Serge Govaert.<sup>1</sup> – Bruxelles : De Boeck université, 2000. -
- Bruxelles en cartes postales anciennes = Brussel in oude prentkaarten / Gustave Abeels. – Zaltbommel : Europeese bibliotheek. – 1972. – Deuxième édition revue.
- Bruxelles esquisse historique / Louis Verniers. – Bruxelles : De Boeck, 1941.
- Bruxelles et son agglomération : de 1830 à nos jours / Louis Verniers. – Bruxelles : Librairie encyclopédique, 1958.
- Bruxelles insolite / Laurence Braggard, Régis Duqué ; photos de Michel Reuss. – Editions Des beaux jours, 2010.
- Bruxelles itinéraires / François Schuiten, Christine Coste. – Bruxelles : Casterman : Lonely planet, 2009.

<sup>1</sup> « Sortie du livre 'Bruxelles en capitales' - Une ville-région fort éloignée de son folklore

Retrouver ses racines, voilà 'une quête' à la mode en littérature. Traducteur auprès des institutions parlementaires belges, Serge Govaert n'a pas échappé à la tentation. Il vient de publier (1) un ouvrage de 228 pages sous le titre 'Bruxelles en capitales. 1958-2000, de l'Expo à l'Euro'.

Je suis Bruxellois, explique Serge Govaert, mais j'ai aussi lu des livres sur les 'identités' wallonne et flamande, sur la 'belgitude'... Je me suis alors demandé ce qu'était 'l'identité bruxelloise' par rapport à tout cela. C'est absurde ! Incomparable, évidemment. Pourtant, la 'Région' bruxelloise existe!

Govaert est donc parti à la recherche des origines de la Région bruxelloise. Comment a-t-on, de réformes en réformes, construit ce Bruxelles-là ? L'entité politique a-t-elle finalement donné naissance à une réelle identité d'appartenance ?

Cette histoire commence dans les années soixante, voire un peu plus tôt, sur le plateau du Heysel qui sert de toile de fond à 'La Belgique joyeuse' et à l'Atomium. Les acteurs sont Gaston Eyskens, Théo Lefèvre, Paul-Henry Spaak, Renaat Van Elslande, Frans Grootjans, Paul-Willem Segers, André Lagasse, Norbert Hougardy, François Persoons... et tellement, tellement d'autres.

En 40 ans, estime Serge Govaert, Bruxelles n'a pas seulement été l'enjeu des luttes communautaires. Car la ville-région, qui est restée capitale fédérale, est devenue capitale régionale et a grandi en capitale européenne. Et finalement, c'est dans cet héritage-là, dans cette ville mosaïque et multiculturelle qu'il se sent le mieux, qu'il retrouve son identité:

- La Bruxelles d'aujourd'hui n'a plus grand-chose à voir avec son mythe folklorique et breughellien !

La cité qui abrite le Bota et le Kaai Theater, c'est clairement celle que Serge Govaert sent sienne. 'Bruxelles en capitales' est un bon bouquin. Pas toujours aisé, mais intelligent. Jamais 'neutre', toujours intéressant. Remarquablement documenté, il permettra à tout un chacun de plonger autrement dans l'histoire bruxelloise et de (re)découvrir comment cette ville-région s'est construite.

(1) 'Bruxelles en capitales', par Serge Govaert, aux éditions De Boeck Université, 228 pages, 980 F. (Article d'Alain Guillaume, paru dans Le Soir daté du mercredi 19 avril 2000).

- Bruxelles la nuit vue des toits* / Christophe Licoppe. – Bruxelles : 180 degrés, 2009.
- Bruxelles, les tours la ville* / sous la direction de Pierre Dejemeppe. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, 2010.
- Bruxelles, patrimoines.* – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, 2009.
- Bruxelles ses bureaux ses employés* / recherche réalisée par la direction Etudes et planification (Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale) et La Fonderie, a.s.b.l. ; coordination rédactionnelle, recherche iconographique et secrétariat éditorial par Michel De Beule et Christian Dessouroux ; textes de Eliane Gubin, Jean Puissant, Christian Vandermotten... [et alii] ; avant-propos de Charles Picqué ; préface de Jean Puissant ; introduction par Benoît Périlleux – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale : La Fonderie, juin 2009. – Avec DVD. – (Numéro spécial de l'observatoire des bureaux). - Bibliographie.
- Bruxelles ville basse* / Yvon Leblicq – Auderghem : Editions Culture et civilisation, 1973. – (Cartes postales d'autrefois).
- Bruxelles-midi : l'urbanisme du sacrifice et des bouts de ficelle* / Gwenaël Breës. – Bruxelles : Aden, 2009. Téléchargeable sur le site [www.bruxelles-midi.be](http://www.bruxelles-midi.be) .
- Les bureaux à Bruxelles* / brochure du ministère de la Région bruxelloise, secrétaire d'Etat Jean-Louis Thys et le bureau d'architecture A.M. Vandenbossche, 1988.
- La cité administrative de l'Etat* / Guido Jan Bral. – 2007. – (Collection Bruxelles ville d'art et d'histoire).
- Les communes bruxelloises : au passé et au présent : tome 2.* – Bruxelles : Le Soir, octobre 1996.
- Contrats de quartiers durables : ensemble mieux vivre dans nos quartiers* / introduction par Evelyne Huytebroeck ; illustrations de Carole Verbyst. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale : Patrick Crahay, 2012. – [www.quartiers.irisnet.be](http://www.quartiers.irisnet.be) .
- Contribution à une anthologie de l'espace bâti bruxellois : de Léopold II à nos jours* / Georgette Lambotte-Verdicq ; préface de Serge Moureaux ; photos de Marcel Vanhulst et de Benoît de Pierpont ; cartes postales anciennes de Jacques Vierset. – Bruxelles : Louis Musin éditeur, 1978. – (Nos héritages ; 14).
- Déclaration de Bruxelles* / A. Barey, Maurice Culot, Ph. Lefèbvre. – Bruxelles : Archives d'architecture moderne, 1980.
- Densités bruxelloises et formes d'habiter* / Bernard Declève, Priscilla Ananian, Mauricio Anaya, Anne Lescieux – Louvain-la-neuve : Presses universitaires de Louvain, 2009. – (Territoires et développements durables).
- Des gratte-ciel dans Bruxelles, la tentation de la ville verticale* / Thierry Demey. – Bruxelles : Badeaux, 2008. – (Guides Badeaux).
- Dictionnaire de Bruxelles : définitions d'une ville par les gens qui y vivent, y passent ou y travaillent* / publié sous la direction de la Maison de la Francité ; à partir des textes du concours d'écriture 'Bruxelles, qu'est-ce que c'est ?' et des contributions originales de 35 écrivains ; préface de Philippe Smits et Caroline Persoons. - Bruxelles : Labor : Maison de la Francité, 2000.
- Dictionnaire historique des faubourgs de Bruxelles* / Jean d'Osta. – Bruxelles : Paul Legain, 1989.
- Le droit à la ville* / René Schoonbrodt. - Bruxelles : Document Justice et Paix, mai 1974.
- L'église de Jésus à Bruxelles, Saint-Josse-ten-Noode*, in *L'Émulation*, 1876 (12, col. 104 ; pl. 34 à 39).
- L'église du Gesù à Bruxelles. Architecte Antoine Courtens* / P.-L. Flouquet, in *Bâtir*, 75, 1939.
- Espaces partagés espaces disputés : Bruxelles, une capitale et ses habitants* / rédaction de Christian Dessouroux ; avec la collaboration et une préface de Jean Puissant, directeur de l'étude ; avant-propos de Charles Picqué, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale ; recherche iconographique de Christian Dessouroux, avec la collaboration de Michel De Beule, Saskia Gevaert, Christian Spapens. - Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction Etudes et planification (Administration de l'aménagement du territoire et du logement), 2008. – Catalogue de l'exposition dans les Halles Saint-Géry du 11 janvier au 30 mars 2008.
- Les espaces publics bruxellois : analyse et projets* / sous la direction de Maurice Culot [et alii]. – Bruxelles : Inter-Environment : Archives d'architecture moderne : ARAU, 1981.

- Etude effectuée pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale à la demande du secrétaire d'Etat Eric André / par la s.a. Codemer, signée Marc Brisack et Richard A. Boomer. – Mai 2000. – Plusieurs volumes.
- La forêt de Soignes : connaissances nouvelles pour un patrimoine d'avenir. – Liège : Mardaga, 2009.
- Les gares bruxelloises, un patrimoine méconnu / Thierry Demey. – Bruxelles : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 1994.
- Les grandes agglomérations urbaines belges / Remy et Thiry. – Louvain : Recherches économiques, 1966.
- Guide d'architecture moderne : Bruxelles et environs : 1890 – 1990 / Jacques Aron, Patrick Bunriat, Pierre Puttemans. – Bruxelles : Didier Hatier, 1990. - (Itinéraires).
- Guide illustré de Bruxelles : monuments civils et religieux / par G. Des Marez ; dessins de R. Van de Sande ; préface de Eric Legrand. - Edition remise à jour et complété / par A. Rousseau – Bruxelles : Touring club royal de Belgique, 1958.
- L'habitant au pied du mur / Roland Berubeaux, Marie-Jeanne Bosch, Béatrice De Feyter [et al.] ; dessins de Georges Daoust ; photos de Jean Lou. – Bruxelles : C.T.L., 1975. – Publication du C.A.M.I.
- Histoire de Bruxelles / publiée sous la direction de Mina Martens. – Paris : Privat, 1976.
- Images de Bruxelles : au passé et au présent / Guy Duplat... [et alii]. – Bruxelles : Robert Hurbain, 1995. – (Un dossier du journal Le Soir).
- Inventaire visuel de l'architecture industrielle à Bruxelles. Bruxelles hors pentagone. – Bruxelles : Archives d'architecture moderne, 1980.
- Iris-info : journal (mensuel bilingue) du personnel du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale,
- Journées du patrimoine. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale. – Paraît annuellement et thématiquement à l'occasion de chaque journée régionale du patrimoine.
- Léopold II : la marque royale sur Bruxelles : 1865-1909 / Thierry Demey. – Bruxelles : Badeaux, 2009.
- Le logement à Bruxelles : Pour une nouvelle solidarité avec les Bruxellois / Alain Hutchinson. – Bruxelles : Luc Pire, 2004. – (Voix politiques)
- Main basse sur Bruxelles : argent, pouvoir et béton / Georges Timmerman. – Anvers : Bruxelles : EPO, 1992.
- Manuel des espaces publics bruxellois / M. Demanet et J. Majot. – Bruxelles : Archives d'architecture moderne, 1995.
- Les mutations du logement en Région bruxelloise / N. Bernard. – Courrier hebdomadaire du CRISP n° 1993.
- 1979-1979 / Jo Gérard. – Bruxelles : Meddens, 1978.
- La nouvelle église du Gesù à Bruxelles / L. Guianotte. - *Le document d'Architecture*, 1939.
- Objectifs et conditions d'une saine rénovation urbaine / Ministère des Travaux publics. – Bruxelles, 1973 [?].
- L'observatoire des bureaux. – Région de Bruxelles-Capitale.
- Le patrimoine monumental de la Belgique. – Liège : Pierre Mardaga. – Notamment
- Bruxelles : 1. le Pentagone : A : A - D. – 1989.  
B : E - M. - 1993.  
C : N - Z. – 1994.
- Le patrimoine monumental de la Belgique. – Vieilleville : IPS éditeurs. - Notamment
- Saint-Josse-ten-Noode / publié par le service des Monuments et des sites de la Région de Bruxelles-Capitale ; rédaction finale de Richard Kerremans ; avec la collaboration de Karin Depicker, Richard Kerremans, Isabelle Leroy, Marijke Meekers, Sibylle Valke, Dirk Nevelsteen ; traduction d'Emmy Toonen, avec la collaboration de Benoît Bilmans ; cartes et plans d'Emmanuel Fruyt ; photographies d'Alfred de Ville de Goyet, Jean-Jacques Rousseau, Marcel Vanhulst... [et al.] ; coordination générale de Christian Spapens ; préface de Charles Picqué. – 1997.
- Pierres et rues : Bruxelles croissance urbaine 1791-1980 / G. Abeels. – Bruxelles : Générale de banque, 1982.
- 40 ans dans le ciel de Bruxelles / Jean et Alexandre LAURENT. – Bruxelles : Arcadia, 2010.



Radioscopie de Bruxelles : étude statistique / préface d'André Lagasse. – Bruxelles : Service de documentation de l'Agglomération bruxelloise, 1976. - Plusieurs éditions mises à jour > 1986.

La reconstruction de Bruxelles : recueil de projets publiés dans la revue des Archives d'architecture moderne de 1977 à 1982, augmenté de 30 pages inédites / conception et réalisation de A. Brauman, M. Culot, M. Louis ; introductions par Serge Moureaux, Maurice culot, René Schoonbrodt, Léon Krier. – Bruxelles : Editions des Archives d'architecture moderne, 1982.

La région de Bruxelles : des villages d'autrefois à la ville d'aujourd'hui / sous la direction de A. Smolar-Meynart et J. Stengers ; textes de Gustave Abeels, Pierre Bonenfant, Frank Daelemans... [et alii]. – Bruxelles : Crédit communal de Belgique, 1989.

Région de Bruxelles-Capitale / sous la direction de Serge Jaumain. – Bruxelles : Racine, 2009.

Saint-Josse-ten-Noode en cartes postales anciennes = Sint-Joost-ten-Node in oude prentkaarten / Jos Laporte ; préface de Guy Cudell. – Zaltbommel : Bibliothèque européenne, 1972.

Schaerbeek / Yves Jacqmin. – Bruxelles : CFC-éditions, 2009. – (Guides des communes de la région bruxelloise).

Schaerbeek : le village des ânes / Léon Verreydt. – Van Geyt productions.<sup>1</sup>

Schaerbeek en cartes postales anciennes = Schaarbeek in oude prentkaarten / par Thérèse Guérin et Jacques Lemercier ; avec la collaboration de R. van den Haute. – Zaltbommel : Bibliothèque européenne, 1972.

Si Schaerbeek m'était conté... / Léon Verreydt. – Bruxelles : History, 1999.<sup>2</sup>

Un siècle d'architecture et d'urbanisme 1900-2000. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale ; Liège : Pierre Mardaga, 2000.

Théorie et pratique de la spéculation foncière / Jacques Aron. – Bruxelles : Fondation Joseph Jacqmotte.

Le tournant de l'urbanisme bruxellois : 1958-1978 / Jacques Aron ; avant-propos de Jacques Moins. – Bruxelles : Fondation Joseph Jacqmotte, 1978.

365 fois Bruxelles - Brussel - Brussels / Christina Marchi. – Bruxelles : Racine, 2009.

L'urbanisme en région de Bruxelles-capitale = Stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest = Town planning in the Brussels-Capital Region / avant-propos d'Emir Kir ; introduction par Albert Goffart. – Bruxelles : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale : Philippe Thiéry, 2011.

Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : guide pratique / préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale (AATL) : Philippe Thiéry, février 2012.

La ville et l'urbanisation / J. Remy et L. Voye. – Gembloux : Duculot, 1974.

De manière plus générale : L'ensemble de la collection publiée

- par la Région de Bruxelles-Capitale : \*Bruxelles, ville d'art et d'histoire.
- par CFC-éditions : \*Guides des communes de la région bruxelloise.
- par les Musées et Archives de la ville : \*Historia Bruxellae.

**\*Brussels studies<sup>3</sup> : la revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles :**  
[www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be) - <http://vimeo.com/channels/BruS>

N° 6, 19 janvier 2009 : Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public / Nicolas Bernard, Pol Zimmer, Johan Surkin.

N° 29, 5 octobre 2009 : Dix ans d'expropriations et d'expulsions au quartier Nord à Bruxelles (1965-1975) : quels héritages ? / Albert Martens.

<sup>1</sup> Schaerbeek devint une commune indépendante de la ville de Bruxelles par arrêté du Comité de salut public, le 31 août 1795.

<sup>2</sup> On peut y voir notamment des photos de la gare de l'Allée verte, de l'ancienne et de la nouvelle gare du Nord.

<sup>3</sup> « En 3 ans, les Brussels Studies ont tellement bien creusé leur trou qu'elles vont se muer en un Brussels Studies Institute. Celui-ci continuera à diffuser en ligne les recherches universitaires consacrées à la capitale, mais il servira également d'interface entre les trois universités à la base du projet (U.L.B., V.U.B., FUSL). L'audience des Brussels Studies n'est pas seulement nationale et en hausse constante : 15 % des téléchargements émanent de l'étranger. C'est la Région de Bruxelles-Capitale qui finance cette initiative purement universitaire et totalement indépendante, dotée d'un comité scientifique international, et qui répond manifestement à un besoin d'information accru sur cette 'petite ville mondiale'. » (LeVif/L'express, 23.02.2010)

N° 34, 25 janvier 2010 : *A qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles* / Alice Romainville.

N° 35, 22 février 2010 : *50 ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles : une analyse géographique* / Christian Dessouroux.

N° 36, 2 mars 2010 : *Bureaux et planification à Bruxelles, 50 ans d'occasions manquées ?* / Michel De Beule.

N° 37, 19 avril 2010 : *Faire la navette vers Bruxelles : quelle attractivité pour les transports en commun « gratuits » ?* / Astrid De Witte et Cathy Macharis ; traduction par Laurie Guérif.

N° 49, 9 mai 2011 : *Dépendances, les communes bruxelloises ? : une analyse comparative des budgets des principales communes urbaines de Belgique* / Magali Verdonck, Michèle Taymans, Nathalie Van Droogenbroeck.

N° 50, 21 juin 2011 : *Concevoir et aménager les espaces publics à Bruxelles* / Benoît Moritz.

N° 60, 2 juillet 2012 : *Quand les arbres cachent la ville : pour une analyse conjointe de la forêt de Soignes et du fait urbain* / Lee Christopher Roland.

N° 62, 29 octobre 2012 : *La féminisation du sans-abrisme bruxellois : une évolution à mieux définir* / Marjorie Lelubre.

**Le baromètre conjoncturel de la Région de Bruxelles-Capitale** par l'IBSA (institut bruxellois de statistique et d'analyse : [www.statbru.irisnet.be](http://www.statbru.irisnet.be) – [ibsa@mrbcirisnet.be](mailto:ibsa@mrbcirisnet.be) -

### 1.7.2. A propos du canal, du port maritime, de la jonction Nord-Midi et du voûtement de la Senne, voir notamment :

*Les boulevards du centre* / texte de Laure Eggerickx ; recherches historiques par Serge Combert ; recherches iconographiques et légendes par Stephan Praiscins. – Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, 1997. – (Bruxelles, ville d'art et d'histoire ; 20).

*Bruxelles : un canal, des usines et des hommes* / Dominique De Thysebaert... [et al.] – Bruxelles : Les Cahiers de la Fonderie, août 1986, 1986 n°1. Avec le soutien du Crédit communal de Belgique.

*Bruxelles et la Senne* / conception, réalisation et textes de Maurice culot, Hélène Géhot, Eric Hennaut et Anne Lauwers ; avant-propos de Hervé Hasquin. – Bruxelles : Archives d'architecture moderne, 1997.

*Un canal dans Bruxelles, bassin de vie et d'emploi = Een kanaal in Brussel, bron van leven en werk* / Thierry Demey. - Bruxelles : Badeaux, 2008. – (Guide Badeaux).

*Espaces partagés espaces disputés : Bruxelles, une capitale et ses habitants* / rédaction de Christian Dessouroux ; avec la collaboration et une préface de Jean Puissant, directeur de l'étude ; avant-propos de Charles Picqué, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale ; recherche iconographique de Christian Dessouroux, avec la collaboration de Michel De Beule, Saskia Gevaert, Christian Spapens. - Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction Etudes et planification (Administration de l'aménagement du territoire et du logement), 2008. – Catalogue de l'exposition dans les Halles Saint-Géry du 11 janvier au 30 mars 2008.

*Exploitation pédagogique d'un site proche : Bruxelles, port maritime* / travail de fin d'études présenté par Vincent Mercenier. – Bruxelles : Haute école Galilée : ISCAP (Institut supérieur catholique pédagogique), 1997.

*Port de Bruxelles : des emplois au service de la ville.* In Ville et Habitant n° 203 (avril 1991).

*Promenades insolites dans Bruxelles disparue* / Jacques van Wijndale. – Bruxelles : Racine.

*La Senne, de la source au confluent* / Thierry Demey. Bruxelles : Badeaux, 2011. – (Guide Badeaux).

Voir aussi *Ville et Habitants n° 236 et 237* (avril et mai 1994), n° 261 (juillet-août 1996).

Voir aussi *Plouf : un pavé dans le canal* : journal d'Inter-Environnement Bruxelles rédigé collectivement : numéro d'octobre, novembre, décembre 2011.

Voir aussi les sites : [tchorski.morkitu.org/8/senne.htm](http://tchorski.morkitu.org/8/senne.htm), ou : [www.gs.esf.be](http://www.gs.esf.be), ou [www.mycanal.be](http://www.mycanal.be), ou

*La bataille du canal* : court métrage coproduit par l'association Plus Tôt Te Laat (PTTL) et le festival PleinOPENair : <http://pleinopenair.nova.cinema.org>

### 1.7.3. A propos des murs d'enceinte, voir notamment :

Les boulevards extérieurs de la porte de Hal à la place Rogier / Cidep. – 2005. - (Collection Bruxelles, ville d'art et d'histoire).

Espaces partagés espaces disputés : Bruxelles, une capitale et ses habitants / rédaction de Christian Dessouroux ; avec la collaboration et une préface de Jean Puissant, directeur de l'étude ; avant-propos de Charles Picqué, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale ; recherche iconographique de Christian Dessouroux, avec la collaboration de Michel De Beule, Saskia Gevaert, Christian Spapens. - Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction Etudes et planification (Administration de l'aménagement du territoire et du logement), 2008. – Catalogue de l'exposition dans les Halles Saint-Géry du 11 janvier au 30 mars 2008.

La porte de Hal : témoin silencieux d'une histoire tumultueuse / Linda Wullus ; accompagnement scientifique par Stéphane Demeter, Alexandra De Poorter, Frans Doperé ; révision par Katrien Van Deuren ; traduction française de Dominique Coupé et Micheline Ruyssinck ; avant-propos de E. Van der Elst et Anne Cahen-Delhayé. – Bruxelles : Musées royaux d'art et d'histoire, 2006. – Bibliographie.

La première enceinte de Bruxelles / Corinne Licoppe. – 2001. – (Collection Bruxelles ville d'art et d'histoire).

### 1.7.4. A propos du logement et du logement social à Bruxelles, voir notamment :

L'avènement de la cité-jardin en Belgique : histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930 / M. Smets. - Liège : Mardaga, 1977.

150 ans de logements ouvriers et sociaux / M. Cassiers, M. De Beule, A. Forti, J. Miller. – Bruxelles : dire, 1989. – (Les dossiers bruxellois ; 7-8).

Cités-jardins 1920-1940 en Belgique : catalogue d'exposition. – Bruxelles : Archives d'architecture moderne, 1994.

Les cités-jardins Le Logis et Floréal / Laure Eggericx et Yves Hanosset. – 2003. – (Collection Bruxelles, ville d'art et d'histoire).

Ensembles architecturaux : en région bruxelloise / sous la coordination de Christian Spapens ; textes de Stéphane Demeter, Jean De Salle, Xavier Duquenne... [et alii] ; préface de Charles Picqué. – Bruxelles : Racine, 1997. – Existe aussi en néerlandais : Architecturale gehelen in het Brussels gewest. – Tiel : Lannoo, 1997.

Espaces partagés espaces disputés : Bruxelles, une capitale et ses habitants / rédaction de Christian Dessouroux ; avec la collaboration et une préface de Jean Puissant, directeur de l'étude ; avant-propos de Charles Picqué, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale ; recherche iconographique de Christian Dessouroux, avec la collaboration de Michel De Beule, Saskia Gevaert, Christian Spapens. - Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction Etudes et planification (Administration de l'aménagement du territoire et du logement), 2008. – Catalogue de l'exposition dans les Halles Saint-Géry du 11 janvier au 30 mars 2008.

Les impasses bruxelloises / L. Verniers, in la revue *Le folklore brabançon*, n° 79-80, août-septembre 1934.

Impasses de Bruxelles / texte et recherche de Lucia Gaiardo ; photographies de Albert Van Ommeslaghe, Marcel Vanhulst, Y. Leblicq... [et alii]. – Bruxelles : Région de Bruxelles-capitale, 2000. – (Bruxelles, ville d'art et d'histoire ; 27).

'J'ai 20 ans et je vis dans un logement social = Ik ben twintig jaar en leef in een sociale woning' / photos de Olivier Polet ; design de Richard Kubicz ; textes de Laurence Vielle et Guido Fonteyn. – Bruxelles Olivier Polet, 2009. - Titre de couverture : Bruxelles capitale, vingt ans de logement social = brussel hoofdstad, twintig jaar sociale huisvesting. – Album de photos d'ambiance.

Le logement de l'ouvrier et du pauvre en Belgique / L. Bertrand. – Bruxelles, 1888.

Le logement social à Bruxelles : accès – conditions = Sociale huisvesting te Brussel : toegang – voorwaarden / ; préface du secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du

logement ; avant-propos de L. Weyers et F. Duriau. – 4<sup>ème</sup> édition. - Bruxelles : Société du logement de la Région bruxelloise, 1977. – Brochure bilingue tête-bêche.

Le logement social au musée ? = De sociale huisvesting naar het museum ? / catalogue de l'exposition imaginée, conçue et réalisée par l'agence Etudes et productions culturelles ; préface d'Alain Hutchinson, Marie-Paule Quix, Serge Moureaux ; préface de Pierre Franqueville, Marc Smets ; introduction de Carine Potvin et Vincent Thiéry. – Bruxelles : Luc Pire, 2003.

Avis / de l'Institut national du logement. Sujets multiples et variés, dates de publication diverses.

Ville et Habitants, notamment n° 212 (février 1992) : Le logement social à Bruxelles, n° 248 (mai 1995) : Les habits neufs du logement social.

### 1.7.5. A propos des prix des terrains à Bruxelles, voir notamment :

Géographie du prix des terrains à bâtir dans la région bruxelloise (1948-1970) / article de Ch. Vandermotten. – Voir Institut de sociologie de l'U.L.B. – Tél. 02. 650.50.78.

Le marché des terrains à bâtir dans la région bruxelloise : 1912-1968 / Ch. Vandermotten. – Bruxelles : U.L.B. Institut de sociologie, 1971.

### 1.7.6. A propos du quartier Nord et du plan Manhattan, voir notamment<sup>1</sup> :

Au bon vieux temps de la chaussée d'Anvers... : parcours à travers la mémoire des anciens = Het was eens de Antwerpsesteenweg... : expo photos = foto's expo du = vanaf 18/09 au = tot 31/10/1997 / Centre de contact Millénaire (150 chaussée d'Anvers). -Bruxelles, Ville de Bruxelles, Centres de contact a.s.b.l. (éditeur responsable Mouné L'Heureux), 1997.

Contestation à Bruxelles / Francis Cuillier. Revue Métropolis, n° 10, novembre-décembre 1974.

Etude du quartier 'Manhattan', sa population et la vie du quartier / sous la supervision de Geneviève Lemercinier. – Schaerbeek : Ecole catholique de service social (E.C.S.S.).

La grande et la petite histoire de la Chaussée = De grote en kleine geschiedenis van de Kassei / Toon Toelen.<sup>2</sup>

De grote stad : een geplande chaos ? : de noordwijk van krot tot manhattan / Jozef Lievens, Nicole Brasseur, Albert Martens. – Leuven : Davidsfonds, 1975. – (Horizonreeks ; 29).

<sup>1</sup> Importante bibliographie dans l'ouvrage 'Quartier Nord : le relogement des expulsés', disponible sur ce site dans notre livre 4 et auquel nous renvoyons.

<sup>2</sup> „Nord-Gazet” : Le Quartier Nord vit = De Noordwijk leeft / vzw RisoBrussel. - novembre – décembre 2004. Jg 8 Nr 41  
Tel.: (02) 201 62 72 - Fax: (02) 203 29 15 - [noordwijk@risobrussel.be](mailto:noordwijk@risobrussel.be).

« Le Quartier Nord n'est pas seulement l'endroit d'où partait le premier train du continent Européen, c'est aussi l'endroit où des hordes d'adolescentes ont acclamé les Rolling Stones à l'héliport en 1966. Cependant, le quartier situé autour de la Chaussée d'Anvers est toujours resté le quartier des gens 'simples'. A l'aide d'histoires racontées par ces personnes et de documents historiques, l'histoire du quartier a été mise par écrit.

C'est dans une salle Harmonie bondée que le samedi 16 octobre le livre a été présenté. 'En fait, le livre a été écrit par les habitants eux-mêmes', raconte Toon Toelen, qui a rédigé le livre. 'Je suis allé les rencontrer et on s'est rappelé des souvenirs, raconté des histoires et on a regardé des photos'. Toelen a eu beaucoup de plaisir à collaborer avec les habitants du Quartier Nord. 'C'était une expérience très agréable remplie de beaux moments et même de quelques moments émotionnels'.

Sylvain de Brabander, habitant du quartier, est tout aussi fier du livre de son quartier. 'Notre quartier a connu des moments noirs pendant la construction de Manhattan autour de la Gare du Nord et il est encore toujours déchiré par le Boulevard Simon Bolivar. Maintenant, on va à nouveau de l'avant. Les gens se sentent concernés par leur quartier et veulent montrer cela à tout le monde. On est à nouveau intéressé par notre quartier. De plus, je trouve qu'on devrait faire en sorte que certains immeubles importants soient conservés. Par exemple la maisonnette bleue du garde-barrière du chemin de fer sur l'Avenue de l'Héliport. La salle de fête Harmonie sur la Chaussée d'Anvers ne peut pas disparaître non plus'. (...)

« Op zaterdag 16 oktober werd in een overvolle Harmoniezaal „De grote en kleine geschiedenis van de Kassei” voorgesteld. Aan de hand van verhalen van buurtbewoners en historische documenten stelde Toon Toelen de geschiedenis van de Noordwijk te boek. Buurtbewoner Sylvain de Brabander is erg trots op het boek over zijn wijk: „Eindelijk is er weer interesse voor onze buurt.

Photo / foto: Mieke Maes (VGC - Erfgoedcel) Bron: Leen Dewitte, Bewoners schrijven boek over Noordwijk, Het Nieuwsblad, 18/10/2004. Informatie: AMVB, (02) 512 42 81. »

Espaces partagés espaces disputés : Bruxelles, une capitale et ses habitants / rédaction de Christian Dessouroux ; avec la collaboration et une préface de Jean Puissant, directeur de l'étude ; avant-propos de Charles Picqué, ministre-président de la Région de Bruxelles-Capitale ; recherche iconographique de Christian Dessouroux, avec la collaboration de Michel De Beule, Saskia Gevaert, Christian Spapens. - Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction Etudes et planification (Administration de l'aménagement du territoire et du logement), 2008. – Catalogue de l'exposition dans les Halles Saint-Géry du 11 janvier au 30 mars 2008.

L'impasse : roman / Willy Hauwaert. – Jette : W. Hauwaert, 2009.

Kanttekeningen rond participatie en mobilisatie in buurten in afbraak / Albert Martens, in Tijdschrift voor sociaal welzijn en maatschappelijk werk, sept./oct. 1974.

Manhattan center. Brochure diffusée par ses promoteurs et imprimée par J.-E. Goossens, à Bruxelles.

Quartier Nord : le relogement des expulsés / Myriam Vanden Eede, Albert Martens ; traduction française réalisée par A. Cockx et J.M. De Waele. – Anvers ; Bruxelles : EPO, 1994.<sup>1</sup>

Le quartier Nord à Bruxelles ou le développement communautaire tel qu'il se vit / A. Bauduin. – Document utilisé lors du séminaire international de développement communautaire à Steenokkerzeel.

Rénovation des abords de la gare du Nord et prolongement du boulevard Emile Jacqmain / Monsch. – Bruxelles : Administration communale de Bruxelles, service des travaux publics, avril 1967.

La rénovation du quartier Nord à Bruxelles : l'impact du mode de production sur les rapports sociaux, in Contradictions, 1974, n°6.

Sociografie van de Noordwijk / Freida Van Roost, Steven Degraeve. – Brussel : Riso.

Stadsvernieuwing : een probleem dat alle Brusselaars (be)treft / Nicole Brasseur, in Nimo-bulletin n° 7, novembre 1972.

An urban renovation experience in the centre of Brussels / Nicole Brasseur. In Abstract : clearing house n° 4, octobre 1972.

Van Kassei tot Noordwijk : catalogus : fototentoonstelling / van Sylvain de Brabander. – Brussel : RisoBrussel, [s.d.].<sup>2</sup>

Mémoires de fin d'études, notamment :

- Aide apportée à des pensionnés menacés d'expulsion : mémoire de fin d'études / Jeanne Wauters. – Schaerbeek : Ecole catholique de service social (E.C.S.S.).
- Essai de développement communautaire dans un quartier soumis à la rénovation urbaine – quartier Nord de Bruxelles : mémoire de fin d'études d'assistante sociale / Ghislaine Ormancey. – Institut supérieur des études sociales, rue de l'Abbaye, 1050 – Ixelles. – Année académique 1970-1971.
- Expérience d'animation dans une petite cité du quartier Nord à Bruxelles / Pol-Henri Falaise. – Mons : Institut supérieur en sciences humaines, 1975-1976.
- Expulsion, relogement, participation : 5 mois de stage au quartier Nord à Bruxelles : mémoire de fin d'études d'assistante sociale / Jeanne Willems. – Mons : Institut supérieur de sciences humaines appliquées (I.S.S.H.A.), 1974.
- La grande presse et... le plan Manhattan / Coekelberghs. – Bruxelles : Ecole nationale supérieure des arts visuels de La Cambre, 1977.<sup>3</sup>
- Mémoire de fin d'études d'assistante sociale / Cécile Buysse. – Schaerbeek : Ecole catholique de service social (E.C.S.S.), 1973.
- Mémoire de fin d'études d'assistante sociale / Thérèse Hendrickx. – Schaerbeek : Ecole catholique de service social (E.C.S.S.), 1972.

<sup>1</sup> Voir aussi la bibliographie de cet ouvrage pour compléter la présente.

<sup>2</sup> Catalogue d'une exposition de photos relatives au quartier Nord organisée avec le soutien de Brigitte Grouwels, ministre flamande des Affaires bruxelloises (« Vlaamse minister van Brusselse Aangelegenheden »). L'éditeur responsable est Johan De Clus, Antwerpsesteenweg 24, 1000 Brussel.

De manière plus générale, le périodique 'Nord gazet' du Riso-Brussel.

<sup>3</sup> Voir : Bibliothèque de la faculté d'architecture La Cambre-Horta, à Bruxelles.

- *Les pauvretés en Belgique : pour une aide collective aux plus démunis* : mémoire / Ignace Vandaele. – 1971.
- *La rénovation du quartier Nord à Bruxelles : les reflets d'un mode de production sur les rapports sociaux* : mémoire de fin d'études / Xavier Leroy. – Louvain (Leuven) : Institut des sciences politiques et sociales de l'Université catholique de Louvain, 1973.

L'importante documentation rassemblée pour rédiger le livre premier paru en 1975, les archives du Comité d'action local d'Habitat humain a.s.b.l. et celles du Service social logement ont été stockées pendant un certain temps dans les caves de ce dernier, malheureusement inondées. La partie récupérable a été transmise au service des Archives de la Région de Bruxelles-Capitale.

En ce qui concerne la première partie de notre livre 2, notre plus vive reconnaissance s'adresse :

- au personnel du Centre de documentation de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement (C.D.A.A.T.L.) de la Région bruxelloise, et tout particulièrement à Monsieur Philippe Charlier, pour leur amabilité et leur compétence ;
- à Monsieur Gilbert Germen, de la direction de l'Urbanisme du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, et à ses collègues, grâce auxquels nous avons eu accès aux différents P.P.A. originaux et modifiés, et grâce auxquels nous pouvons publier une partie du fruit de leur travail ;
- à d'anciens habitants ou à leurs descendants, à des journalistes, à des mandataires politiques de différentes institutions et de différents partis, qui nous ont permis – pendant plus de 30 ans - d'entrevoir un dessous des cartes parfois insoupçonné en nous donnant accès à divers documents conservés et souvent d'accès difficile. Notre travail n'aurait pas pu parcourir certains sentiers sans l'accès à ces divers documents.

Qu'elles et ils soient ici vivement remerciés.

Les auteurs-coordonateurs de ce dossier adressent également leur plus vive reconnaissance aux maisons d'éditions qui les ont autorisés à compléter ce site (livre 3 et livre 4) par des ouvrages parus précédemment, et notamment les éditions EPO, les éditions Davidsfonds, et Willy Hauwaert.

## 2. Filmographie, reportages radiophoniques ou télévisés

Reportage de Josy Dubié : émission neuf millions neuf diffusé par la R.T.B.F. le 29 septembre 1972 ; Premier prix de la critique du festival de Cannes 1973 – Archives de la R.T.B.F.

Reportage de Kris Borms : émission Panorama diffusé par la B.R.T. le 8 décembre 1972 ; Prix TV critici 1972 (prix de la critique) – Archives de la B.R.T. (V.R.T.)

Emission radiophonique Antenne-Soir, les 13 février 1974 et 7 mars 1974 – Archives de la R.T.B.F.

Emission de Willy Estersohn et de Michel Mees 'Les années belges', réalisée par la cellule historique du Centre RTBF-Charleroi, diffusée le mardi 27 avril 1997 – Archives de la R.T.B.F.

Ateliers urbains # 2 : Le grand Nord : un film<sup>1</sup> de Soufiane Bouabaya, Gwenaël Breës, Axel Claes. – Coproduction du Centre Vidéo de Bruxelles (CVB) et de 'Plus tôt Te laat'. – Vidéo de 68 minutes, 2011. –

<http://pttl-cvb.videp.be>. – [philippecotte@cvb-videp.be](mailto:philippecotte@cvb-videp.be). –

<http://pttl-cvb.videp.be/le-grand-nord-avant-premiere>

Videp : Vidéo éducation permanente : rue de la Poste 111. – 1030 Schaerbeek. –

T. +32(0)2.221.10.67 Fax : +32(0)2.221.10.51 : [www.cvb-videp.be](http://www.cvb-videp.be)

La bataille du canal : court métrage coproduit par l'association Plus Tôt Te Laat (PTTL) et le festival PleinOPENair : <http://pleinopenair.nova.cinema.org>

## 3. Internet<sup>2</sup>

\*Administration de l'aménagement du territoire et du logement : \*AATL : \*A.A.T.L. / \*Bestuur ruimtelijke ordening en huisvesting : \*BROH : \*B.R.O.H. :

[aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be) ou [www.broh.irisnet.be](http://www.broh.irisnet.be)

[www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)

[www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be)

\*Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles / \*Vereniging van de stad en de gemmenten van het Brussels Hoofdstedelijk Brussel : [www.avcb-vsgb.be](http://www.avcb-vsgb.be)

\*Atelier de recherche et d'action urbaines : \*ARAU : \*A.R.A.U. : [www.arau.org](http://www.arau.org)

\*Brugis est le GIS bruxellois, autrement dit un système d'information géographique (GIS en anglais) ; il présente des informations spatiales et des données alphanumériques / de cartografische site :

[www.brugis.be](http://www.brugis.be)

\*Brussels studies : [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be)

<sup>1</sup> Les deux documentaires 'Flagey' et 'Le grand Nord', issus du projet Ateliers urbains, continuent d'être projetés. Pour 'Le grand Nord', qui retrace l'histoire du petit Manhattab, ce sera le dimanche 15 avril à 20 h au cinéma nova et le vendredi 27 avril à 20 h au Centre culturel de Schaerbeek (...). 'Ces chroniques sonores et visuelles portent des regards tantôt poétiques, politiques ou décalés sur une ville en pleine transformation', indiquent ses concepteurs. Infos : [www.ateliers-urbains.be](http://www.ateliers-urbains.be). » (La Capitale, 12 avril 2012).

<sup>2</sup> « (...) La Région bruxelloise a un nouveau logo, dont le coût (étude, mise en œuvre, etc.) est évalué à 150.000 €. L'idée ? Moderniser l'image de la Région, mais aussi rendre plus cohérente celle des organes régionaux. **En janvier, be.brussels remplacera irisnet.be.** (...) » (La Dernière Heure, 13 juillet 2012. Voir aussi l'article de La Libre Belgique, même date : [Bruxelles a sa marque et son logo](#)).

\*Bruxelles-Environnement (\*IBGE) (\*I.B.G.E.): [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) / \*Leefmilieu Brussel (\*BIM) (\*B.I.M.): [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be)

\*Bruxelles-Fabriques / \*BrusselFabriek : [www.bruxellesfabriques.be](http://www.bruxellesfabriques.be)

\*Bruxelles mobilité : [www.bruxellesespacespublics.be](http://www.bruxellesespacespublics.be)

\*Centre de recherche et d'information socio-politiques : \*CRISP : \*C.R.S.I.P. : [www.crips.be](http://www.crips.be)

\*Centre Vidéo de Bruxelles (CVB) : \*Videp : \*Vidéo éducation permanente : [www.cvb-videp.be](http://www.cvb-videp.be) [philippecotte@cvb-videp.be](mailto:philippecotte@cvb-videp.be). –

\*Commission royale des monuments et sites : \*C.R.M.S. : \*CRMS : [www.crms.be](http://www.crms.be) / \*Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen : \*K.C.M.L. : \*KCML : [www.kcml.be](http://www.kcml.be)

\*Communes / \*Gemeenten :  
Bruxelles / Brussel : [www.brucity.be](http://www.brucity.be)

Saint-Josse-ten-Noode / Sint-Joost-ten-Node : [www.stjosse.irisnet.be](http://www.stjosse.irisnet.be) ou [www.stjoost.irisnet.be](http://www.stjoost.irisnet.be)

Schaerbeek / Schaarbeek : [www.schaerbeek.irisnet.be](http://www.schaerbeek.irisnet.be) ou [www.schaarbeek.irisnet.be](http://www.schaarbeek.irisnet.be)

\*Coordination sociale Quartier Nord : [www.quartier-nord.be](http://www.quartier-nord.be) .

\*Habitat et participation a.s.b.l. (Réseau Idée: information et diffusion en éducation à l'environnement) : [www.habitat-participation.be](http://www.habitat-participation.be)

\*Institut bruxellois de statistiques et d'analyse (\*IBSA) (\*I.B.S.A.) / \*Brussels instituut voor statistiek en analyse (\*BISA) (\*B.I.S.A.) : [www.statbru.irisnet.be](http://www.statbru.irisnet.be) - [ibsa@mrbcirisnet.be](mailto:ibsa@mrbcirisnet.be) - [www.monitoringdesquartiers.irisnet.be](http://www.monitoringdesquartiers.irisnet.be) [www.wijkmonitoring.irisnet.be](http://www.wijkmonitoring.irisnet.be)

\*Inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale : [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be)

\*Moniteur belge / \*Belgisch Staatsblad :  
[www.moniteurbelge.be](http://www.moniteurbelge.be) [www.just.fgov.be](http://www.just.fgov.be) [www.staatsblad.be](http://www.staatsblad.be)

\*Monuments et sites Bruxelles : [www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be) /\*Monumenten en landschappen Brussel : [www.gsv.irisnet.be](http://www.gsv.irisnet.be)

Le \*PRAS / GBP peut être consulté sur le site Internet régional : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be) [www.gbp.irisnet.be](http://www.gbp.irisnet.be)

\*Quartier de la gare du Midi : \*Gare du midi : \*Breës Gwenaël : [www.bruxelles-midi.be](http://www.bruxelles-midi.be) ou : [www.quartier-midi.be](http://www.quartier-midi.be) .

\*Reflexcity : tout Bruxelles en un seul site : [www.reflexcity.net](http://www.reflexcity.net)

\*Région de Bruxelles-Capitale : [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be) / \*Brussels Hoofdstedelijk Gewest : [www.brussel.irisnet.be](http://www.brussel.irisnet.be)

Le \*RRU / GSV peut être consulté sur le site Internet régional : [www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be) ou [www.gsv.irisnet.be](http://www.gsv.irisnet.be)

\*Revue nouvelle : [www.revuenouvelle.be](http://www.revuenouvelle.be)

\*Risobrussel : \*Nord-gazet : \*Noord-gazet : [www.samenlevingsopbouwbrussel.be](http://www.samenlevingsopbouwbrussel.be)

\*Samu social : [www.samusocial.be](http://www.samusocial.be)

\*Société de développement pour la Région de Bruxelles–Capitale : \*SDRB : \*S.D.R.B. : [www.sdrb.be](http://www.sdrb.be) /

\*Gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : \*GOMB : \*G.O.M.B. : [www.gomb.be](http://www.gomb.be)

\*Urbanisme Région de Bruxelles : [www.urbanisme.iris.net.be](http://www.urbanisme.iris.net.be) / \*Stedenbouw Brussels Gewest : [www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be)

\*Vlaamse Raad : [www.docu.vlaamseraad.be](http://www.docu.vlaamseraad.be)

\*Wikipédia : [www.wikipedia.fr](http://www.wikipedia.fr) ou [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)



# Table des matières du Livre deuxième<sup>1</sup>

## La non-réalisation du Plan Manhattan

tel que conçu par le Groupe Structures  
et approuvé par les A.R. du 17 février 1967 –

Ou

Qu'est devenu le quartier Nord,  
4 décennies plus tard?...

Introduction générale

2.

Première partie :

Le projet du groupe Structures et du ministère  
des travaux publics ne s'est pas réalisé, ou,  
La naissance d'un quartier 'bâtard' (Espace  
nord - Espace Gaucheret – quartiers Gaucheret,  
Jacqmain, Harmonie, Héliport, Willebroeck...) :  
dossier collectif

10.

---

<sup>1</sup> Parution uniquement sur ce site (pour le moment).

<b>Titre 1. Du gigantesque gâchis au désert urbain</b>	11.
<b>Chapitre 1. Des P.P.A. incontestables et incontestés... moult fois révisés et modifiés</b>	12.
1. Principes généraux sur lesquels reposait le plan Manhattan et autres vues d'artistes proposées par les promoteurs	15.
2. Les îlots voisins et les immeubles rénovés à l'intérieur du P.P.A. bruxellois	18.
3. La circulation automobile	19.
4. Les logements nouveaux	20.
5. La réalisation trop tardive de l'alternative proposée par l'ARAU et les habitants	21.
6. De la sémantique	21.
7. Des canards boiteux	22.
7.1. La crise économique expliquerait la désertification à deux pas de la Grand-Place de Bruxelles	22.
7.2. L'éradication de la prostitution	25.
7.3. Ordinateur personnel et internet	26.
<b>Chapitre 2. Une balade dans le nouveau quartier Nord</b>	28.
1. Aperçu schématique de la partie ten-noodoise	30.
1.1. Le Manhattan center (îlot 1)	31.
1.2. Euroclear (îlot 5)	31.
1.3. Schengen, Edinburgh... (îlot 2)	32.
1.4. Novalis (îlot 3)	35.
1.5. North plaza et l'immeuble 'Croisades' (îlot 6)	36.
1.6. Le complexe Phoenix + Hendrik Conscience (îlots 7 et 8)	37.
1.7. Les tours Belgacom (îlot 9)	38.
1.8. Le Boréal (îlot 4)	39.
1.9. La place du Nord	40.
1.10. Tour Dexia et City Atrium	40.
1.11. Passerelle	41.
1.12. Tour Polaris	41.
1.13. Le boulevard Emile Jacqmain	41.
1.14. Ce qu'ils ont aussi détruit	41.
1.14.1. La rue de la Bienfaisance	41.
1.14.2. La rue des Croisades	42.
1.14.3. L'avenue du Boulevard	42.
1.14.4. La rue des Charbonniers	43.
1.14.5. La rue du Marché	43.
1.14.6. La rue Georges Mathéus	44.
1.14.7. La rue du Progrès	44.
1.14.8. Place Charles Rogier	45.
1.15. Pas de logements sociaux	45.
1.16. Conclusion : déprimant	46.
2. Aperçu schématique de la partie schaarbeekoise	47.
2.1. Le projet Zenith	48.
2.1.1. La tour Zenith ou Zenith building ou tour Zénith (îlot 66)	48.
2.1.2. Logements Codic (e.a. îlot 61)	50.
2.1.3. Amelinckx + Codic (îlot 64)	50.
2.2. Le W.T.C. 7 ou tour Belgacom ou tour Pleiad (îlots 71/72)	51.
2.3. Les tours 5 et 6 du W.T.C., ou tours Gemini, ou Twins tower, ou Dollarland : le North Galaxy (îlots 67/68)	52.
2.4. L'Ellipse (îlots 65/66)	52.
2.5. Le parc régional (e.a. îlot 62)	53.
2.6. Le P.P.A.S. 'Gaucheret'	53.
2.7. Hors mais à proximité du P.P.A. du 17.02.1967	53.
2.8. Conclusion : une immense trouée	54.
3. Aperçu schématique de la partie bruxelloise	55.
3.1. Première caractéristique : la cité administrative de l'Etat et de la Vlaamse overheid et autres	56.
3.1.1. Le Boudewijngebouw	57.

3.1.2. Les North Gate : North Gate 1, North Gate 2, North Gate 3, North Gate 4 (Graaf de Ferrarisgebouw)	57.
3.1.3. W.T.C. 3	58.
3.1.4. W.T.C. 1 et 2	59.
3.1.5. Tour R.T.T. (BTR)	59.
3.1.6. Polbru	59.
3.1.7. Hôtel Husa président park Brussels	60.
3.2. Deuxième caractéristique : le logement	60.
3.2.1. Foyer Laekenois (Batipromo) et CPAS	60.
3.2.2. Place publique, nouveau parvis et église Saint-Roch, école communale...	61.
3.2.3. Le Foyer bruxellois	63.
3.2.4. Le Foyer laekenois	63.
3.3. Troisième caractéristique : le parc Maximilien	63.
3.4. Quatrième caractéristique : neuf et ancien rénové	64.
3.4.1. Hors P.P.A. 1967	64.
3.4.1.1. Le foyer Harmonie	64.
3.4.1.2. La caserne centrale du service régional des spauers-pompiers	64.
3.4.1.3. La ferme des enfants (la ferme du parc Maximilien)	64.
3.4.2. A l'intérieur du P.P.A. 1967	64.
3.4.2.1. Ecole, crèche, église, commissariat, logements	64.
3.4.2.2. Amelinckx	65.
3.4.3.3. Le dernier carré	65.
3.5. Conclusion	66.
Conclusion de ce survol des trois PPA	68.

## Titre 2. Le pénible accouchement de L'Espace Nord, Gaucheret, Jacqmain... 69.

Introduction : Qui a construit quoi ? Qui est propriétaire de quoi ? 70.

Chapitre 1. Le quartier Nord, une des formes de la 'bruxellisation' ? 71.

Chapitre 2. La saga des trois P.P.A. : de modifications en révisions, de PPA en PPAS, de PCD en PRD, de PRAS en plan de secteur, de contrat de quartier en ZIR, de demandes de révision en arrêtés d'annulation, d'abrogations - partielles ou totales - en vices de procédure... 74.

1. Du P.P.A. ten-nodois 76.

1.0. Schéma du P.P.A. ten-nodois (A.R. du 17.02.1967) 76.

1.1. Un rapport du Collège échevinal au Conseil communal sous forme de bref historique 76.

1.2. L'A.R. daté du 12 juillet 1971 autorisant la révision générale du P.P.A. de 1967 79.

1.3. L'A.R. du 7 janvier 1974 (îlot 4) 79.

1.4. L'A.R. de modification partielle en date du 12 avril 1977 (îlot 9) 81.

1.5. L' A.R. du 26 février 1980 82.

1.6. L'A.R. du 21 mars 1980 82.

1.7. L'A.R. du 27 juillet 1984 82.

1.8. Les A.R. du 18 septembre 1987 et du 15 avril 1988 84.

1.9. L'A.R. du 28 mars 1989 et les arrêtés de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 avril 1990 et du 7 juin 1990. 85.

1.10. Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-capitale, daté du 9 avril 1992, modifiant d'office le P.P.A. (C.C.N.) 92.

1.11. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale daté du 19 décembre 1996 (W.C.O.) 93.

1.12. Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-capitale daté du 3 février 2005 refusant la demande d'abrogation totale. 94.

1.13. Conclusion. 94.

2. Du P.P.A. du quartier ouest de la gare du Nord à Schaerbeek à l'Espace Gaucheret 96.

2.0. Schéma du P.P.A. schaarbeekoïse (A.R. du 17.02.1967) 96.

2.1. Les A.R. de révision globale, datés du 12 juillet 1971 et de révision partielle du 20 mars 1974	96.
2.2. Les A.R. datés du 23 janvier 1975 (C.C.N.) et du 31 octobre 1978	97.
2.3. L'arrêté royal du 26 février 1980	99.
2.4. L'arrêté royal du 15 mai 1986	99.
2.5. L'arrêté de l'Exécutif régional du 9 avril 1992	106.
2.6. L'arrêté du gouvernement bruxellois du 3 mars 1995	108.
2.7. Le quartier Nord – Gaucheret ou comment préparer un repas avec des ingrédients rassis, un peu de verdure et beaucoup de salade	109.
Conclusions	127.
3. Du P.P.A. de Bruxelles n° 46/20-21	129.
3.1. Aperçu schématique de la partie bruxelloise intégrée à l'ensemble des 3 PPA	131.
3.2. Bref historique tel que présenté, en 2008, aux conseillers communaux bruxellois	132.
3.3. Le PPA modificatif n° 46-22 approuvé par l'AR daté du 28 novembre 1974	136.
3.4. Commissariat et école de police	138.
3.5. Les AR datés du 18 juillet 1980 et du 10 novembre 1983 : PPAS 46-10 'Harmonie-Faubourg'	138.
3.6. Renonciation à des expropriations et à des biens	142.
3.7. L'AR du 6 janvier 1987 : le Boudewijngebouw (îlot 1), ou, la relance du plan Manhattan par le groupe De Pauw et la Vlaamse Gemeenschap	142.
3.8. Les AR datés du 13 juin 1988, 6 septembre 1988, 21 février 1989 : le PPAS modificatif et 46-65bis : 'quartier Emile Jacqmain'	143.
3.9. Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 8 novembre 1990 et de l'arrêté du gouvernement bruxellois en date du 28 avril 1996 : PPAS 46-60	148.
3.10. Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 5 mars 1992	148.
3.11. Le contrat de quartier 1999-2003	149.
3.12. Le PPA 46-10 'quai du Batelage' : l'arrêté de l'Exécutif régional en date du 5 mars 1992	149.
3.13. Le PPA 'quartier Baudouin-Harmonie' : adoption approuvée par l'AR du 8 juin 1989, abrogation partielle approuvée par l'arrêté du gouvernement bruxellois en date du 19 juin 2003	151.
3.14. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18 juillet 2002 : mise en œuvre de la ZIR	151.
3.15. Arrêté du gouvernement régional daté du 10 novembre 2005 : approbation du PPAS 70-20b : 'Héliport'	152.
3.16. Abrogation partiellement totale ou totalement partielle, absorption d'anciens PPAS et nouveaux PPAS	160.
3.17. Arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale datés du 18 juillet 2002, du 10 novembre 2005 et du 19 mars 2009 : le PPAS 70-20a Willebroeck	161.
Aperçu schématique de ce que sont devenus les PPA de 1967	165.
Aperçu schématique de l'enchevêtrement des différents PPA et PPAS	166.
Chapitre 3. Regards de la presse sur un 'quartier bâtard' : florilège. Comment l'opinion publique fut-elle informée ?	169.
Chapitre 4. L'échec tout relatif de l'action menée par les habitants : Lutte des habitants et mouvements de solidarité	375.
Chapitre 5. 'Bluff du futur' et 'mémoire du passé'	385.
<b>Titre 3. ABC du quartier Nord et de l'urbanisme (Bruxelles et ailleurs) : points de repère</b>	401.
1. Généralités	402.

- 2. Sites existants, projets, projets avortés, réalisations, bluff du futur : petit inventaire du quartier Nord partiellement rebâti... et d'ailleurs 1156.
- 3. Tours 1456.

## Conclusion générale 1603.

## Références 1613.

- 1. Bibliographie 1613.
- 2. Filmographie, reportages radiophoniques ou télévisés 1631.
- 3. Internet 1631.

... Et la suite ...

## **Deuxième partie : Bilan du ‘plan Manhattan’ et grille d’analyse pour tout mégaprojet**

*L’état de la situation, 44 ans après l’approbation des trois P.P.A. dits ‘plan Manhattan’- un cas d’école pour illustrer les propos de Bent Flyvbjerg et de M. Burawoy.*

*Disponible depuis 2011.*

## **Troisième partie : Logement et luttes urbaines**

*[en cours d’élaboration]*

## **Quatrième Partie : Annexes**

*[Disponibles depuis début 2012]*

## **Livre troisième : L’Impasse : roman**

*[Disponible depuis 2011]*

## **Livre quatrième :**

### **Documents complémentaires**

- *Quartier Nord : le relogement des expulsés / Myriam Vanden Eede et Albert Martens. – Berchem : EPO, 1994. – Original néerlandais et traduction française ;*
- *De grote stade en geplande chaos ? : De Noordwijk van krot tot Manhattan / Jozef Lievens, Nicole Brasseur, Albert Martens. – Leuven : Davidsfonds, 1975. – (Horizonreeks ; 29). – Original néerlandais.*

*[Disponibles depuis 2011]*

Les auteurs du site ont déployé leurs meilleurs efforts pour respecter la législation en matière de droit d’auteur. Toutefois, si, malgré les recherches effectuées, les titulaires de ces droits s’estiment lésés, qu’ils veuillent bien se faire connaître de manière à régulariser au mieux la situation.